

COMMITTENTE	PIRANI GROUP S.R.L.
LOCALITÀ	COMUNE DI MASSA (MASSA - CARRARA) VIA AURELIA OVEST
OGGETTO	VARIANTE URBANISTICA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE DI AREA DA INDUSTRIALE A COMMERCIALE

SALVATO IL

TECNICI INCARICATI	Cotefa.ingegneri&architetti Sede legale, amministrativa, operativa 25124 Brescia, Via Cefalonia n.70 Tel +39.030.220692 +39.030.2424177 Fax +39.030.220655 Sede operativa 27100 Pavia, Via Capsoni n.27 Tel +39.0382.303999 Fax +39.0382.1753916 E-mail cotefa@cotefa.com	MARTELLI STUDIO DI ARCHITETTURA Arch. Enrico Martelli Arch. Roberto Martelli 54033 Marina di Carrara (Ms), Via Della Bassa n° 71 Tel +39.0585.789175 - mail info@archstudiomartelli.it
	ING. ANDREA CASARINO	ARCH. ENRICO MARTELLI ARCH. ROBERTO MARTELLI

REV.	DESCRIZIONE REVISIONE	REDAZ.	DATA	CONTR.	DATA	APPROV.	DATA
0	PRIMA STESURA	MR	04/08/22	M.L.	04/08/22	M.L.	04/08/22
1	-	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-

ELABORATO	FASE			VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA			
	DESCRIZIONE DEL DISEGNO			RELAZIONE TECNICA			
	SCALA	DATA	04/08/2022	PROT.	20-03	ARCH.GEN.	

Cotefa.ingegneri&architetti

Sede legale, amministrativa, operativa

25124 Brescia, Via Cefalonia n.70

Tel +39.030.220692 +39.030.2424177 Fax +39.030.220655

Sede operativa

27100 Pavia, Via Capsoni n.27

Tel +39.0382.303999 Fax +39.0382.1753916

E-mail cotefa@cotefa.com

MARTELLI

STUDIO DI ARCHITETTURA

Arch. Enrico Martelli Arch. Roberto Martelli

54033 Marina di Carrara (Ms), Via Della Bassa n°171
Tel +39.0585.789175 - mail info@archistudiomartelli.it

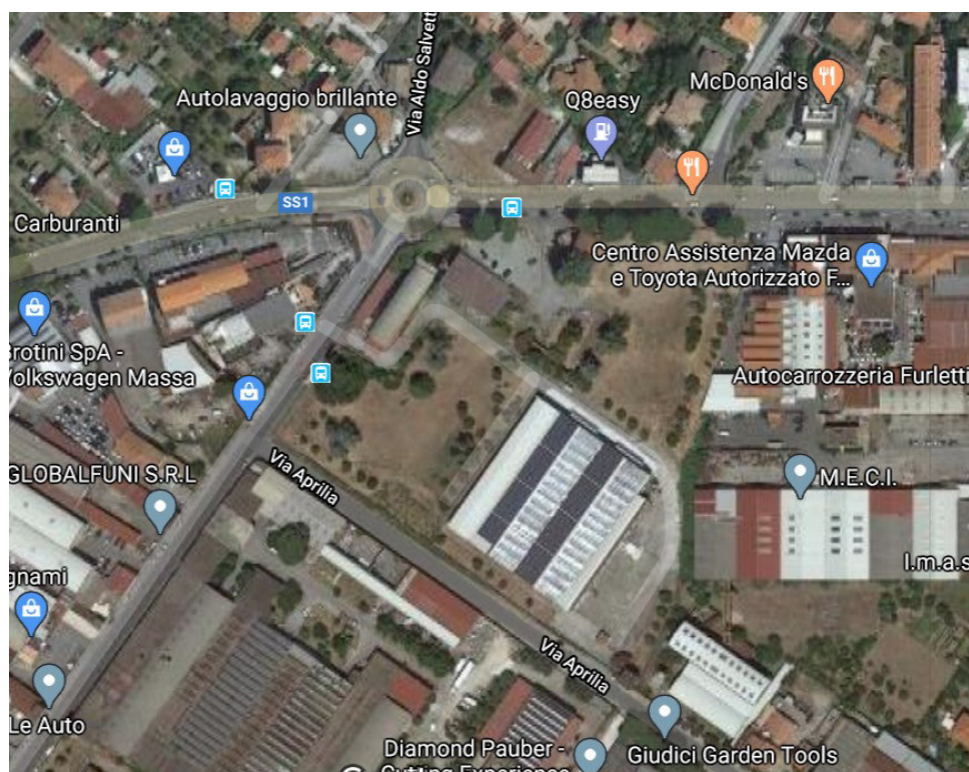
Massa Marzo 2022

PIRANI GROUP SRL

INTERVENTO DI VARIANTE URBANISTICA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE

Area Via Aurelia Via Oliveti Via Aprilia

RELAZIONE TECNICA



SOCIETÀ PROPONENTE: PIRANI GROUP SRL

PREMESSA

La società PIRANI GROUP srl, attraverso procura speciale rilasciata dal sig. Cherubino NIERI, legale rappresentante delle Società proprietarie del compendio UNIVERSAL BENCH srl e AUTONIERI s.r.l., presenta istanza di variante urbanistica per cambio di destinazione attraverso intervento di iniziativa privata, per una porzione di compendio immobiliare con destinazione d'uso industriale per una superficie di circa 24.220mq.

Le particelle catastali che interessano il piano attuativo in oggetto risultano essere le seguenti:

foglio 77; mappale 719 sub 1,2 - mappale 722 sub 1,2 - mappale 723 sub 1 - mappale 225, - mappale 226 - mappale 227. Per l'identificazione grafica si rimanda all'area A evidenziata in rosso nell'estratto mappa allegato.



INTERVENTO

L'intervento viene qualificato nella ristrutturazione urbanistica con ampliamento e cambio di destinazione d'uso. Trattasi della Pianificazione Urbanistica relativa ad un'area già edificata della superficie totale di circa mq 24.220, posta in fregio alla Via Aurelia, alla via degli Oliveti e Via Aprilia.

L'intervento avviene attraverso pianificazione attuativa.

Detta area, ricadente in zona destinata ad attività artigianali/industriali nel precedente strumento urbanistico, non fu normata in dipendenza della presenza di rischio idraulico.

Tutta l'area adiacente, posta sul fronte della viabilità Aurelia con partenza da Via Catagnina è stata definita con l'approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico in "fascia di bordo" con previsione di cambi di destinazione ad attività commerciali e servizi sia sui fabbricati esistenti ed in parte anche su aree libere.

La situazione attuale nell'area di interesse, dal punto di vista idraulico, ha subito variazioni in dipendenza sia di nuove previsioni normative, sia di lavori di messa in sicurezza attuati sul torrente Cocombola e sulla Fossa Grande posta a monte dell'area di intervento.

L'intervento si pone in coerenza con la nuova normativa in tema idraulico che recepisce le norme di cui alla legge Regionale 41 e che ne verifica la fattibilità.

La logica della nuova pianificazione è quella di operare attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica per cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale, con contestuale aumento volumetrico pari al 30% di quello esistente. Attualmente, sull'area descritta in premessa, complessivamente pari a circa mq 24.220, insistono fabbricati industriali per circa mq 4.900.

L'intervento proposto verrebbe a configurarsi come ristrutturazione urbanistica ed ampliamento e rispondente ai criteri posti dalla legge regionale 41 in tema di assenza di permanenza notturna, trattandosi di medie strutture di vendita commerciali.

L'obiettivo strategico è quello di porsi come completamento di un'area di particolare interesse strategico, poiché posta all'ingresso della città e costituente un nodo nevralgico sull'asse viario in direzione del polo industriale/commerciale ed il mare.

La valenza socio ambientale, e quella socio-economica dell'intervento, verrebbero connaturate da una soluzione di tipo compositivo ambientale mitigante di un tessuto industriale sorto nel periodo post bellico, spesso disaggregato e con presenza di superfetazioni incongrue nel tessuto edilizio originario.

Le problematiche legate alla situazione dipendente dal vincolo idraulico vengono descritte nella allegata relazione a firma del Geologo Dott. Luca Niccoli, implementate dalle considerazioni "In merito agli accorgimenti da osservare per gli aspetti idraulici e idrogeologici, in ottemperanza alle NTG e alle NTA del RU, si specifica quanto segue:

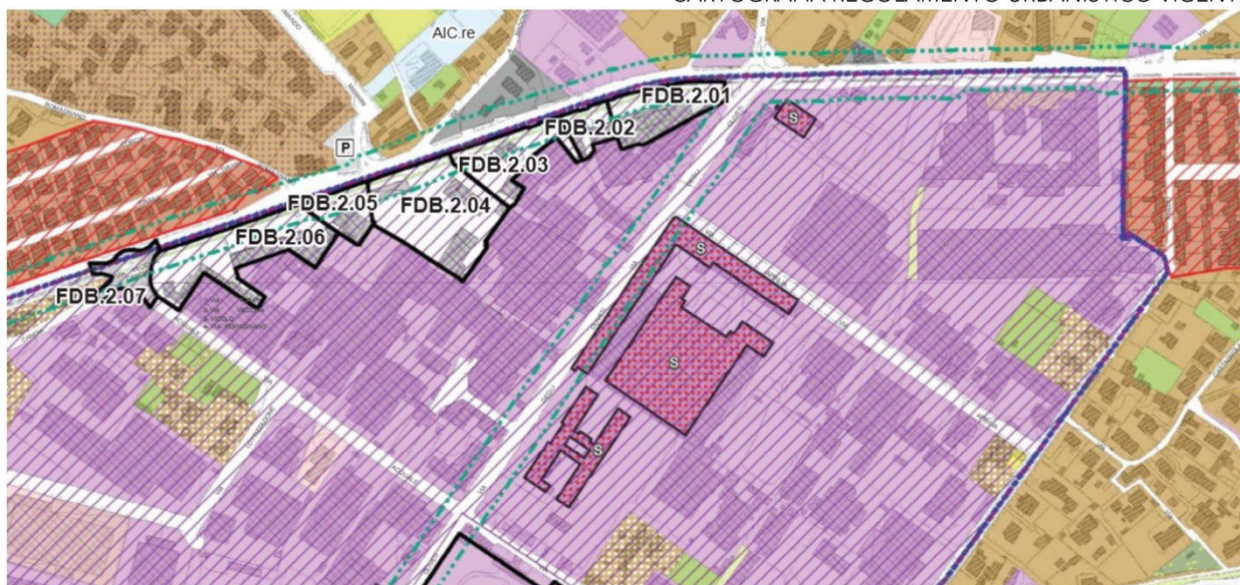
le modifiche morfologiche che comportano dei riporti così come le nuove strutture in ampliamento, in corrispondenza alle aree perimetrate a rischio idraulico, implicheranno delle soluzioni progettuali in relazione all'art. 13 delle NTG e in relazione all'art 12 e art 13 della LR 41/2018. Si specifica che i battenti

sono piuttosto modesti ed in gran parte risultano di poco superiori al centimetro.

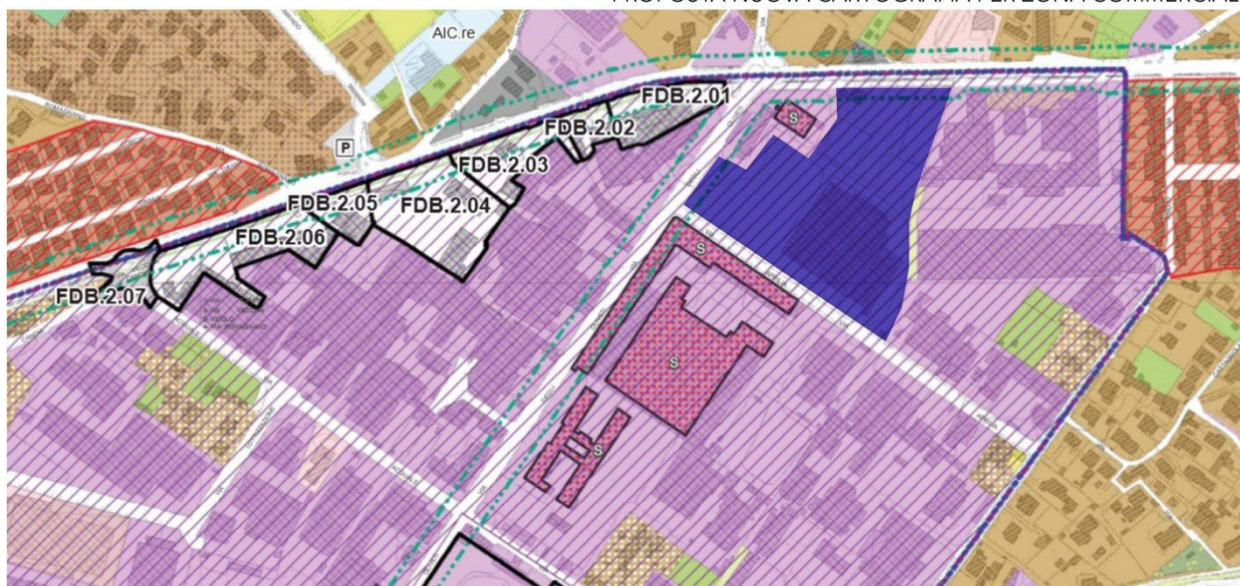
Di maggiore valutazione risulta invece la quota di invaso relativo all'invarianza idraulica per cui anche quest'ultima dovrà essere soggetta ad una analisi specifica nella relativa relazione tecnica a supporto del progetto esecutivo per ottenere il parere di nulla osta idraulico dagli uffici competenti."

L'intervento edilizio proposto, e conseguente al cambio di destinazione d'uso dell'area, considera la situazione morfologica del terreno, posto su due diverse quote di livello rispetto sia al piano superiore della via Aurelia sia a quella inferiore della via Aprilia, con un salto di circa m 3,00. La morfologia del suolo risulta quindi naturalmente predisposta ad una soluzione positiva degli aspetti connessi al rischio idraulico, senza importanti interventi di sicurezza passiva.

CARTOGRAFIA REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE



PROPOSTA NUOVA CARTOGRAFIA PER ZONA COMMERCIALE



Per la lettura delle due immagini sopra riportate si rimanda alla tavola A01

Si riassumono di seguito i parametri urbanistici.

INDICI URBANISTICI

ESISTENTE	SE (mq)	H	VOLUME (mc)	
CAPANNONE ②	4.672	6	28.032	
FABBRICATO ①	246	4	984	
TOTALE	4.918		29.016	VOLUME AMMESSO 37.721mc
Incremento massimo 30% del volume esistente			8.705	

PROGETTO	SE (mq)	H	VOLUME (mc)
EDIFICIO	5.582 558	5,65 4,00	31.538 2.232
PORTICATO MS2	100	7	700
PORTICATO MS1+MS3	455	4,65	2.116
TOTALE	6.695		36.586
Incremento 26.089% < 30%			7.570

In riferimento alla dotazione dei parcheggi la tabella che segue ne descrive il dimensionamento

VERIFICA DOTAZIONI PUBBLICHE E PERTINENZIALI

VERIFICA DOTAZIONE STANDARD Rif.D.M. 1444/1968

UNITA'	SE (mq)	SV (mq)	NORMA 0,8xSE	PROGETTO
M.S. 1 + VICINATO	2.992mq	1.500mq 120 mq	2.394mq	2.538mq
M.S. 2	1.603mq	1.300mq	1.282mq	1.304mq
M.S. 3	2.100mq	1.500mq	1.680mq	1.682mq
TOTALE	6.695mq	4.420mq	5.356mq	5.524mq

N.B. il 50% degli standard è richiesto a parcheggi

VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI PERTINENZIALI

UNITA'	SE (mq)	SV (mq)	SPAZIO SOSTA STANZIALE Rif. L.122/89 Sup. parch.=V.V./10	SPAZIO SOSTA RELAZIONE Rif. D.P.G.R. 15/R/09 1 mq SV = 2mq. parch	NORMA	PROGETTO	POSTI AUTO Rif.dpgr 23/R 2020 1p.a. rel.=25mq	POSTI AUTO PROGETTO
M.S. 1 + VICINATO	2.992mq	1.500mq 120 mq	2.992xH3,50*/10= 1047mq	1.500x2=3.000mq 120x2=240mq	4.287mq	4.653mq	130	142
M.S. 2	1.603mq	1.300mq	1.603xH3,50*/10= 561mq	1.300x2= 2.600mq	3.161mq	3.174mq	104	110
M.S.3	2.100mq	1.500mq	2.100xH3,50*/10= 735mq	1.500x2= 3.000mq	3.735mq	3.771mq	120	122
TOTALE	6.695mq	4.420mq	2.343mq	8.840mq	11.183mq	11.598mq	354	374

* Altezza virtuale = 3,50m

DOTAZIONE PARCHEGGI	
PARCHEGGI ESTERNI	n. 290
PARCHEGGI IN AUTORIMESSA	n. 221
TOTALE	n. 511

SUPERFICI PERMEABILI

Sup. fondiaria	mq 24.220
Sup Permeabile	- area verde in progetto: mq 3.244; - area parcheggio permeabile: (mq 3.625 x 50%) = mq 1812; - sup. complessiva permeabile: mq 5.056 > 1/25 (mq 1.040)

In relazione al dimensionamento dei parcheggi si è assunto come altezza del fabbricato con destinazione commerciale, l'altezza virtuale di ml 3,50 in conformità con quanto stabilito dalla normativa regionale. Pertanto si richiede all'interno della variante l'applicazione della norma regionale sovraordinata.

Il progetto rispetta la normativa circa le distanze dal confine dei fabbricati per quanto attiene sia al D.M. 1444, sia alla normativa Comunale.

Per quanto riguarda la realizzazione della rampa di accesso alla zona di scarico prospiciente Via Aprilia, occorre sottolineare che la medesima rampa, al piano di sbarco della parte commerciale, non costituisce un volume fruibile, bensì solamente una viabilità di servizio realizzata in struttura metallica con elementi verticali di tipo puntuali. La mitigazione di detta rampa è assicurata con l'installazione di pannelli ricoperti da verde rampicante (cfr. immagine seguente) e per un'altezza di m 3,50.



Occorre sottolineare che l'edificio principale, costituito da parcheggio coperto e sovrastante struttura commerciale, è posto a circa m 18 da via Aprilia. Pertanto, il corpo di fabbrica risulta essere posizionato a distanza considerevole dalla parte pubblica e, come si può vedere dal rendering sopra riportato, l'altezza

complessiva risulta essere visivamente poco impattante anche considerando la sua visuale prospettica.

Inoltre l'elemento di collegamento viario tra il piano di Via Aurelia posto a quota 0,00m e il piano di Via Aprilia, posto a quota -3,60m, pur superando un dislivello di circa ml 3,60, risulta parzialmente interrato rispetto alla proprietà confinante, posizionata a quota -1,60 ml dal piano di campagna.

Poiché la parte fuori terra della rampa si posiziona a quota +1,60 rispetto alla proprietà confinante, il manufatto rientra tra le opere che devono rispettare la normativa di Codice Civile, norma rispettata in quanto la rampa dista ml 3,00 dal confine di proprietà.

Inoltre i fabbricati esistenti esclusi dalla variante risultano posizionati alla distanza minima prevista dal Codice Civile.

PEREQUAZIONE URBANISTICA

Il contributo dovuto dai privati è previsto in Euro 360 Euro /mq di SE di Recupero/ Realizzata.

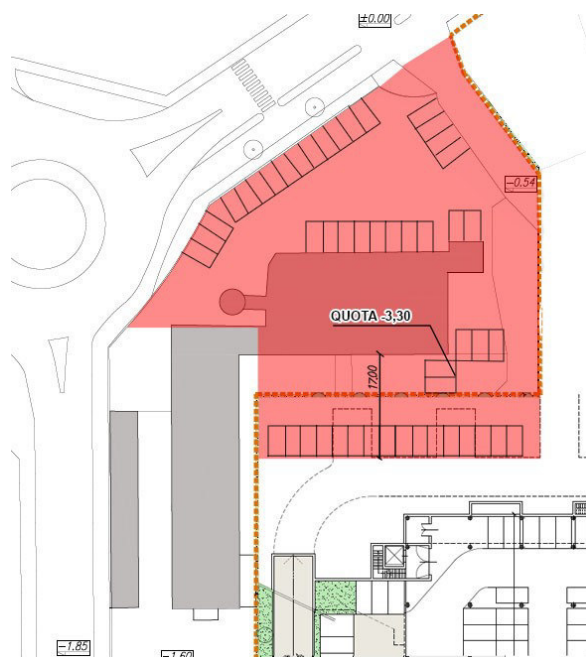
Non sono previste opere a compensazione.

INTERVENTO COLLATERALE E RISPONDENZA URBANISTICA

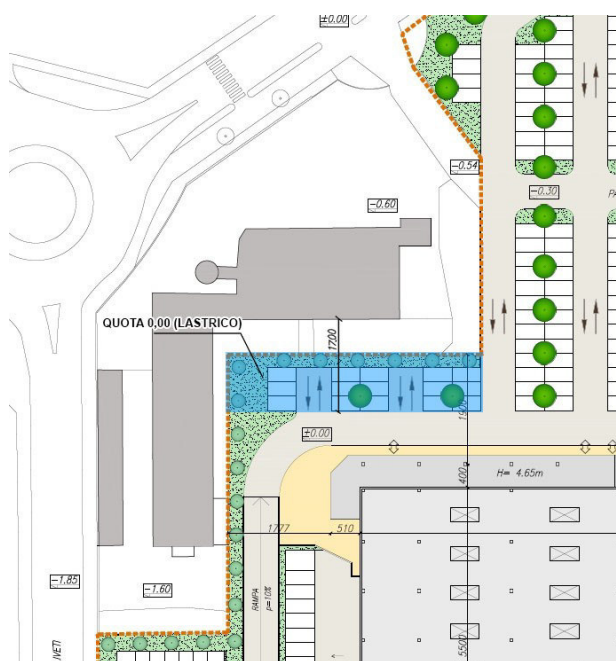
Ai fini della completezza futura dell'intervento urbanistico e a completamento di quanto oggi proposto e prima argomentato, verrà presentato, direttamente dalla proprietà Autonieri o suoi aventi causa, ulteriore Piano Attuativo da realizzarsi sul mappale 224, foglio 77 (area B contornata in blu nella planimetria riportata in premessa), sul quale insiste un fabbricato definito di pregio di architettura contemporanea.

All'interno dei due comparti saranno reperiti gli standard urbanistici richiesti, secondo gli allegati grafici che seguono.

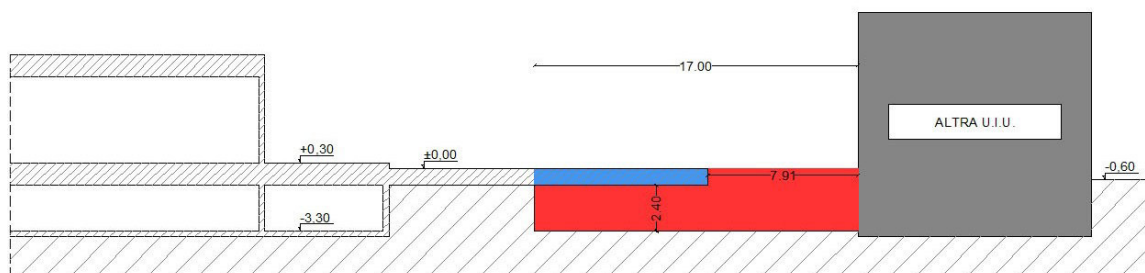
Autonieri potrà reperire le aree a verde, parcheggi e aree permeabili, sia private sia a standard, in superficie all'interno del proprio comparto e nella porzione di area posta a -3.3m, individuata in rosso nella sezione allegata. La stessa porzione di area, a quota 0.00m, adibita a lastrico solare, sarà utilizzata a parcheggio annesso al Comparto Pirani.



Porzione relativa al Comparto Autonieri



Porzione relativa al Comparto Pirani Group



Si descrive, di seguito, la verifica degli standard a parcheggio che risulteranno di pertinenza al comparto Autonieri da presentarsi in una seconda fase tenuto conto che la variante di destinazione urbanistica sarà quella di tipo direzionale.

SE	Verifica D.M. 1444/68 (SEx0.8)*	Legge 122/89 (V.V./10)	Terreno a disposizione
1050 mq	840 mq	315 mq	2630 mq > 1155 mq
	34 posti auto verificati		

N.B. il 50% degli standard è richiesto a parcheggi

VERIFICA DIMENSIONAMENTI MASSIMI STABILITI P.S. R.U.

DIMENSIONAMENTO UTOE 2	PS	40% PS	RU vigente	Variante
	Mq	Mq	Mq	
Residenziale	4029	1612	1100	
Commerciale - Direzionale	40000	16000	17643	6695
Turistico- Ricettiva	0	0	0	
Produttivo	715.650	286.260	47.924	

Arch. Roberto Martelli



Architetto
MARTELLI
Roberto

Cotefa

COTEFA s.r.l.
Sede: Via Cefalonia n° 70
25124 BRESCIA
P. IVA e Cod. Fisc. 01126260171