

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

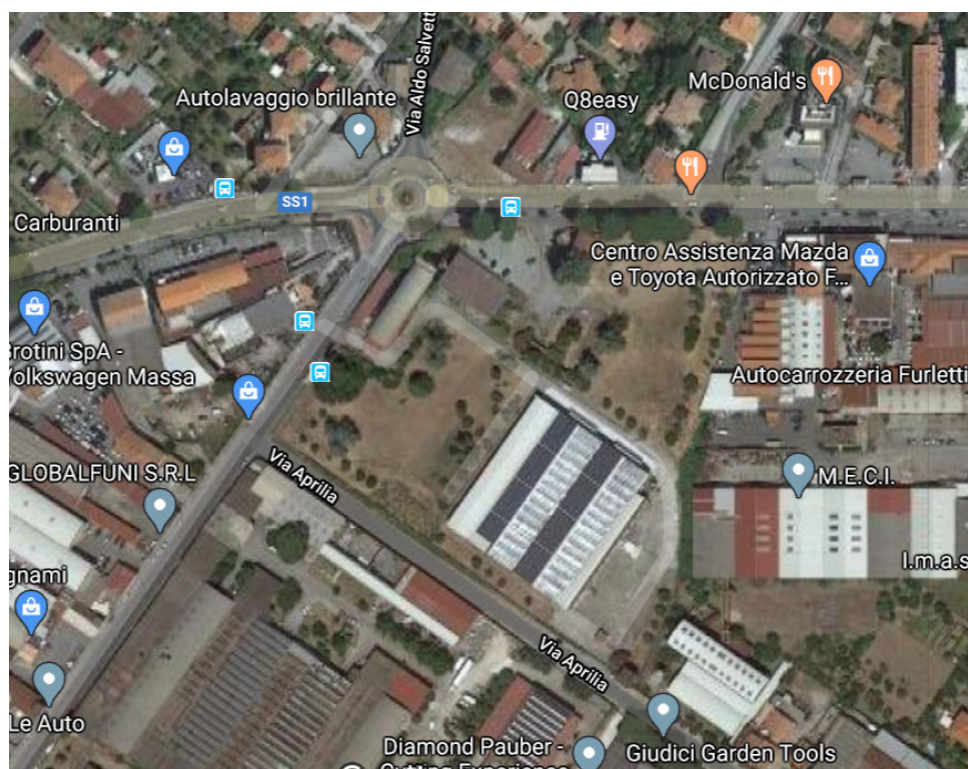
Massa 08/05/2025

PIRANI GROUP SRL

INTERVENTO DI VARIANTE URBANISTICA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE

Area Via Aurelia Via Oliveti Via Aprilia

SCHEMA NORMA



SOCIETÀ PROPONENTE: PIRANI GROUP SRL

FDB.2.09	SUPERFICIE TERRITORIALE
	24220 mq
	FASCIA DI BORDO, VIA AURELIA OVEST/VIA CATAGNINA
UTOE 2	SUPERFICIE FONDIARIA
	24220 mq
	AREE A CESSIONE
mq	

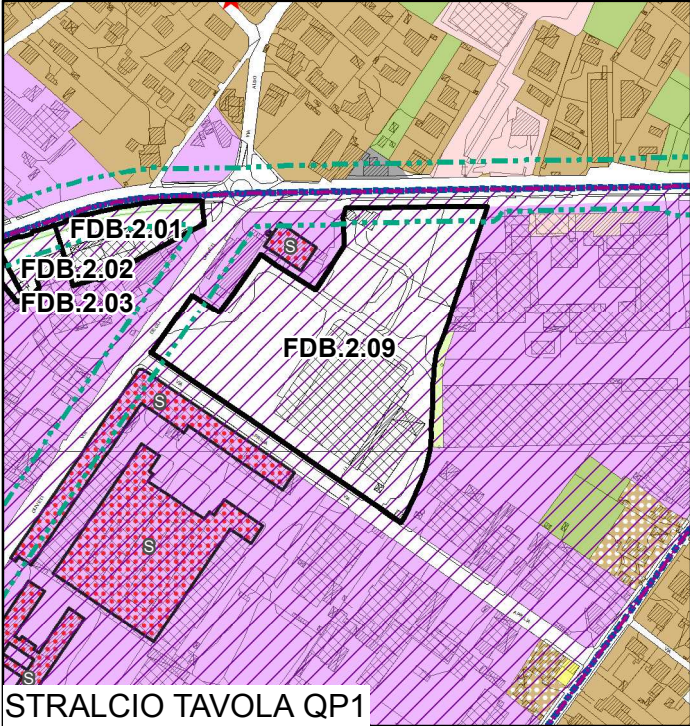
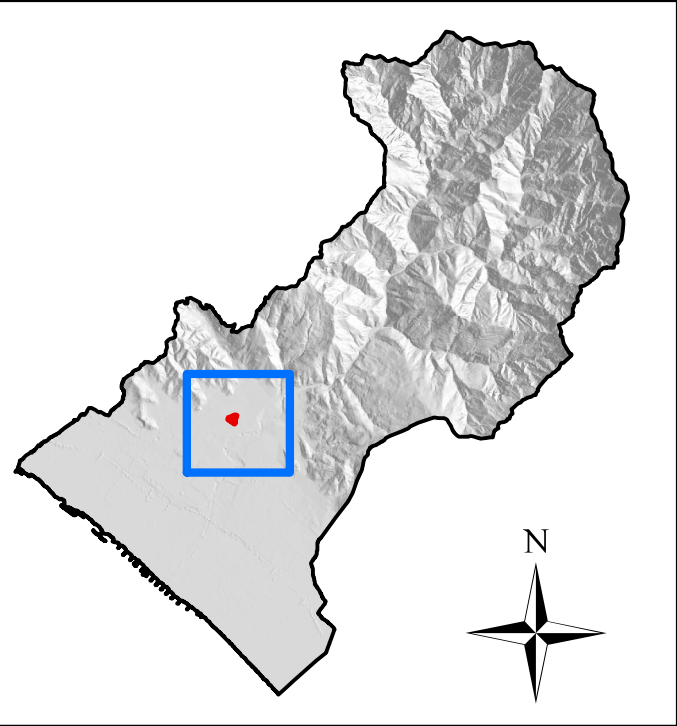
DESCRIZIONE	L'ambito di intervento riguarda un'area industriale/artigianale dismessa ubicata in prossimità dell'incrocio stradale tra via Aurelia Ovest, via degli Oliveti e delimitato a valle da via Aprilia. Rientra, pertanto, nella fascia di bordo prospiciente la via Aurelia, nel tratto compreso tra via Tinelli e via Catagnina, per la quale il PS prevede il recupero e la riqualificazione al fine di superare l'incongruenze delle diverse funzioni presenti.
FINALITA'	Obiettivo dell'ambito, in attuazione dell'art. 123 della disciplina del PS, è la riqualificazione di tipo formale ed ambientale di un'area strategica posta lungo uno dei principali assi stradali di accesso alla città. L'obiettivo viene perseguito attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica con ampliamento delle consistenze edilizie esistenti e riconversione per funzioni di tipo commerciale al dettaglio e direzionali di servizio
DESTINAZIONE D'USO	Commerciale/Direzionale
DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI	Superficie massima edificabile (SE): 6695 mq Commerciale di recupero: 4918 mq Commerciale di nuova edificazione: 1777 mq Nel rispetto della SE massima sono ammesse anche funzioni direzionali e di servizio.
NOTE	L'altezza massima degli edifici dovrà essere di 6,00 m. Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: Commerciale/Direzionale e di servizio. Ulteriori opere a compensazione PEREQUAZIONE/COMPENSAZIONE. Il contributo dovuto dai proprietari privati è pari a euro 360 al mq di SE di recupero/Ne realizzata.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Mediante Piano Attuativo Convenzionato esteso a tutta l'area e redatto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni della presente scheda.

Superficie edificabile	Commerciale Direzionale	Industriale Artigianale	Turistico Ricettiva	Residenziale
Recupero (mq)	4918			
Nuova Edificazione (mq)	1777			
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Verde pubblico (mq)	Attrezzature di Interesse Generale (mq)	Parcheggi pubblici (mq)	
	Scuole Istruzione (mq)	Edilizia Residenziale Pubblica (mq)	Viabilità (mq)	

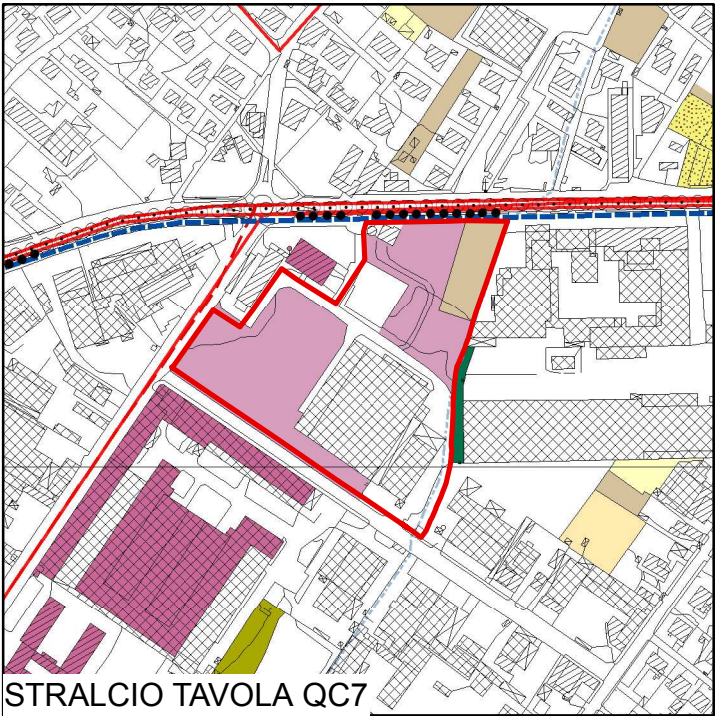
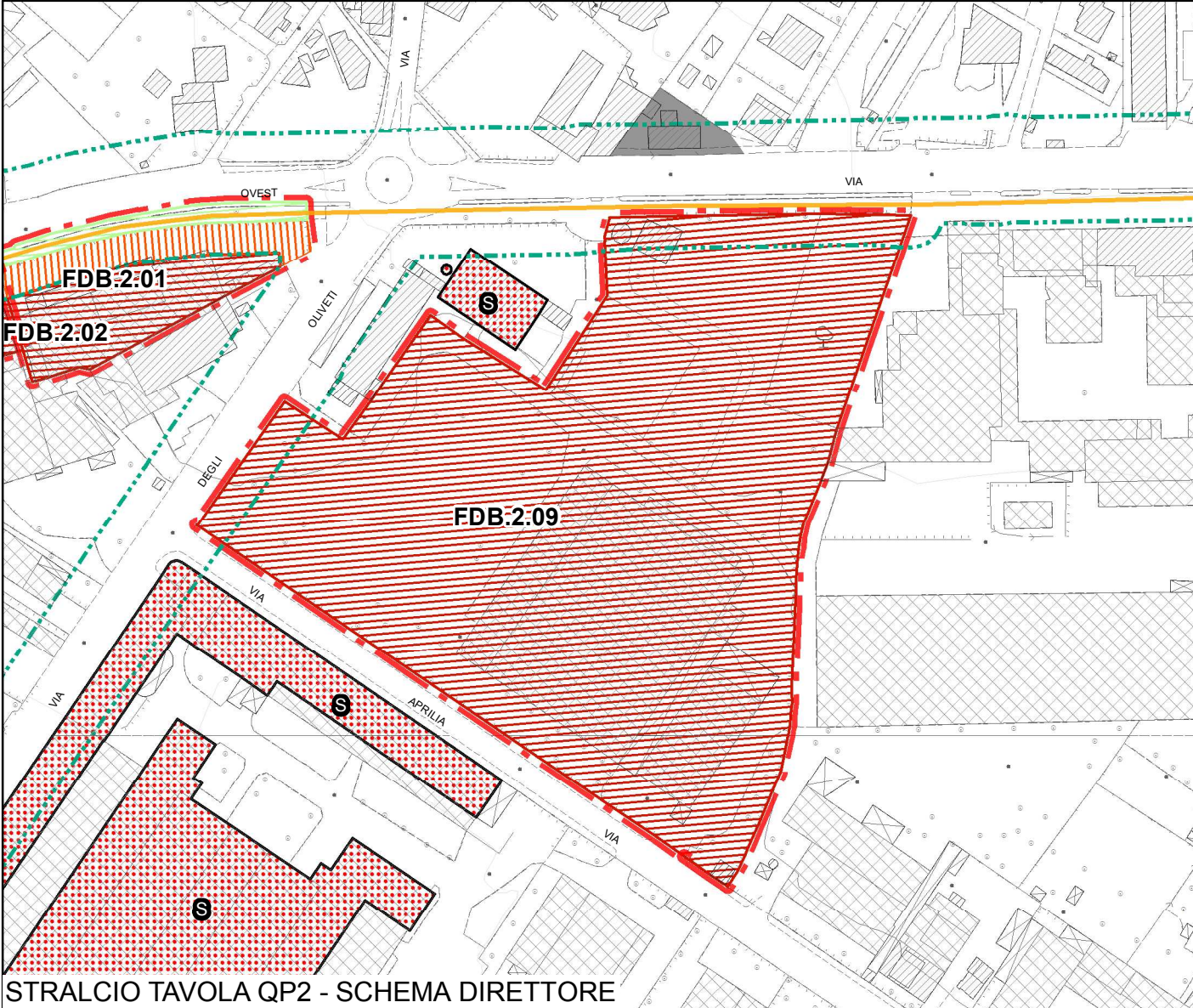
ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE	Rapporto di copertura massimo: 32% Superficie a verde: 25% della superficie fondiaria Superficie permeabile: 25% della superficie fondiaria Il commerciale di tipo alimentare è limitato all'esistente (4918 mq) ai sensi dell'art 123 del Piano Strutturale, coerente alla parte di recupero dell'esistente. All'interno della FDB per gli edifici esistenti alla data di adozione del RU e legittimi sotto il profilo amministrativo sono ammessi, in assenza di piano attuativo, soltanto gli interventi di cui al regime normativo Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Restauro e Risanamento Conservativo. La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive a verde pubblico o a parcheggi pubblici, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore ai minimi stabiliti dal DM 1444/68, art. 5, comma 2. Per i parcheggi di pertinenza deve corrispondere la quantità minima prevista dalla L. 122/1989 e dal regolamento d'attuazione della LR n. 62/2018 approvato con DPGR n. 23/R/2020 per la sosta di relazione per gli esercizi di vicinato e per le medie e grandi strutture di vendita. Il traffico in entrata ed uscita dal complesso commerciale su via Oliveti dovrà avvenire esclusivamente in direzione monti, verso la rotatoria con la SS 1 Aurelia.
OPERE O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	
MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE	La FDB sorge in un'area industriale da riqualificare; le eventuali criticità rilevabili dall'analisi dell'intervento sono riferite al fronte che si costituisce come una quinta dell'Aurelia, e sulla parte prospiciente Via Aprilia. Si ritiene che dette criticità siano superate dalle prescrizione di corretto inserimento progettuale contenute nella scheda norma che mira al recupero ed alla riqualificazione del bordo prospiciente la via Aurelia e Via Aprilia al fine di superare le incongruenze di assetto derivanti dalla presenza di funzioni assai diversificate. Gli interventi di nuova edificazione previsti sono effettuati nel rispetto delle normative che assicurano la tutela dell'ambiente e del paesaggio la qualità e la sostenibilità dell'edilizia. La distanza dei nuovi edifici dai confini derivanti da ristrutturazione urbanistica dovrà essere almeno pari alla metà dell'altezza massima con un minimo di m 5. La distanza dalle strade misurata dalla base dell'edificio dovrà essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di 10 m, ad eccezione dei manufatti considerati elementi tecnici funzionali quali, rampe di accesso, comunque mitigate con interventi anche con presenze naturalistiche Nelle aree al limite dei lotti di proprietà e in prossimità della viabilità pubblica dovranno essere realizzate opportune schermature vegetali. Inoltre si prescrive di: - Sull'area in adiacenza al corso d'acqua denominato “Fossa Grande” saranno messe a dimora essenze arboree a creazione di schermatura con l'ambiente contermine riutilizzando in parte anche le essenze arboree (ulivi) già presenti sull'area. Le essenze arboree in esubero saranno ricollocate all'interno del lotto nell'area di parcheggio.

	- mantenere le aree residuali nonché gli spazi liberi di relazione con il viale alberato; - eliminare o attenuare gli ostacoli fisici che interferiscono con le visuali panoramiche che si aprono verso i rilievi; - garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica degli interventi rispetto agli assetti morfologici dei luoghi, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo; - limitare l'inquinamento luminoso degli impianti d'illuminazione esterna al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio. Si prescrive, altresì, di: basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle “Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana”, redatte dalla Regione Toscana; utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità; utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico; inserire adeguate opere per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui; prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali; realizzare parcheggi e piazzali con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo; posizionare i corpi di fabbrica in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione dei vani interni che per l'utilizzo fotovoltaico.
GRADO DI PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA	Scheda norma di fattibilità dell'ambito FDB.2.09

FDB.2.09 EX UNIVERSAL BENCH/AUTONIERI



ORTOFOTO 2019



BENI PAESAGGISTICI