

# **COMUNE DI CARRARA**

SETTORE URBANISTICA

## **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI RECUPERO AREA “EX TOBACCO”**

**Frazione di Avenza - località La Grotta**

**PROPRIETA' PRO.IND. S.R.L.**

### **RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**

**con tabella superfici stato attuale e di progetto**

#### **ALLEGATO A**

## **INQUADRAMENTO DEL PIANO DI RECUPERO NELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

L'area è ubicata nella frazione di Avenza, in loc. La Grotta, via Antica Massa, distinta in catasto al Foglio 94, mappale 100

Obiettivo generale dell'intervento è quello di recuperare un'area produttiva di grande interesse, considerato anche che gli immobili esistenti sono in grande parte considerati di valore, come testimonianze di architettura industriale ultra cinquantennale e destinati a conservare le caratteristiche formali e funzionali dell'isolato come erano in origine.

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune, l'area è così classificata:

- D1 – Industriale ed artigianale esistente e di completamento”, disciplinata dall'art. 12 , voce “a) – Sottozona D1 ed inserita nella cartografia di Piano come:

1 – Sistema territoriale della pianura costiera

D – Sub sistema industriale

Aree industriali “1D1”.

Gli edifici sono fra quelli riconosciuti di valore storico-architettonico.

Il P.A. interviene sulla sola parte con destinazione “D1”, e le relative Norme di Attuazione sono redatte nel rispetto della Legislazione vigente in materia, con particolare riferimento, oltre al già citato R.U. comunale, al PTC Provinciale e al PIT Regionale e alla L.R. Toscana n° 1/2005.

Come si è già accennato, l'insediamento di cui si tratta, costituisce un complesso di significativo interesse storico, architettonico e ambientale, per le quali il R.U. vigente prevede:

“interventi diretti sui singoli edifici di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di tipo A e B e di riutilizzo. Eventuali interventi di riqualificazione morfologica e funzionale, volti a sviluppare e/o trasformare le attività produttive esistenti, si attuano attraverso la redazione di specifico Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi di legge.”.

Trattandosi di recupero alle attività produttive di un complesso industriale dismesso, si opera attraverso la formazione di specifico Piano Attuativo di Recupero di iniziativa privata.

Il Piano di Recupero ha pertanto come obiettivo la riqualificazione complessiva dell'insediamento e il recupero degli edifici classificati di interesse storico documentale, attraverso un insieme complesso di opere volte alla tutela delle parti definite come di conservazione dei caratteri architettonici formali e strutturali, al fine di preservare il patrimonio edilizio e urbanistico.

Per le parti che hanno subito trasformazioni, manomissioni e alterazioni rilevanti, o sono soggette ad azioni di degrado statico e funzionale irrecuperabili, comunque di scarso interesse storico documentale, sono previsti interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica.

Per le parti con destinazione direzionale, avulse dal complesso architettonico produttivo vero e proprio, sono consentiti ampliamenti funzionali, architettonicamente coerenti con la preesistenza.

## LA SITUAZIONE ATTUALE

Superficie complessiva del lotto	mq	26159,00	Area pianeggiante, urbanizzata, pressoché interamente asfaltata nella zona occupata degli impianti produttivi; presenza di piante di alto fusto senza caratteristiche particolari sotto il profilo ambientale
Superficie dell'area di intervento	mq	21036,00	
Superficie coperta attuale	mq	12735,25 + 154.70	Si intende la Superficie Coperta dei capannoni + quella delle palazzine direzionali
S.U.L. attuale	mq	13718.78	
Volume attuale	mc	67071,22	

Il lotto produttivo, in origine e fino al 2007, era destinato a stoccaggio e disinfestazione del tabacco proveniente da diversi siti di produzione, anche esteri, e l'edificazione è avvenuta in tempi diversi, a partire dagli anni 30.

Gli edifici hanno un assetto architettonico e condizioni statiche ed igieniche dei singoli capannoni molto diverse.

Due blocchi sono indubbiamente di un certo valore storico documentario di una tipologia di insediamenti industriali della Zona Industriale Apuana, con coperture a shed in serie, strutture in c.a e tamponature intonacate, arretrate rispetto alla struttura, in modo da evidenziare come lesene i pilastri e le travi orizzontali, raccordate con un "fazzoletto" strutturale triangolare.

Ad essi si sono aggiunti, in tempi successivi, altri organismi edilizi di assai minor pregio strutturale e formale, tant'è vero che in parte sono in condizioni statiche precarie, se non addirittura allo stato di rudere.

Il rilievo geometrico e fotografico di dettaglio allegato al progetto dimostra quanto sopra detto.

## **CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO**

Si deve premettere, come già detto in precedenza, che l'intervento si articola sulla sola area destinata dal R.U. ad impianti produttivi "D1", tralasciando la parte del lotto in proprietà che è destinata ad infrastrutture ed urbanizzazioni, che mantengono, come si evince dai grafici del progetto, le destinazioni urbanistiche individuate dal Regolamento Urbanistico; solo ai fini della "coerenza" indicata nella VAS allegata (allegato D) si individua una fascia di verde in fregio alla strada prevista dal R.U., nella parte ovest del lotto.

L'intervento previsto si articola in due parti: la prima è relativa al recupero dei capannoni di maggior pregio (capannoni 1, 3 e 4); la seconda consiste nella ristrutturazione dei capannoni di scarso pregio architettonico – ambientale, con il riuso dei volumi di quelli le cui condizioni statiche non consentono il recupero (capannoni 2, 5, 6).

Contestualmente, si prevede il riordino complessivo dell'area produttiva, razionalizzando e recuperando le aree scoperte ed integrando i volumi delle due piccole palazzine esistenti verso la strada (Servizi 1 e 2), in modo da renderle idonee ad accogliere alcune attività di tipo direzionale.

Le aree lato ovest, che secondo il R.U. sono destinate a sede stradale e verde pubblico (opere di urbanizzazione primaria), non fanno parte del presente progetto di riqualificazione e mantengono l'attuale destinazione urbanistica.

In nessun caso è previsto un cambiamento di destinazione d'uso: il compendio produttivo industriale/artigianale e direzionale resterà tale, con l'insediamento di attività consentite dai regolamenti vigenti.

Scendendo nel dettaglio, si suddivide l'area in 5 blocchi edilizi con le seguenti previsioni.

### **BLOCCO EDILIZIO 1-3**

Comprende:

- un capannone industriale a forma di "L" (capannone 1), che presenta caratteristiche storico-architettoniche e documentali di notevole pregio, oltre ad uno spazio esterno in uso esclusivo.
- un capannone industriale a forma di "L" (capannone 3), che presenta caratteristiche del tutto simili al capannone 1

Là dove non fossero sufficienti opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, si prevedono interventi di restauro e di risanamento conservativo degli elementi costituenti l'edificio, siano essi di carattere strutturale che funzionale ed architettonico o decorativo.

## **BLOCCO EDILIZIO 2**

Si tratta di un capannone di più recente costruzione (capannone 2), dalle linee architettoniche del tutto anonime e prive di carattere, inserito fra due precedenti edifici; si trova attualmente in condizioni statiche da valutare nel dettaglio, ma che ad un primo esame si ritengono bisognose di interventi di consolidamento.

Questo ci dà lo spunto per riconsiderare sia l'altezza che la SUL, riducendo la seconda per ottenere spazi interni più congrui per le attività manifatturiere industriali-artigianali-commerciali attuali; si eliminano quindi n° 7 campate nella parte a monte, in modo da ottenere un'area di manovra e di svincolo adeguata anche ai mezzi pesanti.

Verso sud, si ritiene opportuno l'allineamento della facciata con quelle degli altri edifici, determinando così una continuità di linee e di superfici che caratterizzano tutti gli insediamenti industriali recenti e non. Il trattamento delle superfici esterne sarà analogo a quello degli edifici di pregio, sia pure trattando il complesso in termini formalmente attuali in modo da restituire e consolidare l'unità compositiva dell'insieme, pur denunciando chiaramente l'intervento moderno.

## **BLOCCO EDILIZIO 4**

Si tratta di un capannone di più recente costruzione, a campata unica, con copertura a volta ribassata, corredata da idonee catene strutturali.

Attualmente è collegato e solidarizzato con il capannone 3 tramite una copertura in lamiera, configurabile come superfetazione, per la quale la proposta progettuale prevede la eliminazione con destinazione dell'area di risulta a spazio connettivo di servizio fra il capannone 3 ed il capannone 4; la superficie sarà resa permeabile con una pavimentazione percolante.

Gli interventi sul capannone, le facciate, i frontoni e gli infissi saranno oggetto di ristrutturazione come riportato nei grafici di Piano.

## **BLOCCO EDILIZIO 5/6**

Si tratta di un sistema complesso di edifici, di cui il capannone 5 è costituito da un manufatto a più altezze nella porzione centrale, soppalcato.

Originariamente il capannone aveva caratteristiche architettoniche di un qualche interesse, ma lo stato di abbandono per lungo tempo, ha reso la struttura totalmente pericolante ed assolutamente non recuperabile né nella forma né nei materiali.

Il capannone 6 è stato realizzato in epoca recente. Edificato con una struttura propria e contiguo al capannone 5 e si estende fino al muro di confine esistente lato Massa.

Una parte consistente del manufatto risulta completamente crollata, e si conservano solo parte delle coperture, i timpani di accesso mare – monti e le colonne portanti.

Il predetto muro di confine è stato oggetto di rialzamento probabilmente in più riprese nel tempo.

L'intervento proposto è ricondotto alla sostituzione edilizia, con la realizzazione di una struttura ex novo, ubicata a distanza regolamentare dai confini esterni.

Il muro di confine verrà ribassato all'altezza originaria.

### **BLOCCO EDILIZIO SERVIZI 1, 2, 3**

Le due piccole palazzine esistenti, edificate chiaramente in epoche diverse, non hanno particolarità architettoniche di rilievo, e sono realizzate con stili e forme molto differenti fra loro.

Funzionalmente sono del tutto insufficienti per le attività direzionali del complesso, per cui si prevede di inserire un blocco edilizio che le unisca ed armonizzi la struttura formale dell'insieme.

## PARAMETRI URBANISITICO-EDILIZI

a) Superficie utile lorda	<b>Sul</b>	11622.77 mq
b) Altezza massima	<b>H</b>	9.00 ml
c) Numero massimo di piani fuori terra (edifici industriali)	<b>N°</b>	1 + soppalchi
(edificio direzionale)	<b>N°</b>	2
d) Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici	<b>Ds</b>	come da progetto
e) Distanza minima tra i fabbricati	<b>Df</b>	come esistente e da progetto
f) Tipologia edilizia: esistenti e dei loro assetti architettonici		mantenimento delle tipologie

## CALCOLO DEI PARCHEGGI

(art.7 delle N.T.A. del R.U.)

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di demolizione e nuova costruzione, devono essere previsti spazi di parcheggio privato, in quantità non inferiore a quanto indicato nella tabella riportata all' art.7 delle N.T.A. del R.U. in base alla destinazione d'uso prevista.

- **INTERVENTI SUI BLOCCHI 2 e 5/6** (attività laboratoriale, artigianale, produttiva) oggetto di interventi fino alla demolizione e ricostruzione

Per il rispetto delle superfici minime previste per legge in base alla destinazione d'uso si prevede che dovranno essere realizzati almeno **n° 2 posti auto per ogni 100 mq di SUL.**

(Vedere ALLEGATO 6 delle N.T.A del Piano Attuativo)

- **INTERVENTI SUI BLOCCHI 1-3-4** (attività laboratoriale, artigianale, produttiva) oggetto di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di tipo A e B e di riutilizzo fino alla ristrutturazione edilizia (esclusa)

Per il rispetto delle superfici minime previste per legge in base alla destinazione d'uso, considerata la tipologia di intervento non vi è obbligo di reperire spazi di parcheggio per la verifica degli standards.

Quale intervento migliorativo. Nel caso in cui all'interno dei singoli capannoni vengano inseriti spazi destinati ad uffici, , dovranno essere realizzati n° 2 posti auto per ogni 100 mq di SUL.

- **INTERVENTI SUI BLOCCHI SERVIZI** (attività direzionale: uffici) oggetto di ampliamento - nuova costruzione

Per il rispetto delle superfici minime previste per legge in base alla destinazione d'uso si prevede che dovranno essere realizzati almeno **n° 4 posti auto per ogni 100 mq di SUL.**

(Vedere ALLEGATO 6 delle N.T.A del Piano Attuativo)

## **SISTEMA AMBIENTALE E RELAZIONE GEOLOGICA**

Relativamente ai rapporti con il sistema ambientale ed all'impatto che ne deriva dalla realizzazione dell'intervento descritto dal presente P.A., si rinvia ai contenuti dell'allegato "Rapporto Preliminare ai fini della assoggettabilità alla procedura di VAS" (Allegato D), dal quale risultano pienamente rispettati tutti i parametri di legge.

Si allega altresì dettagliata relazione geologica relativa all'area in esame (Allegato C).



**TABELLA DI RAFFRONTO STATO ATTUALE \_ STATO DI PROGETTO**

**TABELLA DI RAFFRONTO**

**STATO ATTUALE**

	S.U.L	Altezza	Volume
Capannone A1	3500,24	4,8	16801,15
<b>Totale A1</b>	<b>3500,24</b>		<b>16801,15</b>
Capannone A2	924,16	5,02	4639,28
<b>Totale A2</b>	<b>924,16</b>		<b>4639,28</b>
Capannone A3	3344,13	4,8	16051,824
<b>Totale A3</b>	<b>3344,13</b>		<b>16051,824</b>
Capannone A4	1924,56	4,89	9411,0984
<b>Totale A4</b>	<b>1924,56</b>		<b>9411,0984</b>
Capannone A5	1775,1	5,07	8999,757
Capannone A6	1267,07	5,7	7222,299
<b>Totale A6/A6</b>	<b>3042,17</b>		<b>16222,056</b>
<b>TOTALI</b>	<b>12735,26</b>		<b>63125,41</b>

Soppalco A5	674,13	4,28	2885,2764
<b>Totale</b>	<b>674,13</b>		<b>2885,2764</b>

Servizi P1	2 piani tot sul	143	8,2	586,3
Servizi P2	2 piani tot sul	166,4	5,7	474,24
<b>Totale</b>		<b>309,4</b>		<b>1060,54</b>

**TOTALI**

AREE PIAZZALI	Mq
Piazzale Fronte	5003,17
Piazzale Retro	1907,06
Piazzale Interno	844,07
Piazzale Palazzine	283,21
<b>Totale</b>	<b>8037,51</b>

**PROGETTO**

	S.U.L	Altezza	Volume
Capannone A1-1	668,37	4,8	3208,18
Capannone A1-2	656,08	4,8	3149,18
Capannone A1-3	672,54	4,8	3228,19
Capannone A1-4	1090,9	4,8	5236,32
Capannone A1-5 porz	412,35	4,8	1979,28
<b>Totale A1</b>	<b>3500,24</b>		<b>16801,15</b>
Capannone A2	375,17	9	3376,53
<b>Totale A2</b>	<b>375,17</b>		<b>3376,53</b>
Capannone A3-1	683,06	4,8	3278,69
Capannone A3-2	671,9	4,8	3225,12
Capannone A3-4	682,18	4,8	3274,46
Capannone A3-6	857,8	4,8	4117,44
Capannone A3-5 porz	449,19	4,8	2156,11
<b>Totale A3</b>	<b>3344,13</b>		<b>16051,82</b>
Capannone A4-1	744,31	4,89	3639,68
Capannone A4-2	820,85	4,89	4013,96
<b>Totale A4</b>	<b>1565,16</b>		<b>7653,63</b>
Capannone A5/A6-1	907,58	9	8168,22
Capannone A5/A6-2	906,24	9	8156,16
<b>Totale A5/A6</b>	<b>1813,82</b>		<b>16324,38</b>
<b>TOTALI</b>	<b>10598,52</b>		<b>60207,52</b>

Soppalco S5/6-1	91,12	0	0
Soppalco S5/6-2	68,57	0	0
Soppalco S5/6-3	68,57	0	0
Soppalco S5/6-4	91,12	0	0
Soppalco S2	110,83	0	0
<b>Totale</b>	<b>430,21</b>		<b>0</b>

Servizi P1	2 piani tot sul	143	8,2	586,3
Servizi P2	2 piani tot sul	166,4	5,7	474,24
Servizi P3	2 piani tot sul	284,64	5,75	818,34
<b>Totale</b>		<b>594,04</b>		<b>1878,88</b>

**Differenza PROG-ATT**  
S.U.L                      Volume  
0,00                      0,00

**Differenza PROG-ATT**  
S.U.L                      Volume  
-548,99                      -1262,75

**Differenza PROG-ATT**  
S.U.L                      Volume  
0,00                      0,00

**Differenza PROG-ATT**  
S.U.L                      Volume  
-359,40                      -1757,47

**Differenza PROG-ATT**  
S.U.L                      Volume  
-1228,35                      102,32  
tot                      tot  
**-2136,74                      -2917,90**

**Differenza PROG-ATT**  
S.U.L                      Volume  
-243,92                      -2885,28

**Differenza PROG-ATT**  
S.U.L                      Volume  
284,64                      818,34

**-2096,02                      -4984,83**

**Differenza PROG-ATT**  
**2092,58**

AREE PIAZZALI	Mq
Piazzali	9407,94
Piazzale Palazzine	722,15
<b>Totale</b>	<b>10130,09</b>