





Legenda

Altezze edifici (m) [fonte: CTR10K 2016]	Marciapiedi	Servitù a uso pubblico
Piste ciclabili esistenti	Rotatoria	Superficie fondiaria
Piste ciclabili di progetto	Fermata bus	Marciapiede
Corridoio infrastrutturale	Allineamento	Parcheggio
Accesso	Visuale da preservare	Percorso ciclo-pedonale
Accesso da qualificare	Nei pressi di emergenza architettonica	Viabilità
Collegamento	Nucleo storico	Forestazione
Fascia verde di mitigazione e filtro esistente	Sezione territoriale	Verde da mantenere
Fascia verde di mitigazione e filtro di progetto	Area archeologica	Verde a cessione
Fronte principale	Attrezzatura scolastica	Verde privato
	Spazio pubblico	

	AMBITI DI COMPLETAMENTO	
	NOME: VIA GRANDI - CARRAIA	Scheda AC 09

QUADRO CONOSCITIVO	
Descrizione dell'area	L'area è ubicata nel centro abitato di Carraia in via di Carrara angolo via Grandi, a confine con il plesso scolastico comunale Malaguzzi. L'edificio esistente presenta gravi carenze sia igienico-sanitarie che statiche a seguito del crollo di porzioni del tetto e dei solai, generando un degrado fisico e soprattutto urbano dell'area circostante, aggravato dalla presenza della scuola d'infanzia a confine.
Superficie territoriale	mq. 2.500
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Superficie Edificata (art.10 DPGR n.R/ 39/18) SE= 550 mq La consistenza del patrimonio edilizio esistente è stimata indicativamente da base CTR e dovrà essere oggetto di verifica puntuale da parte del soggetto attuatore.
Inquadramento Piano Strutturale Intercomunale	UTOE n. 2 - Collina Aree urbane consolidate (art.21) MORFOTIPO: TR4 - Isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	DLGS 42-04 art 142 lett. c)
Altri vincoli	assenti
Disciplina paesaggistica (1)	<p>PIT: Ambito di Paesaggio n. 6 – Firenze-Prato-Pistoia L'area si trova all'interno del corridoio ecologico fluviale da riqualificare della Marina, nella Carta della Rete Ecologica del PIT/PPR. Sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> la coerenza delle nuove costruzioni con i tipi edilizi del contesto paesaggistico e con il nucleo centrale dell'edificio esistente, con valore architettonico testimoniale, da mantenere e riqualificare; la ricostruzione delle relazioni tra fiume e tessuto urbano: la progettazione degli spazi pubblici deve contenere elementi che rappresentino la testimonianza dell'assetto della gora ormai perduto nel tempo. <p>PSI: Obiettivi specifici tessuto urbano T.R.4</p> <ul style="list-style-type: none"> realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto; realizzazione di aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane. <p>Disciplina dei beni paesaggistici DLGS 42-04 art 42, lett. c):</p> <ul style="list-style-type: none"> non sia compromessa la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico
Valori / criticità	<p>Valori:</p> <ul style="list-style-type: none"> l'edificio fronteggia ad est la Piazza Unità d'Italia, sulla quale affaccia la Pieve di Santa Maria a Carraia il margine ovest è occupato dal plesso scolastico comunale Malaguzzi nell'area era presente un'antica gora, attualmente interrata <p>Criticità:</p> <ul style="list-style-type: none"> la distanza dal fiume e la presenza del plesso scolastico impediscono la visibilità dal fiume e ne riducono le relazioni con il comparto
Intervisibilità	La disposizione dell'area è tale che non si rilevano possibili compromissioni di visuali da e verso le emergenze valoriali definite dai vincoli paesaggistici individuati. Tuttavia, l'edificio principale, attestato come mulino fino al 1600, costituisce una delle ultime permanenze di edificio storico nell'abitato di Carraia, ed è opportuno valorizzare la visibilità del suo nucleo centrale, al netto della demolizione di superfetazioni.

PREVISIONI DI PIANO OPERATIVO	
Riconfigurazione della Città Pubblica - Obiettivi	Riqualificazione e recupero dello stato di degrado fisico, urbano e sociale dell'area, mediante la demolizione di parte del fabbricato esistente e la creazione di un fronte urbano su via Grandi angolo via di Carraia, costituito da: <ul style="list-style-type: none"> - edificio residenziale; - ampliamento e nuovo ingresso all'area scolastica (scuola d'infanzia) eliminando l'attuale

	promiscuità tra accesso carrabile (scarico e carico merci) e pedonale, con prospiciente piazzetta pedonale alberata che costituisca un filtro tra l'ingresso della scuola e via Grandi, consentendo l'ingresso e l'uscita in sicurezza dei bambini e la sosta degli accompagnatori; - sistemazione dell'area a parcheggio pubblico.
Modalità di attuazione	PUC – Progetto unitario convenzionato (articolo 121 della L.R. n.65/14) La convenzione dovrà disciplinare l'alienazione dell'area di proprietà comunale e tempi e modi di realizzazione delle opere pubbliche
Funzioni ammesse	Residenza
Interventi ammessi	Restauro (con supporto di analisi storico-critica) + Nuova Edificazione Nelle more della presentazione del PUC sull'edificio esistente sono ammessi interventi di restauro
Parametri urbanistici e dimensionamento	SE= 750 mq comprensivo dell'esistente nucleo storicizzato (Sf 1.300mq) Indice di copertura= 35% H max= 7,50
Standard urbanistici e opere connesse alla realizzazione dell'intervento	Riqualificazione parcheggio pubblico mq 440 circa Area scolastica mq 130 circa Spazio pubblico urbano mq 460 circa Realizzazione di marciapiede e adeguamento stradale da concordare con i LLPP
Condizioni alla trasformazione	<p>Aspetti ambientali Trasformabile senza particolari condizioni se non quelle di carattere generale contenute nelle NTA</p> <p>Aspetti geologici-idraulici-sismici Pericolosità Geologica G3 Pericolosità Sismica S2 – media Pericolosità Idraulica P3 – Magnitudo: moderata – l'intervento ricade nell'ambito dell'applicazione della LR 41/2018 articolo 12 comma 2 ovvero l'intervento è ammissibile purchè sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c). In particolare la zona risulta interessata dai fenomeni di esondazione dovuti all'insufficienza dell'attraversamento esistente sul fosso di Vezzano e la via Ferdinando Santi, pertanto sarà sufficiente adeguare la sezione del tombino stradale così da eliminare i fenomeni di rigurgito presenti in sinistra idraulica e mettere in sicurezza l'area, senza creare alcun aggravio nelle zone limitrofe anzi eliminando interamente l'esondazione del torrente Vezzano. In alternativa è ammessa l'edificazione in sopraelevazione, mantenendo il relativo franco rispetto al battente idraulico. Per quanto riguarda i parcheggi da realizzare in superficie, come previsto dall'art. 13 comma 4 lettera b), questi potranno essere realizzati a patto che non vi sia aggravio delle condizioni di rischio in altre aree e che non sia superato il livello di rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.</p> <p>Per quanto riguarda la Pericolosità Geologica si prescrive di effettuare approfonditi studi rispetto alle variazioni delle dinamiche di falda, indagando, particolarmente, eventuali fenomeni di subsidenza o di rigonfiamento dei terreni anche nell'ottica di evitare cedimenti e/o cedimenti differenziali a carico delle strutture di fondazione: all'insorgenza di tali criticità, dovranno essere previste, a livello progettuale, appositi interventi quali, ad esempio, il ricorso a fondazioni di tipo profondo.</p> <p>Per gli altri aspetti legati alle pericolosità medie e basse, si applicano i criteri di fattibilità geologico tecnici contenuti nelle NTA.</p>
Direttive e prescrizioni per la progettazione	<ul style="list-style-type: none"> • La progettazione degli spazi pubblici deve contenere elementi che rappresentino la testimonianza dell'assetto della gora ormai perduto nel tempo • E' prescritto il rispetto delle norme prescrittive di cui all'art. 52 del regolamento edilizio vigente "Sostenibilità degli edifici e dell'ambiente urbano, della città e del territorio" • Riqualificazione fisica, urbana e sociale dell'area, mediante la demolizione di parte del fabbricato esistente e la creazione di un fronte urbano su via Grandi angolo via di Carraia • valorizzazione della visibilità del nucleo centrale dell'edificio storico • redazione di analisi storico-critica in fase di progetto, che costituisca il necessario quadro conoscitivo atto a definire quali parti siano da demolire e quali da mantenere e valorizzare con i criteri del restauro

Note:

(1) Nella sezione "Disciplina Paesaggistica" è riportata una selezione delle prescrizioni d'uso maggiormente rilevanti per l'area di trasformazione; tale indicazione non esclude, per tutti i vincoli paesaggistici presenti sull'area, la necessità di verifica di tutte le prescrizioni indicate nelle relative schede di vincolo allegate al P.I.T., e riportate nell'Allegato "A" – Disposizioni conformative dei beni paesaggistici – dell'elaborato "Conformità con P.I.T./P.P.R." del Piano Operativo.