

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è localizzata all'interno dell'UTOE 2A La città Capoluogo, nell'insediamento urbano di Pietrasanta. L'intervento si configura come riqualificazione di un'area centrale della città moderna e importante in quanto costituisce l'accesso sud alla città dalla via Aurelia. L'area è attualmente occupata da manufatti ex produttivi dismessi in parte diroccati, alcuni dei quali presentano elementi tipologici di interesse.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso prevalente ammessa con l'intervento di recupero ai sensi dall'art.15 della disciplina urbanistica è:

e) direzionale e di servizio : sottofunzioni 1,2,5,6.

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone ds2 (art. 25.15 DT02b)

DIMENSIONAMENTO

S.T.: mq 4.640

S.F.: mq 2.752

D.T.: mq 1.888 di cui:

mq. 1.196 per la realizzazione di parcheggio pubblico (PP);

mq. 197 per la realizzazione di aree verde pubblico (F1);

mq. 276 per la realizzazione di aree verdi di arredo (F7);

mq. 219 per la realizzazione di nuova viabilità;

S.E.: mq 2.200

I.C.: 45 %

Hmax: 2 nP

STRUMENTI ATTUATIVI

PIANO DI RECUPERO - ai sensi dell'art.11 della disciplina urbanistica

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della scheda d'ambito n°02 "Versilia e Costa apuana" è ricompresa nei tessuti Insediativi t TR6 TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA -TESSUTI A TIPOLOGIE MISTE e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt. 136e 142 del d.lgs 42/2004 .

Gli interventi di recupero e riqualificazione previsti devono rispettare le Disposizioni Statutarie DT02a

Scheda d'Ambito 02, Disciplina d'uso (art.5 DT02a)

Obiettivo 4- Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fasciacostiera e tutelare le aree libere residuali

direttive correlate

4.1 - il recupero di tale area riveste un particolare interesse urbanistico per la presenza di manufatti di interesse tipologico industriale ma soprattutto in quanto rappresenta la porta di accesso alla città storica dalla Via Aurelia. La riqualificazione dell'area acquista pertanto un rilievo particolare per i risultati architettonici e per le funzioni da insediare. L'area si interfaccia anche con altri interventi previsti al contorno il TU_rl10, il TU_rl11, il tU_t38, e il TU_rl15, tutti orientati nella pianificazione a risolvere in maniera più funzionale ed esteticamente migliore l'accesso alla città storica. Pertanto questo intervento di recupero che rappresenta il nucleo centrale di questa complessiva ristrutturazione urbana deve essere attuato con grande attenzione .

4.3 - *l'impostazione che dovrà essere data al progetto di recupero consentirà di recuperare uno spazio aperto all'interno ad uso delle funzioni che si svolgeranno nel nuovo complesso. Il fabbricato di recupero dovrà circondare i due lati lunghi dell'area a forma di triangolo dove verrà allestito lo spazio interno a servizio delle funzioni previste .*

Morfotipi insediativi desunti dall'Abaco della III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R. (art.9.6 DT02a)

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante strutturale del PIT/PPR come morfotipo insediativo t TR6 TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA -TESSUTI A TIPOLOGIE MISTE per cui gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obbiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo riportati nel DT02a e declinati nella presente scheda secondo le esigenze specifiche:

a)-b)-c)-d) -l'intervento di recupero dovrà prevedere sul lato sud la demolizione dell'edificio esistente per ampliare via Santini e nella parte est l'eliminazione dei ruderi presenti trasformando l'attuale accesso da Via del Castagno verso il terminal bus in parcheggio pubblico lasciando spazio alla sistemazione della intersezione Via del Castagno/Via Santini con rotatoria come quella contenuta nella pianificazione del PO e riportata nello schema metaprogettuale. .

Alla luce della soluzione data al sistema infrastrutturale per l'accesso alla città per renderlo più funzionale, il PO propone una soluzione architettonica per l'area d'intervento che, prendendolo spunto dal manufatto ancora presente sul lato nord dell'area a confine con il terminal bus, manufatto da demolire ma da recuperare con la stessa tipologia e ampliandolo in altezza e riproponendo anche sul lato sud in continuità con questo la stessa tipologia ex industriale innalzando i due corpi di fabbrica tali da consentire all'interno due piani ; tale struttura potrà opportunamente essere interrotta parzialmente con tagli e aperture verticali in corrispondenza della rotatoria della Madonnina, sì da creare scorci di visuale verso l'Aurelia : l'edificio così strutturato potrà essere articolato internamente su due piani , essere totalmente aperto e trasparente con vetrate verso lo spazio interno mentre sarà più chiuso e compatto verso l'esterno così come è attualmente il corpo di fabbrica nord da demolire e recuperare nei caratteri architettonici esterni di archeologia industriale; verso il lato est il complesso dovrebbe rimanere aperto o semplicemente organizzato con portali trasparenti, sì da farlo divenire l'accesso principale alla struttura, vista anche la presenza del nuovo parcheggio pubblico . Lo schema metaprogettuale dà un indirizzo in tal senso, tuttavia sarà la progettazione di dettaglio che potrà definire meglio le linee di progetto indicate. Lo spazio interno potrà essere arredato con piante e sculture e ospitare, vista anche la forma e la trasparenza interna , spettacoli, conferenze etc... Tale soluzione può consentire di migliorare la viabilità d'ingresso alla città storica e al tempo stesso consentire anche attività e funzioni all'interno con minime interferenze dovute al traffico e al tempo.

stesso riqualificare dal punto di vista architettonico l'area di accesso al centro storico recuperando elementi testimoniali legati alle attività produttive tradizionali che qui avevano sede. Via del Castagno non avrà più accesso al terminal bus da questa parte ma solo dalla rotatoria della Madonnina attraverso Via Santini , mentre sarà garantito l'accesso pedonale e ciclabile al terminal bus dal nuovo parcheggio pubblico.

f) l'area interna dovrà essere completamente a verde o comunque parzialmente pavimentata così come i parcheggi pubblici e privati.

In considerazione dello stato di degrado esistente a seguito dei recenti crolli, la proposta ipotizzata dal PO potrà essere sostituita da altre soluzioni nella fase progettuale di dettaglio .

E' necessario tuttavia che il recupero della SE tenga di conto della centralità dell'area quale porta d'ingresso alla città storica e in tal senso si richiede un progetto di elevate qualità architettonica che tenga di conto del ruolo che tale area potrà assumere nella riqualificazione complessiva della zona .

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali definite nell'elaborato DT02a Disposizioni Statutarie, Parte VI ed in particolare:

SUOLO

rispetto delle fattibilità di cui al paragrafo successivo e della disciplina di cui all'elaborato dt02c.

ACQUA

Qualità delle acque sotterranee:

nell'ambito dell'intervento di recupero dell'area , oltre al rispetto della permeabilità delle superfici fondiarie , è fatto obbligo di utilizzare pavimentazioni di tipo drenante per i parcheggi pubblici e i percorsi pedonali.

Approvvigionamento idrico :

l'intervento di recupero dovrà allacciarsi alle reti dell'acquedotto pubblico esistenti , adeguando eventuali tratti esistenti in cattivo stato di efficienza o insufficienti ,in accordo con l'ente gestore della risorsa;

Smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria:

l'intervento di recupero dovrà allacciarsi alle reti per lo smaltimento dei liquami neri e bianchi Mentre I primi dovranno essere opportunamente collegati alle reti fognarie esistenti, eventualmente da adeguare , dove necessario, in accordo con l'ente gestore della risorsa, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrato per uso irriguo poste all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica .

ARIA

Qualità dell'aria:

nell'intervento di recupero si dovranno rispettare tutte le norme atte a ridurre l'inquinamento atmosferico di origine impiantistica . In particolare anche durante le fasi di cantiere si dovranno prendere le necessarie misure atte a ridurre la produzione e diffusione di polveri.

CLIMA ACUSTICO

Inquinamento acustico:

nell'intervento di recupero si dovranno rispettare le prescrizioni oltre che delle vigenti disposizioni di legge anche di quelle contenute nel PCCA, opportunamente adeguato a seguito della adozione del PO. Anche in questo caso particolare attenzione si dovrà avere nelle fasi di cantiere al fine di ridurre o mitigare le fonti di rumore.

RIFIUTI

Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:

nell'intervento di recupero si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU nel rispetto del decoro urbano ; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione compreso la raccolta dei rifiuti negli spazi pubblici.

ENERGIA

Fabbisogno energetico:

gli interventi di recupero dovranno prevedere misure atte a ridurre il fabbisogno energetico anche con l'allestimento strutturale di produzione di energia da fonti rinnovabili compatibili con il paesaggio e con la vicinanza con il centro storico.

ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ		UTOE 2A - TU_rl24
Le pericolosità sono determinate sulla base delle carte della pericolosità del Piano Strutturale: Tavola G.10 - CARTA della PERICOLOSITÀ GEOLOGICA Tavola G.11 - CARTA della PERICOLOSITÀ SIMICA Tavola G.12 - CARTA della VULNERABILITÀ DELL'ACQUIFERO		
Classi di pericolosità		
Pericolosità geologica Tavola G.10	Pericolosità sismica Tavola G.11	Vulnerabilità dell'acquifero Tavola G.12
G2	S3	Vulnerabilità alta
Note:		
Classi di fattibilità		
Fattibilità geologica	Fattibilità sismica	
FG2	FS3	
<p>Condizioni e prescrizioni per le realizzazioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata al rispetto delle NTA geologiche facenti parte dello Studio Geologico di supporto al presente Piano Operativo, in particolare a seconda delle fattibilità sopra individuate, agli articoli:</p> <p>Art. 3 - fattibilità geologica Art. 4 - fattibilità sismica e liquefazione</p> <p>Inoltre, dovranno essere rispettate le prescrizioni riportate negli articoli:</p> <p>Art. 5 - La fragilità degli acquiferi Art. 7 - Invarianza idraulica</p> <p>Ulteriori prescrizioni:</p>		

ASPETTI IDRAULICI - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ		UTOE 2A - TU_rl24
Carte del Piano Strutturale: Tavola I.1 - CARTA della PERICOLOSITÀ DA ALLUVIONI Tavola I.2 - CARTA della MAGNITUDO IDRAULICA Tavola I.3a, I.3b, I.3c - CARTA dei BATTENTI Tavola I.4 - CARTA della VELOCITÀ DELLA CORRENTE		
Classificazioni e assegnazioni		
Pericolosità da alluvioni Tavola I.1	Magnitudo idraulica Tavola I.2	Battente medio Tavv.I.3 (m)
-	-	-
Note: Area priva di classificazioni e ulteriori assegnazioni idrauliche.		
<p>Condizioni e prescrizioni generali per le trasformazioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata al rispetto delle NTA del Piano Strutturale, laddove applicabili, ed in particolare agli articoli:</p> <p>Art. 21 - Finalità ed ambito di applicazione Art. 23 - Prevenzione del rischio dovuto alle problematiche idrauliche</p> <p>L'attuazione dell'intervento è altresì subordinata al rispetto delle NTA idrauliche del Piano Operativo, laddove applicabili, ed in particolare agli articoli:</p> <p>Art. 7 - Invarianza idraulica Art. 8 - Pericolosità e fattibilità idraulica</p>		
<p>Fattibilità idraulica ai sensi della L.R. 41/2018 e s.m.i.</p> <p>Interventi fattibili ai sensi della L.R. 41/2018 e s.m.i. senza particolari prescrizioni.</p> <p>Per la realizzazione di interventi di nuova costruzione e parcheggi è comunque applicato un rialzamento pari ad almeno 10 cm del piano di calpestio e/o del piano di parcheggio rispetto alla quota del piano campagna attuale, salvo dimostrati impedimenti tecnici.</p>		