

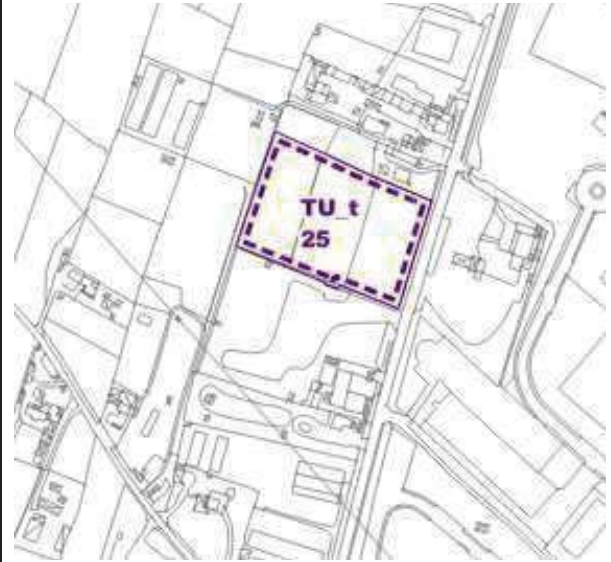


Comune di Pietrasanta
Città d'Arte - Città Nobile dal 1841

COMUNE DI PIETRASANTA

UTOE 2A

TU_t25



INQUADRAMENTO SU OFC 2019
REGIONE TOSCANA

INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI
Art 136 e/o art 142 dlgs 42/2004



INFRASTRUTTURAZIONE
ECOLOGICA



ALLINEAMENTI
FABBRICATI



ACCESSIBILITA'



CONI
VISUALI

SCHEMA DIRETTORE METAPROGETTUALE DI INTERVENTO SULL'AREA

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è localizzata all'interno dell'UTOE 2A "Pietrasanta Capoluogo" nell'insediamento produttivo di Pietrasanta, il Portone. L'intervento si configura come un completamento dell'area industriale-artigianale esistente, con la possibilità di dotare l'area attraverso la compensazione e perequazione urbanistica di un parcheggio pubblico lungo la strada statale.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

la destinazione d'uso prevalente ammessa ai sensi dall'art.15 della disciplina urbanistica è:

b) Industriale e artigianale : sottofunzioni 1,2,3,5,6,

c) Commerciale al dettaglio :sottofunzioni 1,2,3.

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone DP2 (art. 25.10 DT02b) e DC2 (art. 25.13 DT02b).

PARAMETRI DIMENSIONALI

ST: mq 8.054

SF: mq 5.194

DT: mq 2.860 per la realizzazione di parcheggi pubblici (p);

SE: mq 3.100 di cui :

mq. 2.000 per la funzione b)

mq. 1.100 per la funzione c)

H max: 10 metri

STRUMENTI ATTUATIVI

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO - ai sensi dell'art.12 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 TPS1 TESSUTI A PROLIFERAZIONE PRODUTTIVA LINEARE DELLA CITTA PRODUTTIVA E SPECIALISTICA e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt. 136 d.lgs 42/2004.

Gli interventi di trasformazione previsti devono rispettare le disposizioni statutarie dt02a :

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

obiettivo 3 recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera

direttive correlate

3.1 -il completamento di vuoti dell'area produttiva del Portone consente di integrare i legami fra la città di terra e la città di mare lungo l'asse dell'Aurelia: l'intervento, oltre a rispondere all'esigenza di ricucire i margini urbani del territorio urbanizzato produttivo, deve perseguire anche lo scopo di migliorare i collegamenti interni ed esterni all'area produttiva e al tempo stesso migliorarne la qualità urbanistica con l'implementazione delle dotazioni territoriali di cui vi è carenza, in particolare

parcheggio pubblico)

Obiettivo 4 Riquilibrare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali

direttive correlate

4.1 - l'intervento di trasformazione si configura come ricucitura-completamento interno di un vuoto urbano produttivo : il progetto , attraverso la compensazione e la perequazione urbanistica deve garantire il completamento delle dotazioni territoriali così come prefigurate dalla pianificazione urbanistica ed in particolare un ampio parcheggio pubblico anche per i mezzi pesanti .

4.7 - l'area dovrà essere dotata lungo il perimetro da barriere verdi con piante di alto fusto di specie vegetali autoctone in particolare nella parte nord per mitigare l'impatto verso il territorio agricolo e per mantenere connessioni ecologiche con lo stesso.

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 TPS1 TESSUTI A PROLIFERAZIONE PRODUTTIVA LINEARE DELLA CITTA PRODUTTIVA E SPECIALISTICA , per cui gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, riportati nel DT02a e declinati nella presente scheda secondo le esigenze specifiche:

a) lungo la strada di scorrimento SS1 dovrà essere mantenuto il parcheggio pubblico e l'accesso alle aree fondiarie deve avvenire dal parcheggio e non dalla viabilità di scorrimento.

b) tutta l'area d'intervento compreso il parcheggio pubblico deve essere dotata di una barriera verde piantumata con piante di alto fusto di specie vegetali autoctone e tipiche della pianura , in particolare verso il territorio rurale ; in questo caso la barriera piantumata dovrà favorire oltre che una mitigazione dell'impatto visivo anche una importante connessione ecologica con il territorio rurale.

d) la realizzazione di un ampio parcheggio pubblico anche per i mezzi pesanti deve rappresentare anche un miglioramento della sicurezza sulle strade soprattutto per l'ingombro che tali mezzi producono sulle viabilità interne.

e)- f) l'intervento di trasformazione deve costituire una occasione per utilizzare le coperture di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia da fonti rinnovabili: in questo caso essi devono essere ben integrati nella progettazione architettonica.

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 superficiali:

nell'ambito dell'intervento di trasformazione si deve ridefinire il reticolo idraulico minore esterno alle aree di trasformazione , in modo che sia garantito un corretto deflusso delle acque meteoriche e si dovranno prevedere misure per il mantenimento di un buon livello qualitativo delle stesse;

Qualità delle acque sotterranee:

nell'ambito degli interventi , oltre al rispetto della permeabilità delle superfici fondiarie, è fatto obbligo di utilizzare pavimentazioni di tipo drenante per i piazzali interni e per i parcheggi pubblici.

Approvvigionamento idrico :

l'intervento di trasformazione dovrà dotare le nuove aree delle reti di approvvigionamento idrico-potabile da collegare con quelle dell'acquedotto pubblico, adeguando , se necessario, eventuali tratti esistenti in cattivo stato di efficienza. In relazione all'attività da insediare sarà necessario valutare i fabbisogni necessari e a tale scopo predisporre eventuali forme autonome di approvvigionamento , previo parere dell'ente gestore della risorsa.

Smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria:

gli interventi di trasformazione dovranno dotare le nuove aree delle necessarie 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, per quanto concerne le acque meteoriche interne , queste dovranno confluire in cisterne interrato per uso irriguo, previa depurazione necessaria, poste all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica . In relazione all'attività da insediare sarà necessario valutare i fabbisogni necessari di smaltimento e a tale scopo predisporre eventuali forme autonome di depurazione , previo parere dell'ente gestore della risorsa.

ARIA

Qualità dell'aria:

negli interventi di trasformazione 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:

negli interventi di trasformazione 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 e industriali:

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU; nell'ambito del parcheggio pubblico i contenitori devono rispettare criteri di decoro urbano in linea con il resto dell'arredo. Per quanto concerne eventuali rifiuti industriali, questi dovranno essere valutati in base alla qualità degli stessi e lo smaltimento degli stessi dovrà essere effettuato secondo le vigenti disposizioni di legge in accordo con l'ente gestore della risorsa.

ENERGIA

Fabbisogno energetico:

gli interventi di trasformazione 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 (fotovoltaico, geotermico), sia per gli edifici produttivi che per la pubblica illuminazione, utilizzando dove possibile corpi illuminanti a LED. Per gli edifici produttivi l'eventuale produzione di energia da fonti rinnovabili deve essere parte integrante della progettazione delle strutture produttive .

AMBIENTE NATURA BIODIVERSITA

Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

l'area dovrà essere dotata di barriere verdi piantumate con alberi di alto fusto in modo da costituire elementi di mitigazione dell'impatto paesaggistico nell'intorno rurale e al tempo stesso importanti elementi di connessione ecologica con esso.

| ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ | | UTOE 2A - TU_t25 |
|---|-------------------------------------|---|
| <p>Le pericolosità sono determinate sulla base delle carte della pericolosità del Piano Strutturale:</p> <p>Tavola G.10 - CARTA della PERICOLOSITÀ GEOLOGICA Tavola G.11 - CARTA della PERICOLOSITÀ SIMICA Tavola G.12 - CARTA della VULNERABILITÀ DELL'ACQUIFERO</p> | | |
| Classi di pericolosità | | |
| Pericolosità geologica Tavola G.10 | Pericolosità sismica Tavola G.11 | Vulnerabilità dell'acquifero Tavola G.12 |
| G3lt e G2lt | S3 | Vulnerabilità alta |
| Note: pericolosità geolitotecnica ³ da applicare a tutta l'area | | |
| Classi di fattibilità | | |
| Fattibilità geologica | Fattibilità sismica | |
| FG3 | 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: verificare i cedimenti a breve e lungo termine sulla base di idonee indagini in sito.</p> | | |

| ASPETTI IDRAULICI - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ | | UTOE 2A - TU_t25 |
|--|-----------------------------------|--------------------------------|
| 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. | | |
| Condizioni e prescrizioni generali per le trasformazioni L'attuazione dell'intervento è subordinata al rispetto delle NTA del Piano Strutturale, laddove applicabili, ed in particolare agli articoli: Art. 21 - Finalità ed ambito di applicazione Art. 23 - Prevenzione del rischio dovuto alle problematiche idrauliche L'attuazione dell'intervento è altresì subordinata al rispetto delle NTA idrauliche del Piano Operativo, laddove applicabili, ed in particolare agli articoli: Art. 7 - Invarianza idraulica Art. 8 - Pericolosità e fattibilità idraulica | | |
| Fattibilità idraulica ai sensi della L.R. 41/2018 e s.m.i. Interventi fattibili ai sensi della L.R. 41/2018 e s.m.i. senza particolari prescrizioni. 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. | | |