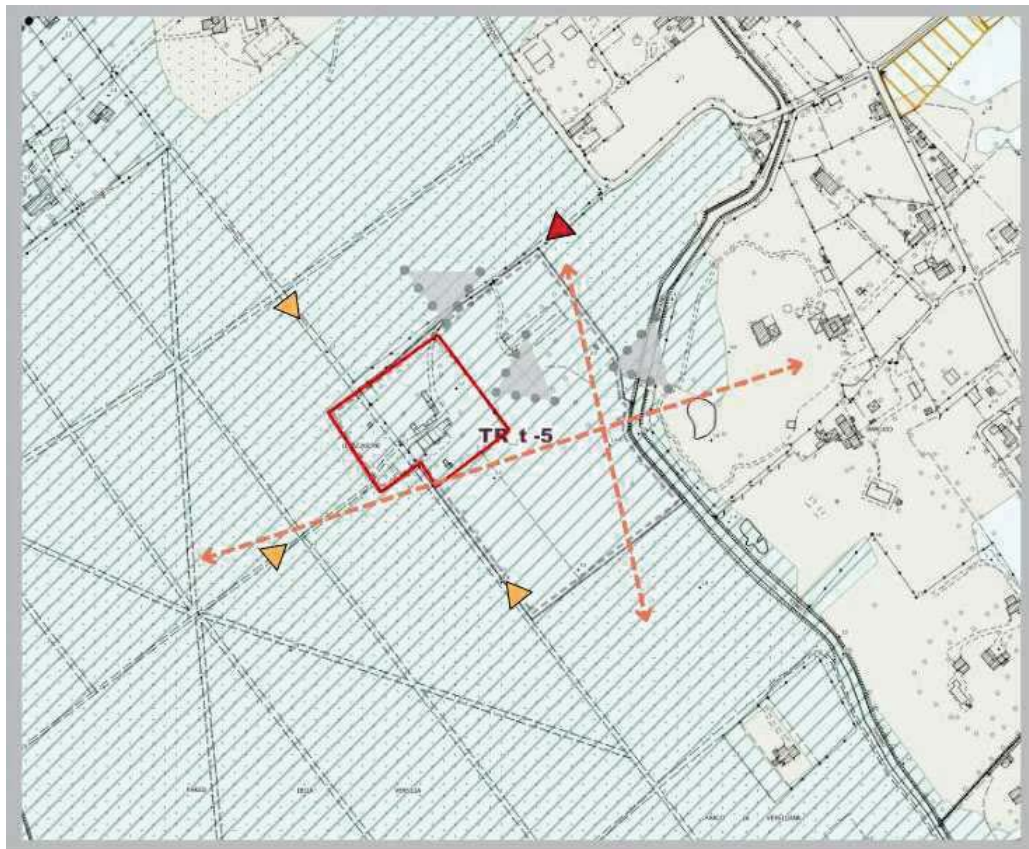


INQUADRAMENTO SU OFC 2019  
REGIONE TOSCANA


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



- 

INFRASTRUTTURAZIONE  
ECOLOGICA
- 

AREA DI RECUPERO  
EDIFICI ESISTENTI
- 

ACCESSIBILITA' CARRABILE
- 

ACCESSIBILITA' PEDONALE
- 

CONI VISUALI

## DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è localizzata all'interno dell' UTOE 2B - La città della costa - all'interno del Parco della Versiliana. L'area ricomprende un edificio colonico già destinato ad abitazione rurale al piano primo e locali accessori al piano terra di particolare interesse tipologico, manufatti destinati a stalle e altri annessi destinati a ricovero attrezzi, il tutto in completo stato di abbandono e in forti condizioni di precarietà. L'obiettivo della Pubblica Amministrazione, proprietaria degli immobili, è quello di recuperare il complesso immobiliare per finalizzarlo ad attività turistico ricettive e di servizio per la fruizione del Parco. Assieme al recupero degli edifici dovrà essere valorizzate anche le aree pertinenziali circostanti per attività all'aperto compatibili con la presenza al contorno di aree boscate che necessitano di cura e manutenzione anche ai fini di prevenzione di incendi.

## FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

la destinazione d'uso prevalente ammessa ai sensi dell'art.15 della Disciplina di piano è:

- c) Commerciale al dettaglio: sottofunzioni: 1, 2
- d) turistico-ricettivo: sottofunzioni: 1, 2 con esclusione di RTA
- e) direzionale e di servizio: sottofunzioni 2, 5, 7, precisando che per le attività sportive, compatibili con la peculiarità dell'area, si dovranno recuperare gli spazi esistenti e prevedere piantumazioni nelle aree pertinenziali attualmente libere da alberature.

## DIMENSIONAMENTO

SRT.: 43.389 mq

SE: pari a quella esistente

H max: pari a quella esistente

## STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Recupero ai sensi dell'art. 12 della disciplina urbanistica o progetti di opera pubblica attuati anche con "progetti di finanza"

## INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

Le previsioni della presente scheda norma sono finalizzate al recupero, attraverso un intervento di restauro, del fabbricato di proprietà comunale ("casone" della Versiliana) posto all'interno del parco destinandolo a funzioni turistico ricettive/direzionali di servizio e sportive, con lo scopo di intervenire sul pesante stato di degrado che grava da molto tempo su tale edificio, assegnando destinazioni d'uso compatibili con il sistema boscato della Versiliana e coerenti con la funzione agricola che ha storicamente definito questa parte della Versiliana, migliorando la qualità della fruizione di questa zona del parco.

L'intervento previsto nella scheda, sottoposto a PdR, è esclusivamente riferito al restauro degli edifici esistenti con recupero a parità di SE, nonché l'inserimento di attività sportive compatibili (es. maneggio) o attrezzature sociali/culturali.

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della *scheda d'ambito n° 02 "Versilia e Costa apuana"*, è interessata dalla presenza di vincolo a carattere paesaggistico ex artt. 136 e 142 del D.lgs 42/2004 e dal vincolo ex art. 10 del D.lgs.42/2004.

Nel PO l'area in questione ricade nel territorio rurale - zona E6 - di cui all'art. 6.6. delle disposizioni statutarie DT02a, gli interventi di trasformazione previsti devono rispettare le seguenti disposizioni statutarie:

## **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

3.4 - *l'intervento di recupero/ trasformazione dovrà favorire la diversificazione la destagionalizzazione dell'offerta attraverso l'integrazione del turismo balneare con il turismo naturalistico, agriturismo, rurale, e con i circuiti locali delle produzioni agricole e artigianali di qualità;*

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

direttive correlate

4.4-4.8- *l'intervento di trasformazione/ recupero dovrà comunque mantenere le prestazioni di continuità ecologica garantite dalle aree boscate del parco in cui sono inseriti gli immobili.*

**Vincolo paesaggistico ex art. 136 D.Lgs 42/2004 DM. 26/03/1953 "Fascia costiera sita nel Comune di Pietrasanta" (art.10 DT02a)**

Si devono rispettare le seguenti prescrizioni d'uso definite nella scheda di vincolo sezione 4:

2.c.1.

*Sono da escludere tutti gli interventi che possono compromettere l'integrità delle porzioni di pineta e dei boschi planiziani ancora presenti all'interno del tessuto edilizio rappresentati dalle aree verdi della Versiliana,*

2.c.2.

*Gli interventi che interessano le aree boscate sono ammessi a condizione che non compromettano i valori naturalistici e le prestazioni delle sistemazioni di versante funzionali al contenimento dei rischi idrogeologici*

3.c.1.

*Gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico-architettonico che caratterizza l'insediamento di Marina di Pietrasanta sono ammessi a condizione che:*

- *siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico e identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto e con i valori espressi dall'edilizia locale;*
- *sia garantita la tutela, la conservazione e l'eventuale recupero degli spazi aperti e delle aree libere all'interno degli insediamenti evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;*
- *sia garantita la conservazione e la riqualificazione delle aree a verde (aree a contatto con le pinete) a margine degli insediamenti, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);*

3.c.3.

*Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:*

- *siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e dei manufatti che costituiscono valore storico-culturale;*
- *non alterino i valori identitari skyline della Versilia o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai con visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale;*
- *siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;*

- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili: eventuali aree di sosta dovranno essere solo di servizio per le nuove funzioni e per gli addetti alla tutela del bosco. Sono consentiti solo spazi di sosta per bici .

#### 4.c.2.

Non è ammesso:

- interventi per l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare la qualità paesaggistica del litorale e dei coni visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici.

#### **Vincolo paesaggistico ex art. 142 c.1. lett. g) D.Lgs 42/2004 (art.11 DT02a)**

Si devono rispettare le seguenti prescrizioni d'uso definite all'art. 12.3. dell'elaborato 8B del PIT/ PPR 12.3:

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici e edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contest paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziari e costieri" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile, realizzate in legno, ferro e vetro e tali da non modificare lo stato dei luoghi .

2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

**Vincolo Architettonico art.10 c.1, D.Lgs. n.42/2004, cod. 90460240564: "Parco della Versiliana che comprende la villa, il maneggio, il bosco, il parco pubblico dell'area del ponte del principe, la fabbrica di pinoli e l'ex caserma guardia forestale e edifici pertinenziali (ex stalle e magazzino):** Si devono rispettare le disposizioni ministeriali relative.

**E6- Parte del territorio rurale a valenza ambientale del parco territoriale della Versiliana** Si devono rispettare gli indirizzi e le direttive di cui agli artt. 6.6.2 e 6.6.3 delle disposizioni statutarie DT02a.

#### 6.6.2.- Indirizzi e direttive

1. Il PO ha pianificato il parco mantenendo lo stesso all'interno del territorio rurale, ad eccezione dell'area dove insistono la Villa e le altre strutture a carattere culturale e ricreativo.

2. Nelle successive attività di gestione del parco, fatto salvo quanto previsto dal Piano di Gestione forestale del bosco della Versiliana, si devono perseguire i seguenti obiettivi:

a) miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali con particolare riferimento alle matrici forestali di latifoglie termofile e sclerofille;

b) mantenimento/incremento delle superfici di habitat forestali planiziali, riducendo i fenomeni di frammentazione, realizzando interventi di rimboschimento con latifoglie autoctone e migliorando i livelli di permeabilità ecologica;

c. mantenimento della superficie complessiva dei diversi habitat forestali relittuali e delle stazioni forestali "eterotopiche".

d. controllo/riduzione della diffusione di specie aliene invasive nelle comunità vegetali forestali.

e. Riduzione/mitigazione dei danni da fitopatologie e da incendi estivi.

f. miglioramento della gestione idraulica e della qualità delle acque nelle aree interessate da foreste planiziali e boschi ripariali.

g. miglioramento della continuità/qualità delle formazioni ripariali arboree, anche attraverso il miglioramento della compatibilità ambientale delle periodiche attività di pulizia delle sponde ed evitando le utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua.

#### 6.6.3-Insediamenti extraurbani]

1. Gli insediamenti extraurbani presenti in questa parte di territorio sono riconducibili a case sparse,.....resti di case rurali, che pur essendo identificate come aree agricole intercluse periurbane di cui alla fattispecie E4 delle Disposizioni statutarie , ciò nonostante sono parte integrante del parco della Versiliana e come tali devono rispettare le limitazioni nella realizzazione di manufatti di cui all'art. 23.3.1 e 23.3.2 della Disciplina urbanistica.

### **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 degli interventi di trasformazione devono essere salvaguardate le acque dei corsi minori presenti nell'area ai fini del regolare deflusso delle acque meteoriche.

##### *Qualità delle acque sotterranee:*

nell'ambito degli interventi di trasformazione si devono limitare al minimo le pavimentazioni impermeabili a favore di pavimentazioni di tipo drenante. l'area è interessata da vincolo idrogeologico (3267/23) e pertanto si devono rispettare le relative disposizioni di legge.

##### *Approvvigionamento idrico:*

l'area è già dotata di reti interne per l'approvvigionamento idrico e comunque i nuovi approvvigionamenti dovranno essere realizzati tramite pozzi in accordo con l'ente gestore della risorsa.

##### *Smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria:*

l'area è già dotata delle necessarie reti per lo smaltimento dei liquami neri e bianchi. questi ultimi devono essere raccolti in cisterne per l'utilizzo irriguo e solo successivamente fatti defluire in fosse di campagna.

## 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. 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:*

gli interventi di trasformazione devono prevedere opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti nel rispetto del parco.

## ENERGIA

### *Fabbisogno energetico:*

gli interventi di trasformazione devono prevedere misure atte a ridurre il fabbisogno energetico. Particolare attenzione si deve avere per le fonti di illuminazione esterna di tipo soffuso e rispettose del parco;

## AMBIENTE NATURA BIODIVERSITA

### *ecosistemi e connessioni ecologiche:*

il parco della versiliana rappresenta un ecosistema importante di boschi planiziali. l'implementazione dei servizi nell'ambito di cui alla scheda norma non deve assolutamente compromettere la qualità ecosistemica del parco della versiliana.

ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ		UTOE 2B - TR_t5
<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
G2lt, G3lt	S3	Vulnerabilità elevata
<p>Note: pericolosità geolitotecnica 2 e parzialmente in 3. Corrisponde a situazioni geologico-tecniche apparentemente stabili, sulle quali permangono dubbi sulle capacità portanti e valutazioni dei cedimenti che potranno essere chiariti a livello d'indagine geognostica di supporto alla progettazione edilizia.</p> <p>Area in parte soggetta a potenziale liquefazione. Area soggetta a salinizzazione della falda.</p>		
Classi di fattibilità		
Fattibilità geologica	Fattibilità sismica	
FG2 e 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. 6 - Vulnerabilità dell'acquifero a fenomeni di intrusione salina  Art. 7 - Invarianza idraulica</p>		
<p>Ulteriori prescrizioni:</p> <p>verificare i cedimenti a breve e lungo termine sulla base di idonee indagini in sito, verificare con metodi quantitativi il potenziale di liquefazione ed eventualmente definire opere per la mitigazione della pericolosità da liquefazione. Area interessata da salinizzazione della falda, nel caso di emungimenti temporanei andranno predisposti accorgimenti atti a limitare le portate emunte.</p>		

ASPETTI IDRAULICI - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ		UTOE 2B - TR_ t5
Carte del Piano Strutturale: <b>Tavola I.1 - CARTA della PERICOLOSITÀ DA ALLUVIONI</b> <b>Tavola I.2 - CARTA della MAGNITUDO IDRAULICA</b> <b>Tavola I.3a, I.3b, I.3c - CARTA dei BATTENTI</b> <b>Tavola I.4 - CARTA della VELOCITÀ DELLA CORRENTE</b>		
Classificazioni e assegnazioni		
Pericolosità da alluvioni Tavola I.1	Magnitudo idraulica Tavola I.2	Battente medio Tavola I.3a (m)
P2 - P3	Moderata - severa	0.28
Note: Il battente medio rappresenta un'assegnazione indicativa, ed è valutato rispetto alla porzione effettivamente bagnata dell'area. Per la fattibilità idraulica ai sensi della L.R. 41/2018 e s.m.i. riferirsi al battente locale, ovvero relativo alle porzioni effettivamente oggetto di trasformazione.		
<b>Condizioni e prescrizioni generali per le trasformazioni</b> 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		
<b>Fattibilità idraulica ai sensi della L.R. 41/2018 e s.m.i.</b> Gli interventi di nuova costruzione nelle porzioni interessate da pericolosità per alluvioni frequenti P3 e magnitudo severa o molto severa non sono consentiti, se non attraverso realizzazione di opere idrauliche di cui all'art. 8, c.1, lett. a) o b) della L.R. 41/2018 e s.m.i. Per gli interventi di nuova costruzione nelle porzioni interessate da pericolosità per alluvioni frequenti P3 e magnitudo moderata o per alluvioni poco frequenti P2, indipendentemente dalla magnitudo, valgono le condizioni di cui all'art. 11 della L.R. 41/2018 e s.m.i.; in particolare sono realizzate opere di sopraelevazione di cui all'art. 8, c.1, lett. c) per le quali deve essere garantito il non aggravio del rischio in altre aree, secondo quanto previsto dall'art. 8 c.2, da conseguirsi anche attraverso trasferimento o accumulo dei volumi sottratti in altre porzioni del medesimo ambito (aree a verde), o da dimostrarsi attraverso apposite verifiche idrauliche di dettaglio. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle porzioni interessate da pericolosità per alluvioni frequenti P3 o per alluvioni poco frequenti P2 valgono le condizioni di cui all'art. 12 della L.R. 41/2018 e s.m.i., con le precisazioni di cui sopra per quanto attiene le opere di sopraelevazione. Per nuove infrastrutture e parcheggi nelle porzioni interessate da pericolosità per alluvioni frequenti P3 o per alluvioni poco frequenti P2 valgono le condizioni di cui all'art. 13 della L.R. 41/2018; in caso di sopraelevazione di cui all'art. 8, c.1, lett. c) il non aggravio del rischio in altre aree è dimostrato come sopra indicato; in caso di realizzazione a raso, il non superamento del rischio medio R2 è da considerarsi soddisfatto con battente duecentennale residuo inferiore a 30 cm e velocità della corrente inferiore a 1 m/s; per infrastrutture e parcheggi pubblici è prevista installazione di apposita segnaletica e definizione di procedure all'interno del piano comunale di protezione civile atte a regolarne l'utilizzo in caso di evento alluvionale. Per le opere di sopraelevazione senza aggravio del rischio in altre aree (art. 8, c.1, lett. c) è rispettato il franco di sicurezza di cui all'art. 8 delle NTA idrauliche del Piano Operativo. In caso di realizzazione di opere di accumulo dei volumi sottratti dovranno esservi ricondotte e raccolte anche le acque di origine meteorica, ed assicurare una corretta modalità di restituzione al reticolo minore. E' da privilegiarsi la realizzazione degli interventi di cui sopra nelle porzioni dell'ambito non interessate da pericolosità P3 o P2, ai quali 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. Gli interventi non riconducibili a quelli sopra indicati, né riconducibili alla definizione di cui all'art. 2, c.1, lett. r della L.R. 41/2018 e s.m.i., né comportanti trasformazioni morfologiche del terreno sono da considerarsi ammissibili senza ulteriori prescrizioni. Per la realizzazione degli interventi è rispettato il vincolo di tutela di cui all'art. 3 della L.R. 41/2018 relativo alla fascia di 10 mt dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua interferenti.		