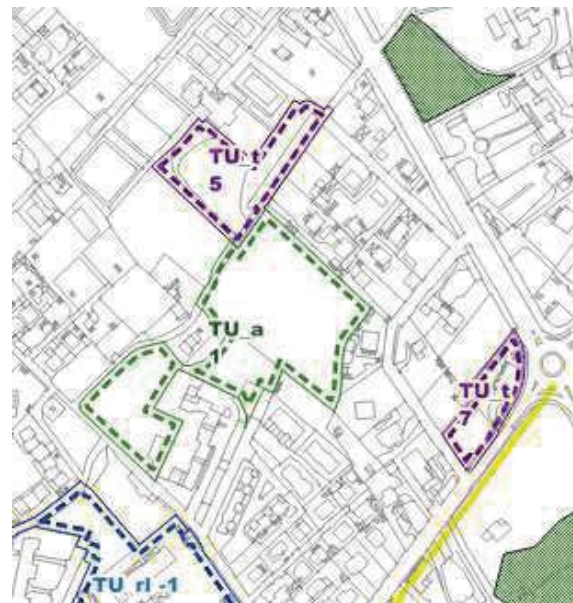
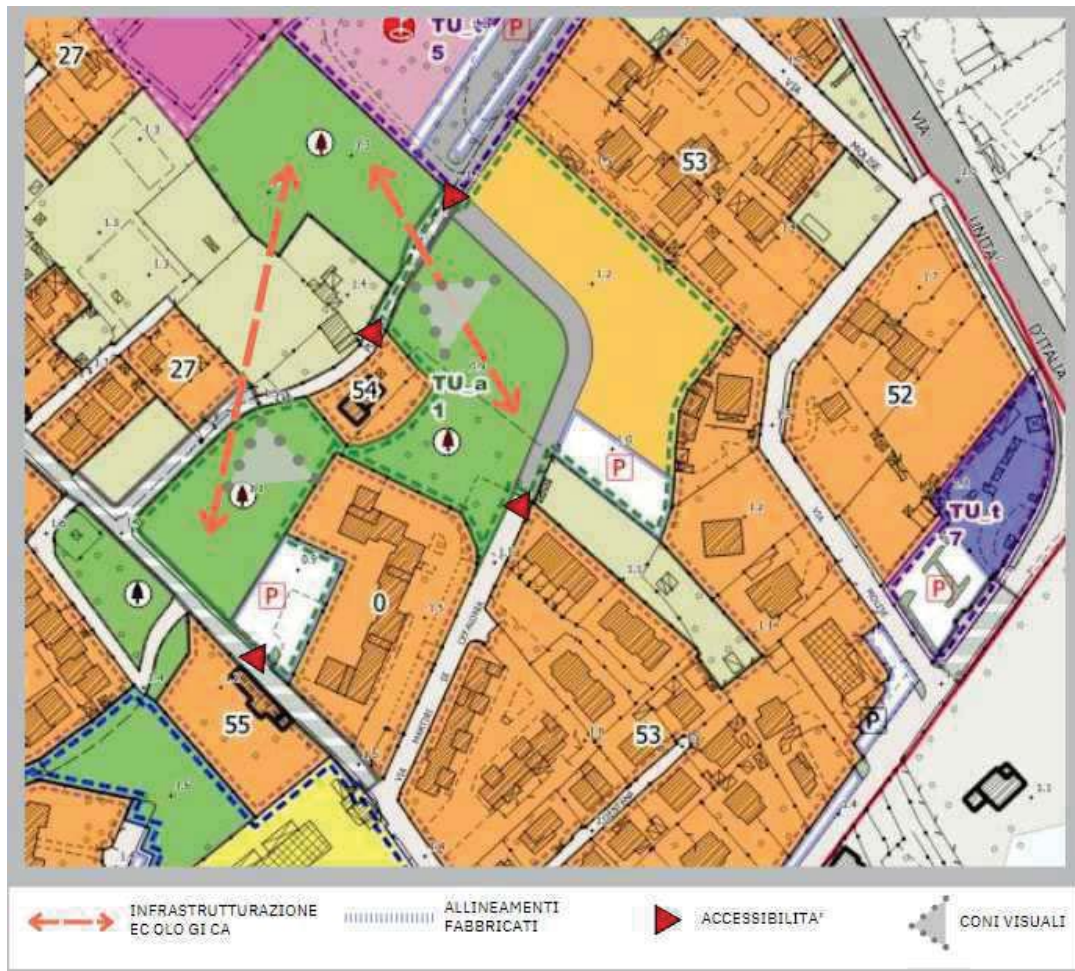




INQUADRAMENTO SU OFC 2019  
REGIONE TOSCANA



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



SCHEMA DIRETTORE METAPROGETTUALE DI INTERVENTO SULL'AREA

## DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è localizzata all'interno dell'UTOE 2 B La città della costa nell'insediamento urbano di Marina di Pietrasanta. L'intervento è finalizzato ad ospitare se frutto di interventi di compensazione urbanistica e nel contempo al completamento delle dotazioni territoriali fra via Ficalucci e via Unità d'Italia attraverso la compensazione e la perequazione urbanistica .

## FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

a) residenziale: sottofunzioni : 1, 3,4

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone C1 (art. 25.6 dt02b).

## DIMENSIONAMENTO

ST: 16.250 mq

SF: 4.400 mq

DT.: mq 10.265 di cui:

mq. 1.930 per la realizzazione di parcheggio pubblico (pp);

mq. 7.320 per la realizzazione di aree a verde pubblico (F1);

mq. 1015 per la realizzazione di nuova viabilità;

SE: mq. 1.717

I.C.: 30%

Hmax: 2 nP

## STRUMENTI ATTUATIVI

Intervento di Compensazione Urbanistica - art.10.6 della Disciplina Urbanistica DT02b

## INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'idea progettuale è quella di utilizzare l'ambito di trasformazione per ricucire un vuoto urbano completando e riorganizzando le dotazioni territoriali di cui attualmente vi è carenza e al tempo stesso utilizzare le aree fondiarie, prive di potenzialità edificatoria propria, per ospitare SE frutto di interventi di compensazione urbanistica proveniente da altri ambiti dell'utoe. Gli interventi che utilizzeranno la presente area di atterraggio dovranno rispettarne gli indirizzi progettuali e le 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 TR5 TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESDENZIALE E MISTA -TESSUTI PUNTIFORME e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt. 136 e 142 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 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, anche se effettuato per stralci funzionali, dovrà contribuire a ricucire il margine urbano in aderenza ai tessuti insediativi adiacenti e al tempo stesso facilitare la riquilibratura urbana di altre parti degli insediamenti da cui provengono le SE di trasferimento.*

4.3 -4.4- *gli spazi aperti presenti dovranno assumere i connotati di spazi di verde pubblico urbano trattandosi di territorio urbanizzato. Questi dovranno contribuire a completare i vuoti urbani e a riqualificare i tessuti con elevate quote di verde piantumato con specie vegetali di tipo autoctono, assegnando ai varchi urbani funzioni ambientali, oltre che di visuali e di coni ottici privilegiati sia verso la costa e la campagna circostante che verso le Apuane;*

***Morfotipi insediativi desunti dall'Abaco della III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R. (art.9.8 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 TR5 TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESDENZIALE E MISTA -TESSUTI PUNTIFORME 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), c) gli interventi di compensazione urbanistica che daranno attuazione al trasferimento della SE da aree di decollo in maniera differita nel tempo dovranno dare continuità paesaggistica e architettonica alla pianificazione prefigurata dal PO per l'ambito in oggetto seguendo gli indirizzi dello schema metaprogettuale allegato, in particolare per quanto riguarda la piantumazione delle aree a verde pubblico e gli allineamenti degli edifici.*

*d) il completamento del collegamento di Via Puglie con Via Martiri di Cefalonia dovrà favorire anche l'insediamento ai piani terra degli edifici di servizi di prossimità tali da rendere il quartiere più vivibile.*

**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 si deve ridefinire il reticolo idraulico minore esterno all'area d'intervento, in particolare nelle aree a verde pubblico , in modo che sia garantito un corretto deflusso delle acque meteoriche di campagna e si dovranno prevedere misure per il mantenimento di un buon livello qualitativo delle stesse;

*Qualità delle acque sotterranee:*

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

*Approvvigionamento idrico :*

negli interventi di trasformazione si dovranno realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico-potabile opportunamente collegate con quelle dell'acquedotto pubblico e ,se necessario, adeguare anche i tratti esistenti delle reti in cattivo stato di efficienza, in accordo con l'ente gestore della risorsa.



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

l'area si dovrà dotare 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 in accordo con l'ente gestore della risorsa, dove necessario, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrato per uso irriguo poste all'interno dell'area d'intervento e solo successivamente confluire nella fognatura bianca pubblica .

#### 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:*

negli interventi di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU e nel rispetto del decoro urbano ; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione.

#### ENERGIA

##### *Fabbisogno energetico:*

gli interventi di trasformazione potranno usufruire degli incentivi energetici previsti all'art. 20 della disciplina urbanistica e 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 ; per la pubblica illuminazione si devono utilizzare corpi illuminanti a basso consumo.

#### AMBIENTE NATURA BIODIVERSITA'

##### *Connessioni ecologiche con le aree a verde esistenti di prossimità :*

sia le aree destinate a giardini privati che il verde pubblico e i parcheggi pubblici devono dotarsi di idonee piantumazioni di specie vegetali di tipo autoctono , sì da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi presenti al contorno secondo un progetto del verde coordinato con il contesto .

| ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ  |                                     |
|---|-------------------------------------|
| <p>Le pericolosità sono determinate sulla base delle carte della pericolosità del Piano Strutturale:</p> <p>Tavola G.10 - CARTA della PERICOLOSITÀ GEOLOGICA<br/> Tavola G.11 - CARTA della PERICOLOSITÀ SIMICA<br/> Tavola G.12 - CARTA della VULNERABILITÀ DELL'ACQUIFERO</p>   |                                     |
| Classi di pericolosità  |                                     |
| Pericolosità geologica<br>Tavola G.10   | Pericolosità sismica<br>Tavola G.11 |
| G2lt, G3lt  | S3                                  |
| Note: pericolosità geolitotecnica 2 e parte in 3, pericolosità da liquefazione  |                                     |
| Classi di fattibilità   |                                     |
| Fattibilità geologica<br>FG2, FG3   | Fattibilità sismica<br>FS3          |
| <p>Condizioni e prescrizioni per le realizzazioni<br/> 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:<br/> Art. 3 - fattibilità geologica<br/> Art. 4 - fattibilità sismica e liquefazione</p> <p>Inoltre, dovranno essere rispettate le prescrizioni riportate negli articoli:<br/> Art. 5 - La fragilità degli acquiferi<br/> Art. 7 - Invarianza idraulica</p> |                                     |
| <p>Ulteriori prescrizioni:<br/> 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.</p>   |                                     |

| <b>ASPETTI IDRAULICI - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ</b>  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| Carte del Piano Strutturale:<br><b>Tavola I.1</b> - CARTA della PERICOLOSITÀ DA ALLUVIONI<br><b>Tavola I.2</b> - CARTA della MAGNITUDO IDRAULICA<br><b>Tavola I.3a, I.3b, I.3c</b> - CARTA dei BATTENTI<br><br><b>Tavola I.4</b> - CARTA della VELOCITÀ DELLA CORRENTE   |                                   |
| <b>Classificazioni e assegnazioni</b>  |                                   |
| Pericolosità da alluvioni<br>Tavola I.1  | Magnitudo idraulica<br>Tavola I.2 |
| -  | -                                 |
| Note: Area priva di classificazioni e ulteriori assegnazioni idrauliche.   |                                   |
| <b>Condizioni e prescrizioni generali per le trasformazioni</b><br>L'attuazione dell'intervento è subordinata al rispetto delle NTA del Piano Strutturale, laddove applicabili, ed in particolare agli articoli:<br>Art. 21 - Finalità ed ambito di applicazione<br>Art. 23 - Prevenzione del rischio dovuto alle problematiche idrauliche<br>L'attuazione dell'intervento è altresì subordinata al rispetto delle NTA idrauliche del Piano Operativo, laddove applicabili, ed in particolare agli articoli:<br>Art. 7 - Invarianza idraulica<br>Art. 8 - Pericolosità e fattibilità idraulica |                                   |
| <b>Fattibilità idraulica ai sensi della L.R. 41/2018 e s.m.i.</b><br>Interventi fattibili ai sensi della L.R. 41/2018 e s.m.i. senza particolari prescrizioni.<br>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.  |                                   |