

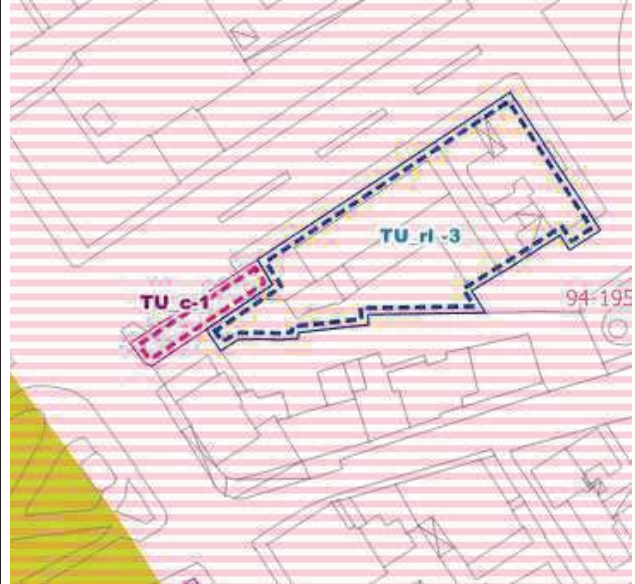


Comune di Pietrasanta  
Città d'Arte - Città Nobile dal 1841

COMUNE DI PIETRASANTA

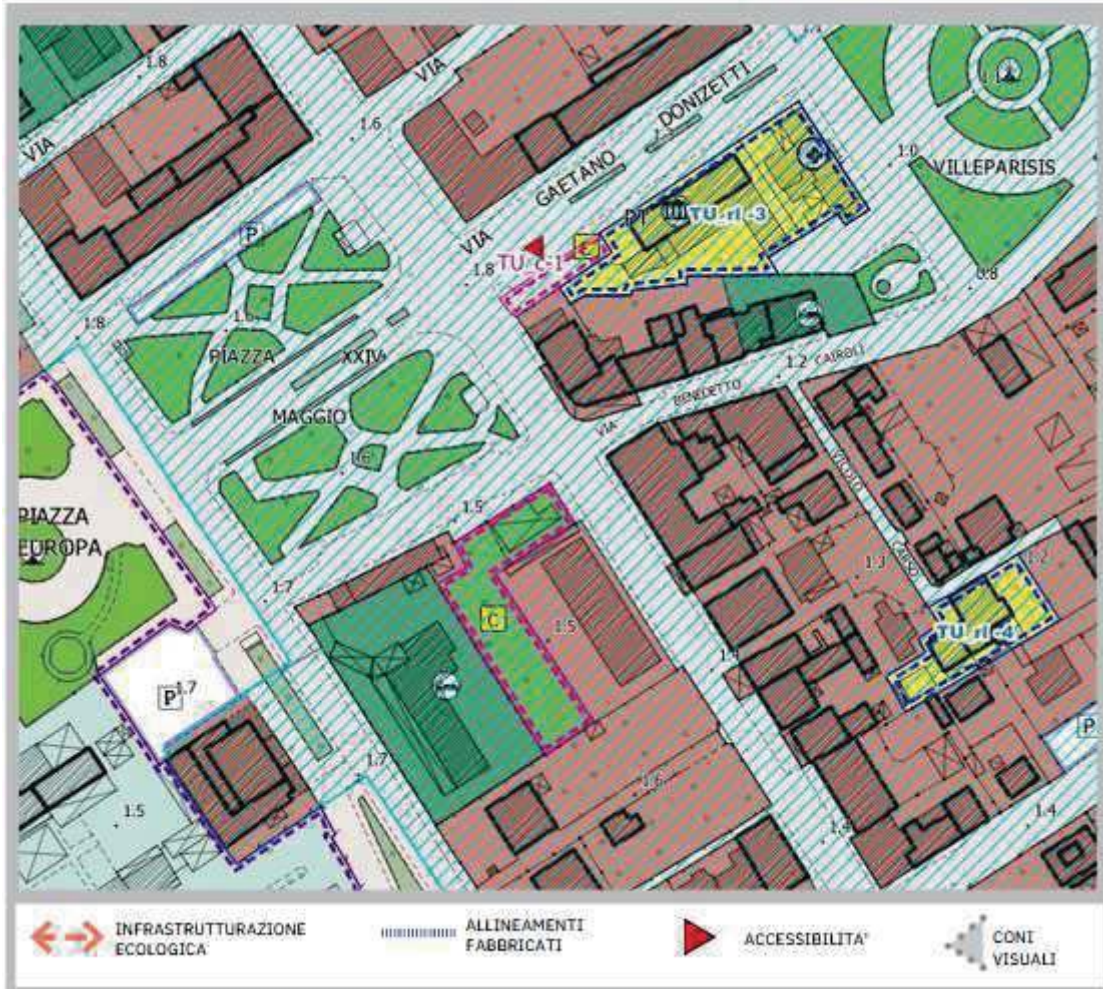
UTOE 2B

TU\_c1



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 2B la città della costa , nell'insediamento urbano di Marina di Pietrasanta. L'intervento prevede la compensazione di una previsione edificatoria in un'area che si presta ad essere utilizzata come spazio pubblico centrale. Considerato che tale previsione può costituire un notevole impatto sulla zona già utilizzata a funzione pubblica, viene proposto di trasferire la previsione in una zona di atterraggio C2 nell'Ambito TU\_ta1 . In tal modo l'area anziché essere edificata potrà essere mantenuta ad uso pubblico migliorando la qualità urbana del luogo facente parte del centro di Tonfano. Tale scelta si inserisce nelle strategie del PS che assumono come obiettivi la valorizzazione Tonfano, Fiumetto e Motrone /Focette come poli fondativi dell'insediamento urbano di Marina. La presente scheda si interfaccia con l'intervento TU\_rl3.

## FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso prevalente ammessa ai sensi dell'art.25.16 della Disciplina Urbanistica è:  
F1- Parti del territorio urbanizzato destinate a verde pubblico, piazze, parchi urbani.

## DIMENSIONAMENTO

S.T.: mq 91

S.E.: mq 360 da trasferire in zona C2 (in TU\_a1)

D.T.: mq 91 per la realizzazione di una piazza pubblica: aree solo da cedere senza realizzazione di opere.

## STRUMENTI ATTUATIVI

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

## INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'idea progettuale che il PO propone è quella di recuperare a spazio pubblico con funzioni di centralità urbana l'area in oggetto . L'obiettivo è molto importante e rientra nelle strategie del PS e si completa con l'intervento previsto nell'ambito di trasformazione TU\_rl3. L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°02 "Versilia e Costa Apuana", è ricompresa nei Tessuti Insediativi TS - TESSUTI URBANI STORICIZZATI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA, ed è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt. 136 D.Lgs 42/2004 e ex art. 142 c.1.lett.a) D.Lgs 42/2004 (art.11 DT02a) - Sistema costiero 1- Litorale sabbioso Apuano-Versiliese, allegato C dell'elaborato 8B del PIT/PPR.

Gli interventi di recupero 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 compensazione dovrà favorire la riqualificazione dell'area da realizzare con intervento pubblico e dovrà essere coordinato con l'intervento di recupero di cui alla scheda norma TU\_rl3. Gli interventi dovranno favorire la creazione di una nuova centralità urbana, in attuazione delle strategie di sviluppo del PS (tre centralità identificative dei nuclei storici di Marina: Tonfano, Fiumetto/Versiliana, Motrone/ Focette) .*

*4.3 - dalla nuova piazza potranno essere recuperate visuali verso il mare e verso le Alpi Apuane.*

4.5 - il recupero di questa parte di città dovrà favorire la riappropriazione e la fruizione da parte dei cittadini dello spazio pubblico ottenuto come nuova centralità urbana di Tonfano.

4.6 - il recupero della piazza dovrà comunque conservare la leggibilità e la riconoscibilità dell'impianto storico dell'insediamento costiero, i caratteri architettonici e tipologici del tessuto edilizio di valore storico presenti al contorno e le relazioni fisiche e visive con il paesaggio litoraneo. In particolare l'area dovrà essere arredata in maniera coerente con i caratteri storicizzati dell'insediamento costiero e dotata di idonea piantumazione al contorno in particolare sul lato sud dove sono presenti altri insediamenti eterogenei al fine di creare una quinta urbana verde omogenea.

**Vincolo paesaggistico ex art. 136 D.Lgs 42/2004 DM. 26/03/1953 -94“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:

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 margini urbani e ai con visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale;
- siano mantenuti i con e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;

4.c.1.

*Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:*

- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico, in particolare verso la costa, il mare e la catena apuana;

4.c.2.

*Non è ammesso:*

- la realizzazione di interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista accessibili al pubblico;

**Vincolo paesaggistico ex art. 142 c.1.lett.a) D.Lgs 42/2004 (art.11 DT02a) - Sistema costiero 1-Litorale sabbioso Apuano-Versiliese, allegato C dell'elaborato 8B del PIT/PPR : Si devono rispettare le seguenti prescrizioni d'uso :**

3.3.d ;

*- Non sono ammessi gli interventi che:*

- compromettano gli elementi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario, quali profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva e nello skyline naturale della costa, individuati dal Piano ;
- modifichino i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico del patrimonio insediativo costiero e i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo (manufatti di valore storico, trama viaria storica, emergenze naturalistiche e geomorfologiche);
- concorrano alla formazione di fronti urbani continui, o ocludano i varchi visuali da e verso il mare e la costa, che si aprono dal viale litoraneo e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, individuati dagli

*strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;*

*- impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare.*

**3.3.n –**

*Gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.*

**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 della III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R. come morfotipo insediativo TS - TESSUTI URBANI STORICIZZATI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA, per cui gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo ri- portati nel DT02a e declinati nella presente scheda secondo le esigenze specifiche:

*a) l'intervento di trasformazione/compensazione dovrà rispettare e valorizzare la matrice storica di formazione della città costiera di Pietrasanta, sia in termini urbanistici che di arredo urbano.*

*b) l'intervento di recupero dovrà favorire la creazione della centralità urbana di Tonfano come attuazione delle strategie di sviluppo sostenibile per la città costiera di Marina, migliorando i luoghi di socializzazione e di incontro e di percezione del mare e della montagna apuana: Tonfano come uno dei tre nuclei fondativi di Marina, assieme a Motrone/Focette a sud e Fiumetto/Versiliana a nord;*

*c) l'intervento di costruzione della nuova piazza pubblica dovrà favorire anche la presenza di nuovi servizi per la destagionalizzazione della città costiera.*

*g) il recupero di questa area centrale dovrà essere arricchita nell'arredo urbano con il contributo degli scultori così da sviluppare anche nella città costiera il carattere di museo all'aperto.*

#### **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 trasformazione per le pavimentazioni della piazza si dovranno utilizzare pavimentazioni di tipo drenante, anche parziale.

*Smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria:*

l'intervento di trasformazione dovrà collegarsi alle reti fognarie esistenti per quanto concerne le acque meteoriche che dovranno confluire prima della immissione nella fognatura bianca in cisterne interrato per uso irriguo poste all'interno dell'area.

#### RIFIUTI:

*Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani:* nell'intervento di trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU nel rispetto del decoro urbano, sia come materiali che come ubicazione.

#### ENERGIA:

*Fabbisogno energetico:* gli interventi di trasformazione dovranno prevedere misure atte a ridurre il fabbisogno energetico per la illuminazione pubblica con l'utilizzazione di corpi illuminanti a LED o comunque a basso consumo.

#### AMBIENTE, NATURA E BIODIVERSITA':

*Connessioni ecologiche con gli altri spazi verdi:* gli interventi di trasformazione dovranno migliorare anche le connessioni ecologiche con gli altri spazi verdi attraverso la realizzazione di barriere verdi piantumate a corredo della piazza.

ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ		UTOE 2B - TU_c1
<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	S3	Vulnerabilità elevata
Note: pericolosità geolitotecnica 2, pericolosità da liquefazione		
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> <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. Nel caso di emungimenti della falda verificare la conducibilità delle acque emunte. Se si riscontrano valori maggiori di 1000 microsiemens andranno predisposti accorgimenti atti a limitare le portate emunte di cui all'art. 6 delle NTA geologiche.</p>		

ASPETTI IDRAULICI - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ		UTOE 2B - TU_ c1
Carte del Piano Strutturale: <b>Tavola I.1</b> - CARTA della PERICOLOSITÀ DA ALLUVIONI <b>Tavola I.2</b> - CARTA della MAGNITUDO IDRAULICA <b>Tavola I.3a, I.3b, I.3c</b> - CARTA dei BATTENTI <b>Tavola I.4</b> - CARTA della VELOCITÀ DELLA CORRENTE		
<b>Classificazioni e assegnazioni</b>		
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.		
<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> 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.		