

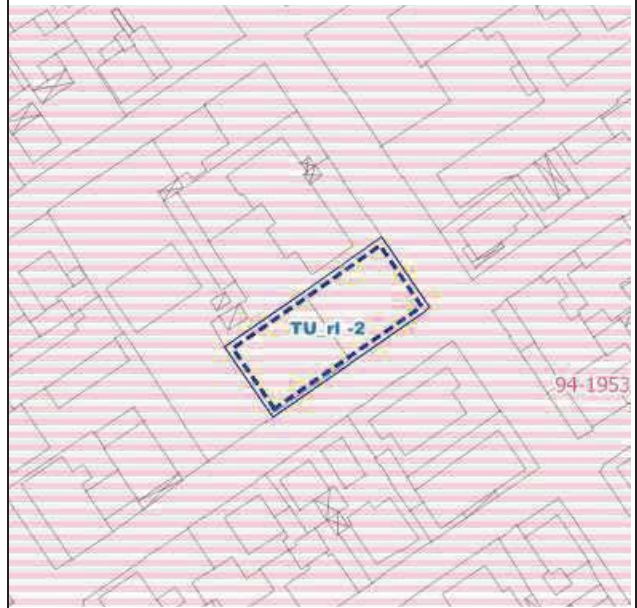
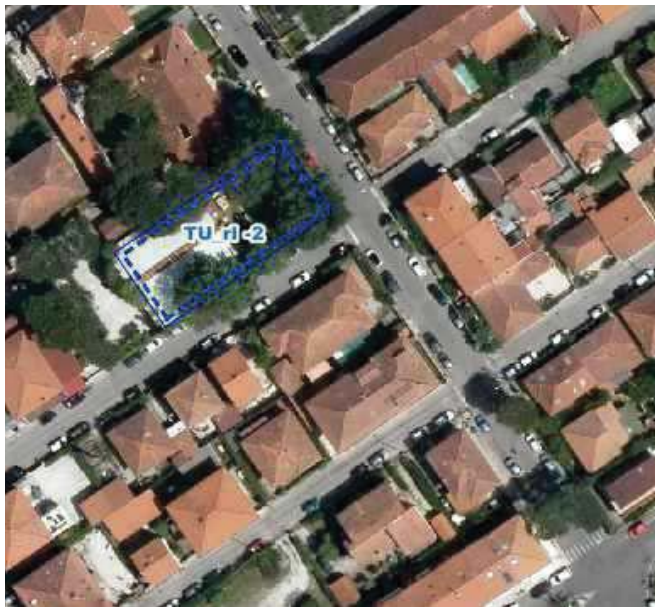


Comune di Pietrasanta  
Città d'Arte - Città Nobile dal 1841

COMUNE DI PIETRASANTA

UTOE 2B

TU\_rl2



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

## **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 si configura come recupero di un'area semiabbandonata, in una parte centrale dell'insediamento urbano, in via Puccini.

## **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:

a)residenziale: sottofunzioni 1,3,4.

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

## **DIMENSIONAMENTO**

ST/SF: mq 700

SE: mq 336

I.C.: 30 %

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 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.

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'area, oggi semiabbandonata, dovrà essere recuperata per funzioni residenziali al fine di ricucire il tessuto edilizio sulla intersezione di due strade centrali riqualificandolo sia dal punto di vista urbanistico che architettonico.*

*4.6 - l'intervento di recupero dovrà relazionarsi con i caratteri architettonici e tipologici dell'impianto storico degli insediamenti costieri di Marina, all'interno del quale l'area è inserita, pur utilizzando forme e composizioni architettoniche contemporanee.*

**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;*
- *- non alterino i valori identitari skyline della Versilia o compromettano i caratteri morfologici della città consolidata e della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai coni visive che si aprono verso i rilievi e il litorale;*
- *siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);*
- *siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;*
- *le nuove aree di sosta e parcheggio garantiscano il mantenimento di sufficiente permeabilità.*

4.c.1.

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

- *non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole 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:*

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

**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 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 riportati nel DT02a e declinati nella presente scheda secondo le esigenze specifiche:

*a) l'intervento di recupero edilizio e urbanistico deve rispettare l'impianto dell'insediamento storico che caratterizza la matrice storica di formazione della città costiera di Pietrasanta, in termini architettonici e tipologici, quand'anche con l'utilizzo di composizioni architettoniche contemporanee.*

*c) nell'ambito dell'intervento di recupero, vista la centralità dell'area all'interno dell'insediamento urbano, potranno essere incentivate anche funzioni di servizio complementari alla residenza da collocare al piano terra del nuovo fabbricato.*

**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 dt02a.

## ACQUA

Qualità delle acque sotterranee:

nell'ambito dell'intervento di recupero, oltre al rispetto della permeabilità delle superfici fondiarie, è fatto obbligo di utilizzare pavimentazioni di tipo drenante per i parcheggi privati interni.

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 dotarsi di reti per lo smaltimento dei liquami neri e bianchi mentre i primi dovranno essere opportunamente collegati alle reti fognarie esterne 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 anche con l'utilizzo dei muri di cinta .

## ENERGIA

Fabbisogno energetico:

l'intervento di recupero potrà usufruire degli incentivi energetici previsti all'art. 20 della disciplina urbanistica e dovrà 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 e solare termico integrati geotermico).

AMBIENTE NATURA BIODIVERSITA'

Connessioni ecologiche con gli altri spazi verdi :

le aree destinate a verde privato devono dotarsi di idonee piantumazioni di specie vegetali di tip autoctono e comunque coerenti con lo stato dei luoghi ,si da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi esistenti e di progetto della zona.

ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ		UTOE 2B - TU_rl2
<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 2 - TU_r12
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.		