

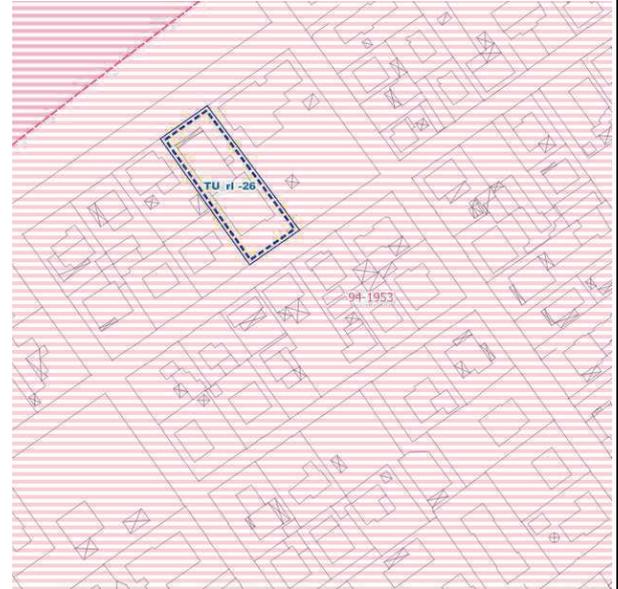
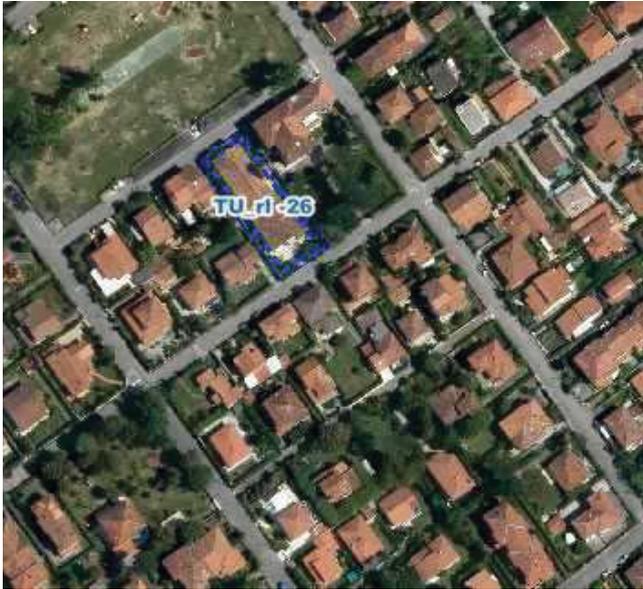


Comune di Pietrasanta  
Città d'Arte - Città Nobile dal 1841

COMUNE DI PIETRASANTA

UTOE 2B

TU\_rI26



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 2B la città della costa nell'insediamento urbano di Marina di Pietrasanta, fra piazza Versilia e via Concordia. L'intervento si configura come rigenerazione di un'area dove già è presente un edificio di culto a cui è addossato nella parte posteriore un immobile da trasferire in un'area C2 per lasciare spazio a destinazioni di interesse pubblico quali un parcheggio pubblico.

## **FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso prevalente ammessa con l'intervento di rigenerazione ai sensi degli artt. 25.17 e 25.24 della disciplina urbanistica dt02b è:

- attrezzature collettive a carattere pubblico F2 , esistente (art. 25.17)

## **DIMENSIONAMENTO**

ST: 1.090 mq

S.E.: mq 230 destinata all'edificio di culto F2 esistente ” e mq 246 da utilizzare da parte del Comune per funzioni sociali e pubbliche

I.C.: come esistente Hmax:

come esistente

## **STRUMENTI ATTUATIVI**

Intervento Diretto

## **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 TR5 TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - TESSUTI PUNIFORME , ed è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt. 136 del d.lgs 42/2004 .

Gli interventi di recupero e riqualificazione previsti devono rispettare le Disposizioni Statutarie DT02a :

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

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

direttive correlate

*4.1 -4.3- l'intervento di rigenerazione si configura come riordino dell'insediamento . È necessario pertanto che l'edificio retrostante la chiesa venga utilizzato per funzioni pubbliche e sociali .*

### ***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.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 ed 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, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- siano conservati i valori identitari dello skyline degli insediamenti costieri così come percepito dalla viabilità principale e dal mare.

### 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;
- 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 sono ammessi:*

- la realizzazione di interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista accessibili al pubblico;
- interventi per l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche del litorale e dei con 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 tessuto Insediativo TR5 TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - TESSUTI PUNTIFORME per cui gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obbiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo riportati nel DT02a e declinati nella presente scheda secondo le esigenze specifiche:

- a) ~~tutta~~ l'area retrostante la chiesa dovrà essere corredata da fasce alberate al contorno.

## **PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE**

### **ACQUA**

*Qualità delle acque sotterranee:*

nell'ambito dell'intervento di recupero dell'area , è fatto obbligo di utilizzare pavimentazioni di tipo

drenante per i parcheggi pubblici e privati interni e i percorsi pedonali.

*Smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria:*

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.

## 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 ; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione compreso la raccolta dei rifiuti negli spazi pubblici.

## ENERGIA

*Fabbisogno energetico:*

gli interventi di recupero dovranno prevedere misure atte a ridurre il fabbisogno energetico in particolare per quanto concerne la illuminazione pubblica con soluzioni di produzione energetica autonoma e corpi illuminanti a basso consumo.

## AMBIENTE NATURA BIODIVERSITA'

*Connessioni ecologiche con gli altri spazi verdi e con la campagna:*

Tutta l'area dovrà essere arricchita di nuova piantumazione con specie vegetali di tipo autoctono , 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 2A - TU_RL26
<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 e pericolosità per subsidenza		
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. 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. 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 2A - TU_r126
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.		