

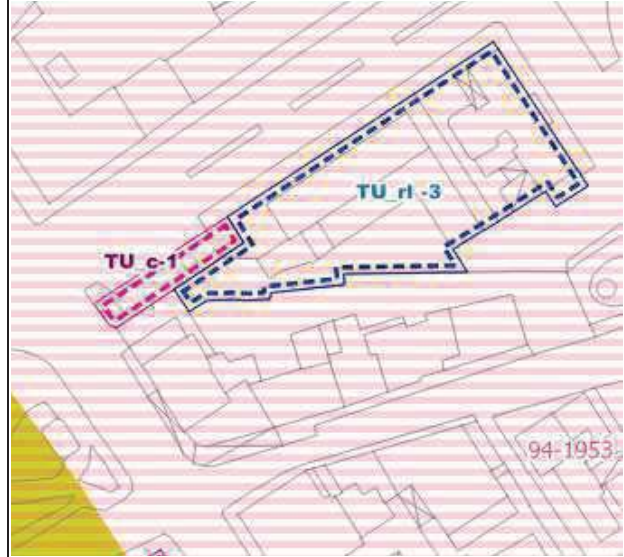


Comune di Pietrasanta
Città d'Arte - Città Nobile dal 1841

COMUNE DI PIETRASANTA

UTOE 2B

TU_rl3



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. L'intervento si configura come recupero con ristrutturazione urbanistica di una parte dell'insediamento nella zona centrale di Tonfano finalizzato alla riqualificazione dell'area.

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:

e) direzionale e di servizio: sottofunzioni 1,2,4,5.

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone ds2 (art. 25.15 dt02b)

DIMENSIONAMENTO

ST/SF: mq 1.645

SE: mq 1.820

I.C.: 60 %

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.

Gi interventi di recupero 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 - l'intervento di recupero/ristrutturazione degli edifici esistenti dovrà favorire la riqualificazione complessiva, sia urbanistica che architettonica, di questa parte della città, che si configura come centrale nell'insediamento di Marina. Gli interventi dovranno favorire la creazione di una nuova centralità urbana con funzioni di servizio qualificate, in attuazione delle strategie di sviluppo del PS (tre centralità identificative dei nuclei storici di Marina: Tonfano, Fiumetto/Versiliana, Motrone/Focette).

4.3 - dai nuovi fabbricati, ed in particolare dalle parti alte di copertura, se trattate come giardini pensili, potranno essere recuperate visuali verso il mare e verso le Alpi Apuane.

4.5 - il recupero/ristrutturazione degli edifici in questa parte di città dovrà favorire attraverso soluzioni architettoniche innovative la riappropriazione e la fruizione da parte dei cittadini dello spazio pubblico urbano circostante, come nuova centralità urbana.

4.6 - il recupero/ristrutturazione dei fabbricati esistenti 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 e le relazioni fisiche e visive con il paesaggio litoraneo.

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 (piazza) 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 pubbliche 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 coni visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale;*
- *siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (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 occludendole 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 (belvedere) 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 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 dovrà rispettare e valorizzare la matrice storica di formazione della città costiera di Pietrasanta, sia in termini urbanistici che architettonici.

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 : Tonfano come uno dei tre nuclei fondativi di Marina, assieme a Motrone/Focette a sud e Fiumetto/Versiliana a nord;

c) l'intervento di recupero con l'inserimento di nuovi servizi dovrà favorire la destagionalizzazione della città costiera.

g) il recupero di questa area centrale con l'inserimento di nuovi servizi anche culturali 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 recupero per le pavimentazioni esterne nelle aree di pertinenza si dovranno utilizzare pavimentazioni di tipo drenante, anche parziale.

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 collegarsi alle reti fognarie 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; 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 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 illuminazione esterna si devono utilizzare corpi illuminanti a led o comunque a basso consumo.

AMBIENTE NATURA BIDIVERSITA'

Connessioni ecologiche con gli altri spazi verdi:

il recupero potrà essere l'occasione di sperimentazione di tecniche di inserimento di spazi verdi sulla copertura da utilizzare come giardino pensile e su parti delle superfici verticali oltre nelle aree a terra pertinenziali , ciò per creare opportunità paesaggistiche innovative nell'ambito della progettazione architettonica dei nuovi fabbricati e per introdurre relazioni di connettività ecologica anche in parti fortemente edificate.

ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ		UTOE 2B - TU_RL3
<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_r13
Carte del Piano Strutturale: Tavola I.1 - CARTA della PERICOLOSITÀ DA ALLUVIONI Tavola I.2 - CARTA della MAGNITUDO IDRAULICA Tavola I.3a, I.3b, I.3c - CARTA dei BATTENTI Tavola I.4 - CARTA della VELOCITÀ DELLA CORRENTE		
Classificazioni e assegnazioni		
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.		
Condizioni e prescrizioni generali per le trasformazioni 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		
Fattibilità idraulica ai sensi della L.R. 41/2018 e s.m.i. 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.		