

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è localizzata dell'UTOE2B La città della Costa, nell'insediamento urbano di Marina di Pietrasanta. L'intervento si configura come recupero urbanistico e ambientale della struttura storicizzata della ex stazione della guardia di Finanza, attualmente in stato di abbandono, attraverso la riorganizzazione dell'area circostante in cui la stessa è inserita, con l'inserimento in essa di nuove strutture in modo da contribuire a creare la centralità urbana sud, delle tre previste dal PS come strategia di identificazione dei tre nuclei fondativi di Marina di Pietrasanta, Motrone/Focette, Tonfano e Fiumetto/Versiliana.

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:

c) Commerciale al dettaglio: sottofunzioni 1,2,3.

e) direzionale e di servizio: 2,5,7.

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone DC2 (art. 25.13) e DS2 (art. 25.15) del DT02b.

DIMENSIONAMENTO

ST: mq 4.090

SF: mq. 1.994

DT: 10.850 di cui:

mq. 2.069 per verde pubblico;

mq. 2.120 per verde di arredo

SE :mq 1.100 di cui:

Mq 750 destinati per la funzione c) come nuova costruzione

Mq 350 destinati per la funzione e) come riuso del fabbricato esistente

I.C.: 55 %

HMAX: come H esistente per struttura di recupero, 5 ml per nuova struttura commerciale

STRUMENTI ATTUATIVI

PIANO DI RECUPERO - ai sensi dell'art.11 della Disciplina Urbanistica e Nuova costruzione ai sensi dell'art. 17. l'intervento può essere attuato anche tramite projet Financing.

INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'idea progettuale proposta dal PO è quella di riqualificare tutta area ricomprendente la casermetta, il parcheggio ovest e l'area circostante, attraverso il restauro della ex casermetta della finanza recuperandola a funzioni di servizio e collegata in maniera leggera ad una nuova struttura a carattere commerciale la cui collocazione più idonea sarà valutata in sede di progettazione del piano di recupero compreso l'eventuale ridefinizione dell'area di parcheggio al fine di da far divenire questo luogo la centralità urbana sud di marina così come previsto dalle strategie del PS.

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della scheda d'ambito n°02 "Versilia e Costa apuana", è ricompresa nei tessuti InsediativiTR5 TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA -TESSUTO PUNTIFORME, ed è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art. 136 e142 del d.lgs 42/2004 e da un vincolo architettonico artt. 10-13 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 - l'intervento di restauro dell'edificio storicizzato dovrà contribuire a riqualificare tutta l'area, sì da farla divenire la centralità urbana sud prevista dalle strategie del PS. Il manufatto storicizzato opportunamente restaurato potrà essere collegato con un percorso pedonale sospeso parallelo alla costa sì da collegare in maniera leggera la nuova struttura a carattere commerciale e di servizio da collocare nella parte nord dell'area con il piano primo dell'edificio storicizzato che così potrà ospitare funzioni complementari e di servizio con accesso diretto anche dalla nuova struttura. Tutta l'area, ex casermetta e nuove strutture commerciali e di servizio, verde pubblico e parcheggio ovest, dovranno essere riprogettate unitariamente in modo da perseguire l'obiettivo sopra enunciato. L'attuale parcheggio dovrà essere riprogettato ponendolo in stretta relazione con le nuove strutture di progetto e dotato di idonea piantumazione progettata in modo unitario con la parte est e le aree boscate vicine.

4.3 - l'intervento di recupero dell'edificio storicizzato e dell'area dovrà garantire la tutela delle aree boscate presenti che possono svolgere anche funzioni di verde pubblico.

4.5- il recupero dell'edificio storicizzato e la nuova struttura a prevalente carattere commerciale e di servizio dovranno favorire il recupero di visuali verso il mare e verso le Apuane, attraverso l'allestimento della copertura della nuova struttura come giardino pensile e recuperando, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio storicizzato, punti di visuale nella torre dello stesso.

4.6- l'inserimento di una nuova struttura nella parte nord dell'area dovrà avere caratteri minimalisti di architettura contemporanea, poco invasivi, sì da non compromettere la lettura dei caratteri dell'edificio storicizzato da restaurare nei suoi connotati architettonici originari, secondo quanto previsto all'art. 18 della Disciplina urbanistica, ed il collegamento pedonale aereo deve essere di tipo leggero in metallo o legno.

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:

2.c.1.

Sono da escludere tutti gli interventi che possono compromettere l'integrità delle porzioni di pineta e dei boschi planiziari ancora presenti all'interno del tessuto edilizio

2.c.2.

Gli interventi che interessano le aree boscate sono ammessi a condizione che non compromettano i valori naturalistici e le prestazioni delle sistemazioni di versante funzionali al contenimento dei rischi idrogeologici.

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 espresso 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 e giardini pubblici, passeggiata del lungomare) 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 (aree a contatto con le pinete) a margine degli insediamenti, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);*

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 coni visivi 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;*
- *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 coni visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici.*

Vincolo paesaggistico ex art. 142 c1 lett.g) D.Lgs 42/2004 (art.11 DT02a)

Si devono rispettare le seguenti prescrizioni d'uso definite all'art. 12.3. dell'elaborato 8B del PIT/PPR:

Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

a1 –

non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici. Sono fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

a2 –

non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

a3 –

garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b2-

Non sono ammessi:

1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle pianiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico

- l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

Vincolo Architettonico artt.10-13 c.1, D.Lgs. n.42/2004, cod.LU0468- 17.10.2012

L'edificio, ex casermetta della Finanza è in classe 1 ai sensi dell'art. 18 della Disciplina urbanistica e per esso valgono le categorie d'intervento di cui all'art. 18.1.del DT02b.

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 P.I.T./P.P.R. come morfotipo insediativo T.R.5-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) l'intervento di recupero dovrà dotare l'area di nuova forestazione nel rispetto e in linea con le specie vegetali delle aree boscate presenti nella parte sud dell'area: tale forestazione tuttavia deve essere progettata in coerenza con la nuova sistemazione urbanistica dell'area, visto che questa deve divenire una nuova centralità urbana per Motrone/Focette. Anche il parcheggio antistante dovrà essere riorganizzato e dotato di idonea piantumazione coerente con le specie vegetali dell'area boscata adiacente.

b) l'area così organizzata anche con nuova forestazione dovrà migliorare le relazioni di connettività con le aree boscate interne di Motrone e con gli altri spazi verdi presenti.

c) l'intervento di recupero/riqualificazione dell'area dovrà rappresentare una opportunità per creare una nuova centralità urbana nella parte sud di Marina dotando l'area di servizi commerciali e di esercizi pubblici.

d) il recupero dell'area e del fabbricato storicizzato dovrà contribuire a valorizzare il viale a mare come un grande "boulevard urbano" connotato dalle tre centralità urbane, Motrone Focette, Tonfano, Fiumetto/Versiliana a cui aggiungere anche altri servizi lungo il percorso.

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 dell'intervento di recupero dell'area si deve ridefinire il reticolo idraulico minore delle aree esterne, 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 dell'intervento di recupero dell'area è fatto obbligo di utilizzare pavimentazioni di tipo drenante per i parcheggi privati interni e per i percorsi.

Approvvigionamento idrico:

l'intervento di recupero dovrà realizzare nuove reti per 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 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 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 (fotovoltaico integrato, geotermico.)

AMBIENTE NATURA BIODIVERSITA'

Connessioni ecologiche con gli altri spazi verdi:

tutta l'area dovrà essere arricchita di nuova piantumazione con specie vegetali simili a quelle delle aree boscate presenti. Per la copertura del nuovo fabbricato potranno essere sperimentate forme di inserimento di verde piantumato sotto-forma di giardino pensile da progettare in connessione con la piantumazione a terra, sì da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi esistenti e di progetto della zona e con la campagna circostante (rif. Obiettivo specifico a TR5).

ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ		UTOE 2B - TU_RL5
<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_r15
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.		