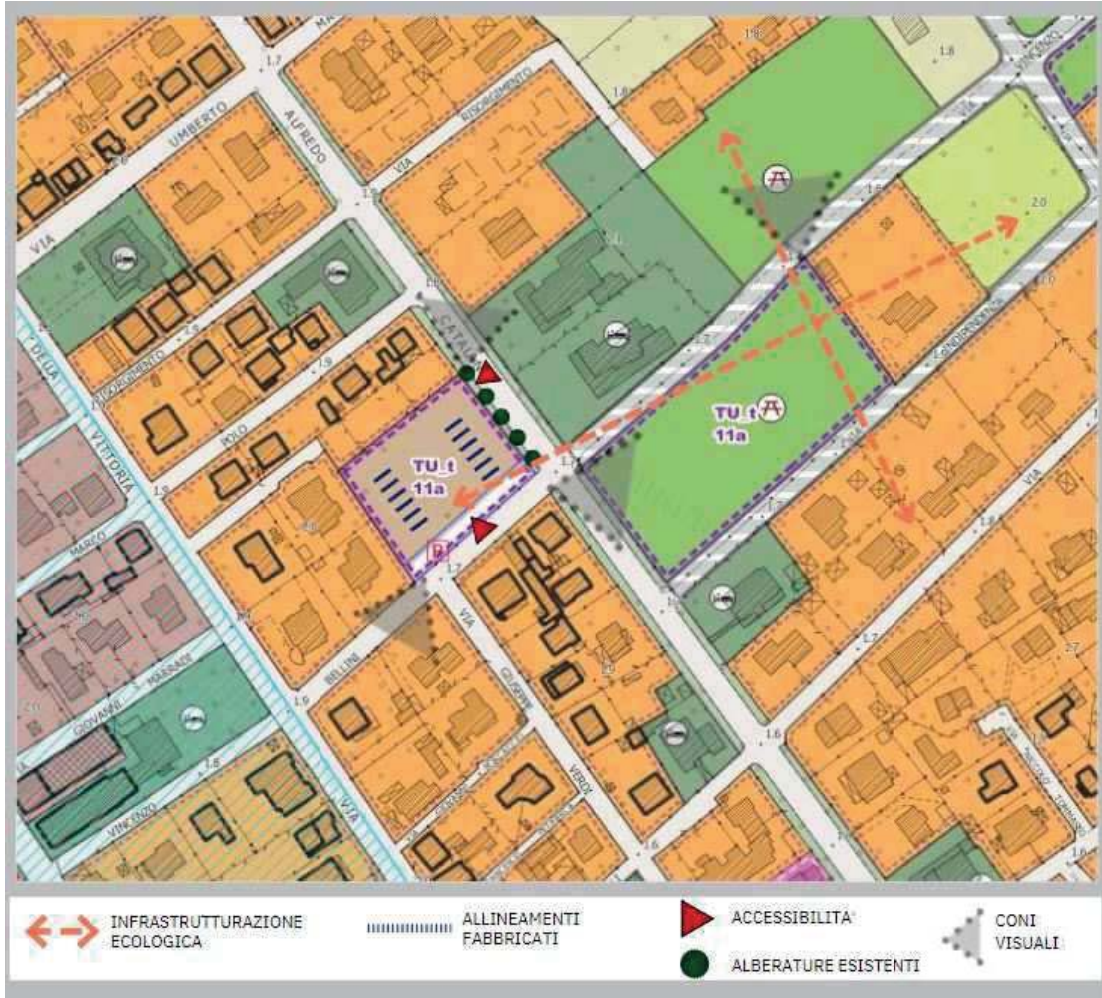




INQUADRAMENTO SU OFC 2019  
REGIONE TOSCANA

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 di Marina di Pietrasanta. L'intervento consentirà di migliorare le dotazioni territoriali per l'insediamento di Marina, consentendo il recupero di una zona boscata soggetta a vincolo paesaggistico ex art. 142 D.Lgs 42/2004 comma 1 lett. G, che a seguito dell'evento del "fortunale" 2015 ha bisogno di una riqualificazione soprattutto per quanto riguarda una riconfigurazione ambientale dell'intera area che attualmente presenta una densità arbustiva ridotta.

Il recupero del patrimonio forestale dovrà essere effettuato tramite opere di rimboschimento dell'area stessa, rendendola fruibile come spazio pubblico in continuità dell'area a verde pubblico soggetta ad esproprio, posta oltre la via Bellini, creando un ampio polmone verde all'interno di una zona già densamente urbanizzata.

La previsione si configura come ricucitura e completamento del margine urbano dell'area residenziale posta in angolo fra la via Catalani e la via Bellini.

La realizzazione di tale intervento consentirà, la realizzazione di un parcheggio pubblico e la cessione di un'area da destinare a parco pubblico, andando ad incrementare le area a standard di cui la zona risulta carente.

La previsione si articola con una zona destinata alla nuova edificazione, nella parte non interessata dalla risorsa bosco e posta in angolo fra la via Catalani e la via Bellini, la parte restante destinata ad un utilizzo di tipo pubblico soggetta a rimboschimento con tipologie di tipo autoctono, creando una connessione ecologica la zona boscata afferente all'ambito della scheda TU\_t11b.

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

la destinazione d'uso prevalente nella zona soggetta a trasformazione edilizia, ammessa 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 (artt. 25.6 dt02b) e F5 (art. 25.20 dt02b).

## **PARAMETRI DIMENSIONALI**

ST mq 2.605

SF : mq 2.205

DT: mq 400 per la realizzazione di parcheggio pubblico (p);

mq 5.494 per la realizzazione di verde pubblico (F1);

SE mq. 600 per destinazione a) residenziale I.C.: 30 %

HMAX: 2 NP

## **STRUMENTI ATTUATIVI**

PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO - 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 TR5-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E

MISTA -TESSUTI PUNTIFORMI ed è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt. 136 e 142 d.lgs 42/2004.

Gli interventi di trasformazione 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 trasformazione si configura come ricucitura-completamento del margine urbano esistente, in considerazione anche del fatto che la previsione era già contenuta, sia pure in misura molto più consistente nei precedenti strumenti urbanistici, con la possibilità di riordinare l'assetto urbano dell'insediamento andando a migliorarne le dotazioni territoriali di cui vi è carenza. Il PAC deve consentire l'acquisizione e la realizzazione di un parcheggio pubblico*

*4.3 - il piano attuativo deve, secondo le indicazioni del PO , tutelare gli spazi aperti all'interno dell'ambito da destinare a verde pubblico garantendo in tal modo anche la tutela e il rispetto del vincolo delle aree boscate.*

*4.4 - lo spazio verde ricompreso all'interno dell'ambito deve favorire connessioni ecologiche con le vicine aree boscate presenti esterne all'ambito. In tal senso il verde pubblico lungo strada ricompreso all'interno dell'ambito 11b può ospitare anche opera di rimboschimento in tal modo si può dare una maggiore continuità ecologica all'area verde sopra citata.*

*4.5 - Nell'intervento di trasformazione si devono utilizzare materiali, cromie e tipologie coerenti con i caratteri degli insediamenti costieri tutelando la fascia alberata esistente posta lungo la via Catalani compasta con piante di alto fusto di specie vegetali autoctone.*

#### **Vincolo paesaggistico ex art. 136 D.Lgs 42/2004 DM. 94- 26/03/1953 "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.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.*
- *Nello specifico è fatto obbligo di possibile compensare anche in misura maggiore lembi di boschetto parti di aree boscate presenti nell'area fondiaria ad ovest dell'ambito 11b con implementazione dell'area a verde pubblico non totalmente coperta da boschi: tale compensazione consente di migliorare l'assetto urbano e al contempo migliorare i caratteri ecosistemici delle aree a verde pubblico/aree boscate soggette a vincolo paesaggistico.*

##### **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 del contest urbano, della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai con visive 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 godere delle visuali a maggiore panoramicità;*
- *le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva verso le emergenze storico-architettoniche ,*
- *sia garantito il mantenimento di ampie superfici permeabili.*

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;*
- *i progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse garantiscano soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente;*

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 il paesaggio del litorale e dei con visivi che si offrono dai punti e percorsi panoramici.*

***Vincolo paesaggistico ex art. 142 D.Lgs 42/2004 comma 1 lett. g : " territori coperti da foreste e da boschi ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento..."***

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

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

*1 - non comportino l'alterazione significativa permanente dei valori ecosistemici e paesaggistici e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque 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;*

*3. garantiscano il mantenimento, il recupero ed 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*

b-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 ,ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità*

*non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;*

2. *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.*

*Nello specifico per quanto riguarda il rispetto della prescrizione b1 è fatto obbligo in presenza di sistemi boscati, anche se temporaneamente privi di copertura arborea, al fine della valorizzazione della qualità ambientale degli insediamenti circostanti e della tutela dei valori naturalistici e paesaggistici attività di rimboschimento e proposte di forestazione urbana.*

#### ***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 TR5 TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA : TESSUTI PUNTIFORMI , 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) *nella progettazione di dettaglio si devono dotare le aree d'intervento di fasce verdi al contorno garantendo tuttavia dagli spazi pubblici connessioni e varchi di visuale con l'esterno.*
- b) *l'implementazione delle aree boscate nelle aree destinate a verde pubblico deve perseguire lo scopo di implementare il "sistema bosco", anche se temporaneamente privi di copertura arborea, al fine della valorizzazione della qualità ambientale degli insediamenti circostanti e della tutela dei valori naturalistici e paesaggistici attività di rimboschimento e proposte di forestazione urbana.*
- c) *conservare le connessioni ecologiche con le aree boscate a nord dell'ambito di trasformazione.*

#### **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 degli interventi di trasformazione si deve ridefinire il reticolo idraulico minore esterno all'area d'intervento, in particolare nelle aree a verde pubblico , 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 oltre al rispetto della permeabilità delle superfici fondiarie è fatto obbligo di utilizzare pavimentazioni di tipo drenante per il parcheggio pubblico.

#### *Approvvigionamento idrico :*

L'intervento di trasformazione dovrà realizzare le necessarie reti di approvvigionamento idrico-potabile opportunamente collegate con quelle dell'acquedotto pubblico e se necessario adeguare anche i tratti esistenti delle reti in cattivo stato di manutenzione compreso il collegamento alla rete più vicina in stato di efficienza.

#### *Smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria:*

L'area si dovrà dotare delle necessarie reti per lo smaltimento dei liquami neri e bianchi . mentre i primi dovranno essere opportunamente collegati alle reti fognarie esistenti eventualmente adeguate, dove necessario, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrato per uso irriguo, previa depurazione necessaria, posti all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica

#### ARIA

##### *Qualità dell'aria:*

Negli interventi di trasformazione si dovranno rispettare tutte le norme atte a ridurre l'inquinamento atmosferico di origine domestica. 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:*

Negli interventi di trasformazione 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 trasformazione si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU e nel rispetto del decoro urbano ; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione.

#### ENERGIA

##### *Fabbisogno energetico:*

Gli interventi di trasformazione 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 (fotovoltaico, geotermico), oltre che per gli edifici privati anche per la pubblica illuminazione; nel parcheggio pubblico si devono utilizzare corpi illuminanti a led.

#### AMBIENTE NATURA E BIODIVERSITÀ

##### *Connessioni ecologiche con il territorio aperto:*

sia le aree destinate a giardini privati che i parcheggi pubblici devono dotarsi di idonee piantumazioni di specie vegetali di tipo autoctono ,si da mantenere e implementare le relazioni di connettività

ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ	
<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
G2lt	S3
Note: pericolosità geolitotecnica <sup>2</sup> , pericolosità da liquefazione e pericolosità per subsidenza	
Classi di fattibilità	
Fattibilità geologica	Fattibilità sismica
FG2	FS3
<p>Condizioni e prescrizioni per le realizzazioni  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:  Art. 3 - fattibilità geologica  Art. 4 - fattibilità sismica e liquefazione</p> <p>Inoltre, dovranno essere rispettate le prescrizioni riportate negli articoli:  Art. 5 - La fragilità degli acquiferi  Art. 7 - Invarianza idraulica</p>	
<p>Ulteriori prescrizioni:  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.</p>	

<b>ASPETTI IDRAULICI - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ</b>	
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 VELOCITA' DELLA CORRENTE	
<b>Classificazioni e assegnazioni</b>	
Pericolosità da alluvioni Tavola I.1	Magnitudo idraulica Tavola I.2
-	-
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.	