

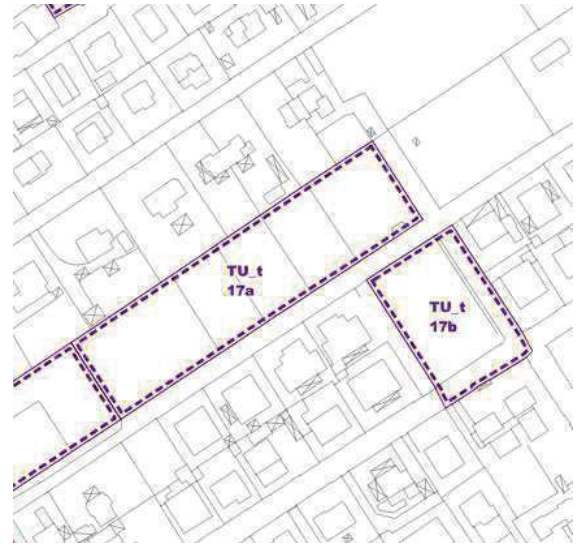


Comune di Pietrasanta  
Città d'Arte - Città Nobile dal 1841

# COMUNE DI PIETRASANTA

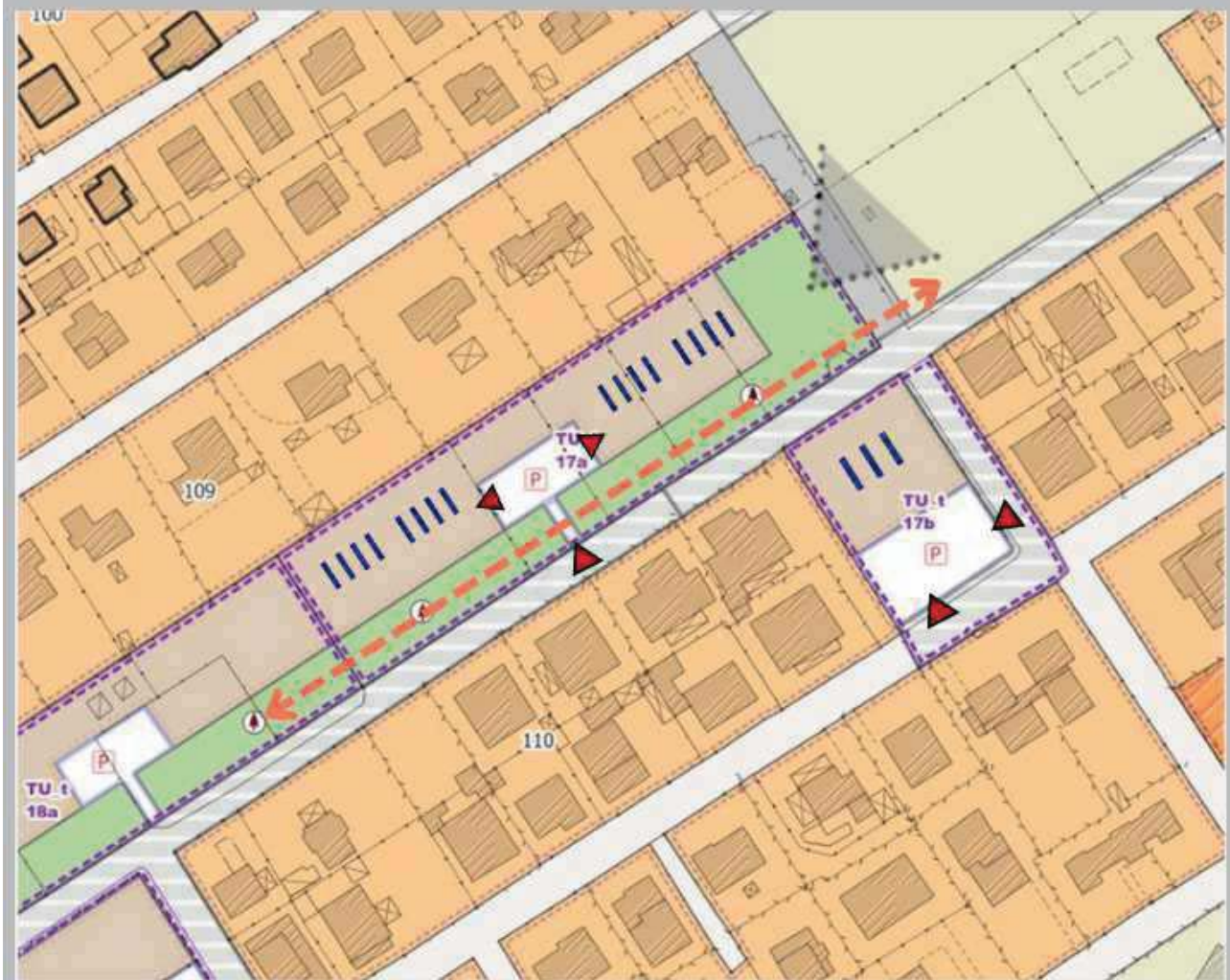
UTOE 2B

TU\_t17



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, all'interno dell'insediamento urbano di Marina di Pietrasanta. L'intervento si configura come un completamento di parti dell'insediamento parzialmente edificate e carenti sotto il profilo delle dotazioni territoriali. Per cui la finalità principale degli interventi di trasformazione è quella di dotare l'area delle opere pubbliche necessarie attraverso forme di compensazione e perequazione urbanistica. L'intervento è stato suddiviso in due sub-ambiti per facilitarne l'attuazione, 17a e 17b. L'ambito 17 è strettamente connesso con l'ambito di trasformazione 18, in quanto ambedue perseguono gli stessi obiettivi.

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

la destinazione d'uso prevalente 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 (art. 25.6 DT02b).

## **PARAMETRI DIMENSIONALI**

### **TU\_t17a**

S.T: mq 4875

S.F.: mq 2425

D.T.: mq 2450 di cui:

- mq 350 per la realizzazione di parcheggio pubblico (P);
- mq 2100 per la realizzazione di verde pubblico

S.E.: mq 500

I.C.: 30 %

HMAX: 2 NP

### **TU\_t17b**

S.T: mq 2.251

S.F.: mq 882

DT.: mq 1.369 di cui:

- mq 580 per la realizzazione di parcheggio pubblico (P);
- mq 789 per l'adeguamento della viabilità.

S.E.: mq 145

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 - TESSUTO PUNTIFORME e non interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt. 136 e 142 del D.lgs 42/2004.

## **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'intervento di trasformazione si configura come ricucitura-completamento interno del tessuto urbano esistente: il PAC deve consentire l'adeguamento-completamento delle viabilità esistenti già ipostate, ma incomplete, oltre alla realizzazione di nuovi parcheggi pubblici, il tutto come evidenziato nella pianificazione urbanistica del PO.*

4.4 - *i nuovi parcheggi pubblici e l'adeguamento della viabilità devono essere dotati di idonee piantumazioni con specie vegetali di tipo autoctono al fine di mantenere e migliorare le connessioni ecologiche con il territorio aperto a nord-est.*

4.3 - *la creazione di un'area verde di collegamento ecologico fra le aree edificate ed il margine periurbano individual un vero e proprio varco urbano mantenendo visuali e con visivi verso le apuane*

4.6 - *nell'intervento di trasformazione si devono utilizzare materiali, cromie e tipologie coerenti con i caratteri degli insediamenti costieri e dotare l'area di fasce verdi al contorno con piante di alto fusto di specie vegetali autoctone.*

### **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 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 ( strada e parcheggi) di fasce verdi coordinate in termini vegetazionali con gli interventi di cui all'ambito 18 , al fine di garantire elementi di connessione con le altre aree a verde nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale, mantenendo gli allineamenti dei fabbricati lungo strada.*

c) *la pianificazione urbanistica del PO non fa altro che riprendere un impianto urbanistico già impostato, ma carente sotto il profilo urbanistico e paesaggistico: il piano attuativo in accordo con i PUC o PUC degli altri ambiti di trasformazione adiacenti dovrà perseguire una unitarietà urbanistica e paesaggistica di tutto l'asse stradale su cui convergono gli ambiti di trasformazione. I primi ambiti che partiranno dovranno fare da elementi direttori anche per gli ambiti successivi in modo che il risultato finale risulti omogeneo soprattutto dal punto di vista degli allineamenti dei fabbricati e della piantumazione lungostrada.*

d) *la previsione di parcheggi lungostrada dovrà favorire anche la possibilità di ospitare in alcuni punti strategici servizi o piccole attività commerciali ai piani terra degli edifici sì da migliorare anche funzionalmente il nuovo assetto urbanistico per tutto il quartiere.*

## **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 degli interventi ,oltre al rispetto della permeabilità delle superfici fondiarie, è fatto obbligo di utilizzare pavimentazioni di tipo drenante per i parcheggi pubblici e i percorsi pedonali .

#### *Approvvigionamento idrico :*

gli interventi di trasformazione oltre ad adeguare la parte superficiale della viabilità dovranno dotare la stessa delle reti di approvvigionamento idrico-potabile da collegare con quelle dell'acquedotto pubblico, adeguando , se necessario, eventuali tratti esistenti in cattivo stato di efficienza.

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

gli interventi di trasformazione dovranno dotare la nuova viabilità delle necessarie 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, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrate per uso irriguo, previa depurazione necessaria, poste 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:*

negli interventi 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, utilizzando ad es. i muri di cinta .

### **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 BIODIVERSITA'

*Connessioni ecologiche con il territorio aperto:*

sia le aree destinate a giardini privati che i parcheggi e la strada pubblica devono dotarsi di idonee piantumazioni di specie vegetali di tipo autoctono ,sì da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi presenti al contorno.

ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ		UTOE 2B - TU_t17a e t17b
<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.</p>		

ASPETTI IDRAULICI - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ		UTOE 2B- TU_t17a e t17b
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	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.		