

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, 18a e 18b. L'ambito 18 è strettamente connesso con l'ambito di trasformazione 17, 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_t18a

S.T: mq 5035

S.F.: mq 2480

D.T.: mq 2555 di cui:

- mq 325 per la realizzazione di parcheggio pubblico (P);
- mq 2.230 per la realizzazione di verde pubblico di connessione ecologica
- S.E.: mq 500

I.C.: 30 %

Hmax: 2 P

TU_t18b

S.T: mq 4.940

S.F.: mq 2.553

DT.: mq 2.387 di cui:

- mq 682 per la realizzazione di parcheggio pubblico (P);
- mq 1.377 per la realizzazione di verde pubblico (F1);
- mq 328 per l'adeguamento della viabilità
- S.E.: mq 421

I.C.: 30 %

H max: 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 EMISTA -TESSUTO PUNTIFORME ed è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt. 136 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 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 e di verde pubblico attrezzato , il tutto come evidenziato nella pianificazione urbanistica del PO.

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

4.4 - i nuovi parcheggi pubblici, l'adeguamento della viabilità e il verde pubblico 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 .

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.

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:

3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- *non alterino i valori identitari dello 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 mantenuti i con e i bersagli visive;*
- *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;*
- *le nuove aree di sosta e parcheggio siano elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica garantendo 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 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;*
- *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 è ammesso:

- *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 P.I.T./P.P.R., come morfotipo insediativo TR5-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTOI PUNTIFORME, 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 17 , 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 PAC degli altri ambiti di trasformazione adiacenti, in particolare nel 17, 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 superficiali:

nell'ambito dell'intervento di trasformazione si deve ridefinire il reticolo idraulico minore soprattutto per quanto concerne il 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 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 le nuove 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 E BIODIVERSITA' :

Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

Sia le aree destinate a giardini privati che i parcheggi, le strade pubbliche e soprattutto il verde pubblico 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_t18a e t18b
<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 SISMICA 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_t18a e t18b
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 VELOCITA' 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.		