



## **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 si configura come un completamento di una parte dell'insediamento urbano finalizzato alla realizzazione in compensazione di un parcheggio pubblico necessario anche per le funzioni commerciali ivi presenti. L'ambito di trasformazione è diviso da una strada pubblica, via goldora, per cui da una parte viene ubicata la sF e dall'altra il parcheggio pubblico.

## **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**

ST: mq 2.819

SF.: mq 1.045

DT.: mq 1.774 di cui:

mq 1.110 per la realizzazione di parcheggio pubblico (p);

mq 664 per la realizzazione dell'arredo urbano e stradale

(F7) SE: mq 173

I.C.: 30 %

Hmax: 2 NP

## **STRUMENTI ATTUATIVI**

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO - ai sensi dell'art.12 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 -TESSUTOPUNTIFORME 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- Riquilicare 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 PUC deve consentire la realizzazione del nuovo parcheggio pubblico, il tutto e evidenziato nella pianificazione urbanistica del PO.*

*4.4 - il nuovo parcheggio pubblico deve essere dotato 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:

- *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 contesto urbano e 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 ;*
- *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, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva verso le emergenze architettoniche , 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 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;*

4.c.2. Non è ammesso:

- *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.*

**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 -TESSUTOPUNTIFORME 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 deve dotare il parcheggio di fasce verdi al contorno 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. In particolare le aree di testa sia del lotto edificabile che del parcheggio pubblico , costituendo la intersezione di Via Goldora con via Tremaiola devono essere piantumate nello stesso modo e con le stesse specie vegetali .*

*c) il parcheggio deve essere piantumato e arredato con elementi vegetazionali e di illuminazione di qualità : i due fronti in destra e sinistra della strada pubblica si dovranno utilizzare gli stessi elementi di*

*arredo e di vegetazione.*

## **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 il parcheggio pubblico .

#### *Approvvigionamento idrico :*

gli interventi di trasformazione dovranno dotarsi 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 il parcheggio pubblico e il lotto edificabile 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 interrato per uso irriguo, previa depurazione necessaria, poste all'interno delle aree 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 compreso il parcheggio pubblico .

### **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 il parcheggio 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_t19
<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>		
<b>Classi di pericolosità</b>		
Pericolosità geologica Tavola G.10	Pericolosità sismica Tavola G.11	Vulnerabilità dell'acquifero Tavola G.12
G2lt	S3	Vulnerabilità elevata
Note: pericolosità geolitotecnica <sup>2</sup> , pericolosità da liquefazione		
<b>Classi di fattibilità</b>		
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>		

ASPETTI IDRAULICI - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ		UTOE 2B - TU_t19
<p>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</p>		
<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.		

**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.