

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 un'area lungomare con destinazione turistico-ricettiva. L'intervento consente di realizzare attraverso forme di compensazione e perequazione urbanistica la un'area a verde pubblico che si affaccia sul lungomare e accessibile da Viale Versilia.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

la destinazione d'uso prevalente ammessa ai sensi dall'art.15 della disciplina urbanistica è:

d) turistico- ricettivo: sottofunzioni 1. Con esclusione delle RTA

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone F5 (art. 25.20 dt02b).

PARAMETRI DIMENSIONALI

ST: mq 5.787

SF: mq 2.918

DT: mq 2.869 per la realizzazione di verde pubblico

(F1) SE: mq 1.600

I.C.: 25 %

Hmax: 3 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 csta apuana" è ricompresa nei tessuti Insediativi TR5- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA- TESSUTO PUNTIFORME 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 e le prescrizioni specifiche della Conferenza Paesaggistica:

- La Conferenza chiede che sia prestata particolare attenzione al mantenimento dei con visivi e le visuali dal mare verso le Alpi Apuane, in modo da garantire e tutelare la connessione est-ovest; tali valutazioni saranno un elemento dirimente ai fini del rilascio della successiva autorizzazione paesaggistica.

Scheda d'Ambito 02, Disciplina d'uso (art.5 DT02a)

Obiettivo 4- Riquilificare 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 di un vuoto urbano : il PUC, oltre alle strutture turistico-ricettive, deve garantire la realizzazione dell'area a verde pubblico che costituisce anche un elemento di connessione fra Viale Versilia e Viale Roma e di visibilità verso la costa. Anche attraverso la realizzazione di un vero percorso pedonale interno all'area destinata a verde pubblico

4.3- la pianificazione urbanistica ha previsto un'area a verde pubblico passante fra Viale Roma e Viale Versilia con il preciso intento di mantenere una accessibilità da ambo le parti: è necessario che la progettazione di dettaglio, pur dotando l'area di piantumazione, mantenga coni di visuale verso la costa e il mare.

4.4- l'allestimento dell'area a verde pubblico deve favorire la continuità ecologica fra la costa e le aree interne.

4.5 - l'area a verde pubblico prevista deve favorire oltre che le connessioni ecologiche e i coni di visuale anche la riappropriazione di uno spazio pubblico lungo la costa .

4.6 -la realizzazione della struttura ricettiva deve avere i caratteri architettonici della contemporaneità e tuttavia è necessario che la nuova struttura dialoghi in termini tipologici, materici e cromatici con l'impianto storico e architettonico degli insediamenti costieri .

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 contest urbano , della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai coni visive 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;

3.c.4.

- Non sono ammessi interventi che possano impedire o limitare l'accesso al mare.

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.

Vincolo paesaggistico ex art. 142 c.1.lett.a) D.Lgs 42/2004 “territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 mt. a partire dalla linea battigia....”(art.11 DT02a)

Si devono rispettare le seguenti prescrizioni d'uso definite nella scheda del Sistema Costiero 1. Litorale sabbioso Apuano-Versiliese:

- 3.3.d - *Non sono ammessi gli interventi che:*
 - *compromettano gli elementi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario, quali profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva e nello skyline naturale della costa, individuati dal PIT/PPT ;*
 - *concorrano alla formazione di fronti urbani continui, o ocludano i varchi visuali da e verso il mare e la costa,*
 - *impediscono l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare.*

- 3.3.e *Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive industriali, di centri commerciali, di depositi a cielo aperto di materiali di qualunque natura, di impianti per smaltimento dei rifiuti, depurazione di acque reflue, produzione di energia.*

- 3.3.f *La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, è ammessa a condizione che:*
 - *siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico;*
 - *non comportino:*
 - *aumento di superficie impermeabile ad eccezione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio;*
 - *frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica riconosciuti dal Piano;*

- 3.3.m- *L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.*

- 3.3.n - *Gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.*

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- TESSUTO 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:

c) *nella progettazione di dettaglio , struttura alberghiera e verde pubblico, devono costituire un unicum, anche se separato funzionalmente e costituire una sorta di centralità urbana fra il quartiere e la costa.*

d) *Viale Roma e Viale Versilia già rappresentano due assi tipo “boulevards urbani”: l'intervento di cui alla presente scheda norma deve essere finalizzato a migliorarne la funzione.*

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 e le aree esterne alla struttura ricettiva, in modo che sia garantito un corretto deflusso delle acque meteoriche 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 percorsi interni alla struttura ricettiva e al verde pubblico.

Approvvigionamento idrico :

l'intervento di trasformazione dovrà 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 stessa 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 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 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:

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.

RIFUTI

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. nell'ambito degli spazi pubblici contenitori devono rispettare criteri di decoro urbano in linea con il resto dell'arredo.

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 la struttura ricettiva anche per la pubblica illuminazione utilizzando dove possibile corpi illuminanti a led.

AMBIENTE NATURA E BIODIVERSITA

Connessioni ecologiche con il territorio aperto:

sia le aree destinate a parco privato della struttura ricettiva che quelle destinate a verde pubblico devono dotarsi di idonee piantumazioni di specie vegetali di tipo autoctono ,si da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi presenti al contorno.

Le pericolosità sono determinate sulla base delle carte della pericolosità del Piano Strutturale:

- Tavola G.10 - CARTA della PERICOLOSITÀ GEOLOGICA
- Tavola G.11 - CARTA della PERICOLOSITÀ SIMICA
- Tavola G.12 - CARTA della VULNERABILITÀ DELL'ACQUIFERO

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

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

Inoltre, dovranno essere rispettate le prescrizioni riportate negli articoli:

- Art. 5 - La fragilità degli acquiferi
- Art. 6 - Vulnerabilità dell'acquifero a fenomeni di intrusione salina
- Art. 7 - Invarianza idraulica

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. 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.

ASPETTI IDRAULICI - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ		UTOE 2B- TU_t22
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.		