

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è localizzata all'interno dell'UTOE 2B La città della costa, nell'insediamento urbano di Marina di Pietrasanta. L'intervento si configura come ricucitura del margine urbano dell'insediamento e consente di realizzare una struttura commerciale su un crocevia, idoneo per tale funzione.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

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

a) commerciale di vicinato: sottofunzioni 1,2.

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone dC2 (art. 25.13 dt02b).

PARAMETRI DIMENSIONALI

ST: mq 2.731

SF: mq 1.516

DT: mq 1.215 di cui:

mq 882 per la realizzazione di parcheggio pubblico (p); mq

333 per l'adeguamento della viabilità.

SE: 531 mq

I.C.: 40 %

HMAX: 2 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

PROGETTO UNITARI 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 - TESSUTO PUNTIFORME e non 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 del margine urbano esistente con la possibilità di migliorare le dotazioni territoriali dell'insediamento di cui lo stesso risulta carente. Il PUC dovrà rispettare gli indirizzi contenuti nello schema metaprogettuale salvaguardando la posizione dei parcheggi pubblici lungo strada anche ai fini dell'accesso più lontano possibile dalla intersezione stradale.

4.3 - come evidenziato nello schema metaprogettuale l'area oggetto d'intervento deve anche essere occasione per creare punti di visuale verso le Alpi Apuane a est e verso la campagna a sud.

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 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 "obbiettivi 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 l'area di fascia verde al contorno e all'interno dei parcheggi con piante di alto fusto di specie vegetali autoctone e fare in modo che la progettazione architettonica dell'edificio (per forma, tipologia, materiali e cromie) definisca una quinta urbana atta a connotare il limite urbano.

c) la funzione commerciale e lo spazio a parcheggio pubblico devono connotare in senso pubblico l'area 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 dell'intervento di trasformazione si deve ridefinire il reticolo idraulico minore esterno all'area d'intervento, 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 nella viabilità da adeguare 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 o fosse di campagna.

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 ad attività commerciali che il parcheggio devono dotarsi di idonee piantumazioni di specie vegetali di tipo autoctono ,si da mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree agricole della piana.

ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI - PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ		UTOE 2B - TU_t7
<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
G3lt	S3	Vulnerabilità media
Note: pericolosità geolitotecnica ³ , pericolosità da liquefazione e pericolosità per subsidenza		
Classi di fattibilità		
Fattibilità geologica	Fattibilità sismica	
FG3	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:</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_t7
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	Magnitudo idraulica	Battente medio
Tavola I.1	Tavola I.2	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.		