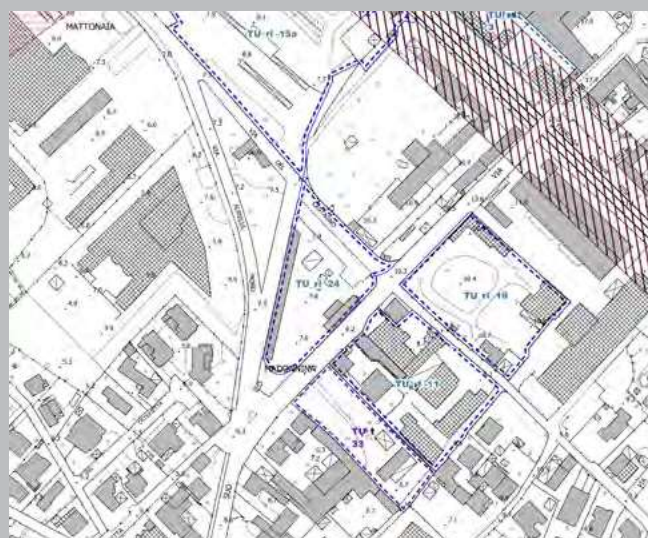
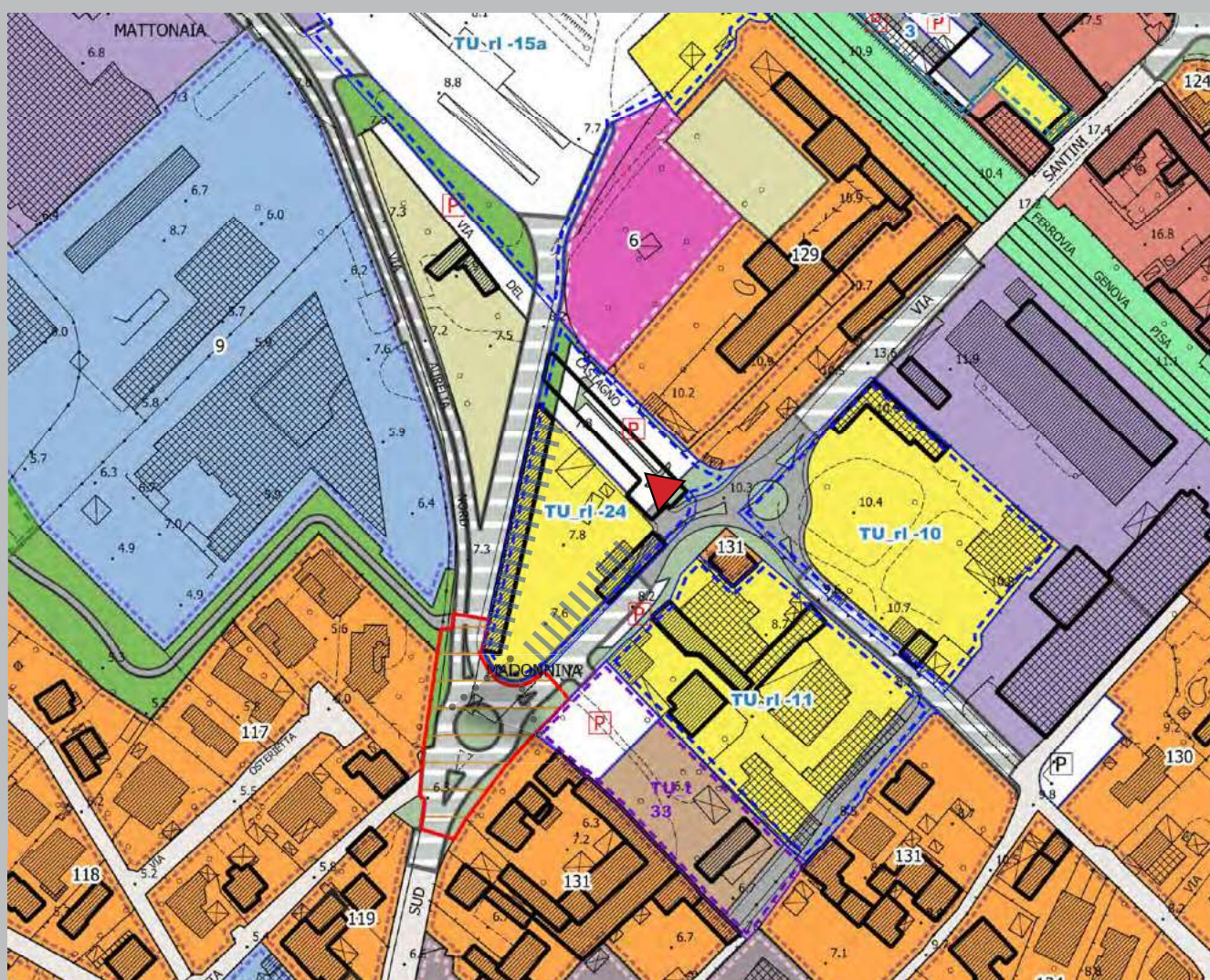


INQUADRAMENTO SU OFC 2019
Regione Toscana



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' "U.T.O.E. 2-La Pianura di Pietrasanta", nell'insediamento urbano di Pietrasanta. L'intervento si configura come riqualificazione di un'area centrale della città moderna e importante in quanto costituisce l'accesso sud alla città dalla via Aurelia. L'area è attualmente occupata da manufatti ex produttivi dismessi in parte diroccati, alcuni dei quali presentano elementi tipologici di interesse.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso prevalente ammessa con l'intervento di recupero ai sensi dall'art.15 della Disciplina Urbanistica è:

e) direzionale e di servizio : sottofunzioni 1,2,5,6.

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone DS2 (art. 25.15 DT02b)

DIMENSIONAMENTO

S.T.: mq 4.640

S.F.: mq 2.752

D.T.: mq 1.888 di cui:

mq. 1.196 per la realizzazione di parcheggio pubblico (PP);

mq. 197 per la realizzazione di aree verde pubblico (F1);

mq. 276 per la realizzazione di aree verdi di arredo (F7);

mq. 219 per la realizzazione di nuova viabilità;

S.E.: mq 2.200

I.C.: 45 %

Hmax: 2 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

Piano di Recupero (P.R.) - 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 T.R.6.- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA: TESSUTI A TIPOLOGIE MISTE, e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt.136e 142 del D.Lgs 42/2004 .

Gli interventi di recupero e riqualificazione 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 - il recupero di tale area riveste un particolare interesse urbanistico per la presenza di manufatti di interesse tipologico industriale ma soprattutto in quanto rappresenta la porta di accesso alla città storica dalla Via Aurelia. La riqualificazione dell'area acquista pertanto un rilievo particolare per i risultati architettonici e per le funzioni da insediare. L'area si interfaccia anche con altri interventi previsti al contorno il TU_rl10, il TU_rl11, il TU_t38, e il TU_rl15, tutti orientati nella pianificazione

a risolvere in maniera più funzionale ed esteticamente migliore l'accesso alla città storica. Pertanto questo intervento di recupero che rappresenta il nucleo centrale di questa complessiva ristrutturazione urbana deve essere attuato con grande attenzione .

4.3 - l'impostazione che dovrà essere data al progetto di recupero consentirà di recuperare uno spazio aperto all'interno ad uso delle funzioni che si svolgeranno nel nuovo complesso. Il fabbricato di recupero dovrà circondare i due lati lunghi dell'area a forma di triangolo dove verrà allestito lo spazio interno a servizio delle funzioni previste .

Morfotipi insediativi desunti dall'Abaco della III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R. (art.9.6 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 T.R.6.- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA : TESSUTI A TIPOLOGIE MISTE 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)-b)-c)-d) -l'intervento di recupero dovrà prevedere sul lato sud la demolizione dell'edificio esistente per ampliare via Santini e nella parte est l'eliminazione dei ruderi presenti trasformando l'attuale accesso da Via del Castagno verso il terminal bus in parcheggio pubblico lasciando spazio alla sistemazione della intersezione Via del Castagno/Via Santini con rotatoria come quella contenuta nella pianificazione del PO e riportata nello schema metaprogettuale.

Alla luce della soluzione data al sistema infrastrutturale per l'accesso alla città per renderlo più funzionale, il PO propone una soluzione architettonica per l'area d'intervento che, prendendolo spunto dal manufatto ancora presente sul lato nord dell'area a confine con il terminal bus, manufatto da demolire ma da recuperare con la stessa tipologia e ampliandolo in altezza e riproponendo anche sul lato sud in continuità con questo la stessa tipologia ex industriale innalzando i due corpi di fabbrica tali da consentire all'interno due piani ; tale struttura potrà opportunamente essere interrotta parzialmente con tagli e aperture verticali in corrispondenza della rotatoria della Madonnina, sì da creare scorci di visuale verso l'Aurelia : l'edificio così strutturato potrà essere articolato internamente su due piani , essere totalmente aperto e trasparente con vetrate verso lo spazio interno mentre sarà più chiuso e compatto verso l'esterno così come è attualmente il corpo di fabbrica nord da demolire recuperare nei caratteri architettonici esterni di archeologia industriale; verso il lato est il complesso dovrebbe rimanere aperto o semplicemente organizzato con portali trasparenti, sì da farlo divenire l'accesso principale alla struttura, vista anche la presenza del nuovo parcheggio pubblico . Lo schema metaprogettuale dà un indirizzo in tal senso, tuttavia sarà la progettazione di dettaglio che potrà definire meglio le linee di progetto indicate. Lo spazio interno potrà essere arredato con piante e sculture e ospitare, vista anche la forma e la trasparenza interna spettacoli, conferenze etc... Tale soluzione può consentire di migliorare la viabilità d'ingresso alla città storica e al tempo stesso consentire anche attività e funzioni all'interno con minime interferenze dovute al traffico e al tempo stesso riqualificare dal punto di vista architettonico l'area di accesso al centro storico recuperando elementi testimoniali legati alle attività produttive tradizionali che qui avevano sede. Via del Castagno non avrà più accesso al terminal bus da questa parte ma solo dalla rotatoria della Madonnina attraverso Via Santini, mentre sarà garantito l'accesso pedonale e ciclabile al terminal bus dal nuovo parcheggio pubblico.

f) l'area interna dovrà essere completamente a verde o comunque parzialmente pavimentata così come

i parcheggi pubblici e privati.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

ACQUA:

Qualità delle acque sotterranee:

nell'ambito dell'intervento di recupero dell'area , 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 :

l'intervento di recupero dovrà allacciarsi alle reti dell'acquedotto pubblico esistenti , adeguando eventuali tratti esistenti in cattivo stato di efficienza o insufficienti ,in accordo con l'ente gestore della risorsa;

Smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria:

l'intervento di recupero dovrà allacciarsi alle 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, in accordo con l'ente gestore della risorsa, per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrato per uso irriguo poste all'interno dell'area d'intervento e successivamente nella fognatura bianca pubblica .

ARIA :

Qualità dell'aria:

nell'intervento di recupero 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:

nell'intervento di recupero 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 recupero si devono prevedere le opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei RSU nel rispetto del decoro urbano ; le soluzioni devono essere ben inserite nel contesto paesaggistico sia come materiali che come ubicazione compreso la raccolta dei rifiuti negli spazi pubblici.

ENERGIA :

Fabbisogno energetico:

gli interventi di recupero 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 e con la vicinanza con il centro storico.

