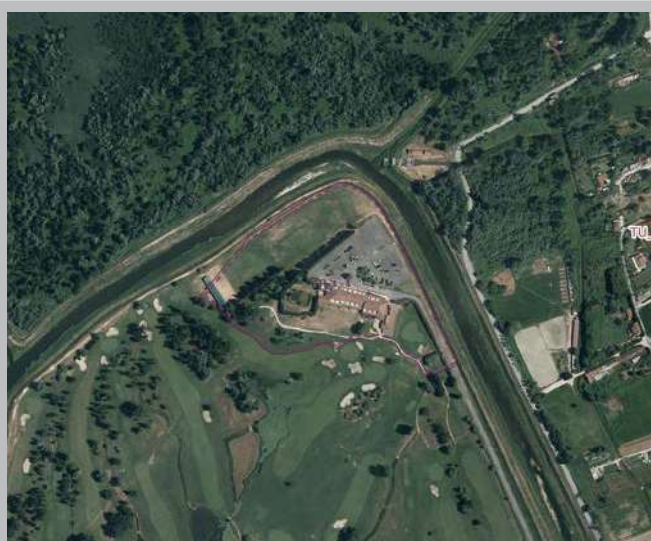




COMUNE DI PIETRASANTA

UTOE 3

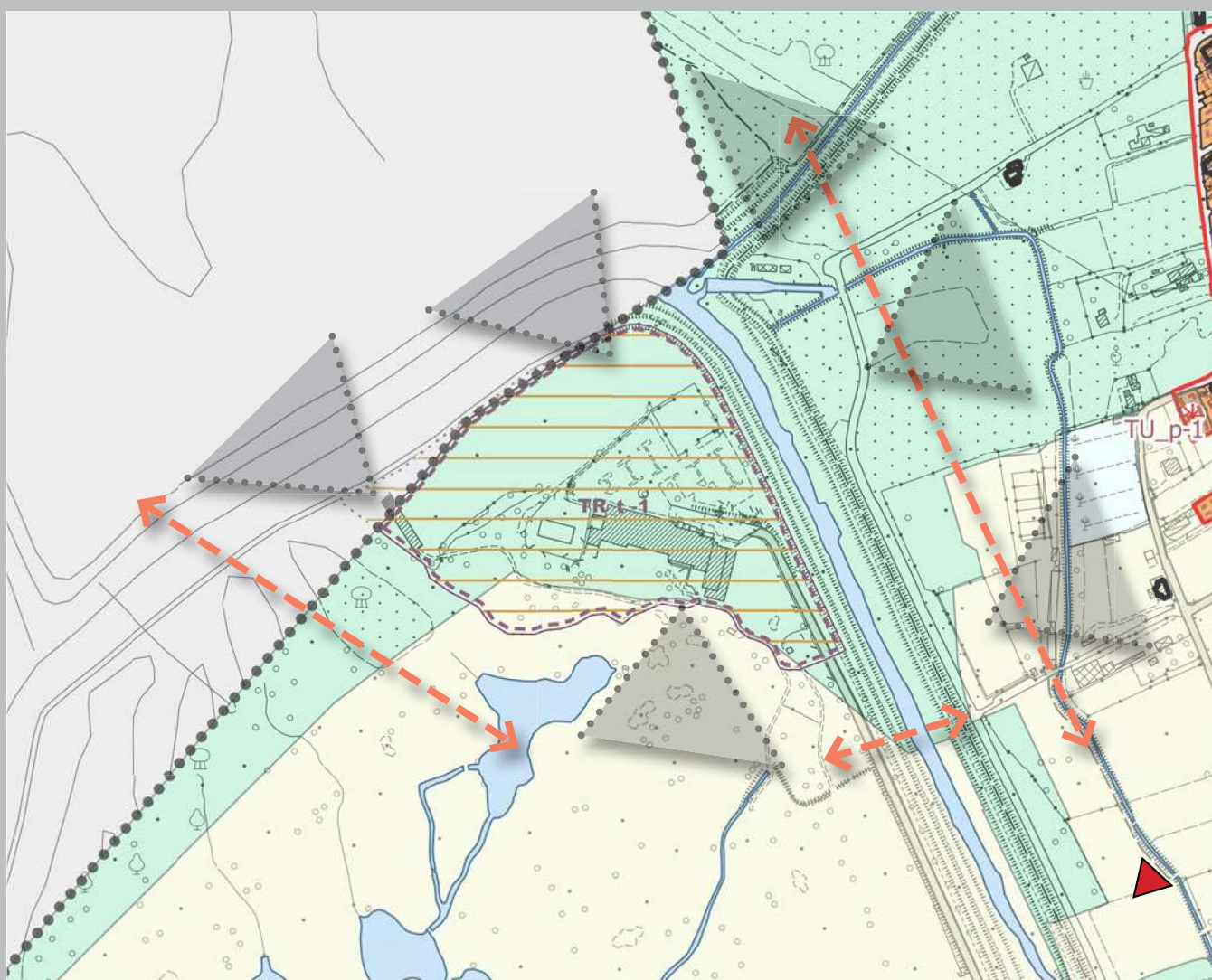
TR\_t1



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

SCHEMA DIRETTORE METAPROGETTUALE DI INTERVENTO SULL'AREA

## **DESCRIZIONE E OBIETTIVI**

L'area oggetto della presente Scheda Norma è localizzata all'interno del campo di golf nell'U.T.O.E. 3-Strettoia Lago di Porta all'interno del " Sito Natura 2000, Zona di Protezione Speciale "Lago di Porta". L'intervento consiste nella riqualificazione/ampliamento delle strutture ricettive esistenti nell'ambito del campo di golf "Versilia", con una struttura più ampia e qualificata, con funzione di Spa e Resort. L'intervento comprende anche l'adeguamento della viabilità di accesso all'impianto al fine di consentire il prevedibile incremento di utenti e di mezzi di trasporto. Tale previsione è stata esaminata ed approvata dalla conferenza di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014 svoltasi in data 25.06.2020 sia come previsione di PS che di PO, e la presente scheda norma recepisce le indicazioni scaturite nell'ambito della stessa conferenza.

## **FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso prevalente ammessa ai sensi dell'art.15 delle NTA è:

d) Turistico-ricettivo :sottofunzioni: 1,2;

È possibile l'insediamento delle funzioni complementari consentite nelle zone F5 art. 25.20 della Disciplina urbanistica.

## **DIMENSIONAMENTO**

S.T.: 48.189 mq;

D.T.: 4.470 mq (adeguamento viabilità)

S.E.: 9.000 mq (compresa S.E esistente)

Hmax: 2 NP

## **STRUMENTI ATTUATIVI**

Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 12 della Disciplina urbanistica D.T.02b.

## **INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE**

L'idea progettuale frutto di un contributo presentato nelle fasi di partecipazione per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici è quella di migliorare la ricettività della struttura sportiva esistente dotandola di nuovi servizi e migliorandone la qualità e l'attrattività. Nella progettazione attuativa si dovranno trovare soluzioni di bassa invasività e aderenti allo stato dei luoghi. L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°02 "Versilia e Costa Apuana" ed è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art. 142 comma 1 lett c) del D.Lgs 42/2004: "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933 n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna".

Gli interventi di trasformazione previsti sono coerenti con gli obiettivi di qualità della Disciplina d'uso della scheda d'ambito 02 e dovranno rispettare le direttive correlate contenute all'interno della suddetta Scheda d'Ambito 2, con riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e le indicazioni scaturite dalla conferenza di copianificazione ex art. 25 della L.R. 65/2014 oltre alle prescrizioni di cui al vincolo paesaggistico ex art. 142 comma 1 lettera c).

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

Obiettivo 3-Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e

fascia costiera

Direttive correlate

*3.2 - l'intervento di ampliamento riqualificazione deve costituire anche l'occasione per migliorare le connessioni ambientali e fruibili del sistema idrografico del fiume Versilia quale struttura ambientale integrata ai collegamenti trasversali mare-montagna; inoltre l'intervento di trasformazione dovrà essere coinvolto nella costruzione del parco fluviale del fiume Versilia contenuto nelle strategie del PS.*

*3.3 - nell'ambito dell'intervento di trasformazione dovranno essere salvaguardati i convisivi verso le emergenze storico-architettoniche e verso le Apuane e potenziate le connessioni ciclopeditane con l'allestimento di punti di sosta in prossimità dei servizi.*

*3.4 - la riqualificazione delle strutture ricettive legate al campo di golf dovranno favorire la diversificazione e la destagionalizzazione dell'offerta turistica al fine di integrare il turismo balneare con il turismo naturalistico e culturale.*

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 - le nuove strutture dovranno essere ubicate all'interno dell'area di pertinenza degli immobili esistenti al fine di ridurre il consumo di suolo.*

*4.3 - l'intervento di trasformazione dovrà tutelare e riqualificare gli spazi aperti presenti all'interno dell'areale di pertinenza, assegnando ad essi funzioni ambientali, oltre che di visuali e di convisivi privilegiati sia verso le Apuane e il Fiume.*

*4.4 - l'intervento di trasformazione dovrà favorire il miglioramento delle prestazioni ecologiche garantite dalle aree agricole, dai boschetti e incolti relittuali, e dall'ecosistema fluviale del fiume Versilia al fine di riqualificare la continuità ecologica lungo il fiume e il lago di Porta.*

*4.8 - l'intervento di trasformazione dovrà salvaguardare e riqualificare il complessivo ecosistema palustre del lago di Porta quale elemento di alto valore naturalistico e paesaggistico.*

*4.9 - l'intervento di trasformazione dovrà favorire la riduzione della artificializzazione delle aree di pertinenza fluviale migliorando la qualità delle acque e le prestazioni ecosistemiche complessive del sistema idrografico del Fiume Versilia.*

*4.11- l'intervento di trasformazione dovrà garantire coerenza tipologica di materiali e cromatica con il paesaggio circostante in modo che le nuove strutture siano ben inserite nel contesto paesaggistico e siano fortemente connotate da componenti architettoniche arboree.*

**Vincolo paesaggistico ex art. 142 comma 1 lettera c. D.Lgs 42/2004:” “ Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933 n.1775 e relative sponde o piedi**

*degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.*

*Si devono rispettare le seguenti prescrizioni d'uso definite nell'elaborato 8B del PIT/PPR:*

*art.8.3 :*

*a.1; a.2;a.e; .4;*

*c.1;c.2;c,3;c.5;*

*d;*

*e;*

*f;*

*g;*

*h;*

***Indicazioni scaturite in sede di conferenza di copianificazione svoltasi in data 25.06.20***

*La previsione dovrà recepire gli esiti dello studio di incidenza del PS e del PO e comunque dovrà essere sottoposta a Studio di incidenza in fase attuativa, ricadendo nella Zona di Protezione Speciale “Lago di Porta”.*

*In fase attuativa dovranno essere verificate le compatibilità paesaggistiche e ambientali con la fascia di rispetto del fiume Versilia e le visuali verso le vette delle Alpi Apuane: la struttura progettuale proposta in sede di conferenza non è adatta a favorire le visuali verso le Alpi Apuane e appare eccessiva nelle altezze per cui è necessario avere una progettazione di minore impatto paesaggistico e maggiormente inserita nel contesto ma soprattutto che consenta di mantenere varchi visivi verso l'esterno. In fase attuativa l'adeguamento della viabilità di accesso dovrà tenere di conto delle particolarità paesaggistiche e ambientali al fine di adottare le dovute misure di tutela e compensazione.*

*La conferenza raccomanda il rispetto delle direttive correlate e le prescrizioni sopra elencate.*

***E6- Parte del territorio rurale a valenza ambientale del Lago di Porta - ZPS Lago di porta***

*Si devono rispettare gli indirizzi e le direttive di cui agli artt. 6.82 e 6.8.3 delle disposizioni statutarie DT02a.*

## **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 degli interventi di trasformazione deve essere salvaguardata l'acqua del Fiume Versilia e dei corsi minori presenti nell'area ai fini del regolare deflusso delle acque meteoriche e del mantenimento della qualità delle acque .*

*Qualità delle acque sotterranee:*

*nell'ambito degli interventi di trasformazione si devono limitare al minimo le pavimentazioni*

impermeabili a favore di pavimentazioni di tipo drenante. legge.

#### *Approvvigionamento idrico :*

l'area è già dotata di reti interne per l'approvvigionamento idrico e comunque i nuovi approvvigionamenti dovranno essere realizzati tramite pozzi in accordo con l'ente gestore della risorsa.

#### *Smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria:*

l'area è già dotata delle necessarie reti per lo smaltimento dei liquami neri e bianchi . Questi ultimi devono essere raccolti in cisterne per l'utilizzo irriguo e solo successivamente fatti defluire in fosse di campagna.

#### 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. 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:*

gli interventi di trasformazione devono prevedere opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti nel rispetto della zona umida.

#### ENERGIA :

##### *Fabbisogno energetico:*

gli interventi di trasformazione devono prevedere misure atte a ridurre il fabbisogno energetico. Particolare attenzione si deve avere per le fonti di illuminazione esterna di tipo soffuso e rispettose dell'area umida;

#### AMBIENTE , NATURA E BIODIVERSITA' :

##### *ecosistemi e connessioni ecologiche con l'ecosistema fluviale e del Lago :*

il Lago di Porta rappresenta un ecosistema palustre molto importante che recentemente è oggetto di studi e di valorizzazione ( Contratto di lago). L'implementazione dei servizi nell'ambito di cui alla presente scheda norma non deve assolutamente compromettere la qualità ecosistemica dell'area , anzi contribuire a migliorare le condizioni di fruizione e di conoscenza di questa risorsa ambientale che ,abbinata al futuro parco fluviale del Fiume Versilia potrà rappresentare per il Comune di Pietrasanta un nuovo elemento di attrattività turistica.

