

## **Variante n. 4 al regolamento urbanistico**

Aggiornamento del quadro conoscitivo del RU con modifica alla classificazione del patrimonio edilizio esistente. Ricomposizione funzionale di alcune aree interne ai centri abitati con cessione di spazi pubblici. Limitate rettifiche alla cartografia di piano.  
(LRT 65/2014 e s.m.i.)



## PREMESSA

**Quadro normativo di riferimento:** la proposta di variante oggetto del presente Avvio di procedimento rientra nei casi previsti all'art. 222 della L.R. 65/2014 e seguirà, per quanto concerne l'iter della pianificazione, gli art.li 17, 18, 19 e 31 della stessa legge.

## DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI

L'Amministrazione Comunale di Pietrasanta, con la delibera di G.C. n°233 del 21.10.2016, ha inteso far partecipare i cittadini alla definizione della nuova strumentazione urbanistica comunale che si rende necessaria a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n°65/2014 e dell'approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale della R.T. con valenza di piano paesaggistico.

Tale intenzione ha avuto la finalità di raccogliere idee, sollecitazioni e contributi utili per la redazione del nuovo Piano Strutturale e per il successivo Piano Operativo.

I contributi raccolti hanno riguardato anche la definizione di possibili accordi pubblico/privato e di tipo perequativo, affinché la pianificazione sia quanto più possibile condivisa ed efficace.

Sulla base degli obiettivi generali del Piano Strutturale vigente, dei principi ispiratori e del quadro normativo del PIT/PPR sono stati definiti otto "Ambiti" sui quali i privati e gli altri soggetti interessati hanno potuto presentare i loro contributi:

- A. Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- B. Salvaguardia e valorizzazione del centro storico di Pietrasanta e dei centri storici minori pedecollinari e collinari;
- C. Incentivazione delle attività turistico-ricettive;
- D. Incentivazione delle attività produttive;
- E. Organizzazione delle attività di servizio alle imprese, agli addetti e agli utenti, e le attività commerciali;
- F. Opportunità per l'attrattività dei territori in ambito turistico e commerciale;
- G. Valorizzazione del sistema idrografico e delle sue componenti accessorie;
- H. Completamento dei territori urbanizzati.

Con delibera di C.C. n°59 del 2.10.2017 è stato dato mandato al Servizio Urbanistica per la predisposizione di una variante al Regolamento Urbanistico inerente:

- 1) i contributi di cui al punto A. "Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente", al fine di definire in modo appropriato **la classificazione attuale degli edifici**, in base al reale stato di fatto ed al contempo estendere i medesimi criteri di valutazione anche a edifici ricadenti nel medesimo contesto e non oggetto di specifica richiesta;
- 2) i contributi che propongono una **cessione di spazi pubblici da destinarsi a standard**. Nello specifico si intende lo stralcio e/o la ricomposizione fisica, funzionale e dimensionale di un'area già perimetrata all'interno di un comparto urbanistico programmato dal R.U. (area di rigenerazione urbana n.12 ) con inclusione all'interno del perimetro del comparto dei restanti terreni di proprietà privata, esclusione dell'area di proprietà comunale e con frazionamento del comparto in n.3 U.M.I. senza aumento del dimensionamento già previsto dal RU. Si prevede inoltre il cambio di destinazione d'uso edificio ex ASL ricadente nella medesima area con formazione di nuove U.I.
- 3) la **ricomposizione fisica, funzionale e dimensionale di un'area già perimetrata all'interno di un lotto libero di completamento** del tessuto edilizio e urbanistico esistente, già programmato dal R.U., in modo da attuare lo stralcio del Lotto di completamento B n.01 (Piazza di Strettoia) - art. 48 NTA del R.U. – con conseguente formazione di nuova Area

UR di recupero e rigenerazione urbana a parità di SUL esistente e con la cessione gratuita di spazi pubblici a parcheggio di 400 mq.

- 4) la rettifica di limitate perimetrazioni nella cartografia di RU, nello specifico:
  1. corretto assetto di alcune porzioni di aree in rapporto alle proprietà catastali ed al reale stato dei suoli;
  2. parziale modifica della perimetrazione del Parco territoriale della Versiliana (art 17 delle NTA del RU) riguardante alcune aree a destinazione agricola ivi ricadenti, poiché emerge una discrasia tra le individuazioni cartografiche contenute nelle tavole di PS - verificata con ricognizione puntuale in relazione allo stato dei luoghi - e la perimetrazione come individuata nella tavola 1TR del RU:

Costituiscono pertanto **obiettivi** della variante in oggetto:

1. l'aggiornamento del quadro conoscitivo del RU con verifica di alcune classificazioni relative al patrimonio edilizio esistente;
2. l'ottimizzazione dell'assetto di due ambiti di trasformazione per i quali l'acquisizione di spazi a standard risultano di particolare rilevanza ai fini del pubblico interesse;
3. la corretta definizione di alcune perimetrazioni di zona.

Indicativamente la variante in oggetto, benché l'analisi e le ricognizioni conoscitive siano state estese a tutto il territorio del Comune di Pietrasanta, riguarderà **45 edifici** oggetto di rivalutazione della classificazione, **2 aree** interne ai centri abitati oggetto di ricomposizione con cessione di spazi pubblici, alcune limitate rettifiche alle previsioni cartografiche del RU, l'esatta perimetrazione dell'area afferente al Parco territoriale della Versiliana in coerenza con il PS vigente, nei termini ed in coerenza con il PIT vigente.

In conclusione la Variante in oggetto ha carattere puntuale.

## **QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO**

Il **Piano Strutturale** del Comune di Pietrasanta è stato approvato con D.C.C. n. 34 del 10/07/2008 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana n. 40 del 01/10/2008. E' stato successivamente oggetto di variante, approvata con DCC n. 39/2011, necessaria per gli adeguamenti all'entrata in vigore di nuove disposizioni e nuovi studi in merito alle pericolosità idrauliche e sismiche.

Il **Regolamento Urbanistico** del Comune di Pietrasanta è stato approvato con D.C.C. n. 31 del 14/07/2014 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana n. 33 del 20/08/2014.

In merito all'obiettivo di Variante costituito dalla verifica della classificazione di alcuni edifici con relativo aggiornamento del Quadro conoscitivo del RU, sarà necessario fare riferimento alla metodologia ed ai criteri di valutazione già utilizzati per la stesura del Regolamento urbanistico, in particolare:

1. La **conoscenza del patrimonio edilizio esistente** e del tessuto edilizio storico o comunque l'edificato riconosciuto con valore testimoniale, poiché rappresenta un elemento cardine dell'identità territoriale, costituisce elemento fondativo per la disciplina della gestione della città e del territorio. Pertanto il quadro conoscitivo del RU contiene un puntuale aggiornamento delle conoscenze sugli elementi che costituiscono questo patrimonio: su base aerofotogrammetrica in scala 1/2000 sono stati riportati gli edifici presenti nel catasto Leopoldino (levata 1824-1825) e nel catasto di impianto (levata 1954/57) per i quali, durante una campagna di rilevamento in situ, sono state elaborate le relative schede analitiche descrittive contenenti l'individuazione delle tipologie edilizie, dello stato di conservazione tipologica e delle funzioni in uso. Il sopralluogo sul territorio, organizzato secondo la suddivisione dei

Sistemi territoriali del PS (Collina, Pedecollina, Pianura, Costa) e sul Sistema Funzionale insediativo del Piano Strutturale, ha permesso di rilevare sostanzialmente tutti gli edifici presenti sul territorio fino al 1957, tutti gli edifici costituenti i nuclei storici e tutti gli edifici di particolare interesse architettonico. Tutto ciò al fine di poter definire, nella fase progettuale, i diversi gradi di intervento ammissibile, alla luce della possibilità di introdurre interventi finalizzati al recupero e tutela degli elementi di valore tipologico testimoniale. La campagna di indagine sugli edifici ha preso avvio nel 2008 e si è conclusa nel 2011, in base agli elementi emersi dalla schedatura è stata successivamente elaborata la classificazione che ha dato luogo, nel Regolamento urbanistico, alla corrispondente categoria d'intervento.

2. La **classificazione e l'attribuzione della categoria d'intervento**, come sintetizzato nella tabella di seguito riportata

		Tipologie storiche							
		A	B	C	D	E	F	G	
		Edificio specialistico religioso	Edificio specialistico civile	Villa o palazzo	Edificio di base della Marina	Edificio di base (isolato o aggregato)	Schiera	Edificio rurale	
Grado di conservazione tipologica	1	Conservato (permanenza della distribuzione delle aperture e della copertura)	Restauro e risanamento conservativo	Restauro e risanamento conservativo	Restauro e risanamento conservativo	Ristrutturazione edilizia di tipo R1	Ristrutturazione edilizia di tipo R1	Ristrutturazione edilizia di tipo R1	Ristrutturazione edilizia di tipo R1
	2	Parzialmente conservato (parziali modifiche nella distribuzione delle aperture e/o della copertura)	Restauro e risanamento conservativo	Restauro e risanamento conservativo	Ristrutturazione edilizia di tipo R1 (finalizzata al recupero tipologico)	Ristrutturazione edilizia di tipo R2	Ristrutturazione edilizia di tipo R2	Ristrutturazione edilizia di tipo R2	Ristrutturazione edilizia di tipo R2
	3	Non conservato (modifiche sostanziali nella distribuzione delle aperture e/o della copertura)	Restauro e risanamento conservativo	Restauro e risanamento conservativo					

In merito agli ulteriori argomenti oggetto della Variante (cessione di spazi pubblici da destinarsi a standard e modifiche alle perimetrazioni di zona) il quadro conoscitivo di riferimento è costituito dal PS (in particolare tavole delle Invarianti e dei sistemi Funzionali, NTA), dal monitoraggio del dimensionamento per UTOE e dallo stato di attuazione del RU con particolare riferimento agli standard esistenti e di progetto e l'acquisizione di aree pubbliche strategiche. In tal senso l'evoluzione delle dinamiche insediative e la richiesta di spazi per parcheggi pubblici o attrezzature costituisce l'elemento fondante per ogni valutazione da effettuarsi nella definizione delle aree su cui intervenire ponendo attenzione al centro storico di Pietrasanta e alle frazioni.

### **INDICAZIONE DEGLI ENTI AI QUALI E' RICHIESTO UN CONTRIBUTO TECNICO**

Gli enti e gli organismi pubblici che possono dare un contributo, per la variante al Regolamento Urbanistico sono:

- Regione Toscana
- Provincia di Lucca

Considerando la tipologia della variante in esame, si richiede che i contributi vengano inoltrati nei 30 gg. successivi al recepimento della delibera di avvio del presente procedimento.

## **INDICAZIONE DEGLI ENTI ED ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI**

Non si riscontrano enti e organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati necessari per l'approvazione della presente variante.

## **INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA**

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 54 del 1/08/2005 sono state individuate, approvando Regolamento apposito, le modalità di esercizio delle funzioni del Garante della Comunicazione e con deliberazione del Consiglio comunale n°7 del 30/03/2012 sono state apportate modifiche al sopra detto regolamento per l'esercizio delle funzioni del Garante della Comunicazione secondo quanto disposto dalla normativa regionale in materia.

Con decreto Commissariale n 24 del 24.03.2018 è stato individuato Garante dell'informazione e della partecipazione ai sensi dell'art 36 della LRT 65/2014 e relativo regolamento d'attuazione 4/R/2017 la dottoressa Polidori Loreta, funzionario di ruolo presso il Comune di Pietrasanta.

La presente variante, alla luce degli obiettivi precedentemente illustrati, interessa sia il Cittadino, sia i Tecnici che dovranno operare sul territorio.

Pertanto si stabilisce il seguente programma :

1. inserire sul sito del Comune di Pietrasanta, Servizio Pianificazione Urbanistica, gli atti inerenti l'avvio del procedimento;
2. promuovere incontri, a seguito dell'adozione del provvedimento, per presentare la proposta di variante in forma diretta ai cittadini al fine di acquisire i contributi nella fase delle osservazioni;
3. informare gli Ordini Professionali, le Categorie eventualmente interessate, Associazioni locali e le Associazioni per la tutela del Territorio;
4. informare la cittadinanza attraverso gli organi di stampa, il sito istituzionale [www.comune.pietrasanta.lu.it](http://www.comune.pietrasanta.lu.it), e i social con comunicati, interviste e conferenze stampa.

### **Si allega al presente Avvio di procedimento:**

- Tavola unica 1:10.000 in cui sono evidenziati gli edifici oggetto di declassificazione, le aree oggetto di riqualificazione funzionale, aree oggetto di limitate modifiche cartografiche. *(Tale tavola è in questa fase indicativa e potrebbe essere modificata nel corso dell'iter di approvazione della variante)*

**Pietrasanta 09.04.2018**

**Il Responsabile del Servizio  
arch. Lucia Flosi Cheli**

**Il Funzionario tecnico  
arch. Eugenia Bonatti**