

## **PIANO PER LE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO anno 2012 variazione n°1 - approvazione e contestuale adozione di Variante ai sensi dell'art. 6 della Legge regionale Toscana n. 8/2012**

### **RELAZIONE TECNICA**

#### **Premessa**

Con legge regionale n. 8/2012 la Regione Toscana ha riconosciuto il carattere strategico delle iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico quale risultato di processi di valutazione attraverso i quali gli Enti proprietari, tra cui anche i Comuni, prendano in considerazione le diverse possibilità di valorizzazione del patrimonio stesso, dalla concessione o locazione onerosa fino all'alienazione.

Gli enti proprietari valutano tali processi di valorizzazione in considerazione della natura di ciascun bene e nel rispetto delle effettive possibilità di stimolo, nonché attrazione, di interventi di sviluppo economico sostenibile locale nonché dell'eventuale incremento delle dotazioni dei servizi pubblici locali e dell'abitare.

Il Comune di Pietrasanta ha intenzione di approvare ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, così come sostituito dall'art.27 del D.L. 201/2011 convertito in Legge n.214/2011, un piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari relativo a beni di sua proprietà intendendo anche, per alcuni di essi, variane la destinazione urbanistica ai sensi della citata L.R.T. n. 8/2012.

---

I beni di cui si riconosce il carattere strategico al fine delle iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ai sensi dell'art. 1 della L.R.T. 8/2012 vengono riepilogati come segue:

1. Unità immobiliare "Jamaica Pub";
2. Unità immobiliare "Amici miei";
3. Immobile "ex Carraietta";
4. Immobile "Ex Casermetta della Guardia di Finanza";
5. Immobile Piazza Repubblica;
6. Lotto di terreno edificabile n. 6 all'interno del comparto urbanistico n. 78;
7. Area edificabile all'interno del comparto urbanistico n. 62.

La presente relazione, che accompagna la proposta di variante urbanistica, da adottarsi contestualmente all'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare pubblico del Comune di Pietrasanta ha carattere illustrativo teso a dare conto delle motivazioni e degli effetti della destinazione d'uso proposta in relazione alle finalità di valorizzazione perseguite per ciascuno degli immobili considerati.

### **Procedure per l'approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico per la parte che comporta variante allo strumento urbanistico**

1. Invio in Regione della proposta di Piano finalizzata all'attivazione delle procedure preliminari, ai sensi dell'art.4 della LRT 8/2012, per la formazione dei PUV e delle varianti urbanistiche.
2. Indizione da parte della Regione Toscana della Conferenza di servizi istruttoria ai sensi dell'art 7 della LRT 8/2012 finalizzata alla verifica dell'inserimento o meno nei PUV. Verifica di eventuali profili di incoerenza tra la proposta di variante ed il PIT ed il PTC;
3. Deliberazione di Giunta regionale contenente l'esito delle valutazioni finalizzate alla definizione della procedura da attivarsi (PUV o procedimento semplificato) ai sensi dell'art 7 della LRT 8/2012 ;
4. Verifica di assoggettabilità alla VAS secondo i disposti della LR 10/2010 e s.m.i. in applicazione del comma 7 dell'art.6 della LRT 8/2012;
5. Approvazione da parte del consiglio comunale del Piano di alienazione e valorizzazione con effetto di adozione di variante urbanistica necessaria ad attuare le previsioni del piano;
6. Pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT) dell'avviso relativo alla deliberazione di approvazione del Piano e contestuale pubblicazione degli elaborati relativi sul sito istituzionale del comune al fine della presentazione da parte degli interessati delle osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT;

7. Decorsi i trenta giorni dalla pubblicazione il Piano è approvato dal Consiglio Comunale che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e contestualmente approva la variante urbanistica ai sensi del comma 8 dell'art.6 della LRT 8/2012, che dispone inoltre la pubblicazione sul BURT della suddetta delibera di approvazione, a seguito della quale la variante acquista efficacia.

### Procedure già avviate e concluse

Al fine di usufruire delle possibilità contemplate dalla legge regionale in questione, in particolare per poter rientrare nella fattispecie contemplata dalla legge regionale per adire a procedura semplificata ai sensi dell'art. 6 della LR 8/2012, il Comune di Pietrasanta ha avviato la verifica per i beni immobiliari oggetto di eventuale alienazione e valorizzazione, inviando nei termini stabiliti (prot. 11644 del 6/4/2012) alla Regione Toscana la propria proposta di Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per la parte che può comportare effetti di variante allo strumento urbanistico.

In tale proposta si evidenziava come gli immobili inseriti nel piano soddisfino, ai sensi dell'art. 74 bis della LRT 1/2005, la necessità di incentivazione e razionalizzazione dell'uso del patrimonio edilizio esistente perseguendo le seguenti finalità:

- riqualificazione urbana sia incentivando il recupero del patrimonio edilizio esistente della città balneare che favorendo la riqualificazione dei tessuti edilizi che hanno subito la dismissione di attività o il trasferimento di servizi pubblici;
- riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione;
- mantenimento ed incremento dell'attrattività dei contesti urbani in ragione della pluralità delle funzioni presenti;
- sviluppo economico, favorendo l'insediamento di nuove imprese con particolare riferimento al sistema turistico ricettivo della Versilia, per attività commerciali di vicinato, direzionali, artigianali di servizio, attrezzature pubbliche e di uso pubblico e per servizi, che contribuiscano alla crescita dell'occupazione;
- contribuzione all'incremento del soddisfacimento del fabbisogno abitativo e di prima casa mediante interventi di recupero tipologico in coerenza con il tessuto edilizio circostante.

La Regione Toscana ha indetto specifica **Conferenza dei servizi** tenutasi il 15 maggio 2012, dalla quale è emerso che la proposta di Piano risulta completa degli elementi richiesti dalla norma vigente e che le varianti non presentano profili di incoerenza con il PTC della Provincia di Lucca, trasmettendo tutto alla Giunta regionale per l'atto deliberativo definitivo con il quale si assoggetta o meno il provvedimento a procedura semplificata.

La Giunta Regionale con Delibera n°500 del 11 Giugno 2012, prendendo atto degli esiti dell'istruttoria apertasi con la Conferenza di Servizi sopracitata, ha deliberato che la proposta di Piano non presenta le caratteristiche di cui all'art. 3 c.3 della LR 8/2012 e che pertanto non sussistono le condizioni per

procedere ai sensi dell'art. 7 c.3 della stessa legge (individuazione di immobili che possono essere oggetto di PUV).

### **Parere di assoggettabilità alla VAS**

Con nota prot.int. 1772/2012, l'Ufficio Urbanistica ha provveduto a trasmettere all' Autorità competente il Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS redatto ai sensi della LR 10/2010 e s.m.i.

L'Autorità competente, con Det. Dir n° 1412 del 08.06.2012 si è espressa sul Documento preliminare approvando l'esclusione, ai sensi del comma 4 dell'articolo 12 del D.Lgs. 152/2006, dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) il "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni anno 2012 - Variante al PRGC vigente ai sensi della L.R.T. n.8/2012" con l'osservanza delle prescrizioni di cui alla Relazione Tecnica di verifica di assoggettabilità alla VAS predisposta dalla U.O. Ambiente in qualità di Autorità Competente.

L'Autorità competente nel medesimo atto ha predisposto inoltre idonee forme di pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Pietrasanta del provvedimento espresso così come previsto dalla normativa vigente in materia.

### **Contenuti ed effetti del Piano – verifica coerenze**

Ogni intervento oggetto della presente variante urbanistica ricade in zona urbanizzata e dotata delle necessarie linee di distribuzione e servizi, le possibilità di valorizzazione proposte non determinano particolari impatti sull'ambiente e sul patrimonio culturale, né incidono sulle risorse essenziali del territorio.

In particolare attraverso la variante urbanistica in oggetto vengono proposte modifiche normative e cartografiche per rendere coerenti gli obiettivi da perseguire con le zone omogenee previste dal vigente PRGC e, per quanto riguarda la zona per attrezzature ed esercizio delle attività balneari, per le quali lo strumento urbanistico generale attua le previsioni attraverso il Piano di utilizzazione degli Arenili, la contestuale variazione a questo; ciò in piena coerenza con la delega alle regioni dell'individuazione delle procedure semplificate contenuta nell'art. 58 del D.L. 112/2008, ai sensi dell'art. 25 della L 47/85 che nella fattispecie al comma1 punto a) contempla tale procedura.

Di seguito si riportano i contenuti specifici del piano per singolo intervento.

## 1. Unità immobiliare "Jamaica Pub"

### *Descrizione dell'immobile ed analisi del contesto*



L'immobile denominato "Jamaica Pub" è situato in località Tonfano a Marina di Pietrasanta e precisamente lungo il Viale Roma, attuale lungomare.

Il contesto in cui l'immobile è ubicato è quello degli insediamenti a prevalente destinazione turistico ricettiva della Marina, essendo l'immobile collocato in fregio al viale litoraneo e a ridosso delle esistenti strutture balneari.

In tale immobile, destinato ad uso commerciale, è stata gestita attività di somministrazione di alimenti e bevande fino all'agosto del 2010. Da tale data, a seguito di dichiarazione di inagibilità relativa al crollo di parte di un solaio di copertura, è stata ordinata la sospensione dell'attività stessa al gestore dell'epoca.

Pertanto ad oggi l'immobile risulta libero e nella disponibilità dell'Ente.

### *Individuazione catastale*

L'immobile è individuato per maggior porzione al catasto edilizio urbano al Fg. 38, Mapp. 234, cat C1, classe 5, consistenza mq 268, e per minor porzione (30 mq circa) di superficie da frazionare individuante la partita strade del Fg. 38.

### *Previsione da PRGC vigente*

Nel vigente PRGC l'immobile è compreso nelle ZONE PER EDIFICI COMMERCIALI, EDIFICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E PER LA FRUIZIONE COMUNE, SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGI (**zona omogenea D10.3**) e nello specifico, per esso valgono le limitazioni di cui all' art. 7 del Piano di Utilizzazione degli Arenili quale piano attuativo redatto ai sensi dell'art. 1 delle NTA del PRGc vigente.

Il citato art. 7 del PUA prevede: “... omiss ... è ammessa esclusivamente la destinazione d’uso commerciale limitatamente all’utilizzo di: bar, ristorante, pizzeria ... omiss ...” e art. 8 “... omiss... non è consentito il frazionamento di questi edifici in più unità immobiliari”.

### ***Riferimenti al PS vigente***

L’edificio in oggetto ricade nel Sistema territoriale della Pianura costiera – gli arenili; all’interno dell’UTOE 13 – La Marina; nelle Invarianti strutturali riferite al sistema paesaggistico-ambientale e rurale.

In riferimento ai contenuti della proposta di variante non si evidenziano particolari elementi di contrasto o incoerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del piano strutturale.

### ***Riferimento al monitoraggio del dimensionamento residuo del PS***

In considerazione del fatto che l’art. 99 delle NTA del PS prevede che siano esclusi dal dimensionamento generale il cambio di destinazione ed il frazionamento per destinazioni afferenti a: turistico-ricettivo, industriale-artigianale, commerciale-direzionale, si ritiene che la previsione oggetto di variante riguardanti tali destinazioni d’uso non incida su tale dimensionamento.

### ***Vincoli esistenti***

L’immobile ricade, ai sensi dell’art.136 del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), nel vincolo di cui alla lettera “D” “Fascia Costiera” istituito con D.M. 26/03/1953 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia costiera sita nel Comune di Pietrasanta).

L’immobile è stato inoltre sottoposto a verifica da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, verifica che ha avuto esito favorevole avendo specificato, il Ministero stesso, in data 17/11/2009 con nota prot. 14614, che il bene non presenta interesse artistico ecc., di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 1 e ss.mm.ii.

### ***Obiettivi specifici da perseguire***

L’obiettivo principale perseguito è quello della valorizzazione che ricorre nella fattispecie come:

- incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente della città balneare favorendo la riqualificazione degli immobili che hanno subito la dismissione dell’attività mediante l’estensione delle possibilità di utilizzo della destinazione commerciale di vicinato, direzionale, artigianale di servizio, attrezzature pubbliche e di uso pubblico e per servizi, tenuto conto inoltre del contesto turistico in cui è collocato l’immobile;
- mantenimento ed incremento dell’attrattività dei contesti urbani, nel caso particolare la passeggiata a mare, in ragione della pluralità delle funzioni presenti.
- favorire l’insediamento di nuove imprese che contribuiscano alla crescita dell’occupazione.

### ***Azioni finalizzate al perseguimento dell'obiettivo***

Per perseguire gli obiettivi proposti è necessario predisporre una variante alla normativa tecnica dell'art. 46bis delle NTA del PRGC vigente al fine di ampliare le destinazioni d'uso ammissibili per l'immobile in oggetto modificando contestualmente la normativa tecnica del Piano di Utilizzazione degli Arenili.

Nello specifico, riguardo la modifica degli articoli 7, 8 e 10 del PUA, si ampliano le possibilità di utilizzo per destinazioni d'uso a commerciale di vicinato, non più limitato all'utilizzo di bar, ristorante, pizzeria etc. come previsto dalle norme vigenti. Inoltre, al fine di una valorizzazione più completa, viene prevista anche l'ammissione della destinazione d'uso per attività direzionali, artigianali di servizio, attività di servizio, attrezzature pubbliche e di uso pubblico e per servizi.

La modifica dei suddetti articoli conterrà infine la possibilità del frazionamento in più unità immobiliari fino ad un massimo di tre, purché (in caso di attività commerciali) la superficie di vendita di ciascuna unità sia non superiore a 250 mq nel rispetto della LR n. 28/2005 e del relativo regolamento di attuazione (DPGR n. 15/R/2009).

Per quanto riguarda le dimensioni massime ammissibili per l'eventuale ampliamento dell'immobile, non si propone alcuna variazione a quanto già previsto dalla scheda allegata alle N.T.A. del P.U.A., la quale definisce l'ambito di ampliamento, la superficie coperta massima e l'altezza dei manufatti.

### ***Motivazioni ed effetti della destinazione d'uso proposta in relazione alla finalità di valorizzazione perseguita***

Le vicende legate alla possibilità di utilizzo dell'immobile hanno evidenziato che le limitazioni poste dai citati articoli del P.U.A. sono state ritenute particolarmente penalizzanti, al punto tale che sia da ritenersi ormai superato il fatto che solo tale limitata destinazione sia funzionale allo sviluppo turistico ricreativo della Marina.

Peraltro il frazionamento in tre unità immobiliari, in conformità al vigente art. 26 delle NTA del PRG, favorisce l'insediamento di nuove attività compatibili con le caratteristiche tipologiche del bene e del contesto in cui è inserito, in un momento come quello attuale in cui è necessario incentivare ogni forma di iniziativa imprenditoriale.

Infine, ma non da ultimo, lo stato di degrado in cui versa l'immobile è attualmente in forte contrasto con la qualità del litorale e crea nocumento a livello paesaggistico, pertanto è auspicabile, attraverso la sua alienazione, la possibilità di consentire investimenti e interventi di riqualificazione da parte di investitori privati.



## 2. Unità immobiliare "Amici Miei"

### *Descrizione dell'immobile ed analisi del contesto*



L'immobile denominato "Amici Miei" è situato in località Fiumetto a Marina di Pietrasanta e precisamente lungo il Viale Roma, (attuale lungomare), al numero civico n.16.

Il contesto in cui l'immobile è ubicato è quello degli insediamenti a prevalente destinazione turistico ricettiva della Marina, essendo l'immobile collocato in fregio al viale litoraneo e a ridosso delle esistenti strutture balneari.

Del fabbricato non si conosce la data precisa di realizzazione, ma da ricerche effettuate presso gli archivi comunali, l'epoca di realizzazione è antecedente al 1942. Nel corso degli anni, poi, ha subito diverse modifiche che l'hanno portato alle caratteristiche costruttive degli anni '90.

In tale immobile, destinato ad uso commerciale è tutt'oggi presente un'attività di somministrazione di alimenti e bevande, in concessione con scadenza al 31/12/2012.

### ***Individuazione catastale***

L'immobile è individuato per maggior porzione al catasto edilizio urbano al Fg. 34, Mapp. 164, cat C/1, classe 2, consistenza mq 383, e per minor porzione di circa 25 mq di superficie da frazionare dal mappale individuante la partita strade del Fg. 34

### ***Previsione da PRGC vigente***

Nel vigente PRGC l'immobile è compreso nelle ZONE PER EDIFICI COMMERCIALI, EDIFICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E PER LA FRUIZIONE COMUNE, SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGI (**zona omogenea D10.3**) e nello specifico, per esso valgono le limitazioni di cui all' art. 7



del Piano di Utilizzazione degli Arenili quale piano attuativo redatto ai sensi dell'art. 1 delle NTA del PRGC vigente.

Il citato art. 7 del PUA prevede: “... omiss ... è ammessa esclusivamente la destinazione d’uso commerciale limitatamente all’utilizzo di: bar, ristorante, pizzeria ... omiss ...” e art. 8 “... omiss... non è consentito il frazionamento di questi edifici in più unità immobiliari”.

### ***Riferimenti al PS vigente***

L’edificio in oggetto ricade nel Sistema territoriale della Pianura costiera – gli arenili; all’interno dell’UTOE 13 – La Marina; nelle Invarianti strutturali riferite al sistema paesaggistico-ambientale e rurale.

In riferimento ai contenuti della proposta di variante non si evidenziano particolari elementi di contrasto o incoerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del piano strutturale.

### ***Riferimento al monitoraggio del dimensionamento residuo del PS***

In considerazione del fatto che l’art. 99 delle NTA del PS prevede che siano esclusi dal dimensionamento generale il cambio di destinazione ed il frazionamento per destinazioni afferenti a: turistico-ricettivo, industriale-artigianale, commerciale-direzionale, si ritiene che la previsione oggetto di variante riguardanti tali destinazioni d’uso non incida su tale dimensionamento.

### ***Vincoli esistenti***

L’immobile ricade, ai sensi dell’art.136 del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), nel vincolo di cui alla lettera “D” “Fascia Costiera” istituito con D.M. 26/03/1953 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia costiera sita nel Comune di Pietrasanta).

L’immobile è stato sottoposto a verifica da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, verifica che è stata inoltrata con nostra nota prot. n.7736 del 09/03/2012, per la quale ancora si attende l’espressione del relativo parere.

### ***Obiettivi specifici da perseguire***

L’obiettivo principale perseguito è quello della valorizzazione che ricorre nella fattispecie come:

- riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione, aumentando la possibilità di attività commerciali nell’ambito della città balneare;
- mantenimento ed incremento dell’attrattività dei contesti urbani, nello specifico la passeggiata a mare, in ragione della pluralità delle funzioni presenti.
- favorire l’insediamento di nuove imprese che contribuiscano alla crescita dell’occupazione.

### ***Azioni finalizzate al perseguimento dell'obiettivo***

Per perseguire gli obiettivi proposti è necessario predisporre una variante alla normativa tecnica dell'art. 46bis delle NTA del PRGC vigente al fine di ampliare le destinazioni d'uso ammissibili per l'immobile in oggetto modificando contestualmente la normativa tecnica del Piano di Utilizzazione degli Arenili.

Nello specifico, riguardo la modifica degli articoli 7, 8 e 10 del PUA, si ampliano le possibilità di utilizzo per destinazioni d'uso a commerciale di vicinato, non più limitato all'utilizzo di bar, ristorante, pizzeria etc. come previsto dalle norme vigenti. Inoltre, al fine di una valorizzazione più completa, viene prevista anche l'ammissione della destinazione d'uso per attività direzionali, artigianali di servizio, attività di servizio, attrezzature pubbliche e di uso pubblico e per servizi.

La modifica dei suddetti articoli conterrà infine la possibilità del frazionamento in più unità immobiliari fino ad un massimo di tre, purché (in caso di attività commerciali) la superficie di vendita di ciascuna unità sia non superiore a 250 mq nel rispetto della LR n. 28/2005 e del relativo regolamento di attuazione (DPGR n. 15/R/2009).

Per quanto riguarda le dimensioni massime ammissibili per l'eventuale ampliamento dell'immobile, non si propone alcuna variazione a quanto già previsto dalla scheda allegata alle N.T.A. del P.U.A., la quale definisce l'ambito di ampliamento, la superficie coperta massima e l'altezza dei manufatti.

### ***Motivazioni ed effetti della destinazione d'uso proposta in relazione alla finalità di valorizzazione perseguita***

Le vicende legate alla possibilità di utilizzo dell'immobile hanno evidenziato che le limitazioni poste dai citati articoli del P.U.A. sono state ritenute particolarmente penalizzanti, al punto tale che sia da ritenersi ormai superato il fatto che solo tale limitata destinazione sia funzionale allo sviluppo turistico ricreativo della Marina.

Peraltro il frazionamento in tre unità immobiliari, in conformità al vigente art. 26 delle NTA del PRG, favorisce l'insediamento di nuove attività compatibili con le caratteristiche tipologiche del bene e del contesto in cui è inserito, in un momento come quello attuale in cui è necessario incentivare ogni forma di iniziativa imprenditoriale.

## **3. Immobile ex Carraietta**

### ***Descrizione dell'immobile ed analisi del contesto***

L'immobile individuato come "ex Scuola Carraietta" è sito nel Comune di Pietrasanta lungo la via Sarzanese, arteria viaria che dal centro città porta verso il Comune di Camaiore e dista circa 1,5 km dal centro storico di Pietrasanta.

Il contesto in cui l'immobile è ubicato è caratterizzato da insediamenti a prevalente carattere abitativo di tipologia non intensiva, mono o bifamiliare, si accede dalla strada provinciale Sarzanese Valdera attraverso accesso esclusivo.



L'edificio è stato realizzato nel 1962 ed ha ospitato per diversi anni la Scuola Elementare della località Carraietta. Dall'anno 2000 alla fine dell'anno 2007 vi ha avuto sede l'Ufficio del Giudice di Pace. Dal 2008 è libero e nella disponibilità dell'Ente.

Il fabbricato ha una tipologia costruttiva specialistica e non ha subito nel corso degli anni particolari trasformazioni se non lievi modifiche interne finalizzate ad adeguamenti funzionali. E' caratterizzato da un piano terra con resede circostante costituente pertinenza del fabbricato. L'intero lotto, compresa l'area edificata, ha una superficie catastale di 1.436 mq inclusa la presella di accesso. La S.U.L. attuale complessiva, articolata su un unico piano modestamente rialzato da quello di campagna, è di mq 353. Le altezze interne variano da ml. 3,00 a ml. 3,50.

Nell'ambito dell'esecuzione di alcuni lavori di manutenzione è stato riscontrato che l'immobile presentava lesioni delle murature portanti e di quelle divisorie riconducibili a cedimenti differenziali dei terreni di fondazione. Per tale motivo è stato sottoposto ad indagine geologiche, le quali hanno portato alla conclusione che il terreno a diretto contatto con la fondazione del fabbricato non consente la possibilità di intervenire sulle fondazioni esistenti con opere di consolidamento di tipo "tradizionale" superficiale, ma impone la realizzazione di strutture fondazionali complementari di tipo profondo. Dato atto di tale situazione veniva elaborato progetto di consolidamento ed adeguamento sismico al fabbricato, ma detti lavori, vista l'ingenza dell'incremento delle spese, non hanno avuto successiva prosecuzione. Da tale data rimane pertanto un fabbricato dimesso, configurabile quale area di cantiere.

### **Individuazione catastale**

L'immobile è individuato al catasto edilizio urbano al Fg. 21, Mapp. 372, Sub. 1, Cat. B/5, Classe 2, superficie catastale pari a 1.340 mq. Ad esso si accede attraverso presella di terreno catastalmente individuata al Fg. 21, dal Mapp. 399 di mq 96, censita come ente urbano.

### **Destinazione urbanistica**

L'immobile ricade nella zonizzazione generale del P.R.G.C. vigente nella tavola 7/1 in "ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE DI PROGETTO" ZONA F2, "ATTREZZATURE PUBBLICHE E AD USO PUBBLICO: SCOLASTICHE DI PROGETTO".

### **Riferimenti al PS vigente**

L'edificio in oggetto ricade nel Sistema territoriale della pianura pedecollinare – le aree urbane di recente formazione; all'interno dell'UTOE 8 – Sarzanese; non ricade in alcuna Invariante strutturale. In riferimento ai contenuti della proposta di variante urbanistica, non si evidenziano particolari elementi di contrasto o incoerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del piano strutturale.

### **Riferimento al monitoraggio del dimensionamento residuo del PS**

| residuo alloggi diviso per u.t.o.e. |                          | alloggi NC ed. privata | alloggi NC ERP | alloggi REC |
|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|----------------|-------------|
| utoe 8<br>Sarzanese                 | dimensionamento del P.S. | 20                     | 0              | 20          |
|                                     | quota realizzata         | 10                     | 0              | 9           |
|                                     | <b>Residuo</b>           | <b>10</b>              | <b>0</b>       | <b>11</b>   |

### **Vincoli esistenti**

Sull'immobile non pende verifica da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 1 e ss.mm.ii. in quanto realizzato nel 1962 e quindi la sua esecuzione non risale ad oltre settanta anni.

### **Obiettivi specifici da perseguire**

Trattandosi di immobile non più necessario a garantire la verifica degli standard urbanistici, che attualmente versa in condizioni di degrado che ne determinano la difficoltà di investimento e di utilizzo, l'obiettivo principale perseguito è quello della valorizzazione dell'immobile che, sulla base degli obiettivi generali di cui alla premessa, ricorre nella fattispecie come:

- riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva e sostenibile la trasformazione;

- incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente favorendo la valorizzazione e riqualificazione degli immobili che hanno perso la funzione di garantire il rispetto delle quantità minime di standard urbanistici avendo subito la dismissione per il trasferimento di attrezzature pubbliche mediante l'estensione delle possibilità di utilizzo;
- contribuire ad incrementare il soddisfacimento del fabbisogno abitativo e di prima casa, mediante interventi di recupero tipologico in coerenza al tessuto edilizio circostante.

#### ***Azioni finalizzate al perseguimento dell'obiettivo***

Per perseguire gli obiettivi proposti è necessario predisporre una variante allo strumento urbanistico comunale relativamente alla modifica della destinazione d'uso: da attrezzatura pubblica (scuola) a destinazione residenziale, con contestuale possibilità di frazionamento in più unità immobiliari fino ad un massimo di quattro, purché la S.U.N. massima di ciascuna unità non sia inferiore a 65 mq. come previsto dall'art. 26 delle vigenti NTA del PRG.

#### ***Motivazioni ed effetti della destinazione d'uso proposta in relazione alla finalità di valorizzazione perseguita***

Il processo iniziale di valutazione attraverso il quale il Comune ha preso in considerazione le diverse possibilità di valorizzazione aveva portato alla scelta di destinare l'immobile a sede delle associazioni. Quanto emerso nel corso dei lavori relativamente alla situazione fondazionale ha portato un incremento dei costi di intervento che tuttavia non rende sostenibile l'investimento in rapporto ai costi di gestione e all'organizzazione dei servizi pubblici di competenza dell'ente.

Pertanto la successiva valutazione circa le diverse possibilità di valorizzazione, considerate le caratteristiche tipologiche e di contesto, ha portato a riconoscere la fattibilità di un intervento di recupero a tipologia abitativa.

### **4. Immobile "ex Casermetta della Guardia di Finanza"**

#### ***Descrizione dell'immobile ed analisi del contesto***

L'immobile denominato "Ex Casermetta" è situato a Marina di Pietrasanta, in località Motrone, posto in prossimità del Viale Roma (attuale lungomare) con accesso da Via Tolmino, è attualmente inutilizzato.

Il contesto in cui l'immobile è ubicato è quello degli insediamenti a prevalente destinazione sia turistico ricettivo che residenziale, che caratterizzano il tessuto insediativo della Marina. L'edificio è immediatamente a ridosso del viale a mare, prospiciente un parcheggio pubblico di notevoli dimensioni.



Il fabbricato è stato realizzato nei primi anni del '900, su impianto di un edificio già presente al 1824, ed ha una tipologia costruttiva tipica dei manufatti ad uso militare con torre di avvistamento. E' stato realizzato in muratura ordinaria con manto di copertura in cotto.

Attualmente l'immobile necessita di interventi di ristrutturazione edilizia ed adeguamenti funzionali.

La S.U.L. attuale complessiva, articolata su due piani, è pari a 255 mq. La superficie coperta è pari a circa 110 mq e il volume a circa 950 mc. Le altezze interne variano dalla massima di m. 3,90 (relativa ai piani terra e primo) ad un'altezza di m. 2,85 al piano secondo.



### ***Individuazione catastale***

L'immobile è individuato per maggior porzione al catasto edilizio urbano al Fg. 42, Mapp. 131, cat B/1, classe U, consistenza 935 mc, e per minor porzione, relativamente al resede pertinenziale, da superficie da frazionare dal mapp. 433 sempre nel Foglio 42.

### ***Destinazione urbanistica***

Nel PRGC vigente l'immobile ricade all'interno del "Piano di Dettaglio della Marina, facente parte della Variante Generale, relativo ai poli di Tonfano e di Motrone al Viale Versilia e zone limitrofe ed al Viale Roma" con destinazione di zona a Verde Pubblico.

Su tale immobile, classificato nel PRGC di V.A.A. (valore architettonico ed ambientale) si interviene ai sensi dell'art. 87 delle relative NTA: "Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente valgono le norme contenute nel titolo IV, Cap.1° delle medesime norme e dell'Art. 34 quale zone omogenee di tipo B – sottozona B2.2, salvo ulteriori o diverse specificazioni contenute negli elaborati grafici", caso che ricorre per l'edificio in oggetto da ricondursi alla destinazione urbanistica prevista dalla cartografia di piano.



### **Riferimenti al PS vigente**

L'edificio in oggetto ricade nel Sistema territoriale della Pianura costiera – l'area urbana di Marina; all'interno dell'UTOE 13 – La Marina; nel sistema funzionale insediativo della "città lineare"; non ricade in alcuna Invariante strutturale.

In riferimento ai contenuti della proposta di variante urbanistica, non si evidenziano particolari elementi di contrasto o incoerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del piano strutturale.

### **Riferimento al monitoraggio del dimensionamento residuo del PS**

| residuo alloggi diviso per u.t.o.e. |                          | alloggi NC ed. privata | alloggi NC ERP | alloggi REC |
|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|----------------|-------------|
| utoe 13 Marina                      | dimensionamento del P.S. | 130                    | 50             | 30          |
|                                     | quota realizzata         | 54                     | 0              | 11          |
|                                     | <b>Residuo</b>           | <b>76</b>              | <b>50</b>      | <b>19</b>   |

In considerazione del fatto che l'art. 99 delle NTA del PS prevede che siano esclusi dal dimensionamento generale il cambio di destinazione ed il frazionamento per destinazioni afferenti a: turistico-ricettivo, industriale-artigianale, commerciale-direzionale, si ritiene che la previsione oggetto di variante riguardante tali destinazioni d'uso non incida su tale dimensionamento.

### **Vincoli esistenti**

L'immobile ricade, ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), nel vincolo di cui alla lettera "D" "Fascia Costiera" istituito con D.M. 26/03/1953 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia costiera sita nel Comune di Pietrasanta).

E' stato sottoposto a verifica da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, avanzata con nota prot. 20630 del 24/06/2011, verifica della quale il Comune ancora attende l'esito.

### **Obiettivi specifici da perseguire**

Trattandosi di immobile che attualmente versa in condizioni di degrado, che ne determinano la difficoltà di investimento e di utilizzo, l'obiettivo principale perseguito è quello della valorizzazione che ricorre nella fattispecie come:

- riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo;
- incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente della città balneare favorendo la riqualificazione degli immobili che hanno subito la dismissione dell'attività mediante l'estensione delle possibilità di utilizzo per attività commerciali di vicinato, direzionali, artigianali di servizio, attrezzature pubbliche e di uso pubblico, per servizi e residenziale, tenuto

conto delle caratteristiche tipologiche e del contesto urbano e turistico in cui è collocato l'immobile;

- favorire l'insediamento di nuove imprese che contribuiscano alla crescita dell'occupazione.

### ***Azioni finalizzate al perseguimento dell'obiettivo***

Per perseguire gli obiettivi proposti è necessario predisporre una variante allo strumento urbanistico comunale relativamente alla modifica cartografica della destinazione d'uso che consenta l'insediamento di attività commerciali di vicinato, attività turistico/ricettive, direzionali, artigianali di servizio, attrezzature pubbliche e di uso pubblico, per servizi e residenziale.

Al contempo si propone di poter consentire il recupero della S.U.L. e della volumetria esistente consentendo il frazionamento in più unità immobiliari in conformità con l'art. 26 delle NTA del PRGC vigente.

### ***Motivazioni ed effetti della destinazione d'uso proposta in relazione alla finalità di valorizzazione perseguita***

Il processo di valutazione attraverso il quale il Comune ha preso in considerazione le diverse possibilità di valorizzazione ha portato alla scelta di una destinazione residenziale che rimane coerente con l'ultimo uso dato alla struttura già utilizzata di fatto per due unità abitative ai fini dell'emergenza casa, tuttavia, considerata la posizione dell'edificio anche rispetto alle attrezzature pubbliche esistenti, può ben soddisfare la richiesta di immobili destinati ad attività commerciali di vicinato, direzionali, artigianali di servizio, attrezzature pubbliche e di uso pubblico e servizi in genere.

## **5. Unità immobiliare Piazza Repubblica**

### ***Descrizione dell'immobile ed analisi del contesto***

L'immobile è sito nel Comune di Pietrasanta nella Piazza Repubblica, appena fuori le mura cittadine, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria.

Il contesto in cui l'immobile è ubicato è quello a ridosso del centro storico di Pietrasanta in una piazza caratterizzata da edifici i cui piani terra sono utilizzati per attività commerciali e direzionali ed i piani superiori destinati a prevalente destinazione residenziale.

L'edificio cui appartiene l'unità immobiliare è stato realizzato successivamente al 1965 ed ha ospitato per diversi anni la sede del locale Ufficio delle Imposte Dirette. Dall'anno 2002 vi ha sede l'Ufficio dell'ARPAT.



L'immobile occupa l'intero piano primo di un più ampio compendio immobiliare costituito da un'unità a piano terra con seminterrato dove ha sede l'Ufficio delle Poste ed altre quattro unità a piano secondo, di cui tre abitative ed una ad uso ufficio. L'unità immobiliare ha una SUL di 400 circa mq. L'altezza interna è di 3,15 ml. Si compone di diversi vani ad uso ufficio, sale, stanze accessorie e servizi. Il tutto per un volume complessivo di mc 1.380.

#### ***Individuazione catastale***

L'immobile è individuato al catasto edilizio urbano al Fg. 17, Mapp. 908, Sub. 2, Cat. B/4, Classe 2, consistenza mc. 1.004. Tuttavia la rappresentazione catastale deve essere oggetto di rettifica in quanto per maggior porzione il fabbricato insiste sull'adiacente Fg. 16 al mappale 380

#### ***Destinazione urbanistica***

Nel PRGC vigente l'immobile ricade in ZONE DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE –CENTRI STORICI E AREE DI INTEGRAZIONE ARCHITETTONICA E AMBIENTALE, in parte in ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO DI QUARTIERE O DI COMPLESSO INSEDIATIVO – ZONA G2 attrezzature di interesse comune pubbliche.

#### ***Riferimenti al PS vigente***

L'edificio in oggetto ricade nel Sistema territoriale della Pianura pedecollinare – le aree urbane di recente formazione; all'interno dell'UTOE 4 – La città di Pietrasanta; nel sistema funzionale insediativo della "città compatta"; non ricade in alcuna Invariante strutturale.

In riferimento ai contenuti della proposta di variante urbanistica, non si evidenziano particolari elementi di contrasto o incoerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del piano strutturale.

### ***Riferimento al monitoraggio del dimensionamento residuo del PS***

| RESIDUO ALLOGGI DIVISO<br>PER U.T.O.E. |                             | alloggi NC<br>ed. privata | alloggi NC<br>ERP | alloggi REC |
|--|-----------------------------|---------------------------|-------------------|-------------|
| utoe 4<br>Pietrasa<br>nta              | dimensionamento<br>del P.S. | 25                        | 0                 | 95          |
|  | quota realizzata            | 0                         | 0                 | 16          |
|  | <b>Residuo</b>              | <b>25</b>                 | <b>0</b>          | <b>79</b>   |

In considerazione del fatto che l'art. 99 delle NTA del PS prevede che siano esclusi dal dimensionamento generale il cambio di destinazione ed il frazionamento per destinazioni afferenti a: turistico-ricettivo, industriale-artigianale, commerciale-direzionale, si ritiene che la previsione oggetto di variante riguardante tali destinazioni d'uso non incida sul dimensionamento.

### ***Vincoli esistenti***

Sull'immobile non pende verifica da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 1 e ss.mm.ii. in quanto realizzato successivamente al 1965 e quindi la sua esecuzione non risale ad oltre settanta anni.

### ***Obiettivi specifici da perseguire***

Trattandosi di immobile non più necessario a garantire la verifica degli standard urbanistici, l'obiettivo principale perseguito è quello della valorizzazione che ricorre nella fattispecie come:

- riuso di immobili ricadenti in aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo;
- incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente favorendo la valorizzazione e riqualificazione degli immobili che hanno perso la funzione di garantire il rispetto delle quantità minime di standard urbanistici tenuto conto del contesto urbano storico in cui è collocato l'immobile;

### ***Azioni finalizzate al perseguimento dell'obiettivo***

Per perseguire gli obiettivi proposti è necessario predisporre una variante allo strumento urbanistico comunale relativamente alla modifica cartografica della destinazione d'uso che consenta anche la destinazione residenziale.

Si propone pertanto di poter consentire il recupero della S.U.L. e della volumetria esistente consentendo il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali, direzionali e di servizio ed il frazionamento in più unità immobiliari in conformità all'art 26 delle NTA del PRGC vigente purché la S.U.N. minima di ciascuna unità sia pari a 65 mq.

### ***Motivazioni ed effetti della destinazione d'uso proposta in relazione alla finalità di valorizzazione perseguita***

Dal momento che l'ARPAT, che attualmente ha sede presso detto immobile e che l'avrà fino alla scadenza del contratto di locazione in essere (31/03/2014), ha ridotto negli anni la propria pianta organica e le attività esercitate in tale sede, e che si prevede la cessazione del contratto di locazione, si considera maggiormente sostenibile e coerente con le destinazioni d'uso prevalenti nel complesso edilizio una destinazione residenziale, direzionale e di servizio.

### **6. Lotto di terreno edificabile n.6 all'interno del comparto urbanistico n.78**

#### ***Descrizione dell'immobile ed analisi del contesto***

Il lotto di terreno di cui trattasi è rappresentato da una porzione di terreno edificabile di forma regolare avente una superficie complessiva di mq. catastali 428,00, ubicato nel Comune di Pietrasanta, località Ghiare, in via Crocialetto, si presenta con una conformazione regolare, pianeggiante, con accesso diretto da pubblica via. L'area è ubicata nella prossimità del centro storico in ambito completamente urbanizzato. La zona circostante il lotto in oggetto risulta caratterizzata da diversi insediamenti a destinazione residenziale a tipologia monofamiliare, bifamiliare e plurifamiliare, con aree pertinenziali a verde.





### **Individuazione catastale**

L'immobile è distinto al N.C.T. del Comune di Pietrasanta rappresentato al foglio 15 dal mappale 2251 con una superficie catastale pari mq 428.

### **Destinazione urbanistica**

Nel PRGC vigente il terreno ricade per maggior porzione in “zona residenziale e di espansione – Zone C2 definite da impianto lottizzativo – Comparto urbanistico 78” e per minor porzione in “Zona agricola e forestale - zona E6 case coloniche con area di pertinenza agricola interne al tessuto urbano”.

Le previsioni di PRGC inerenti il Comparto urbanistico, che è già stato oggetto di approvazione di Piodc, convenzione e parziale attuazione, contengono il seguenti indici e parametri: Zona omogenea C2, sup.terr. mq 8554, sup. fond. 6000 mq, SUL (interamente residenziale) 2400 mq, hmax 7m, spazi pubblici 1493 mq, n° totale di alloggi 13.

Le previsioni di piano inerenti il lotto n° 6, nello specifico, risultano: superficie fondiaria pari a 360 mq, SUL 150 per un'altezza max di 7 mt, il tutto finalizzato alla realizzazione di 1 alloggio a destinazione residenziale.

### **Riferimenti al PS vigente**

L'edificio in oggetto ricade nel Sistema territoriale della Pianura alluvionale – le aree urbane di recente formazione; all'interno dell'UTOE 7 – Quartieri periurbani; nel sistema funzionale insediativo della “città compatta”; non ricade in alcuna Invariante strutturale.

In riferimento ai contenuti della proposta di variante urbanistica, non si evidenziano particolari elementi di contrasto o incoerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del piano strutturale.

### **Riferimento al monitoraggio del dimensionamento residuo del PS**

| RESIDUO ALLOGGI DIVISO<br>PER U.T.O.E. |                             | alloggi NC<br>ed. privata | alloggi NC<br>ERP | alloggi REC |
|--|-----------------------------|---------------------------|-------------------|-------------|
| utoe 7<br>Periurbani                   | dimensionamento<br>del P.S. | 250                       | 400               | 90          |
|  | quota realizzata            | 56                        | 136               | 8           |
|  | <b>Residuo</b>              | <b>194</b>                | <b>264</b>        | <b>82</b>   |

### **Vincoli esistenti**

L'immobile ricade, ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), nel vincolo di cui alla lettera “D” “Zona del Viale Apua” istituito con D.M. 23/06/1955 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 29/06/1939 n.1497).



### ***Obiettivi specifici da perseguire***

L'obiettivo principale perseguito è quello della valorizzazione al fine di rendere maggiormente fruibile le previsioni di piano. Tale valorizzazione soddisfa la necessità di ottimizzare l'uso di immobili ricadenti in aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo a fini residenziali, nonché poter rendere maggiormente fruibile il bene in relazione al soddisfacimento della domanda di prima casa.

### ***Azioni finalizzate al perseguimento dell'obiettivo***

Per perseguire gli obiettivi proposti è necessario predisporre una variante allo strumento urbanistico comunale relativamente alla modifica della tipologia insediativa ad oggi prevista, nello specifico: da monofamiliare a plurifamiliare (max 2 unità abitative).

Si propone pertanto di modificare l'allegato alle NTA del PRGC vigente, stralciando il lotto in questione dal Comparto 78 ed attribuendo l'attuale capacità edificatoria come lotto edificabile a sé stante con la possibilità di realizzazione di edificio plurifamiliare (da 1 a 2 u.i.).

### ***Motivazioni ed effetti della destinazione d'uso proposta in relazione alla finalità di valorizzazione perseguita***

L'attuale situazione economica correlata alle esigenze abitative, in particolare per giovani coppie, evidenziano uno scarso interesse della tipologia monofamiliare, rendendo maggiormente fruibile un bene destinato ad uso residenziale caratterizzato da un taglio inferiore dell'alloggio. Pertanto si ritiene che il frazionamento in due unità immobiliari possa garantire un maggior soddisfacimento delle esigenze attuali, rendendo maggiormente perseguibile l'alienazione del bene e, conseguentemente, l'attuazione delle previsioni di Piano, senza che ciò incida particolarmente sulle risorse territoriali ed ambientali.

## **7. Area di terreno edificabile all'interno del comparto urbanistico n.62**

### ***Descrizione dell'immobile ed analisi del contesto***

Il lotto di cui trattasi è rappresentato da una porzione di terreno edificabile di forma lievemente irregolare avente una superficie effettiva complessiva di mq. 1405, ubicato nel Comune di Pietrasanta, località Africa, in via Bernini angolo via Bugneta, e si presenta con una conformazione pianeggiante e ben livellata a cui si accede direttamente da pubblica viabilità.

L'area è ubicata in zona urbanizzata nella prima periferia del centro storico di Pietrasanta, priva di vegetazione ed alberature di particolare pregio ambientale.

Il contesto in cui l'immobile si trova è caratterizzato da diversi insediamenti a destinazione residenziale a tipologia monofamiliare e, principalmente, plurifamiliare, con aree pertinenziali a verde. Trattasi

infatti di un'area che ha visto il susseguirsi di interventi di edilizia economica residenziale e popolare. Nella immediate vicinanze si prevede, da strumento urbanistico vigente, l'attuazione di ulteriori interventi PEEP.



### ***Individuazione catastale***

L'immobile è distinto al N.C.T. del Comune di Pietrasanta al foglio 14 dal mappale 1413 con superficie catastale di mq. 106, dal mappale 1417 con superficie catastale di mq. 757, dal mappale 1425 mq. 93, nonché dal mappale 1421 con sup. pari a 18 mq, dal map.1422 per una sup. di 9 mq ed infine da porzione del mapp. 1423 per una sup. pari a 422 mq. (tot. Superficie 1405 mq)

### ***Destinazione urbanistica***

Il terreno ricade nel Piano Peep, individuato dal PRGC vigente come zona C1 – Zone di espansione definite da progetti preventivi – Comparto n° 62

### ***Riferimenti al PS vigente***

L'edificio in oggetto ricade nel Sistema territoriale della Pianura alluvionale – le aree urbane di recente formazione; all'interno dell'UTOE 7 – Quartieri periurbani; nel sistema funzionale insediativo della "città compatta"; non ricade in alcuna Invariante strutturale.

In riferimento ai contenuti della proposta di variante urbanistica, non si evidenziano particolari elementi di contrasto o incoerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del piano strutturale.

#### ***Riferimento al monitoraggio del dimensionamento residuo del PS***

|                      |                          | NC Industriale/art | NC commerc/dir   |
|----------------------|--------------------------|--------------------|------------------|
| uteo 7<br>Periurbani | dimensionamento del P.S. | 2000 mq di sul     | 10.000 mq di sul |
|                      | quota realizzata         | -                  | -                |
|                      | <b>Residuo</b>           | 2000 mq di sul     | 10.000 mq di sul |

In considerazione del fatto che l'art. 99 delle NTA del PS prevede che siano esclusi dal dimensionamento generale il cambio di destinazione ed il frazionamento per destinazioni afferenti a: turistico-ricettivo, industriale-artigianale, commerciale-direzionale, si ritiene che la previsione oggetto di variante che riguarda tali destinazioni d'uso non incida sul dimensionamento.

#### ***Vincoli esistenti***

Sul lotto in oggetto non ricade alcun vincolo di natura tecnica ed ambientale

#### ***Obiettivi specifici da perseguire***

Trattandosi di terreno edificabile l'obiettivo principale perseguito è quello della valorizzazione che ne determini maggiori possibilità di utilizzo, che ricorre nella fattispecie come:

- incremento dell'attrattività dei contesti urbani, nel caso particolare trattandosi di quartiere situato nell'immediata periferia rispetto al centro storico di Pietrasanta, in ragione dell'aumento della pluralità delle funzioni che possano qualificare anche ambiti già totalmente urbanizzati.
- sviluppo economico, favorendo l'insediamento di nuove imprese per attività che contribuiscano alla crescita dell'occupazione.

#### ***Azioni finalizzate al perseguimento dell'obiettivo***

Per perseguire gli obiettivi proposti è necessario predisporre una variante allo strumento urbanistico comunale relativamente alla modifica della destinazione d'uso attuale e la possibilità di frazionamento in più unità immobiliari.

Nello specifico si propone di poter consentire oltre che la destinazione d'uso attuale a commerciale anche la destinazione direzionale, artigianale di servizio, attrezzature pubbliche e di uso pubblico e per servizi ed il frazionamento in più unità immobiliari fino ad un massimo di tre, purché (in caso di attività

commerciali) la superficie di vendita di ciascuna unità sia non superiore a 250 mq nel rispetto della LR n. 28/2005 e del relativo regolamento di attuazione (DPGR n. 15/R/2009).

Pertanto è necessario modificare l'allegato alle NTA del PRGC vigente, stralciando la porzione di terreno in oggetto dalle previsioni del piano PEEP, già peraltro attuato nella porzione residenziale, conferendogli adeguata destinazione urbanistica.

***Motivazioni ed effetti della destinazione d'uso proposta in relazione alla finalità di valorizzazione perseguita***

Lo scarso interesse sul mercato della tipologia commerciale di media dimensione ha evidenziato la possibilità di maggior fruibilità del bene qualora valorizzato con destinazioni più rispondenti alle caratteristiche insediative del contesto in cui ricade (ad esempio piccoli studi professionali o ambulatori medici). Inoltre il frazionamento in tre unità immobiliari, in conformità al vigente art. 26 delle NTA del PRG, favorisca l'insediamento di nuove attività compatibili con le caratteristiche tipologiche del bene e del contesto in cui è inserito, con particolare riferimento allo sviluppo ed alla valorizzazione del quartiere periurbano.

**Tabella riassuntiva**

| N° | immobile | dest.Prg vigente  | Proposta di modifica   | Verifica coerenza PS  | Peric. Idraul./geom                             | vincoli  |
|----|----------|---|--|---|---|--|
| 1  | Jamaica  | ZONE PER EDIFICI COMMERCIALI, EDIFICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E PER LA FRUIZIONE COMUNE, SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGI (zona omogenea D10.3, disciplinata dal PUA) | <b>Modifica normativa:</b> art. 46bis e 46quinqes delle NTA del PRGC vigente; articoli 7-8-10 del PUA: ampliando la possibilità di utilizzo per attività commerciali di vicinato, direzionale, artigianale di servizio, attività di servizio oltre ad attrezzature di interesse comune; possibilità di frazionamento | Sistema territoriale della Pianura costiera – gli arenili; UTOE 13 – La Marina; Invarianti strutturali riferite al sistema paesaggistico-ambientale e rurale. L'art. 99 delle NTA del PS prevede che siano esclusi dal dimensionamento generale il cambio di destinazione ed il frazionamento per destinazioni afferenti a: turistico-ricettivo, industriale- | 2i pericolosità bassa;<br>1g pericolosità bassa | L'immobile ricade, ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 42/2004 nel vincolo di cui alla lettera "D" "Fascia Costiera" istituito con D.M. 26/03/1953 . A seguito di verifica, non presenta interesse artistico di cui all' art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. |

|          |                   |   |   |   |   |  |
|----------|-------------------|---|---|---|---|--|
|          |                   |   | fino a 3 u.i.   | artigianale,<br>commerciale-<br>direzionale   |   |  |
| <b>2</b> | <b>Amici miei</b> | ZONE PER EDIFICI COMMERCIALI, EDIFICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E PER LA FRUIZIONE COMUNE, SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGI (zona omogenea D10.3, disciplinata dal PUA) | <b>Modifica normativa:</b> art. 46bis e 46quinqes delle NTA del PRGC vigente; articoli 7-8-10 del PUA: ampliando la possibilità di utilizzo per attività commerciali di vicinato, direzionale, artigianale di servizio, attività di servizio, oltre ad attrezzature di interesse comune; possibilità di frazionamento fino a 3 u.i. | Sistema territoriale della Pianura costiera – gli arenili; UTOE 13 – La Marina; Invarianti strutturali riferite al sistema paesaggistico-ambientale e rurale. L’art. 99 delle NTA del PS prevede che siano esclusi dal dimensionamento generale il cambio di destinazione ed il frazionamento per destinazioni afferenti a: turistico-ricettivo, industriale-artigianale, commerciale-direzionale | 2i pericolosità bassa;<br>1g pericolosità bassa | L’immobile ricade, ai sensi dell’art.136 del D.Lgs. 42/2004 nel vincolo di cui alla lettera “D” “Fascia Costiera” istituito con D.M. 26/03/1953 . E’ stato sottoposto a verifica da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, verifica che è stata inoltrata con nota prot. n.7736 del 09/03/2012, per la quale ancora si attende l’espressione del relativo parere. |
| <b>3</b> | <b>Carraietta</b> | ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE DI PROGETTO-ATTREZZATURE PUBBLICHE E AD USO PUBBLICO: SCOLASTICHE DI PROGETTO (zona omogenea F2).                | Da zona omogenea F2 a zona B.2.1 – Zone edificate e di completamento<br><b>Modifica normativa:</b> articoli 26 e 34 delle NTA del PRG<br><b>Modifica cartografica:</b> tav.le 7/1 e 10/4  | Sistema territoriale della pianura pedecollinare – le aree urbane di recente formazione; UTOE 8 – Sarzanese; non ricade in alcuna Invariante strutturale.<br><b>Residuo PS</b> alloggi a recupero: 11   | 2i pericolosità bassa;<br>2g pericolosità media | Non necessita verifica da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 1, in quanto realizzato nel 1962 e quindi la sua esecuzione non risale ad oltre settanta anni.   |



|   |   |  |  |  |   |  |
|---|---|--|--|--|---|--|
| 4 | <b>Ex casermetta</b>                    | All'interno del: <i>Piano di Dettaglio della Marina, facente parte della Variante Generale, relativo ai poli di Tonfano e di Motrone al Viale Versilia e zone limitrofe ed al Viale Roma</i> con destinazione di zona a <b>Verde Pubblico.</b> | Da zona "verde pubblico" a zona B.2.2 – Zone edificate e di completamento con vincolo del verde privato<br><b>Modifica normativa:</b> articolo 34 delle NTA del PRG<br><b>Modifica cartografica:</b> tav.8       | Sistema territoriale della Pianura costiera – l'area urbana di Marina; UTOE 13 – La Marina; sistema funzionale insediativo della "città lineare"; non ricade in alcuna Invariante strutturale.<br><b>Residuo PS</b> alloggi a recupero: 19; inoltre l'art. 99 delle NTA del PS prevede che siano esclusi dal dimensionamento generale il cambio di destinazione ed il frazionamento per destinazioni afferenti a: turistico-ricettivo, industriale-artigianale, commerciale-direzionale. | 2i pericolosità bassa;<br>1g pericolosità bassa | L'immobile ricade, ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 42/2004 nel vincolo di cui alla lettera "D" "Fascia Costiera". E' stato inoltre sottoposto a verifica da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, avanzata con nota prot. 20630 del 24/06/2011, verifica per la quale il Comune ancora attende l'esito. |
| 5 | <b>Immobile Piazza della Repubblica</b> | ZONE DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE – CENTRI STORICI E AREE DI INTEGRAZIONE ARCHITETTONICA E AMBIENTALE ( <b>Zona omogenea A</b> ) in parte in ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO DI QUARTIERE O DI COMPLESSO INSEDIATIVO –  | Si mantiene la destinazione a zona omogenea "A", stralciando la previsione di Zona G2.<br><br><b>Modifica normativa:</b> articoli 26 e 32 delle NTA del PRG<br><b>Modifica cartografica:</b> <b>tav.le 7/1 e</b> | Sistema territoriale della Pianura pedecollinare – le aree urbane di recente formazione; UTOE 4 – La città di Pietrasanta; sistema funzionale insediativo della "città compatta"; non ricade in alcuna Invariante  | 2i pericolosità bassa;<br>2g pericolosità media | Non necessita verifica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 10 comma 1 in quanto realizzato successivamente al 1965 e quindi la sua esecuzione non risale ad oltre settanta anni.  |



|          |                |   |   |  |   |   |
|----------|----------------|---|---|--|---|---|
|          |                | <i>(Zona omogenea G2).</i>  | <b>10/1</b>   | strutturale.<br><b>Residuo PS</b><br>alloggi a recupero: 79;<br>inoltre l'art. 99 delle NTA del PS prevede che siano esclusi dal dimensionamento generale il cambio di destinazione ed il frazionamento per destinazioni afferenti a: turistico-ricettivo, industriale-artigianale, commerciale-direzionale. |   |   |
| <b>6</b> | <b>Comp.78</b> | ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE – <b>Zone C2</b> definite da impianto lottizzativo – Comparto urbanistico 78 e per minor porzione in ZONA AGRICOLA E FORESTALE - <b>zona E6</b> case coloniche con area di pertinenza agricola interne al tessuto urbano. | <b>Modifica normativa:</b><br>allegato “B” alle NTA prevedendo lo stralcio dal C. 78 con inserimento di lotto edificabile plurifam. in All. “A”..   | Sistema territoriale della Pianura alluvionale – le aree urbane di recente formazione; UTOE 7 – Quartieri periurbani; sistema funzionale insediativo della “città compatta”;<br><b>Residuo PS</b><br>alloggi di nuova edificazione: 194  | 2i pericolosità bassa;<br>2g pericolosità media | L'immobile ricade, ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 42/2004 nel vincolo di cui alla lettera “D” “Zona del Viale Apua” istituito con D.M. 23/06/1955 |
| <b>7</b> | <b>Comp.62</b> | ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE DEFINITE DA PROGETTI PREVENTIVI ( <b>zona omogenea C1</b> ) Comparto urbanistico n° 62  | <b>Modifica normativa:</b><br>allegato “B” alle NTA per stralcio dell'area commerciale all'interno della previsione attuale. Modifica dell'art. 42 delle NTA del PRGC – Zone per insediamenti commerciali - prevedendo norma specifica per il lotto | Sistema territoriale della Pianura alluvionale – le aree urbane di recente formazione; UTOE 7 – Quartieri periurbani; sistema funzionale insediativo della “città compatta”;   | 2i pericolosità bassa;<br>2g pericolosità media | Nessun vincolo di natura ambientale e tecnica   |

|  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  | in questione che consenta la destinazione: commerciale di vicinato, direzionale, artigianale di servizio, attività di servizio per attrezzature, pubbliche e di uso pubblico e per servizi ed il frazionamento in più unità immobiliari fino ad un massimo di tre. |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|

### Indagini geologiche

In ottemperanza ai disposti dell'art 89 del DPR 380/2001, così come recepito dalla regione Toscana con l'art 62 della LR 1/2005 e relativo regolamento d'attuazione, per la variante in oggetto si provvede agli adempimenti previsti per la certificazione delle indagini geologiche presso la competente struttura regionale (Genio Civile di Lucca).

Nel caso specifico, ai sensi dell'art. 3 del DPGR 53/R per il quale il comune non effettua nuove indagini geologiche nei casi di varianti alla normativa ed alle previsioni cartografiche che complessivamente non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici, si provvede, prima dell'adozione da parte del consiglio comunale a trasmettere alla struttura territorialmente competente copia degli elaborati corredata dalla certificazione della esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche ai sensi dell'art. 5, c.2 del citato regolamento.

### Pubblicazione ed individuazione di idonee forme di partecipazione: il Garante della comunicazione

Considerata la rilevanza dell'obiettivo che si intende perseguire con il provvedimento in oggetto, si è ritenuto di avvalersi del Garante della Comunicazione, individuato con Decreto sindacale n° 6 del 08/06/2012 al fine di predisporre idonee forme di partecipazione che possano garantire la più ampia divulgazione dei contenuti del provvedimento.

Pertanto il provvedimento in oggetto, comprensivo di tutti gli elaborati, dopo l'approvazione del Piano da parte del Consiglio Comunale, che ha effetto di adozione della variante urbanistica, è pubblicato sul sito [www.pietrasanta.lu.it](http://www.pietrasanta.lu.it), alla pagina del Garante della Comunicazione, ed è messo a disposizione di

chiunque voglia prenderne visione. I 30 giorni previsti per la presentazione di eventuali osservazioni decorrono dalla data di pubblicazione sul Burt della suddetta deliberazione.

### **Responsabile del procedimento**

Responsabile del procedimento relativa al Piano delle alienazioni e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico per la parte che comporta variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 6 della LR 8/2012 è individuato nel Dirigente dei Servizi del territorio del Comune di Pietrasanta.

**Pietrasanta, 08.06.2012**

**Il Responsabile del Servizio**

**arch. Eugenia Bonatti**