



COMUNE DI PIETRASANTA

Piano Attuativo EX COMPARTO 51 - Tonfano

PROPRIETA'

CONSORZIO COMPARTO 51
Comune di Pietrasanta



STUDIO **PUCCI ASSOCIATI**

PROGETTO E COORDINAMENTO GENERALE P.A.

STUDIO **PUCCI ASSOCIATI**

arch. Enrico PARDUCCI
arch. Marco BETTINI

Collaboratore (elab. grafica)
ing. Francesca FASCIONE



PROGETTO OPERE PUBBLICHE

Studio Tecnico ing. Massimo CECCARINI



QUADRO VALUTATIVO PRELIMINARE E CONFORMITA' PAESAGGISTICA

Soc. Terre.it S.r.l. (Spin Off di UNICAM)
arch. Fabrizio CINQUINI
arch. Michela BIAGI
dott. Paolo PERNA

Collaboratori (elab. grafica)
arch. Marcella CHIAVACCINI
ing. Sara DI RITA

NORME TECNICHE ATTUAZIONE

RILIEVO STRUMENTALI E TOPOGRAFICI

geom. Alessio MAZZETTI

INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE

Geoethica
geo. Vanessa GRECO

STUDIO FORESTALE

Città Futura sc
dott. Claudio LORENZONI
per.agr. Stefano STRANIERI



COMUNE DI PIETRASANTA

(provincia di Lucca)

PIANO ATTUATIVO Ex COMPARTO 51

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Marzo 2018

TITOLO I NORME GENERALI

Articolo 1

Finalità e caratteristiche del Piano Attuativo, coerenza e conformità con il P.S. e R.U.

Il presente Piano ha per finalità l'attuazione delle previsioni del P.R.G. che il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico hanno confermato, seppure in un mutato quadro di riferimento pianificatorio, in modo da produrre una parte organica e completa di città.

Infatti l'articolo 49 del R.U. "Previsioni previgenti e aree con strumenti attuativi approvati o in corso di esecuzione" ha richiamato, per le aree distinte con apposito simbolo, le regole dello strumento urbanistico precedentemente approvato o oggetto di convenzione urbanistica; dette aree restano pertanto vincolate, con validità quinquennale dall'approvazione del RU, ai parametri urbanistici, alle opere di urbanizzazione, alle prescrizioni contenute nello strumento urbanistico approvato o attuativo e nella convenzione approvata, salvo per quanto riguarda l'assetto planivolumetrico che si considera con valore d'indirizzo.

In tali ambiti è ammessa la monetizzazione delle aree destinate a spazi pubblici nei casi in cui la dislocazione degli stessi sia valutata irrilevante da parte dell'organo competente ai fini del pubblico interesse.

In tal caso la mancata cessione delle aree è sostituita dalla corresponsione di una somma equivalente al loro valore di esproprio per gli standard previsti dal DM 1444/1968, sia per la quota di standard in eccedenza prevista dall'art. 106 del P.S., per questi ultimi è prevista anche la corresponsione del costo di realizzazione.

Articolo 2

Ambito di applicazione, obiettivi ed efficacia del Piano

L'area d'intervento riguarda un vasto appezzamento di terreno di forma irregolare in Marina di Pietrasanta località Tonfano della superficie catastale di mq 29.829 circa; essa è posta tra la fascia costiera consolidata lungo il viale Roma e i quartieri periurbani generati a seguito delle più recenti lottizzazioni. Si sviluppa partendo dall'asse di via Catalani percorrendo, in direzione monti, gran parte della Via Bellini, tutta la Via Indipendenza e parte della Via Ricasoli nel tratto compreso tra Via Giusti e Via Boccherini. La morfologia complessiva è caratterizzata da un insieme di forme pressoché regolari distribuite sulla Via Bellini, con due interruzioni costituite da proprietà escluse dal perimetro del Comparto dove insistono due residenze private. Ai margini, sul lato mare di Via Catalani, è presente un lotto, quasi un "enclave", che se pur non in continuità diretta con lo sviluppo dell'area, fa parte a sua volta del Comparto. Ad eccezione di quest'ultimo lotto i terreni in questione si caratterizzano per l'uniformità di vegetazione presente e per l'aspetto paesaggistico.

Articolo 3

Quadro normativo di riferimento

Il Piano è stato redatto secondo i dispositivi e le procedure previste dalle leggi regionali 5/1995, 65/2014 e 50/2017 e successive modifiche e integrazioni, con i contenuti e l'efficacia dei Piani di Lottizzazione previsti dalla L. 1150/42.

Per quanto non specificato nelle presenti norme si fa riferimento alla normativa Nazionale e Regionale vigente, alle Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico e al Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Legge Regionale 65/2014.

Legge Regionale 50/2017

PIT Regione Toscana.

Articolo 4

Elaborati costitutivi del Piano (quadro conoscitivo e progettuale)

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati :

tav. 1 estratti

Rilevo strumentale con catasto e perimetrazione del ex-comparto, area oggetto d'intervento. Planimetria generale scala 1/500, elenco delle proprietà;

tav. 2 stato attuale

Rilievo alberature. Planimetria generale scala 1/500, legenda essenze arboree, documentazione fotografica al maggio 2015;

tav. 3 stato di progetto

Destinazione di zona.

Sovrapposizione Piano Attuativo ed R.U. Planimetria scala 1/2000

Planimetria generale scala 1/500, sagoma prospetti, tabelle dati ed indici di progetto;

tav. 4 stato di progetto

Nuove piantumazioni.

Planimetria generale scala 1/500, legenda essenze arboree;

tav. 5 stato di progetto

Opere di urbanizzazione.

Planimetria generale scala 1/500 sezioni scala 1/100 - 1/50;

tav. 5.1 stato di progetto

Opere di urbanizzazione. Estensione dei sotto-servizi.

LINEA TELEFONICA - ENEL

Planimetria generale scala 1/500 sezioni scala 1/50;

tav. 5.2 stato di progetto

Opere di urbanizzazione. Estensione dei sotto-servizi.

FOGNATURA

Planimetria generale scala 1/500 sezioni scala 1/50;

tav. 5.3 stato di progetto

Opere di urbanizzazione. Estensione dei sotto-servizi.

ACQUEDOTTO - GAS

Planimetria generale scala 1/500 sezioni scala 1/50;

tav. 5.4 stato di progetto

Opere di urbanizzazione. Estensione dei sotto-servizi.

PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Planimetria generale scala 1/500 sezioni scala 1/50;

tav. 6 stato di progetto.

Inserimento ambientale.

Planimetria generale scala 1/500, Prospetti scala 1:200, Simulazioni foto-realistiche;

- **Relazione:** Verifica di coerenza e conformità al Piano di indirizzo territoriale (P.I.T) con valenza di Piano Paesaggistico (P.P.R.);
- **Relazione motivata:** Verifica di assoggettabilità a V.A.S. semplificata;
- **Allegato 1:** Studio Forestale;
- **Allegato 2:** Elaborazioni grafiche e cartografiche di sintesi degli elementi di coerenza e conformità al PIT/PPR per il corretto inserimento paesaggistico del progetto;

- **Relazione geologica,** indagini geologiche e certificazioni;
- **Tavola 1 Corografia,** Geologico-geomorfologica, litotecnica, idrogeologica;
- **Tavola 2 Carta** Pericolosità e vulnerabilità;
- **Tavola 3 Indagini geologiche** sul sito con sezioni interpretative;
- **Schede di deposito indagini;**

- **Relazione tecnico illustrativa – 1** Quadro Conoscitivo;
- **Relazione tecnico illustrativa – 2** Quadro Propositivo;
- **Elenco recapiti proprietari -** Relazione ricerche visurista e legale;
- **Norme Tecniche di Attuazione;**
- **Schema di convenzione;**

- **Relazione progetto impianti tecnici e reti tecnologiche;**
- **Computo metrico** opere di urbanizzazione;
- **Pareri alle aziende competenti.**

Articolo 5

Destinazioni d'uso e categorie di intervento

L'intervento prevede la realizzazione di un comparto edificatorio, distinto in due sub

comparti “a” e “b”, all’interno del quale è prevista l’individuazione di aree edificabili e spazi pubblici per le aree di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il progetto deve essere esteso a tutta l’area ed è ammessa l’attuazione da parte di privati (enti) con la stipula di una convenzione con il Comune che stabilisca le modalità della cessione e/o gestione con il mantenimento dell’uso e dell’interesse pubblico. La stessa convenzione stabilirà le modalità per la cessione delle aree a verde e ad attrezzature pubbliche.

L’intervento deve rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie territoriale: 29.829 mq (catastali 28.000)

- Sub. a)

- S. F. 11.780 mq;
- S. F. Edificabile: 6.500 mq;
- S. F. verde privato di rispetto: 5.280 mq;
- S.U.L.: 3.132 mq

- Sub. b)

- S. F. 9.245 mq;
- S.F. Edificabile: 6.898 mq;
- S. F. verde privato di rispetto: 2.347 mq;
- S.U.L.: 3.132 mq

- Parcheggi Pubblici: 2.906 mq.

- H max: 13,0 mt

- Rc della superficie fondiaria: 30%

- Destinazione d’uso e tipologia di intervento: turistico ricettiva

- Distanza tra i fabbricati: è ammessa distanza inferiore a 10 ml. tra pareti non finestrate

- Distanza tra confini: è ammessa distanza inferiore a 5 ml dagli spazi pubblici.

- Camere totali Sub a) e Sub b) n. 144 (art. 47 NTA RU Vigente).

È prevista la stipula di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese dei richiedenti ad avvenuta approvazione del Piano e che regolerà obblighi e diritti dei privati nei confronti dell’Amministrazione Comunale.

Nell’ambito del Piano Attuativo è ammesso, da parte dei proprietari in modo separato, richiedere ed ottenere i titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi.

Articolo 6

Criteri progettuali: area fondiaria.

Indirizzi generali.

Le caratteristiche del progetto architettonico dovranno seguire i seguenti criteri:

1 – analisi del contesto urbano, ricerca e indagine sui modelli insediativi e le tipologie edilizie caratteristiche della zona di Marina di Pietrasanta e aree limitrofe, con particolare riferimento ai materiali di rivestimento, alle geometrie compositive, alle

coperture, ai modelli di recinzione, sistemazione dei giardini, sistemazione degli spazi pubblici a verde e non, sistemazione a terra;

2 – corretto inserimento dell'intervento nel contesto secondo un linguaggio architettonico contemporaneo;

3 – uso moderato delle composizioni volumetriche con prevalenza di geometrie semplici ben identificabili sia nell'impianto urbano che nell'impianto architettonico.

Il P.A. è diviso in due sub. Comparti.

Sono ammessi interventi con realizzazione di fabbricati ad uso turistico/ricettivo, elevati fino ad un massimo di quattro piani fuori terra oltre al piano interrato con porticato al p.t. e aree di pertinenza collocate nelle aree limitrofe.

Le costruzioni previste devono essere realizzate prevedendo i seguenti materiali di finiture esterne:

- finiture dei fronti ad intonaco civile del tipo tradizionale o del tipo ad isolamento termico secondo la normativa vigente;
- elementi decorativi di finitura con rivestimenti in materiali semplici (pietra, marmo, cotto, legno o simili), sono ammessi inoltre rivestimenti con pannelli metallici;
- terrazzi inseriti nella trama architettonica (piana ed in elevazione) dei prospetti con parapetti in vetro e acciaio;
- coperture terrazzate praticabili;
- infissi in legno o metallo con coloriture tradizionali;
- pavimentazioni esterne in pietra o simile;
- coloriture chiare.

In copertura (di tipo piano), dove sono possibili terrazze possono essere alloggiati i vani motori e le macchine per gli impianti, la pavimentazione dovrà essere realizzata in mattonelle di gres color bianco o chiaro, sono consentite anche porzioni di copertura con altri materiali. I pluviali possono essere alloggiati nelle murature o all'esterno di esse.

Tutte le strutture portanti verticali e orizzontali possono essere realizzate in calcestruzzo armato o in acciaio in conformità con le norme antisismiche vigenti, ma sono consentite anche tecnologie in legno (pareti e solai di tipo X-lam).

Sistemazioni esterne e alberature vedi tavole allegate.

Gli edifici descritti, possono essere costituiti da un piano interrato a quota - 3,00 mt circa dal piano di campagna e da un massimo di quattro piani fuori terra in cui il primo solaio può essere elevato dal piano di campagna fino a + 0,50 mt.

In riferimento all'impatto ambientale non possono essere modificate le tipologie fondamentali delle strutture turistico ricettive.

Per questi elementi e per quanto altro facente parte del carattere architettonico, il dimensionamento, sia all'esterno che all'interno, si rimanda alle tavole di progetto, alla relazione generale, alla normativa del regolamento edilizio e alle N.T.A. del regolamento urbanistico.

Articolo 7

Sistemazione degli spazi pubblici, arredo urbano.

Il sistema d'accesso all'area da via Catalani è così caratterizzato:

I parcheggi collocati intorno alle strutture turistico ricettive, sono previsti con pavimentazione erbosa realizzata in elementi in calcestruzzo vibro-compresso di forma e dimensioni e coloriture composte in modo da evidenziare le geometrie previste in progetto.

Il sistema delle piazze, in cui sono collocati i parcheggi e degli spazi interni alle strutture alberghiere è stato previsto con pavimentazione con masselli autobloccanti in C.L.S. o con materiali lapidei di diverse dimensioni e coloriture.

Le strade di nuova realizzazione sono state previste con carreggiata a doppio senso della larghezza di 7,00 mt Con marciapiedi laterali di larghezza 1,50 mt pavimentati con piastrelle di cemento 25x25 del tipo "margherita" o pavimentazioni con masselli autobloccanti.

Il sistema del verde e la vegetazione in genere sono costituiti da due elementi principali:

- 1) la zona a verde pubblico a bordatura della viabilità e delle piazze/parcheggi pubblici;
- 2) le zona del parco ad uso verde pertinenziale delle strutture ricettive;

Le essenze arboree da mettere a dimora saranno quelle caratterizzanti il bosco di tipo "lecceta" e "pineta litoranea", il tutto come previsto e nelle modalità di cui alla Relazione di Coerenza e di Conformità Paesaggistica e Territoriale – ALLEGATO 1 – Studio Forestale:

- *Leccio (Quercus ilex)*
- *Pino domestico (Pinus pinea)*
- *Frassino minore (Fraxinus ornus)*
- *Corbezzolo (Arbutus unedo)*
- *Alloro (Laurus nobilis)*
- *Viburno (Viburnus Tinus)*
- *Mirto (Myrtus Communis)*
- *Fillirea (Fillirea latifolia e F. angustifolia).*

I percorsi pedonali di collegamento tra le varie zone: piazze, parco, strutture ricettive, sono previsti di una larghezza di 1,50 mt in parte pavimentati mediante blocchetti di cls autobloccanti o pietra ed in parte saranno realizzati in terra battuta.

L'illuminazione delle strade pubbliche sarà costituita da corpi illuminanti a luce diretta montati su pali ad altezza di 8 m da terra (tipo) ad inter-distanza di 15 m posti su un solo lato strada.

L'illuminazione delle piazze pubbliche sarà costituita da corpi illuminanti a luce

diretta montati su due tipologie di pali ad altezza di 4 m e di 8 m da terra (tipo)
ad inter-distanza massima di 15 m posti perifericamente alle piazze.

L'illuminazione delle strade private sarà costituita da corpi illuminanti a luce diretta montati su pali ad altezza di 4 m da terra (tipo)
ad inter-distanza di 15 m posti su un solo lato strada, in modo da mantenere l'uniformità di illuminazione con le parti pubbliche.

L'illuminazione dei percorsi pedonali sarà costituita da corpi illuminanti a luce diretta montati su pali ad altezza di 3 m da terra (tipo)
ad inter-distanza di 15m posti su un solo lato del percorso, ma con doppio proiettore al fine di illuminare anche le limitrofe aree a verde.

Le piazze e il parco saranno dotati di sedute continue, cestini, dissuasori, portabiciclette, e griglie per le alberature.

Le superfici del parcheggio pubblico sono di mq 2.906 circa

Per ulteriori specifiche si rimanda alla Relazione Generale, alle Tavole di progetto, al Computo Metrico ed alle schede allegate, elementi che fanno parte vincolante delle NTA del Comparto.

Articolo 8

Incentivi per l'edilizia sostenibile

In adempimento ai contenuti di cui al DL.gs 192/2005 e succ. mod. ed int., in conformità con quanto previsto dal vigente R.U. Comunale, al fine di incentivare l'edilizia sostenibile a tutela del benessere fisico delle persone, della salubrità degli immobili e del territorio, della riduzione dei consumi energetici sono consentiti incrementi fino al 10 per cento della superficie utile lorda o volume corrispondente, oppure nelle quantità espressamente indicate nelle norme e sono finalizzati ad ottenere dall'intervento eseguito una riduzione minima del 20 % dell'indice di prestazione energetica previsto da citato decreto.

Articolo 9

Varianti

Gli elaborati di piano individuano la consistenza planivolumetrica dell'intervento. Non costituiscono varianti al Piano Attuativo e pertanto possono essere eseguite senza la preventiva approvazione di specifica variante al Piano ma tramite variante al titolo edificatorio (permesso di costruire o dichiarazione d'inizio di attività lavorativa), modifiche interne, distributive e prospettiche che non varino la consistenza planivolumetrica dell'intervento, che non incidano sul dimensionamento globale dei fabbricati e non diminuiscano le dotazioni di aree per servizi pubblici, ad

uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Non costituiscono variante al P.A. e pertanto possono essere eseguite senza la preventiva approvazione di specifica variante ma tramite variante al titolo edificatorio (permesso di costruire o dichiarazione d'inizio di attività lavorativa), le opere così come riportate all'art. 197 della L. Reg. 65/2014.

In particolare non costituiscono variante al P. Attuativo:

- eventuali modifiche di sagome, di ingombri, e volumi che si rendessero necessarie al momento della progettazione definitiva e/o della realizzazione degli interventi previsti dal P.A. purchè queste non compromettano l'impianto progettuale e non siano in contrasto con le normative del vigente R.U.;
- la variazione del numero delle unità e del dimensionamento dei singoli alloggi;
- la variazione degli impianti tecnologici e relativi tracciati, a seguito di necessità riscontrate durante l'esecuzione dei lavori o per precisa disposizione degli Enti gestori e/o del Comune;
- la modifica planimetrica delle superfici delle opere di urbanizzazione e degli spazi pubblici, fermo restando il rispetto delle quantità previste nel P.A.;
- le modifiche planimetriche che coinvolgono una superficie coperta non superiore al 25% di quella prevista nel P.A., fermo restando le previsioni massime previste dal Piano stesso;
- le modifiche di volume edificato non superiori al 25 % di quelle previste nel P.A., fermo restando le previsioni massime previste dal Piano stesso;

Si precisa inoltre che dalla sovrapposizione delle tavole catastali con il perimetro rilevato del P.A. risultano delle discrepanze riconducibili ad inesattezze grafiche, a sovrapposizioni delle tavole catastali, all'individuazione dei confini del Piano stesso, ecc. che possono aver provocato inesattezze anche sul computo delle superfici delle singole proprietà, le eventuali modifiche di cui sopra potranno essere corrette in fase esecutiva senza costituire variante al P.A.

Articolo 10

Prescrizioni di cui alla VAS

.....
.....
.....