



Comune di Pietrasanta
Città d'arte • Città nobile dal 1841

DIREZIONE SERVIZI DEL TERRITORIO

U.O. Urbanistica

Dirigente: Arch. Dante Galli
Responsabile: Giuliano Guicciardi

OGGETTO: Variante al Piano di utilizzo degli Arenili con contestuale Variante al PRGC vigente finalizzata alla realizzazione di un Parco Marino ludico/didattico.

Adozione ai sensi degli art.li 16-17-65-69 della L.R. 1/2005 e succ. mod. e int..

RELAZIONE TECNICA – allegato “A”

PREMESSA

- La Giunta Comunale di Pietrasanta, con Delibera d'indirizzo n° 245 del 17.10.2008 inseriva tra i propri obiettivi di carattere primario la realizzazione di un **Parco marino ludico/didattico** nell'area ove attualmente è ubicato un fabbricato appartenente al patrimonio indisponibile del Comune, sito in località Tonfano e denominato “ex Incanto”.
- Con D.G.C. n° 261 del 31.10.2008, è stato approvato l'**Avvio di procedimento** di *Variante al Piano di Utilizzo degli Arenili con contestuale Variante al PRGC vigente finalizzata alla realizzazione di un Parco Marino ludico/didattico attraverso la procedura del projet financing.*
- Successivamente con D.G.C. n°85 del 03.04.2009, l'A.C. veniva modificata la precedente delibera d'indirizzo per:
 - 1) realizzare il detto intervento non solo sull'area ove attualmente è ubicato il fabbricato denominato “ex-Incanto”, ma anche su porzione dell'area della Piazza America adiacente;
 - 2) accorpate all'intervento in oggetto, e quindi alle procedure per esso necessarie, anche quello relativo alla realizzazione del “museo del mare” (da realizzarsi nell'edificio sotto il pontile di Marina di Pietrasanta) già previsto nel piano di programmazione triennale dei Lavori Pubblici 2009 – 2011.
- Inoltre con D.G.C. n° 88 del 03.04.2009 è stato approvato lo studio di fattibilità relativo alla “Realizzazione di un Parco Marino ludico-didattico e Museo del mare in località Tonfano”.
- L'edificio esistente ricade nel PRGC vigente in: zone a prevalente destinazione produttiva secondaria e terziaria – D10.3 - *zone per attrezzature ed esercizio delle attività balneari e dei servizi complementari ad esse connesse, edifici commerciali, edifici ed attrezzature di*

interesse collettivo per la fruizione comune, spazi di sosta e parcheggi, ed è disciplinato all'interno del Piano di Utilizzo degli Arenili (fascia individuabile nei 25 m di Demanio comunale, salvo piccola porzione ricadente nella fascia di Demanio Marittimo).

- L'A.C. intende realizzare tale obiettivo senza incidere sulla volumetria complessiva prevista dal PRGC e dal PUA, pertanto è necessario approvare una Variante al Piano di Utilizzo degli Arenili con contestuale Variante al PRGC vigente per consentire la cancellazione delle previsioni riguardanti la realizzazione della piscina comunale nel comparto del Bagno Pietrasanta, e trasferire tali volumetrie nella previsione di ampliamento dell'edificio in questione, senza mutazione della destinazione d'uso di zona.
- L'intervento oggetto di Variante sarà inoltre occasione di riqualificazione architettonica di tutto il complesso edilizio esistente prevedendone la demolizione e ricostruzione con leggero arretramento della porzione di edificio ricadente all'interno della fascia afferente al Demanio Marittimo.
- L'intervento sarà attuato attraverso la procedura del *projet financing* (art. 153, C. 1-14 D.Lgs. 152/08) da aggiudicarsi mediante procedura ad evidenza pubblica, finalizzato alla concessione di costruzione e gestione dell'impianto con utilizzo di capitale privato e senza necessità di ricorrere a forme di indebitamento o dismissione di beni di proprietà comunale.
- L'intervento inserito negli atti di programmazione annuale e triennale previsti dalla legislazione in materia di Lavori Pubblici è stato approvato come investimento da inserirsi nel Triennale OO.PP. con Del. G.C. n° 346 del 22.12.08
- L'intervento risulta coerente alle previsioni in parola ai principi, obiettivi e prescrizioni del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n° 34 del 10.7.2008.

Strumenti urbanistici vigenti e adottati, norme di riferimento

- Il Comune di Pietrasanta ha approvato definitivamente la Variante Generale al Piano Regolatore con DCR 304 del 13.10.98;
- Il Comune di Pietrasanta con D.C.C. n° 23 del 17.4.2004 ha approvato la Variante al PRGC "zona Arenili";
- Il Comune di Pietrasanta con D.C.C. n° 42 del 28.07.2003 ha approvato il Piano di Utilizzazione degli Arenili in Variante al Piano Particolareggiato degli Arenili;
- Il Comune di Pietrasanta con D.C.C. n° 24 del 17.4.2004 ha approvato l'integrazione alla normativa tecnica del Piano di Utilizzazione degli Arenili;
- Il Comune di Pietrasanta con D.C.C. n° 102 del 12.12.2005 ha adottato la Variante al Piano di Utilizzazione degli Arenili che al momento si trova in fase di istruttoria delle osservazioni pervenute;
- Il Comune di Pietrasanta ha approvato il Piano Strutturale con delibera del Consiglio Comunale n°34 del 10.07.2008.
- Il Piano Strutturale approvato contiene come parte integrante e sostanziale il Documento di coerenza al PIT .
- il Comune di Pietrasanta, non avendo adottato il Regolamento Urbanistico entro i tre anni dall'adozione del Piano Strutturale, ricade in regime di salvaguardia di cui all'art. 39 della LR 5/95;
- Ai sensi del sopracitato articolo la Regione Toscana, con Circ. illustrativa di cui alla DGR 118/2003, chiariva che in regime di salvaguardia possono essere approvate **Varianti a Piani attuativi** quando (...) **la Variante si rende necessaria a seguito di approvazione di un'opera pubblica**, (...) **il Piano attuativo si qualifica come ultimo completamento di ambiti già totalmente urbanizzati e quindi si innesti direttamente su opere di urbanizzazione già esistenti.**

Riguardo la **Variante di PRGC** necessaria contestualmente alla variante al Piano attuativo (eliminazione previsione piscina comunale), questa si configura come variante funzionale

alla miglior definizione degli interventi ammessi in ambiti già urbanizzati, senza ipotesi di ristrutturazione urbanistica e non prevede aumenti di carico urbanistico o di consumo di suolo;

- La suddetta Circolare illustrativa prevede inoltre la possibilità di attuazioni di varianti al PRGC quando (...) **siano varianti necessarie per apportare limitate modifiche alla disciplina urbanistica conseguente alla definizione di progetti esecutivi di opere pubbliche;**
- **Con Delibera C.R. 32 del 16.6.2009 la Regione Toscana ha adottato l'“Implementazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica “, ai sensi dell'art 36 del PIT, prima dell'approvazione di una Variante ad un Piano attuativo ricadente in area soggetta a disciplina paesaggistica, il Piano attuativo viene trasmesso alla Regione ed alla Soprintendenza, la Regione entro 60 gg. indice una conferenza di servizi finalizzata alla verifica dell'adeguatezza alle finalità della tutela paesaggistica.**

1. OBIETTIVI STRATEGICI

La presente Variante al Piano di utilizzazione degli Arenili contestuale a Variante al PRGC ha come finalità la possibilità di realizzare un **Parco marino** nella frazione di Marina di Pietrasanta utilizzando il complesso edilizio esistente di proprietà comunale, prevedendo la possibilità di ampliamento dell'immobile (non attuabile con le vigenti norme del Piano di utilizzazione degli Arenili) tale da poter contenere un'opera di questo tipo e **mantenere al contempo le attività commerciali e ricreative attualmente presenti in tale manufatto.**

Date le caratteristiche e la vocazione prettamente turistica del sito (immediate vicinanze al Pontile ed al centro della frazione di Marina) l'opera da realizzarsi costituisce un'importante occasione di valorizzazione ed attrazione turistica qualificando maggiormente l'offerta di tutto il territorio di Marina di Pietrasanta.

L'intervento si conforma a 2 tra gli obiettivi strategici del Piano Strutturale riferiti alla Pianura costiera:

- La valorizzazione del patrimonio edilizio esistente
- L'incentivazione dell'attività turistico-ricettiva

2. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

2.1) AMBITO TERRITORIALE INTERESSATO – riferimenti catastali

Immobile sito in Marina di Pietrasanta, viale Roma, la consistenza catastale è così distinta: **fg 38 mapp. 73** proprietà comune di Pietrasanta con subalterno di proprietà demaniale, **fg 38 mapp.li 652 e 77** di proprietà demaniale

Destinazione d'uso attuale: **commerciale e servizi.**

L'immobile insiste nell'ambito della zona degli Arenili, fascia appartenente al Demanio comunale e per una piccola parte sul Demanio marittimo, ed è prospiciente rispettivamente: a nord piazza America, ad est viale Roma (viale Litoraneo), a sud piazza Europa/Pontile, a ovest fascia di Demanio Marittimo – stabilimenti balneari.

Attualmente il complesso edilizio in oggetto è destinato ad attività commerciali private, affittuarie del Comune, principalmente rivolte alla ristorazione e presenta caratteristiche architettoniche disomogenee di nullo valore, con un'articolazione probabilmente sviluppatasi in periodi diversi. Il manufatto esistente si inserisce tra due spazi aperti (piazza America, destinata a parcheggio pubblico, e piazza Europa, immediatamente prospiciente il lungomare costituito da Viale Roma).

La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione e l'intervento ricade in un ambito dove sono assicurati l'approvvigionamento idrico, lo smaltimento delle acque, le forniture delle principali reti di servizi.

2.2) PRGC VIGENTE

L'edificio oggetto della presente variante ricade (salvo la piccola porzione ricadente nella fascia del Demanio marittimo) in zona di PRGC: **zone a prevalente destinazione produttiva secondaria e terziaria – D10.3 - zone per attrezzature ed esercizio delle attività balneari e dei servizi complementari ad esse connesse, edifici commerciali, edifici ed attrezzature di interesse collettivo per la fruizione comune, spazi di sosta e parcheggi** (fascia individuabile nei 25 m di Demanio comunale).

Per tale zona valgono le disposizioni contenute nell'art. **46 quinquies delle NTA del PRGC** vigente, secondo le quali sono ammesse le seguenti modalità d'intervento:

*La sottozona "D10.3" è occupata dagli spazi ad uso parcheggio e verde di pertinenza degli stabilimenti balneari e dalla presenza di parcheggi, verde pubblico e privato, percorsi pedonali e ciclabili, **edifici a destinazione commerciale e di interesse collettivo e per la fruizione comune**, manufatti al servizio di reti tecnologiche.*

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

La destinazione è a parcheggi di uso pubblico. E' consentita la permanenza degli edifici commerciali esistenti.

MODALITA' D'INTERVENTO

- Per quanto attiene la zona destinata a parcheggio dei bagni l'intervento è subordinato alla realizzazione del P.I.O.d.C., coincidente con la concessione demaniale dello stabilimento balneare.

Per gli edifici esistenti il P.U.A. si attua per intervento edilizio diretto.

- Nelle zone destinate a parcheggio è vietata ogni forma di nuova edificazione ad esclusione della realizzazione di strutture leggere per creare zone ombreggianti a protezione degli automezzi, di altezza massima di 2,40 m e per una superficie coperta massima del 50% dell'intera superficie destinata a parcheggio.

Per gli edifici esistenti commerciali, edifici ed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune sono consentiti interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia senza aumenti di S.U.L. e di Volume e gli interventi necessari all'adeguamento delle norme in materia di sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche. Per detti edifici sarà consentito l'ampliamento una-tantum da quantificare con apposite schede nella redazione del P.U.A., nei limiti dell'altezza esistente. Per i due distributori di carburante esistenti si applicano le norme della zona omogenea di tipo D8.

Riguardo il **Piano di Utilizzazione degli Arenili** la norma di riferimento è contenuta nell'art 10 delle Norme tecniche d'Attuazione della variante al piano particolareggiato:

ART. 10 – interventi ammessi sugli edifici commerciali, edifici turistico ricreativi e/o edifici ed attrezzature di interesse collettivo e per la fruizione comune

Le aree ed i manufatti indicati con apposita simbologia nelle tavole di Individuazione dei Comparti Urbanistici e nella schedatura allegata alle presenti norme, si articolano nelle seguenti categorie che sono sottoposte alle prescrizioni appresso indicate. Per questi manufatti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente limitati agli articoli 19, 20, 21 delle N.T.A. della vigente Variante Generale al P.R.G.C., la ristrutturazione edilizia senza gli incrementi di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) e di volume e gli interventi necessari all'adeguamento delle norme in materia di sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Per edifici inclusi nel perimetro del Comparto Urbanistico, nel rispetto del 35% del Rapporto massimo di Copertura (R.C.), limite assoluto ammissibile all'interno della fascia denominata Servizi di Spiaggia, e per gli edifici esclusi dal perimetro del Comparto Urbanistico, per i quali non è prescrittivo il rispetto del 35% del Rapporto massimo di Copertura (R.C.), è consentito:

(...) omissis

C) Edifici ed attrezzature pubbliche e per la fruizione comune esclusi dai punti precedenti: *è consentito un incremento una-tantum della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) secondo la modalità ed il dimensionamento specificato nelle schede allegate che si intendono come prescrittivi. Laddove è prevista la demolizione di parti di edifici e l'ampliamento come previsto nella schedatura, gli interventi da effettuare devono formare oggetto di richiesta dello stesso titolo autorizzativo. Il massimo ampliamento previsto nella schedatura – definito ambito di espansione – deve comunque essere contenuto all'interno del perimetro definito come Superficie Coperta Massima. Le verande coperte indicate nella schedatura non si possono chiudere neppure a titolo precario. Dove non è esplicitamente indicato, l'altezza (Hmax) dei manufatti ampliati non deve superare quella massima dei fabbricati esistenti.*

Per tutti i manufatti riportati nei punti precedenti è inoltre consentito un incremento di altezza utile interna dei vani sottotetto, già considerati agibili, fino al raggiungimento dei limiti minimi di legge, al fine di consentire l'adeguamento igienico-funzionale degli stessi.

Tipologia, Materiali

E' ammessa la realizzazione di locali scantinati di altezza utile massima di ml. 2,50 e della superficie lorda uguale a quella dell'edificio principale soprastante.

Materiali: Per tutti i tipi di manufatti, è consentito l'uso delle tecniche e dei materiali da costruzione consueti con preferenza in particolare di:

- strutture portanti e di tamponamento in muratura e/o legno;
- solai orizzontali in laterizio armato, acciaio, legno;
- struttura del tetto preferibilmente in legno con copertura in tegole di cotto; la pendenza delle falde non deve superare il 35%;
- intonaco civile tinteggiato;
- eventuali rivestimenti esterni ed elementi decorativi, in legno; infissi esterni preferibilmente in legno;
- pavimentazioni esterne in legno, in cotto, pietra o marmo.

Si fa divieto di usare, lasciati a faccia-vista, sia il cemento armato che la muratura di mattoni.

I sistemi di copertura, le scale esterne, i parapetti e le ringhiere potranno essere realizzati anche con profili o laminati metallici, o con strutture leggere in pannelli autoportanti rivestiti in rame o rivestiti in altro materiale metallico elettroverniciato. Non è consentita la realizzazione di copertura a tetto con tipologia piana o a terrazza.

(...) omissis

L'edificio risulta schedato all'interno dell'**Allegato S** al Piano di Utilizzazione degli Arenili – **Schedatura degli immobili di proprietà comunale**, come Immobile H (piano terra) e Immobile I (piano primo), in questa scheda l'ampliamento previsto (lato est – viale Roma) è di circa **50 mq di sul**.

2.3) RAPPORTI CON IL PIANO STRUTTURALE e con I PIANI SOVRAORDINATI

P.S. , approvato con DCC n° 34 del 10.7.08, l'area in questione ricade:

1) all' interno del **Sistema Territoriale della Pianura e del Sub-Sistema Territoriale della Pianura Costiera – “gli Arenili”**;

2) All'interno dell'**U.T.O.E. n°13 – Marina: Fascia costiera urbanizzata** di circa 1.5 km di profondità che ricopre tutto il tratto comunale affacciato sul mare, dal comune di Camaiore a quello di Forte dei Marmi. All'interno di questa area litoranea sono presenti ampie aree boscate a pino e leccio tra le quali, a nord, il parco della Versiliana. L'arenile, sabbioso è completamente antropizzato. La trama urbana è a maglia ortogonale e si inserisce in un sistema più ampio a sviluppo lineare che inizia con la città di Viareggio e si conclude, dispiegandosi lungo la costa senza soluzione di continuità, a Forte dei Marmi. La distribuzione tipologica degli edifici, che si ripete in modo più o meno simile in altre parti del sistema, presenta lungo il viale litoraneo, di servizio agli stabilimenti balneari e di grosso traffico costiero, una fascia di edifici di rilievo architettonico, ville e palazzi, spesso sedi di strutture alberghiere, una fascia retrostante più compatta di edifici in linea, anch'essi spesso di pregio, e una fascia interna più ampia, residenziale, composta principalmente da ville o villette, mono o bi-familiari, circondate da piccoli o medi giardini. L'intera zona è a forte vocazione turistica.

3) All'esterno del **Limite Urbano**.

4) All'interno del **Sistema Funzionale Turistico** (Arenile attrezzato)

5) E' individuato come **Invariante Strutturale** relativa al sistema paesaggistico ed ambientale, il cui grado di tutela previsto è la conservazione.

Il PS del Comune di Pietrasanta riconosce i servizi collettivi, edifici commerciali e d'interesse collettivo per la fruizione comune che comprende la parte di Arenile del Demanio comunale (25m) occupata dagli edifici di proprietà comunale fino al viale Roma, da parcheggi e verde pubblico, dai percorsi pedonali e ciclabili e manufatti al servizio di reti tecnologiche.

Caratteristiche dell'UTOE 13

<i>Dimensioni attuali</i>	Superficie	716 Ha
	Popolazione	3941 ab
	Densità	5.5 ab/Ha
	Numero di edifici	3202
	Numero di alloggi	4875

<i>Standard attuali</i>		
	Attrezzature	37314 Mq
	Verde attrezzato	51000 Mq
	Parcheggi	15695 Mq
<i>Dimensioni massime ammissibili</i>	Popol. prevista al 2022 (tot)	4445 ab
	Alloggi previsti (tot)	210
	Alloggi recuperabili	30
	Strutture turistiche (camere)	240
	Insedimenti Produttivo	1000 mq
	Commerciale e direzionale	5000 mq
<i>Dimensionamento Standard</i>	Esistente	Fabbisogno 18/24 mq per abitante
	Mq totali – mq per ab.	Mq/ab
	104009 – 23.4	23999 eccedenza - 2671

P.I.T. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale D.C.R. n° 72 del 24.07.07, l'ambito d'intervento ricade nel "patrimonio costiero insulare e marino" ai sensi degli art.li 26, 27 e 28 della Disciplina del PIT, in merito ai quali l'elaborazione della Valutazione Integrata (*allegato alla delibera "B"*) nella verifica di coerenza esterna contiene le valutazioni inerenti le direttive e prescrizioni ai fini della conservazione attiva di tale patrimonio.

P.T.C. P., approvato con delibera di Giunta Provinciale n°189 del 13 dicembre 2000, secondo il quale l'area oggetto di variante ricade nella struttura territoriale della "Pianura costiera" Tav. B3, nell'ambiente e paesaggio locale PC2 – "la città di Pietrasanta e la sua Marina" ed è situato nell'ambito 20 (tav. B1) della fascia litoranea di cui all'appendice 2 delle NTA del PTC.

L'intervento oggetto di variante, verificata la coerenza con il PS, nella forma sottoscritta in sede di conferenza dei servizi dagli organi Provinciali e Regionali e successivamente approvata con delibera di C.C. n° 34 del 10 luglio 2008, che contiene come parte integrante e sostanziale il Documento di coerenza al PIT, verifica in linea generale la coerenza in merito ai principi, prescrizioni e obiettivi dei Piani sovraordinati, come meglio esposto nella Valutazione Integrata allegata.

A seguito dell' "Implementazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica " adottata con Delibera C.R. 32 del 16.6.2009, sono state effettuate le valutazioni di conformità alla disciplina dei beni paesaggistici di cui all'art. 2 c.6, lett. c) del PIT.

3. PROCEDURA GENERALE DI VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI (AZIONI CONSEGUENTI, EFFETTI AMBIENTALI E TERRITORIALI ATTESI)

A seguito dell'entrata in vigore del PIT della Regione Toscana, il PS riconosce l'arenile come ambito ricadente all'interno del patrimonio costiero e come tale assoggetta ogni intervento di trasformazione alla verifica delle condizioni di cui all'art. 21 del PIT, nella procedura di valutazione delle azioni di trasformazione conseguenti alla stesura del progetto di Variante si tiene perciò conto:

- della verifica della funzionalità strategica dell'intervento sotto il profilo paesistico, ambientale, culturale e economico-sociale, con particolare riferimento alla congruità funzionale dell'intervento alle finalità contenute nel paragrafo 6.3.1 del **Documento di Piano del PIT**;
- della verifica dell'efficacia a lungo periodo degli interventi proposti sia per gli effetti innovativi che conservativi che si vogliono produrre, sia per quelli che si vogliono evitare;
- della verifica della congruità dell'intervento al fine della promozione o del consolidamento di attività economicamente, socialmente e culturalmente innovative riguardo le opportunità imprenditoriali, lavorative conoscitive e formative;

Sono state inoltre oggetto di considerazione:

- le regole di utilizzo dell'insediamento;
- la verifica dell'idoneità e della conseguente accessibilità infrastrutturale e dei rapporti con la viabilità esistente e di progetto, in modo da non aggravare eventuali situazioni di congestione.
- la conoscenza dei caratteri morfologici e paesaggistici dei luoghi ove si prevede di realizzare l'insediamento
- ogni elemento necessario per contenere l'eventuale impatto ambientale e per limitare i possibili effetti negativi che possono ripercuotersi, a breve e lungo termine, nell'ambiente e nel paesaggio stesso;
- l'impatto che l'intervento determinerà sul patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente;

Le valutazioni effettuate sono contenute nell'elaborato allegato alla Delibera di adozione contenente la **Valutazione Integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici**, così come prevista dall'art. 11 della LR 1/2005, effettuata in modalità semplificata come disciplinato dall'art. 11 del Regolamento di attuazione 4/R della LR 1/2005, dal momento che si tratta di modifica relativa all'uso di un'area limitata del territorio afferente al Comune di Pietrasanta per la quale non è ravvisabile alcuna complessità del provvedimento oggetto di valutazione.

In merito alle modifiche contenute nell'atto di Variante e riguardanti il PRGC vigente, queste riguardano esclusivamente riferimenti alla normativa di piano che contiene la previsione di piscina comunale e per la quale la Variante in oggetto prevede lo stralcio.

Riguardo le procedure inerenti la Valutazione Ambientale Strategica, di cui al DLgs. 152/06 (così come modificato dal DLgs. 4/2008), il Rapporto preliminare – verifica di assoggettabilità è stato trasmesso all'Autorità competente, individuata con D.G. C. n° 77 del 20.03.2009.

2.4) VINCOLI DI NATURA TECNICA E AMBIENTALE

- L'immobile ricade all'interno del Vincolo paesaggistico lettera "D" D.Lg. 42/2004 art. 136 (ex 1497/39)
- L'immobile ricade all'interno del Vincolo paesaggistico lettera "A" fascia litoranea- di cui al D.Lg. 42/2004 art. 142 (ex 431/85)
- L'immobile ricade all'interno della fascia di rispetto Demaniale (30 m)
- L'immobile ricade all'interno del limite e della fascia di rispetto Doganale
- L'immobile ricade in parte all'interno del limite Demaniale
- La zona non è assoggettata ad alcun vincolo di natura idraulica.

3. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRGC:

Ai fini della **demolizione e ricostruzione con ampliamento del fabbricato esistente** la variante in oggetto andrà a modificare:

- in riferimento al PRGC vigente: si prevede lo stralcio dalle NTA del PRGC della previsione di piscina comunale all'interno della concessione del Bagno Pietrasanta (**art. 46 bis**). Il recupero di tale volumetria consentirà di poter realizzare l'ampliamento necessario senza incidere con aumenti di volume sulla zona. (*vedi NTA stato attuale e modificato – allegato alla delibera “D”*)
- in riferimento al Piano di utilizzazione degli arenili:
 - **art 21** – stralcio previsione di piscina comunale (*vedi NTA stato attuale e modificato – allegato alla delibera “D”*)
 - **art 10** – inserimento di un nuovo paragrafo che contiene la norma specifica d'intervento relativamente a tale previsione (*vedi NTA stato attuale e modificato – allegato alla delibera “D”*);
 - **Allegato S** – Schedatura degli immobili di proprietà comunale (immobile H - piano terra e I – piano primo) – modifica possibilità di massimo ampliamento previsto dalla schedatura (*vedi Elaborati grafici stato attuale e modificato – allegato alla delibera “D”*)
 - **Tav.le n° 1-2-4/Allegati G-H- I-L** - Carta dell'uso del suolo - per stralcio previsioni interventi riguardo il Bagno Pietrasanta (*vedi Elaborati grafici stato attuale e modificato – allegato alla delibera “C”*);
 - **Tav.le n° 5-6-7/Allegati M-N-O** – Carta d'individuazione dei comparti – per modifica sigla immobile H/I e inserimento retino edificio “Ex Incanto” (*vedi Elaborati grafici stato attuale e modificato – allegato alla delibera “C”*)
 - **Tav. n° 8 - Allegato P** – Carta d'individuazione dei comparti - per stralcio previsioni interventi riguardo il Bagno Pietrasanta (*vedi Elaborati grafici stato attuale e modificato – allegato alla delibera “C”*)

L'ampliamento previsto si svilupperà:

- attraverso la realizzazione di un edificio complanare a piazza America collegato all'edificio esistente attraverso un passaggio ricavato nel seminterrato. Ciò garantirà il rispetto della maglia insediativa esistente ed al contempo lascerà libere le visuali prospettiche esistenti da e verso mare;
- piano primo: sarà ampliata la superficie utile recuperando la zona attualmente destinata a veranda coperta (circa 300 mq);
- con aumento di volumetria, nel rispetto dell'altezza massima in gronda esistente, ottenibile attraverso il raggiungimento di una quota interrata pari a circa **-2.40 ml.** rispetto al piano di campagna;

Tale ampliamento sarà realizzato **senza recupero** delle volumetrie poste a lato mare dell'edificio esistente e ricadenti nella fascia afferente al Demanio Marittimo.

Schema superfici *

<u>Superficie lorda attuale</u>	
Immobile “H” Immobile “I”	809 mq circa 534 mq circa
	1343 mq circa
<u>Superficie lorda ottenibile a seguito della variante</u>	2500 mq totali (circa)
<u>Superficie lorda ottenuta in ampliamento</u>	1157 mq
<u>Superficie lorda in demolizione</u>	162 mq

--	--

** i valori riportati si considerano indicativi dal momento che alcune dimensioni possono subire modifiche in rapporto alle misure derivanti da rilievo strumentale, al fine di definire i limiti dell'ampliamento si rimanda alle schede di cui all'allegato "S" del PUA.*

Distribuzione superfici

Del totale delle superfici 2000 mq circa saranno destinati al Parco marino, 500 mq circa continueranno ad essere destinati ad attività commerciali e direzionali (circa il 20%).

Verifica degli standards urbanistici

Dati i contenuti della Variante, la verifica degli standards è limitata alla verifica degli spazi a parcheggio per le attività commerciali (art. 8 NTA del PRGC vigente) in quanto l'intervento in oggetto prevede, oltre alle attività commerciali esistenti, la realizzazione di una attrezzatura pubblica ed ad uso pubblico.

Verifica degli spazi a parcheggio: per quanto attiene alle attività commerciali, le norme di PRG fissano la quantità di parcheggio di 40 mq per ogni 100 mq di S.U.N. e tale quota è quella prevista a soddisfacimento del fabbisogno reperibile nelle piazze attigue all'area dove sorge la struttura.

Per quanto riguarda la necessità di ulteriori spazi a parcheggio necessari per l'attività di Parco Marino, si rimanda alle considerazioni contenute nella valutazione delle regole di utilizzo dell'insediamento contenute nella Valutazione Integrata.

4. ASPETTI GENERALI DELLE CONOSCENZE

Fanno parte del Quadro Conoscitivo di riferimento le conoscenze immediatamente disponibili contenenti i criteri di valutazione utilizzati relative a:

- Approvazione definitiva della **Variante Generale al P.R.G.C.** con delibera C.R. n°304 del 13/10/1998;
- Approvazione del **Piano di Utilizzo degli Arenili**
- Perimetrazione delle aree soggette a **Rischio Idrogeologico** ai sensi dell'art.4 della L. 677/96;
- Piano per l'assetto idrogeologico (**PAI**) del Bacino Toscana Nord, approvato con Deliberazione n° 11 del 25 Gennaio 2005;
- Approvazione del **Piano Strutturale** del Comune di Pietrasanta con delibera C.C. n°32 del 10/07/2008 – **Relazione sullo stato dell'ambiente, in particolare quanto riferito agli indicatori di stato e di pressione riguardanti: superficie urbanizzata, rifiuti, energia, aria e acqua;**
- Approvazione del **Piano Strutturale** del Comune di Pietrasanta con delibera C.C. n°46 del 24/09/2004 – **Valutazione di sostenibilità delle previsioni di Piano: la sostenibilità delle previsioni urbanistiche;**
- **LR 1/2005 – Norme per il governo del territorio**, in particolare art. 37 e relativo Reg. d'attuazione;
- **PIT** approvato con D.C.R. n° 72 del 24.07.07
- **PTCP** approvato con DGP n°189 del 13 dicembre 2000
- **Delibera C.R. 32 del 16.6.2009 "Implementazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica " - Adozione**

I CONTRIBUTI RICEVUTI

Nella fase di Avvio di procedimento sono stati richiesti apporti tecnici e conoscitivi ai seguenti Enti:

- Regione Toscana, prot. n° 42760 del 15.11.2008
- Provincia di Lucca; prot. n°42766 del 15.11.2008
- Agenzia del Demanio; prot. n° 42761 del 15.11.2008

- URTAT di Lucca: in particolare è stato richiesto se ai sensi dell'art. 3 comma "d" del Regolamento d'attuazione dell'art. 62 della LR 1/2005 (*"Il comune non effettua nuove indagini geologico tecniche in caso di varianti che non comportano cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità"*) se sia necessario o meno l'effettuazione e il deposito di nuove indagini, prot. n° 42765 del 15.11.2008

Gli Enti che hanno ritenuto di fornire i propri contributi sono stati:

- Regione Toscana, prot. n° 45072 del 02.12.08 (*allegato alla Relazione tecnica n°2*)
- Provincia di Lucca; prot. n° 45613 del 09.12.08 (*allegato alla Relazione tecnica n°3*)
- URTAT di Lucca: prot. n°44634 del 25.11.08 e prot. n° 45251 del 03.12.2008 (*allegato alla Relazione tecnica n°4 e 5*)

5. PARERI E NULLAOSTA

- Prima dell'approvazione della Variante Urbanistica sarà richiesto il parere degli organi preposti ai sensi dell'Art. 36 del PIT, trattandosi d'intervento su Piano Attuativo ricadente in zona soggetto a vincolo paesaggistico.
- Prima dell'approvazione della Variante Urbanistica sarà richiesto il parere degli organi preposti ai sensi dell'Art. 62 della LR 1/2005.

6. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

La presente Variante si compone dei seguenti elaborati:

- 1) Relazione Tecnica (*allegato alla delibera "A"*)
- 2) Valutazione Integrata semplificata (*allegato alla delibera "B"*) e relativo allegato B1
- 3) Elaborati Grafici (*allegato alla delibera "C"*)
- 4) Norme Tecniche di Attuazione (*allegato alla delibera "D"*)
- 5) Rapporto del Garante della Comunicazione (*allegato alla delibera "E"*)
- 6) Relazione di sintesi (*allegato alla delibera "F"*)
- 7) Deposito Indagini geologico-tecniche e relativo parere (*allegato alla delibera "G"*)
- 8) Rapporto preliminare – verifica assoggettabilità alla VAS (*allegato alla delibera "H"*)

Pietrasanta, li

Il Responsabile del procedimento