



Comune di Pietrasanta

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO E CONTESTUALE
VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE ANTICIPATRICE DEL P.S. e P.O.
2020 A SEGUITO DEGLI ACCORDI EX. ART. 11 DELLA L. 241/90 TRA IL
COMUNE DI PIETRASANTA
E UNICOOP TIRRENO S.C. – SOC AMBRA SRL (insegna CONAD)**

Estratto delle N.T.A. Piano Strutturale

STATO MODIFICATO

Giugno 2021



(omissis)

Art. 54 Le aree urbane di recente formazione

1. Sono le parti di territorio urbanizzato ed edificato costituite con sostanziale continuità, sia in presenza di una progettazione unitaria, definita da strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata, sia in assenza di tale progettazione. In queste aree sono riconoscibili, più o meno marcatamente, il tessuto della maglia insediativa e un'organizzazione morfologica dei manufatti edilizi con densità medio-bassa. Sono altresì quelle parti di territorio urbanizzato con un impianto urbano più labile caratterizzato da una bassa densità edilizia.

2. Il P.S. si pone i seguenti obiettivi:

- il mantenimento dell'impianto urbano originario, conservando la maglia insediativa, la giacitura e la larghezza degli elementi viari, il sistema degli spazi scoperti, dei rapporti fra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei manufatti edilizi;
- il miglioramento della qualità funzionale degli insediamenti attraverso la dotazione di spazi per funzioni pubbliche e collettive;
- la realizzazione e/o la ricostruzione della sostanziale unitarietà del territorio urbanizzato distinto dal territorio non urbano.
- il mantenimento, laddove ancora esistenti, dei caratteri rurali da assoggettare alla L.R. 1/2005

3. Per le aree di cui al presente articolo il P.S. prescrive:

- la realizzazione di una marcata pluralità di utilizzazioni restando predominante il peso percentuale della destinazione d'uso abitativa rispetto alle altre;
- la realizzazione di destinazioni d'uso complementari con la residenza tale da garantire la permanenza di una marcata compresenza di pluralità di utilizzazioni del tipo: artigianato di produzione di beni connessi con le persone e le abitazioni, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, anche nella forma della media e grande struttura di vendita, pubblici esercizi, uffici privati, studi professionali, strutture per l'istruzione, strutture culturali, strutture associative, strutture ricettive e ricreative, religiose, sanitarie, strutture con finalità di pubblico interesse.

4. Per tali aree il R.U. deve contenere:

- la disciplina degli interventi per la conservazione delle caratteristiche tipologiche, il ripristino della morfologia insediativa, nonché le trasformazioni fisiche ammissibili al fine di migliorare la qualità della configurazione morfologica del tessuto urbano e le utilizzazioni dei singoli manufatti edilizi e spazi scoperti;
- fermo restando la priorità del recupero sul patrimonio edilizio esistente e del superamento delle condizioni di degrado, il R.U. potrà individuare aree libere nelle quali prevedere spazi pubblici, in particolare parcheggi ed attrezzature, o consentire il completamento edilizio ovvero la ricostruzione negli aspetti alterati incompatibili o incongrui rispetto alle caratteristiche conformative del sistema degli spazi scoperti;
- le disposizioni volte all'individuazione e al recupero delle situazioni di degrado, sia mediante specifico piano di arredo urbano, sia attraverso specifico piano degli impianti pubblicitari che detti criteri e indirizzi per la regolamentazione dell'installazione, del mantenimento, delle dimensioni e delle caratteristiche dei cartelli e dei pannelli pubblicitari;
- l'efficiente utilizzazione della rete viaria per la mobilità con mezzi meccanici e/o pedonale, adeguati parcheggi ad uso pubblico, di scambio e di attestamento.

(omissis)

Art. 77 La città compatta

1. E' l'ambito delle aree urbane edificate con sostanziale continuità per lo più sviluppatesi intorno agli insediamenti storici principali, caratterizzate generalmente da lottizzazioni edificate con tipi edilizi misti con prevalenza di edifici mono-bifamiliari. E' inoltre l'ambito nel quale individuare la

nuova urbanizzazione a completamento, come occasione di riqualificazione dell'esistente struttura urbana.

2. Il P.S. si pone come obiettivo l'individuazione e il riconoscimento di quelle parti costitutive riguardanti l'assetto urbano, l'impianto fondiario, il tipo edilizio, il sistema degli spazi verdi e scoperti, l'individuazione e il riconoscimento di quelle parti in cui tali caratteristiche sono state alterate o contraddette, garantendo il mantenimento della maglia insediativa, della giacitura, della larghezza della viabilità nello sviluppo dell'assetto urbano.

3. In tale ambito il P.S. definisce le utilizzazioni compatibili e le destinazioni d'uso dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti così da garantire:

- la permanenza o il ripristino, ove necessario, di una marcata compresenza di pluralità di utilizzazioni restando predominante la percentuale della destinazione abitativa;
- le utilizzazioni complementari alla funzione abitativa configuranti la centralità delle aree urbane di cui trattasi: direzionale, attività di produzione ed erogazione di servizi rari, artigianato di produzione di beni commerciali al minuto, pubblici esercizi, uffici privati, studi professionali, strutture pubbliche e private per l'istruzione, per la cultura, per le associazioni, ricreative, religiose, sanitarie e assistenziali per anziani, attività commerciali anche nella forma della media e grande struttura di vendita.
- l'accessibilità e la percorribilità prevalentemente pedonale o con mezzi pubblici di trasporto collettivo, privilegiando all'esterno dell'area urbana storica considerata adeguati parcheggi di uso pubblico e/o di scambio, nonché parcheggi pertinenziali degli edifici ricadenti nella medesima area sia per residenti che utilizzatori continuativi di tali edifici.

4. Il P.S. conferma la dimensione minima delle unità abitative di 65 mq. (S.U.N.) che il R.U. dovrà recepire per garantire la qualità della vita degli abitanti insediati, nonché il corretto rapporto tra unità abitative e densità edilizie. Il P.S. consente il frazionamento così come dimensionato all'art. 100 delle presenti NTA delle unità immobiliari esistenti attraverso interventi edilizi compatibili con le originarie caratteristiche distributive, architettoniche e tipologiche dell'edificio.

5. In tale ambito il P.S. si prefigge la permanenza dei caratteri tipologici degli insediamenti esistenti caratterizzati sia da una edificazione discontinua mono-bifamiliare sia da edifici plurifamiliari.

6. Per tale ambito il R.U. deve contenere:

- la schedatura degli edifici (come normata all'art.10 delle presenti NTA) e degli spazi pubblici, per i quali sarà disciplinata la conservazione delle caratteristiche tipologiche, il ripristino della morfologia insediativa, nonché le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni dei singoli manufatti edilizi e spazi scoperti;
- l'individuazione di aree libere nelle quali prevedere spazi pubblici, in particolare parcheggi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, o consentire il completamento edilizio ovvero la ricostruzione, negli aspetti alterati incompatibili o incongrui rispetto alle caratteristiche conformative del sistema degli spazi scoperti, del rapporto tra spazi scoperti e volumi edificati;
- l'accessibilità e la percorribilità prevalentemente con mezzi pubblici di trasporto collettivo privilegiando adeguati parcheggi di uso pubblico e/o di scambio, nonché parcheggi pertinenziali degli edifici ricadenti nella medesima area sia per residenti che utilizzatori continuativi di tali edifici;
- la realizzazione di uno specifico "Piano Guida" per la disciplina degli edifici produttivi esistenti in condizioni di incompatibilità ambientale con la possibilità della loro eventuale dismissione e trasferimento in zone compatibili sotto il profilo ambientale;

(omissis)

Art. 81 Gli insediamenti industriali, artigianali e commerciali

1. Sono gli insediamenti e gli organismi con una configurazione fisica atta a utilizzazioni produttive che sono, in parte, di tipo "consolidato", cioè edificate in zone urbanizzate ed edificate entro il periodo 1950-60, e in parte edificate in periodi successivi e recenti con sostanziale continuità.

2. Il P.S. persegue l'obiettivo di aumentare la dotazione delle superfici con destinazione commerciale, direzionale e del terziario avanzato incentivando per tali settori opportunità di lavoro, garantendo l'innovazione tecnologica e l'ammodernamento soprattutto nei settori della piccola e

media impresa.

3. Il P.S. persegue l'obiettivo di un maggior equilibrio nel rapporto tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, in particolare attraverso la dotazione di spazi scoperti destinati alla fruizione pubblica o collettiva e disposti in termini tali da migliorare la qualità della configurazione morfologica del tessuto insediativo. In particolare dovrà essere garantita la dotazione minima di standard a parcheggio di attestamento e di scambio in ottemperanza alla legislazione regionale e nazionale vigente.

3bis. Sono prescrittive soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica, che prevedano l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e che riducano il fabbisogno energetico ed idrico, incrementando l'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, e che consentano la riduzione della produzione di rifiuti, migliorino la gestione degli stessi agevolando il recupero ed il riciclaggio interno dei materiali, ivi compresi gli imballaggi, e dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

4. Per tali aree dovrà essere assicurata l'accessibilità e la loro percorribilità ai mezzi di trasporto delle merci, in termini da assicurare la massima efficienza e non produrre rischio o impedimenti alla mobilità delle persone.

5. Dovendo stabilire i criteri per l'individuazione delle aree da ritenere sature rispetto alla possibilità di introdurre ulteriori medie e grandi strutture di vendita, il PS, in via preliminare assume, i criteri riportati all'art 15 comma 1 del PIT vigente che consistono nell'analizzare:

- a) l'ammontare dei costi per le amministrazioni pubbliche interessate ai fini dell'adeguamento delle infrastrutture e della tutela delle risorse essenziali del territorio;
- b) il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero di mezzi; numero di innesti e di accessi diretti; numero delle funzioni svolte (collegamento interprovinciale, mobilità in area metropolitana, collegamento ad area industriale, collegamento esercizi commerciali); l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;
- c) il livello di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già insediate;
- d) la presenza di aree da preservare ai fini del riequilibrio ecologico e paesaggistico.

Il RU potendo, in base al proprio quadro conoscitivo, incrementare i seguenti criteri, riconoscerà le aree considerate sature nelle quali non si prevedono nuove grandi e medie strutture di vendita, e le grandi e medie strutture già insediate in tali aree saranno soggette ad interventi di riqualificazione ambientale e funzionale. Eventuali ampliamenti saranno ammessi al solo scopo di concorrere a tale riqualificazione.

6. Per tali aree il P.S. prevede il recupero delle superfici dismesse al fine del riordino morfologico e funzionale dei tessuti urbani con destinazioni d'uso compatibili con il contesto nel quale sono inserite e ricomprese nel dimensionamento del P.S..

7. Per tali ambiti il R.U. deve contenere:

- l'individuazione degli ambiti urbani caratterizzati dalla presenza di numerose e contigue attività commerciali di vicinato, tali da poter costituire un centro commerciale naturale. In tali ambiti non possono essere introdotte destinazioni d'uso incompatibili con dette caratteristiche funzionali, e sono previste: l'incentivazione della percorribilità pedonale, la limitazione della circolazione veicolare, una adeguata dotazione di parcheggi opportunamente localizzata e l'accessibilità con mezzi pubblici.
- la disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente che vanno dalla manutenzione, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, all'ampliamento, frazionamento e il cambio di destinazione d'uso purchè compatibile con la norma di Sistema Territoriale;
- la disciplina degli interventi per i nuovi insediamenti, il rispetto dell'altezze massime previste, le destinazioni d'uso previste, la tipologia dei manufatti e la superficie minima di intervento;
- la tipologia, l'altezza massima ammissibile dei manufatti e dei volumi tecnici, degli impianti e delle attrezzature di servizio;
- le modalità di intervento edilizio e l'eventuale programmazione temporale, il tipo di gestione, e/o la formazione di piani attuativi o di altri strumenti operativi previsti dalla legislazione vigente, qualora il perseguimento degli obiettivi lo richieda;
- gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali, in relazione al delicato assetto idraulico ed idrogeologico.

- uno specifico "Piano Guida", corredato da valutazione integrata, che persegua l'obiettivo di prevenire il degrado urbano e che, sulla base di un proprio Quadro Conoscitivo, definisca una disciplina degli interventi sugli edifici produttivi esistenti in condizioni di incompatibilità ambientale e diversamente individuati dal presente subsistema con possibilità della loro eventuale dismissione e trasferimento in zone compatibili sotto il profilo ambientale e sugli edifici che a causa della perdita della propria funzione sono soggetti a degrado fisico e conseguente creazione di vuoti urbani. I criteri sulla base dei quali dovrà essere predisposta la schedatura delle aree e della tipologia dei manufatti di ciascuna unità produttiva saranno:

- stato di conservazione
- tipologia
- grado degli interventi di manutenzione
- superfici utili
- destinazione d'uso
- numero dei piani
- caratteristiche delle aree di pertinenza
- caratteristiche di accessibilità
- eventuali inquinamenti
- evoluzione della tipologia edilizia dall'impianto
- vincoli
- titolo di disponibilità dell'area e dei manufatti e loro stato giuridico
- condizioni igienico-sanitarie
- opere di urbanizzazione impianti a rete esistente
- linee e punti di sosta di trasporto urbano ed extraurbano;

Il Piano Guida sulla base delle conoscenze storiche del territorio degli assetti avente interesse storico e di valutazioni di compatibilità urbanistico-ambientali, al fine di perseguire il riordino e la riqualificazione funzionale delle strutture insediative, nonché la riduzione o il superamento dei fenomeni di degrado deve stabilire:

- le funzioni e le utilizzazioni compatibili e quelle prescritte, con particolare riferimento alle destinazioni pubbliche e/o per uso collettivo (edilizia sociale, settore culturale, ricerca, servizi alla produzione);
- le opere ammissibili e quelle prescritte e l'eventuale loro subordinazione alla formazione di piani attuativi;
- le direttive da rispettare da parte dei piani attuativi dei quali sia prescritta la formazione.

Il Piano Guida inoltre dovrà prevedere degli incentivi al fine di favorire la ricollocazione in zona idonea delle attività industriali-artigianali che decidono di spostarsi ma di mantenere la propria attività.

(omissis)

Art. 83 Il Subsistema Funzionale della Viabilità

(omissis)

8. Il P.S. assume i seguenti obiettivi ed indirizzi di programma:

- Marcatura dell'ingresso al territorio urbano di Pietrasanta distinguendo i punti di accesso strategici, o "porte della città", con infrastrutture significative di sistemazione dello spazio stradale (es. intersezioni a rotatoria o grandi incroci semaforizzati). In particolare, come scelte preferenziali, soluzione a rotatoria di ~~due~~ importanti incroci del tratto urbano della SS n.1 "Aurelia": a) l'incrocio di Via I maggio (oggi semaforizzato); b) l'incrocio di Via Santini (oggi a raso senza canalizzazioni) accoppiato con un altro incrocio all'altezza di Corte Cinquini così da determinare un dispositivo circolatorio senza svolte a sinistra sulla SS n.1 "Aurelia"; c) l'incrocio del Viale Apua (oggi a raso). Questi ~~due~~ interventi, unitamente alla previsione di opere di scavalco e di percorsi specializzati

in sede geometrica della SS n.1 Aurelia nei tratti di attraversamento delle zone maggiormente antropizzate, sono finalizzati ad un quadro di riordino e di riorganizzazione funzionale per un incremento della sicurezza e delle prestazioni della SS n.1 Aurelia medesima (vedasi anche le indicazioni del punto n.5 dell'art. 15 del PTC della Provincia di Lucca).

(omissis)

Art. 99 Criteri per la determinazione del dimensionamento sostenibile del P.S.

1. Le previsioni del P.S. vengono attuate dal R.U. e/o dagli altri atti previsti dalla legislazione vigente, mediante un'attuazione programmata delle nuove quantità insediative sostenibili, così come definite in base alle valutazioni di fabbisogno contenute nel Quadro Conoscitivo del R.U. e come determinate dal presente P.S.. Al fine di orientare la gestione urbanistica comunale in coerenza con le esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente, di completamento, di riordino e riqualificazione degli insediamenti urbani. Il R.U. e gli eventuali P.I.I. definiscono pertanto e regolano preliminarmente le condizioni di fattibilità delle trasformazioni del territorio e degli immobili su di esso ricadenti, in relazione alle condizioni di sostenibilità indicate dal presente P.S., con particolare riferimento alla compatibilità con i sistemi di approvvigionamento idrico, di smaltimento e trattamento dei liquami e dei rifiuti solidi, di accessibilità meccanizzata di spazi pubblici o di uso comune e collettivo, di impianti ed attrezzature. In caso di assenza o carenza di tali sistemi gli interventi saranno programmati tenendo conto dei piani triennali per le opere di investimento riferite ai sistemi suddetti. Il R.U. è orientato a soddisfare le esigenze di edilizia residenziale prioritariamente attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione, di riuso e di completamento urbanistico di aree interstiziali e di frangia. Il R.U. verifica la disponibilità dei servizi e dei finanziamenti per la realizzazione delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione necessarie per gli insediamenti esistenti. Il R.U. dà attuazione agli obiettivi indicati come prioritari dal P.S., concretizzando l'opportunità di sviluppo sostenibile anche in relazione alle reali esigenze manifestate dagli operatori, dando omogeneità e coerenza agli interventi pubblici e privati e di tutela del territorio.

2. Il dimensionamento complessivo del P.S. è stato elaborato secondo i seguenti criteri:

- gli studi e le analisi del Quadro Conoscitivo contenente i dati inerenti alle tendenze demografiche e migratorie;
- la lettura dell'attuazione del vigente strumento urbanistico;
- l'attuazione e l'effettiva esistenza o reperibilità degli standards urbanistici;
- la valutazione della criticità delle risorse;
- la verifica dei limiti ammissibili prescritti dall'art. 89 (dimensionamento massimo degli spazi per utilizzazione abitativa), dall'art. 90 e 91 (il dimensionamento degli spazi per utilizzazione produttiva) e dall'art. 92 del P.T.C. (il dimensionamento massimo degli spazi per utilizzazione turistico-ricettiva).
- i contenuti e le finalità del Piano di indirizzo e di regolazione degli orari di cui alla LR 38/98.

3. Il dimensionamento comprende anche parte delle previsioni di P.R.G.C. vigente non attuate come i lotti edificabili della Zona "B" e comparti urbanistici della Zona "C". Il quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico dovrà contenere lo stato di attuazione del Residuo del P.R.G.C. vigente con il conseguente aggiornamento della "Tabella Dimensionamento del P.R.G.C" di cui all'art.100 delle presenti N.T.A.

4. I nuovi insediamenti e/o gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi sono consentiti se esistono o se sono contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio nel rispetto delle disposizioni dell'art.5, comma 5, della L.R. 5/95 e s.m.i..

TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO PER U.T.O.E.

	Abitazioni ERP	Abitazioni Edilizia Privata	Turistico Ricettivo	Industriale Artigianale	Commerciale Direzionale
--	-------------------	--------------------------------	------------------------	----------------------------	----------------------------

U.T.O.E.	Alloggi	Alloggi per residenti	Alloggi per non residenti	Alloggi	TOTALE Alloggi	Camere	S.U.L.	S.U.L.
	N.C.	N.C.	N.C.	REC.	N.C.+REC.	N.C.	N.C.	N.C.
1 Capezzano	8	4	3	10	25	10		
2 Capriglia	5	3	2	5	15			
3 Solaio		3	2	5	10			
4 Pietrasanta		17	8	95	120	30		1.000
5 Valdicastello	10	12	8	20	50	25		
6 Vallecchia	10	6	4	20	40	20	12.330***	1.000
7 Quartieri periurbani	400	150	100	90	740	20	2.000	12.500
8 Sarzanese		12	8	20	40		1.000	1.000
9 Serraglio Marella	51	18	12	12	93			
10 Portone Ponten.		6		4	10	25	289.670*	1.000
11 Pollino	30	18	12	10	70	10	3.000	1.000
12 Asse attrezzato Via Unità d'Italia	20	12	8	8	48	50	1.000	47.500
13 Marina	50	78	52	30	210	240	1.000	5.000
14 Strettoia	50	30	20	30	130	20	10.000****	2.000
15 Montiscendi		31	8	10	49			
Edilizia da localizzare**	250				250		2000	2000
dentro U.T.O.E.	884	400	247	369	1900	450	322.000	74.000
fuori U.T.O.E.		48	32	30	110	50	5.000	
TOTALE COMPLESSIVO	884	448	279	399	2010	500	327.000	74.000

* interventi già previsti dal vigente PRGC. La quota di 289.670 mq è così distribuita: 283.920 mq. sono esclusivamente destinati alla realizzazione della variante portone e comprendono anche le quote di commerciale e direzionale previste dalla variante stessa, per questo motivo sono realizzabili solo all'interno del perimetro della variante e secondo la distribuzione definita nelle norme della variante stessa; 5.750 mq sono destinati esclusivamente al completamento del comparto 6D in quanto residuo del PRGC. Inoltre si specifica che il valore di 283.920 mq è indicativo in quanto esprime le quantità in sup. fondiaria mentre il P.S. in S.U.L., ciò implica che una volta esaurite le quantità previste dalla variante i possibili residui si cancelleranno automaticamente dal dimensionamento.

** Edilizia residenziale pubblica da localizzare previo Accordo di Pianificazione - cfr art. 100 N.T.A.

*** Del valore totale di 12.330 la quota di 10.330mq., in quanto residuo di PRGC, è destinata esclusivamente al completamento del comparto 1D.

**** Il presente dimensionamento, di 10.000mq, in quanto residuo di PRGC, è destinato esclusivamente al comparto 8D ed è da realizzarsi all'interno di quella quota del comparto compresa all'interno del Sistema Funzionale Insediativo della produzione e del commercio.

N.B. per il turistico-ricettivo, l'industriale-artigianale e il commerciale-direzionale dal presente dimensionamento sono esclusi il cambio di destinazione d'uso e il frazionamento.

(omissis)