



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. Regolamento Urbanistico

STATO MODIFICATO

Giugno 2021



(omissis)

Articolo 2 **Elaborati del Regolamento urbanistico**

Il Regolamento urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Generale
- Norme Tecniche di Attuazione
 - Allegati:*
 - *Norme Geologico Tecniche di Attuazione (allegate alla Relazione sulle indagini geologiche)*
 - *Atlante dei progetti*
 - Schede norma degli Interventi Complessi (IC)
- 0 Schema generale di riferimento, scala 1/10.000
- Quadro d'insieme delle previsioni, scala 1/5.000
 - 1Tr Il territorio rurale di collina e di pianura - pianura
 - 2Tr Il territorio rurale di collina e di pianura - collina
 - 3Tr Il territorio rurale di collina e di pianura - Strettoia
- Dettaglio delle previsioni, scala 1/2.000
 - 1P - Marina di Pietrasanta – Fiumetto
 - 2P - Marina di Pietrasanta – Tonfano
 - 3P - Marina di Pietrasanta – Focette
 - 4P - Pietrasanta di Ponente
 - 5P - Centro e Pietrasanta di Levante
 - *5.1P - La città storica di Pietrasanta, scala 1:1000*
 - 6P - Portone, Pietrasanta, Pollino e Sarzanese
 - 7P - Strettoia
 - 8P - Gli insediamenti pedecollinari e di collina
- 1Sd Schema direttore del parco del Lago di Porta, scala 1:5000
- 2Sd Schema direttore dell'asse di via Pisanica e della Porta Nord della Versiliana, scala 1:5000
- 3Sd Schema direttore di valorizzazione ambientale del corso del Baccatoio, scala 1:5000
- 1E Individuazione dei beni sottoposti a vincolo a fini espropriativi-pianura, scala 1:5000
- 2E Individuazione dei beni sottoposti a vincolo a fini espropriativi-collina, scala 1:5000
- 3E Individuazione dei beni sottoposti a vincolo a fini espropriativi-Strettoia, scala 1:5000
- Relazione sulle indagini geologiche
 - Allegati:*
 - *Norme geologico tecniche d'attuazione*
 - *Allegato A - progetto preliminare delle opere di messa in sicurezza del fosso dei Frati.*
 - *Allegato B - progetto preliminare messa in sicurezza tr200 fosso Calambrone e fosso Marella*
 - *Integrazione alla Relazione tecnica sulle indagini geologiche*
 - *Tavola 1: carta geologica e geomorfologica - scala 1:10000*
 - *Tavola 1a: sezioni geologiche*
 - *Tavola 2: carta delle indagini - scala 1:10000*
 - *Allegato 1: Documentazione a corredo della Tavola 2 Carta delle indagini - Relazione sulle indagini di Microzonazione sismica di I livello con indagini geofisiche per la microzonazione sismica di I livello.*
 - *Tavola 3: carta delle frequenze - scala 1:10000*
 - *Tavola 4: carta delle MOPS - scala 1:10000*
 - *Tavola 5: carta della pericolosità - sismica scala 1:10000*
 - *Tavola 6: carta della pericolosità geologica - scala 1:10000*
 - *Tavola 7: carta della pericolosità idraulica relativa all'evento alluvionale dell'ottobre 2013 - scala 1:10000*
- Rapporto Ambientale
 - Allegati:*
 - *Valutazione degli impatti significativi delle azioni del R.U*

- Studio di incidenza relativo al SIR-ZPS denominato "Lago di Porta": IT 5110022
- relazione di sintesi non tecnica
- Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche

In caso di evidente discordanza tra gli elaborati cartografici ed i testi normativi prevalgono le disposizioni contenute nella normativa tecnica rispetto alle tavole cartografiche e, tra queste ultime, prevale la cartografia di maggior dettaglio.

(omissis)

Articolo 11

Aree di nuovo impianto, di rigenerazione urbana, di intervento unitario su spazi pubblici, interventi complessi e perequazione urbanistica

1) Definizione. Le aree di nuovo impianto e di rigenerazione sono ambiti di trasformazione del tessuto insediativo dove, nel rispetto dell'art. 37 del Piano strutturale, si localizza la maggior parte del dimensionamento previsto.

Le aree di nuovo impianto sono superfici in aggiunta al tessuto edificato esistente, residenziali e produttive, necessarie per realizzare parti organiche di città (superficie fondiaria, viabilità, attrezzature, servizi, spazi pubblici, spazi a verde).

Le aree di rigenerazione sono interventi di ristrutturazione urbanistica che propongono un nuovo disegno del contesto edificato, residenziale e produttivo. Devono essere finalizzate a migliorare la qualità degli insediamenti, ad equilibrare la dotazione d'attrezzature e spazi pubblici, a rinnovare il disegno urbano.

Sono perimetrate e numerate nelle planimetrie in scala 1/2000 e sottoposte a schede norma contenute nell'allegato Atlante dei progetti.

Gli interventi complessi sono gli ambiti di trasformazione unitaria nei quali sono consentite riqualificazioni delle urbanizzazioni, risistemazioni degli spazi per servizi pubblici o a uso collettivo, ristrutturazioni urbanistiche e riqualificazioni del patrimonio edilizio esistente.

Tali interventi complessi sono perimetrati e numerati nelle planimetrie in scala 1/2000 e sottoposti a specifica scheda norma di cui all'art.48 bis in cui è indicata anche la modalità di attuazione.

(omissis)

CAPITOLO III

I TESSUTI URBANI DA RISTRUTTURARE E LE AREE DI NUOVO IMPIANTO

Articolo 47

Il dimensionamento del Piano e il Quadro previsionale strategico quinquennale

1) Definizioni. Il dimensionamento è il carico massimo ammissibile delle quantità insediative previste dal Piano Strutturale e attuabili dal Regolamento Urbanistico nei termini di validità previsti al precedente articolo 3. Tale dimensionamento, suddiviso per UTOE o fuori UTOE è richiamato nella tabella di verifica di seguito riportata.

Le dimensioni massime sostenibili indicate dall'articolo 99 della Normativa tecnica d'attuazione del Piano Strutturale sono riferite alle seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale espresso in numero di alloggi (edilizia privata ed edilizia sociale)
- commerciale, direzionale espresso in Sul
- industriale/artigianale espresso in Sul
- turistico ricettiva espresso in numero di camere.

Le quantità residenziali previste sono ripartite fra nuova edificazione e recupero, inteso quest'ultimo come rigenerazione dei tessuti insediativi.

Ai sensi del citato articolo del PS, il dimensionamento comprende anche parte delle previsioni di PRGC; pertanto le quantità residue derivanti dal monitoraggio del dimensionamento, avviato dall'adozione del Piano strutturale, per quanto attiene alle quote di edilizia residenziale, sono determinate alla data del 30.06.2014.

Per quanto attiene alla verifica del dimensionamento massimo ammissibile rispetto agli interventi complessi si

rimanda alla tabella di verifica indicata all'art.48 bis.

2) Il dimensionamento programmato.

2a) Le trasformazioni. Il dimensionamento massimo, previsto nell'ambito degli interventi afferenti alla Disciplina delle Trasformazioni degli assetti insediativi di cui al Titolo III Sezione II è programmato secondo un *quadro previsionale quinquennale* corrispondente alle prescrizioni indicate nei successivi articoli per le seguenti previsioni:

- aree di nuovo impianto e di rigenerazione (disciplinate da schede norma dell'Atalante dei progetti);
- previsioni previgenti e aree con strumenti attuativi approvati o in corso di esecuzione;
- ambiti di trasformazione unitaria definiti dagli interventi complessi di cui all'art.48 bis.

2b) La gestione dell'esistente. Il dimensionamento massimo, previsto nell'ambito degli interventi afferenti alla Gestione del territorio e della città di cui al Titolo III Sezione I delle presenti norme indicato nella tabella di verifica, è attribuito alle seguenti previsioni:

- lotti liberi di completamento in zona B e D;
- unità di recupero e rigenerazione UR (individuati in cartografia 1/2000);
- ambiti di rigenerazione urbana per insediamenti produttivi incompatibili (numerati in cartografia in scala 1/5000)
- ambiti di recupero urbanistico per insediamenti produttivi incompatibili AR (numerati in cartografia in scala 1/5000);

Le quantità residenziali programmate sono computate nel dimensionamento relativo alla nuova costruzione espressa attraverso un parametro urbanistico di edificabilità; qualora le quantità edificabili residenziali derivino dall'intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente, ovvero siano attribuite in ragione della superficie utile esistente, sono computate nel dimensionamento afferente al recupero.

Nel dimensionamento a recupero afferente all'edilizia residenziale privata sono altresì computati gli alloggi di edilizia sociale derivanti dal recupero del patrimonio edilizio esistente per i quali il PS non prevede un dimensionamento specifico; nel dimensionamento di nuova costruzione afferente all'edilizia residenziale privata sono altresì computati gli alloggi di edilizia sociale di nuova costruzione per le Utoe per le quali il PS non prevede un dimensionamento specifico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, quando implicano ampliamenti e adeguamenti funzionali dell'unità immobiliare o cambi di destinazione nonché gli ampliamenti degli edifici, poiché riguardano l'evoluzione del patrimonio edilizio esistente in relazione alle dinamiche della società e della sua composizione, influenzate da aspetti privatistici e congiunturali, non rientrano nel dimensionamento ad eccezione degli interventi sottoposti a Piano di recupero indicati all'articolo 7 punto 5), per i quali valgono le disposizioni di cui al successivo comma *Monitoraggio delle quantità a consuntivo*.

(omissis)

Articolo 48 bis **Interventi complessi definiti da scheda norma**

1) Gli interventi complessi sono gli ambiti di trasformazione unitaria nei quali sono consentite riqualificazioni delle urbanizzazioni, risistemazioni degli spazi per servizi pubblici o a uso collettivo, ristrutturazioni urbanistiche e riqualificazioni del patrimonio edilizio esistente con azioni di trasformazione che legano le previsioni al miglioramento delle dotazioni pubbliche/uso pubblico.

L'allegato "Schede norma degli interventi complessi" disciplinano i seguenti interventi:

IC1 - "Intervento complesso 1": miglioramento della viabilità e del nodo viario Viale Apua/Via Aurelia, realizzazione di un nuovo campo sportivo lungo la Via Unità d'Italia e l'ampliamento a GSV della struttura commerciale "COOP" con la realizzazione di una nuova struttura commerciale non-alimentare.

IC2 - Intervento complesso 2: miglioramento del nodo viario Via Aurelia/Via Santini e ampliamento a GSV della superficie di vendita della struttura commerciale CONAD.

2) Le quantità riferite alle previsioni degli interventi complessi che incidono sul dimensionamento del Piano strutturale sono indicate nelle singole schede norma e sinteticamente riportate nella seguente tabella di verifica del dimensionamento complessivo:

	abitazioni ed. sociale	abitazioni ed. privata	abitazioni ed. privata	turistico ricettivo (camere)	ind.le - art.le (mq. SUL)	com.le – dir.le (mq. SUL)
	n.c.	n.c.	rec.	n.c.	n.c.	n.c.
dimensionamento residuo (art.47)	234	306	118	261	276.409	60.795
IC1	0	0	0	0	0	1.666
IC2	0	0	0	0	0	0*

* l'intervento IC2 si attua mediante recupero delle superfici esistenti.

3) Gli interventi complessi si attuano mediante Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art.11 col quale si regolano le modalità di attuazione e di realizzazione degli interventi pubblici/privati, nel rispetto di quanto indicato nelle schede norma.

Gli interventi inoltre dovranno rispettare gli accordi procedurali (ex art.11 della Legge 241/1990) stipulati tra il Comune di Pietrasanta e i soggetti attuatori.

(omissis)