



# COMUNE DI PIETRASANTA

PROVINCIA DI LUCCA

## RELAZIONE TECNICA

La Variante c.d. di "Chiusura" è stata redatta in coerenza con le conoscenze che compongono gli elementi costituenti il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale adottato con delibera C.C. n°46 del 24/09/2004 - tra cui le relazioni geologico-tecniche e quelle sullo stato di salute dell'ambiente - ed è stata altresì redatta in conformità con le finalità e gli obiettivi progettuali dello stesso.

La Variante si prefigge una parziale modifica della normativa vigente, coerente di fatto con i contenuti del nuovo Piano Regolatore Comunale in fase di formazione.

La Variante in oggetto:

- conferma le premesse e le motivazioni già riportate nella relazione tecnica di Avvio del Procedimento di cui alla delibera di C.C. n°105 del 28/12/2001 e nella Relazione Programmatica di cui alla delibera di C.C. n°81 del 23/12/2003;
- persegue l'obiettivo di incrementare, nel territorio comunale, la dotazione di servizi, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, parcheggi e verde pubblico;
- propone il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente concorrendo alla prevenzione del degrado ambientale;
- persegue l'integrazione fra la funzione abitativa e le utilizzazioni ad essa complementari;
- prospetta l'attuazione di alcune aree già urbanizzate incluse nei comparti urbanistici del vigente P.R.G.C. a completamento del tessuto urbano esistente al fine di ricostituirne la sostanziale integrazione e continuità spaziale.

Si riporta di seguito l'elenco delle aree interessate con indicazione delle U.T.O.E. di appartenenza:

- Area Piconcelli-Belfiore (Capriglia - UTOE 2) Sospesa
- Area Barsi-Meri (Strettoia - UTOE 14)
- Area Basile-Campiglioni (Via Provinciale per Vallecchia - UTOE 6)
- Area ex Ospedale Lucchesi (Pietrasanta - UTOE 4 **e 7**)
- Area Milani (Viale Apua - UTOE 12 **e 9**)
- Area A.S.L. Laveno (Viale Apua - UTOE 12)
- Area ex Papi (Marina di Pietrasanta - UTOE 13)
- Area Tennis (Viale Apua - UTOE 13)
- Area Zini-Marini (Marina di Pietrasanta - UTOE 13)
- Area Giannini-Biasi (Marina di Pietrasanta - UTOE 13)
- Area Italmare-Querci (Marina di Pietrasanta - UTOE 13)
- Area Italmare-Querci 2 (Marina di Pietrasanta - UTOE 13)
- Area Comparto 25 – P.zza Lucchesi (Crociale - UTOE 7)
- Area Via del Crocialetto - Via della Consuma (Pietrasanta - UTOE 7)

Per i contenuti specifici di tali aree si rimanda alle singole schede, relazioni tecniche di dettaglio e articoli di normativa allegati.

***N.B. in rosso grassetto corsivo vengono riportate le modifiche introdotte dall'emendamento.***

Sono inoltre oggetto di Variante la seguente proposta di sola normativa:

1. modifica dell'art.26 delle vigenti N.T.A. con divieto di formazione di nuove unità immobiliari al fine di preservare l'attuale tessuto urbanistico presente nella zona omogenea di tipo B (fascia tra il Viale Morin, Viale Apua, Viale a Mare, Comune di Forte dei Marmi) caratterizzato da un tipo edilizio a "villa" o "villino";
2. modifica dell'articolo 34 delle vigenti N.T.A. relativo agli edifici residenziali della Zona B2.2 compresa nel perimetro di Viale Morin, Viale Apua, Viale Roma e il confine di Forte dei Marmi;
3. modifica dell'articolo 34 delle vigenti N.T.A. relativo alla Zona B3 a destinazione mista della Marina.

In appendice a questa relazione si riportano gli articoli di normativa interessati (stato attuale e modificato).

## DIMENSIONAMENTO VARIANTE DI CHIUSURA

|                               |            |               |                       |                                     |               |                 | Turistico<br>Ricettivo | Industriale<br>Artigianale | Commerciale<br>Direzionale |
|-------------------------------|------------|---------------|-----------------------|-------------------------------------|---------------|-----------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| AREA                          | Utoe<br>n° | Alloggi<br>n° | S.U.L.<br>mq.         | VOLUME<br>mc.                       | Alloggi<br>n° | Alloggi<br>n°   | Camere<br>n°           | S.U.L.<br>mq.              | S.U.L.<br>mq.              |
|                               |            | N.C.          |                       |                                     | REC.          | Residuo<br>PRGC | N.C.                   | N.C.                       | N.C.                       |
| Piconcelli-Belfiore           | 2          |               |                       |                                     |               | 1               |                        |                            |                            |
| Barsi-Mari                    | 14         |               |                       |                                     |               | 3               |                        |                            |                            |
| Basile-Campiglioni            | 6          |               |                       |                                     |               |                 | 20                     |                            |                            |
| ex Ospedale Lucchesi          | 4          |               |                       |                                     | 10            |                 |                        |                            |                            |
| Milani                        | 12         |               |                       |                                     |               | 3               |                        |                            |                            |
| <b>ASL Laveno</b>             | <b>12</b>  |               | <b>ampliamento</b>    |                                     |               |                 |                        |                            |                            |
| <b>ex Papi</b>                | <b>13</b>  |               | <b>800</b>            | <b>2400</b>                         |               | <b>4</b>        |                        |                            |                            |
| <b>Tennis Apua</b>            | <b>13</b>  |               |                       |                                     | <b>1</b>      |                 |                        |                            |                            |
| <b>Zini-Marini</b>            | <b>13</b>  |               | <b>600</b>            | <b>1800</b>                         |               | <b>5</b>        |                        |                            |                            |
| <b>Giannini-Biasi</b>         | <b>13</b>  |               | <b>500</b>            | <b>1500</b>                         |               | <b>4</b>        |                        |                            |                            |
| <b>Italmare-Querci</b>        | <b>13</b>  |               | <b>verde pubblico</b> |                                     |               |                 |                        |                            |                            |
| <b>Italmare-Querci</b>        | <b>13</b>  |               | <b>1200</b>           | <b>3600</b>                         |               | <b>6</b>        |                        |                            |                            |
| Comparto 25                   | 7          |               |                       |                                     |               | 6               |                        |                            |                            |
| Via del Crocialetto           | 7          |               |                       |                                     |               | 13              |                        |                            | 2800                       |
| <b>TOTALE<br/>COMPLESSIVO</b> |            |               |                       | <b>9300<br/>fascia<br/>costiera</b> | <b>11</b>     | <b>45</b>       | <b>20</b>              |                            | <b>2800</b>                |

N.B. In **grassetto** sono evidenziati gli interventi che ricadono nella **Fascia Costiera**: gli alloggi di nuova costruzione (da residuo del vigente P.R.G.C. utilizzando le potenzialità dei comparti edificatori stralciati) sono **19** *mentre quelli a recupero sono 1*.

Si riporta di seguito il dimensionamento previsto dal P.S. diviso per U.T.O.E. con indicazione delle aree oggetto di variante e del loro impegno relativo:

STRALCIO DALLA TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. 2

|                          | Abitazioni ERP | Abitazioni Edilizia Privata |                           |         |              | Turistico Ricettivo | Industriale Artigianale | Commerciale Direzionale |
|--------------------------|----------------|-----------------------------|---------------------------|---------|--------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| U.T.O.E. 4               | ALLOGGI        | Alloggi per residenti       | Alloggi per non residenti | Alloggi | TOT. Alloggi | Camere              | S.U.L.                  | S.U.L.                  |
|                          | N.C.           | N.C.                        | N.C.                      | REC.    | N.C.+ REC.   | N.C.                | N.C.                    | N.C.                    |
| Capriglia                | 5              | 3                           | 2                         | 5       | 15           |                     |                         |                         |
| Area Piconcelli-Belfiore |                | 1                           |                           |         |              |                     |                         |                         |

STRALCIO DALLA TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. 4

|                           | Abitazioni ERP | Abitazioni Edilizia Privata |                           |         |              | Turistico Ricettivo | Industriale Artigianale | Commerciale Direzionale |
|---------------------------|----------------|-----------------------------|---------------------------|---------|--------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| U.T.O.E. 4                | ALLOGGI        | Alloggi per residenti       | Alloggi per non residenti | Alloggi | TOT. Alloggi | Camere              | S.U.L.                  | S.U.L.                  |
|                           | N.C.           | N.C.                        | N.C.                      | REC.    | N.C.+ REC.   | N.C.                | N.C.                    | N.C.                    |
| Pietrasanta               |                | 17                          | 8                         | 95      | 120          | 30                  |                         | 1.000                   |
| Area Ex Ospedale Lucchesi |                |                             |                           | 10      |              |                     |                         |                         |

STRALCIO DALLA TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. 6

|                         | Abitazioni ERP | Abitazioni Edilizia Privata |                           |         |              | Turistico Ricettivo | Industriale Artigianale | Commerciale Direzionale |
|-------------------------|----------------|-----------------------------|---------------------------|---------|--------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| U.T.O.E. 6              | ALLOGGI        | Alloggi per residenti       | Alloggi per non residenti | Alloggi | TOT. Alloggi | Camere              | S.U.L.                  | S.U.L.                  |
|                         | N.C.           | N.C.                        | N.C.                      | REC.    | N.C.+ REC.   | N.C.                | N.C.                    | N.C.                    |
| Vallecchia              | 10             | 6                           | 4                         | 10      | 30           | 20                  | 2.000                   | 1.000                   |
| Area Basile Campiglioni |                |                             |                           |         |              | 20                  |                         |                         |

STRALCIO DALLA TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. 7

|                      | Abitazioni ERP | Abitazioni Edilizia Privata |                           |         |              | Turistico Ricettivo | Industriale Artigianale | Commerciale Direzionale |
|----------------------|----------------|-----------------------------|---------------------------|---------|--------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| U.T.O.E. 7           | ALLOGGI        | Alloggi per residenti       | Alloggi per non residenti | Alloggi | TOT. Alloggi | Camere              | S.U.L.                  | S.U.L.                  |
|                      | N.C.           | N.C.                        | N.C.                      | REC.    | N.C.+ REC.   | N.C.                | N.C.                    | N.C.                    |
| Quartieri Periurbani | 400            | 150                         | 100                       | 100     | 750          | 20                  | 2000                    | 10000                   |
| Via del Crocialetto  |                | 13                          |                           |         |              |                     |                         | 2800                    |
| Comparto 25          |                | 6                           |                           |         |              |                     |                         |                         |

STRALCIO DALLA TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. 12

|             | Abitazioni ERP | Abitazioni Edilizia Privata |                           |         |              | Turistico Ricettivo | Industriale Artigianale | Commerciale Direzionale |
|-------------|----------------|-----------------------------|---------------------------|---------|--------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| U.T.O.E. 12 | ALLOGGI        | Alloggi per residenti       | Alloggi per non residenti | Alloggi | TOT. Alloggi | Camere              | S.U.L.                  | S.U.L.                  |
|             | N.C.           | N.C.                        | N.C.                      | REC.    | N.C.+ REC.   | N.C.                | N.C.                    | N.C.                    |
| Asse att.   | 20             | 12                          | 8                         | 8       | 48           | 50                  | 1.000                   | 50.000                  |
| Area Milani |                | 3                           |                           |         |              |                     |                         |                         |

STRALCIO DALLA TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. 13

|                      | Abitazioni ERP | Abitazioni Edilizia Privata |                           |          |              | Turistico Ricettivo | Industriale Artigianale | Commerciale Direzionale |
|----------------------|----------------|-----------------------------|---------------------------|----------|--------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| U.T.O.E. 13          | ALLOGGI        | Alloggi per residenti       | Alloggi per non residenti | Alloggi  | TOT. Alloggi | Camere              | S.U.L.                  | S.U.L.                  |
|                      | N.C.           | N.C.                        | N.C.                      | REC.     | N.C.+ REC.   | N.C.                | N.C.                    | N.C.                    |
| Marina               | 50             | 78                          | 52                        | 30       | 210          | 240                 | 1000                    | 5000                    |
| Area Papi            |                | 4                           |                           |          |              |                     |                         |                         |
| Area Zini Marini     |                | 5                           |                           |          |              |                     |                         |                         |
| Area Giannini Biasi  |                | 4                           |                           |          |              |                     |                         |                         |
| Area Italmare Querci |                | 6                           |                           |          |              |                     |                         |                         |
| <b>Area Tennis</b>   |                |                             |                           | <b>1</b> |              |                     |                         |                         |

STRALCIO DALLA TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO U.T.O.E. 14

|                 | Abitazioni ERP | Abitazioni Edilizia Privata |                           |         |                | Turistico Ricettivo | Industriale Artigianale | Commerciale Direzionale |
|-----------------|----------------|-----------------------------|---------------------------|---------|----------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| U.T.O.E. 14     | 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.                    |
| Strettoia       | 50             | 30                          | 20                        | 30      | 130            | 20                  | 10.000                  | 2000                    |
| Area Barsi Meri |                | 3                           |                           |         |                |                     |                         |                         |

## RIEPILOGO

|  |           |
|--|-----------|
| TOTALE ALLOGGI DI NUOVA COSTRUZIONE (N.C.) | 45        |
| TOTALE ALLOGGI DI RECUPERO (REC.)          | <b>11</b> |
| TOTALE COMPLESSIVO                         | <b>56</b> |
| TURISTICO-RICETTIVO (camere)               | 20        |
| NUOVA S.U.L. COMMERCIALE-DIREZIONALE       | 2.800 mq. |

**VERIFICA DELLA DIRETTIVA PER L'USO DELLA FASCIA COSTIERA – D.C.R. 47/90 - art.10**

Gli incrementi di volume previsti dalla variante di chiusura sono coerenti con gli articoli 62 e 105 del Piano Strutturale e con l'articolo 10 della Direttiva per l'uso della Fascia Costiera, D.C.R.T. n°47/90, poiché l'incremento di nuova volumetria e di impegno del territorio che l'intervento propone, risulta inferiore al 5% rispetto alla volumetria determinata attribuendo 100 mc. per ogni abitante residente nell'ambito della fascia considerata; precisamente:

|  |                        |
|--|------------------------|
| numero residenti * (unità)   | 5.147                  |
| volume ideale = n°res.x100 mc.   | 514.700 mc.            |
| massimo incremento di volume realizzabile =<br>= n°res.x100 mc.x 5%  | 25.735 mc.             |
| a detrarre la volumetria Variante "Villa Rebuga" approvata con delibera C.C. n°19 del 19/04/2002.  | circa 13.000 mc        |
| a detrarre la volumetria Variante "Viabilità Ospedale Unico" approvata con delibera C.C. n°30 del 30/06/2003.  | circa 8.068 mc.        |
| volume residuo edificabile   | circa 4.667 mc.        |
| Incremento di volume residenziale previsto della variante c.d. Masini (5.040 mc. di previsione all'interno del comparto urbanistico n°76, di cui circa 373 mc. da scomputare dalle previsioni edificatorie del comparto n°41).<br>(Scomputo dal comparto 41: S.U.L. = 282 mq. circa per un V = 846 mc. circa pari a n°2 alloggi con garage a p.t.)   | circa 4.667 mc.        |
| residuo volumetria disponibile<br>(846 mc. - 373 mc.) = 473 mc.  | circa 473 mc.          |
| volume residenziale complessivo previsto nei diversi interventi edilizi previsti dalla variante c.d. di Chiusura ricadenti nell'area di influenza della D.C.R. 47/90<br>(S.U.L. circa 3.100 mq. x 3.00 m.) = circa 9.300 mc.   | <i>circa 9.300 mc.</i> |
| residuo del volume residenziale del comparto urbanistico n°41, ricadente nel dimensionamento del P.S., da scomputare dalle previsioni urbanistiche del vigente PRGC e da distribuire nei vari interventi edilizi previsti dalla variante c.d. di chiusura ricadenti nell'area di influenza della D.C.R. 47/90<br>(S.U.L. circa 2.283 mq. x 3.00 m.) = circa 6.849 mc.<br>residuo del volume residenziale del comparto urbanistico n°44 (area di 167) ricadente nel dimensionamento del P.S., da scomputare dalle previsioni urbanistiche del vigente PRGC e da distribuire nei vari interventi edilizi previsti dalla variante c.d. di chiusura ricadenti nell'area di |                        |

|  |                         |
|--|-------------------------|
| influenza della D.C.R. 47/90<br>(S.U.L. circa 1.780 mq. x 3.00 m.) = circa 5.340 mc. | <i>Circa 12.189 mc.</i> |
| residuo volumetria ancora disponibile<br>(12.189+473) mc. – 9.300 mc. = 5.151 mc.    | circa 3.362 mc.         |

(\*dati Ufficio Anagrafe Comune di Pietrasanta - Aprile 2001)

Si riporta in appendice l'estratto degli Allegati "B" e "D" delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. e lo stralcio della cartografia di P.R.G.C. con la modifica apportata conseguente allo stralcio delle previsioni del Comparto Urbanistico n°41 e del Comparto Urbanistico n°44.

Le aree perimetrate nei comparti a seguito dello stralcio suddetto assumeranno rispettivamente le seguenti destinazioni di zona omogenea:

- 1) Comparto Urbanistico n°41: da Zona omogenea di tipo R1 di "ristrutturazione urbanistica a prevalente destinazione d'uso residenziale" a Zona omogenea di tipo B2.1 di completamento
- 2) Comparto Urbanistico n°44: da Zona omogenea di tipo R1 di "ristrutturazione urbanistica a prevalente destinazione d'uso residenziale" a Zona omogenea di tipo B2.1 di completamento

Pietrasanta  
Aprile 2007

Responsabile U.O.  
Geom. Giuliano Guicciardi

**stato attuale**

**ALLEGATO B - COMPARTI URBANISTICI NELLE ZONE C ed R**

|   | N°        | ZONA      | S.T.         | S.F.         | S.U.L.        | Res.          | Comm./<br>Esp.      | Dir. | Ric. | H<br>max    | n° All.   | Pb           | Spazi<br>Pubbl.      | Tipologie e<br>specificaz.<br>funzionali             |
|---|-----------|-----------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------------|------|------|-------------|-----------|--------------|----------------------|--|
| MINGO via<br>del Tonfano  | 40        | C2        | 14.100       | 13.850       | 2.100         | 2.100         |                     |      |      | 4           | 11        | 260          |                      | impianto<br>lottizzativo<br>con case<br>unifamiliari |
| <b>QUADREL<br/>LARA</b>   | <b>41</b> | <b>R1</b> | <b>5.900</b> | <b>2.980</b> | <b>2.283</b>  | <b>2.283</b>  |                     |      |      | <b>7</b>    | <b>18</b> | <b>400</b>   | <b>670</b>           | <b>Case a<br/>schiera (18<br/>All.)</b>              |
| FASCIA<br>INERTMED<br>IA A<br>MONTE<br>DEL FOSSO<br>TONFANO<br>VIA<br>TREMAIOL<br>A |           |           |              |              |               |               |                     |      |      |             |           |              |                      |  |
| Viale Apua  | 43        | C3        | 16.919       | 16.919       | mc.<br>13.535 | mc.<br>13.535 |                     |      |      | 7           | 39        | 859          | 4.250                | impianto<br>lottizzativo<br>già<br>convenziona<br>to |
| <b>Area 167</b>   | <b>44</b> | <b>R1</b> | <b>5.550</b> | <b>1.510</b> | <b>1.780</b>  | <b>1.000</b>  | <b>P.T.<br/>780</b> |      |      | <b>7 10</b> | <b>14</b> | <b>1.050</b> | <b>C33<br/>2.635</b> | <b>case in<br/>linea</b>                             |
| Area 167  | 45        | C1        | 7.555        | 1.900        | 1.980         | 1.140         | P.T. 840            |      |      | 7 10        | 14        | 1.200        | C34<br>1.700         | case in linea  |

**stato attuale**

**ALLEGATO D ATTREZZATURE**

| AREA ELEMENTARE |         | N                       |          | ISTRUZIONE                |   | h         |            | N                                   |         | VERDE |  |
|-----------------|---------|-------------------------|----------|---------------------------|---|-----------|------------|-------------------------------------|---------|-------|--|
| SPORT           |         | N                       |          | INTERESSE COMUNE          |   |           |            |                                     |         |       |  |
|                 | A       | MQ                      | N°co mp. | B                         | MQ  | N°comp    | C          | MQ                                  | N°co mp |       |  |
| AREA 167        | A3<br>3 | 6.000 S. Materna        | Es.      | B62                       | 4.500 V. Pubbl. Attrezz.                              | Pr.       | C31        | 1.764 Attrezz. circ. (ricambiatore) | Pr.     |       |  |
| QUADRELLA RA    | A3<br>4 | 4.000 A. Nido           | Pr.      | B63                       | 4.154 V. Pubbl. Alb.                                  | Pr.       | C32        | 1.000 Centro sociale                | Pr.     |       |  |
| STIPETO         | A3<br>5 | 3.280 S. Elem.          | Es.      | B63a                      | 1.115 V. Pubbl. Alb.                                  | Pr.       | <b>C33</b> | <b>1.085 Piazza</b>                 | Pr.     |       |  |
| VIA DEL SALE    |         |                         |          | B64                       | 4.396 V. Pubbl. Alb.                                  | Pr.       | C34        | 1.700 Piazza                        | Pr.     |       |  |
|                 |         |                         |          | B64a                      | 1.980 V. Pubbl. Attrezz.                              | Pr. 47    | C35        | 1.250 Piazza                        | Pr.     |       |  |
|                 |         |                         |          | B65                       | Verde sportivo mq. 11.770 di cui 8.400 campo sportivo |           | C36        | 1.280 Piazza                        | Pr.     |       |  |
|                 |         |                         |          | B65a                      | 10.000 V. Sportivo privato                            | Pr. 47bis |            |                                     |         |       |  |
| TONFANO         | A3<br>6 | 4.422 S. Elem.          | Es.      | B67                       | 12.160 P. Pubbl.                                      | Pr.       | C37        | 2.925 Casa di riposo                | Es.     |       |  |
|                 | A3<br>7 | 3.621 S. Media          | Es.      | B68                       | 63.636 P. Pubbl.                                      | Pr.       | C38        | 792 Carabinieri                     | Es.     |       |  |
|                 | A3<br>8 | 8.234 S. Media ampliam. | B69      | 14.746 V. Pubbl. Attrezz. | Es.   | C39       | 912 Chiesa |                                     | Es.     |       |  |



**stato modificato**

**ALLEGATO B - COMPARTI URBANISTICI NELLE ZONE C ed R**

|   | N°        | ZONA              | S.T.   | S.F.   | S.U.L.        | Res.          | Comm./<br>Esp. | Dir. | Ric. | H<br>max | n° All. | Pb    | Spazi<br>Pubbl. | Tipologie e<br>specificaz.<br>funzionali             |
|---|-----------|-------------------|--------|--------|---------------|---------------|----------------|------|------|----------|---------|-------|-----------------|--|
| MINGO via<br>del Tonfano  | 40        | C2                | 14.100 | 13.850 | 2.100         | 2.100         |                |      |      | 4        | 11      | 260   |                 | impianto<br>lottizzativo<br>con case<br>unifamiliari |
| <b>QUADREL<br/>LARA</b>   | <b>41</b> | <b>Stralciato</b> |        |        |               |               |                |      |      |          |         |       |                 |  |
| FASCIA<br>INERTMED<br>IA A<br>MONTE<br>DEL FOSSO<br>TONFANO<br>VIA<br>TREMAIOL<br>A |           |                   |        |        |               |               |                |      |      |          |         |       |                 |  |
| Viale Apua  | 43        | C3                | 16.919 | 16.919 | mc.<br>13.535 | mc.<br>13.535 |                |      |      | 7        | 39      | 859   | 4.250           | impianto<br>lottizzativo<br>già<br>convenziona<br>to |
| <b>Area 167</b>   | <b>44</b> | <b>Stralciato</b> |        |        |               |               |                |      |      |          |         |       |                 |  |
| Area 167  | 45        | C1                | 7.555  | 1.900  | 1.980         | 1.140         | P.T. 840       |      |      | 7 10     | 14      | 1.200 | C34<br>1.700    | case in linea  |

**stato modificato:**

**ALLEGATO D ATTREZZATURE**

| AREA ELEMENTARE |         | N                          |             | ISTRUZIONE                   |   | h            |            | N   |            | VERDE |  |
|-----------------|---------|----------------------------|-------------|------------------------------|---|--------------|------------|---|------------|-------|--|
| SPORT           |         | N                          |             | INTERESSE COMUNE             |   |              |            |   |            |       |  |
|                 | A       | MQ                         | N°co<br>mp. | B                            | MQ  | N°com<br>p   | C          | MQ  | N°co<br>mp |       |  |
| AREA 167        | A3<br>3 | 6.000 S.<br>Materna        | Es.         | B62                          | 4.500 V.<br>Pubbl. Attrezz.                                       | Pr.          | C31        | 1.764 Attrezz.<br>circ.<br>(ricambiatore) | Pr.        |       |  |
| QUADRELLA<br>RA | A3<br>4 | 4.000 A. Nido              | Pr.         | B63                          | 4.154 V.<br>Pubbl. Alb.   | Pr.          | C32        | 1.000 Centro<br>sociale                   | Pr.        |       |  |
| STIPETO         | A3<br>5 | 3.280 S. Elem.             | Es.         | B63a                         | 1.115 V.<br>Pubbl. Alb.   | Pr.          | <b>C33</b> | <b>Stralciato</b>                         |            |       |  |
| VIA DEL<br>SALE |         |                            |             | B64                          | 4.396 V.<br>Pubbl. Alb.   | Pr.          | C34        | 1.700 Piazza                              | Pr.        |       |  |
|                 |         |                            |             | B64a                         | 1.980 V.<br>Pubbl. Attrezz.                                       | Pr. 47       | C35        | 1.250 Piazza                              | Pr.        |       |  |
|                 |         |                            |             | B65                          | Verde sportivo<br>mq. 11.770 di<br>cui 8.400<br>campo<br>sportivo |              | C36        | 1.280 Piazza                              | Pr.        |       |  |
|                 |         |                            |             | B65a                         | 10.000 V.<br>Sportivo<br>privato                                  | Pr.<br>47bis |            |   |            |       |  |
| TONFANO         | A3<br>6 | 4.422 S. Elem.             | Es.         | B67                          | 12.160 P.<br>Pubbl.   | Pr.          | C37        | 2.925 Casa di<br>riposo                   | Es.        |       |  |
|                 | A3<br>7 | 3.621 S. Media             | Es.         | B68                          | 63.636 P.<br>Pubbl.   | Pr.          | C38        | 792 Carabinieri                           | Es.        |       |  |
|                 | A3<br>8 | 8.234 S. Media<br>ampliam. | B69         | 14.746 V. Pubbl.<br>Attrezz. | Es.   | C39          | 912 Chiesa |   | Es.        |       |  |



**COMUNE DI PIETRASANTA**

PROVINCIA DI LUCCA

**CONTENUTI DELLA VARIANTE GENERALE DI CHIUSURA  
L.R. 5/95**

**AREA PICONCELLI - BELFIORE  
(CAPRIGLIA)**

**SOSPESA**



## COMUNE DI PIETRASANTA

PROVINCIA DI LUCCA

### CONTENUTI DELLA VARIANTE GENERALE DI CHIUSURA L.R. 5/95

### **AREA BARSÌ-MERÌ** **(STRETTOIA)**

| STATO ATTUALE  | PROPOSTA DI MODIFICA  |
|--|---|
| <b>UBICAZIONE</b><br>Terreno posto in Pietrasanta, località Strettoia, via di Strettoia, prospiciente la scuola pubblica.  | <b>OBIETTIVO STRATEGICO</b><br>Intervento edilizio subordinato a cessione di un'area di proprietà privata per la realizzazione di un parcheggio. In cambio della cessione si rende edificabile, a destinazione residenziale, la parte residua con una tipologia edilizia che dovrà uniformarsi alle caratteristiche tipiche del luogo.  |
| <b>DATI CATASTALI</b><br>Foglio 50<br>Mappali 444 – 443 – 442 – 441 - 440  |   |
| <b>DESTINAZIONE DI PIANO</b><br>Su tale terreno insiste un fabbricato distrutto dalla guerra, ancora visibile in stato di rudere, e un piccolo annesso agricolo.<br>Tale terreno ricade in zona E1 a prevalente destinazione agricola e forestale, collinare di tutela paesistica. | <b>DESTINAZIONE DI VARIANTE</b><br><i><b>La Variante in oggetto propone la formazione di un nuovo lotto edificatorio secondo le disposizioni previste all'interno dell'accordo siglato con l'Amministrazione Comunale,</b></i> dove è prevista la cessione, da parte del privato, di aree per la realizzazione di un parcheggio pubblico con una superficie di circa 1.000 mq. comprensivo di aiuole, marciapiedi, ecc., e con una previsione di circa 40 posti auto.<br>La restante parte del terreno sarà resa edificabile a destinazione residenziale attraverso la realizzazione di n°3 unità |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>immobiliari con tipologia a schiera su terrazzamento, per una S.U.L. di 120 mq. ad unità immobiliare.</p> <p>La tipologia edilizia dovrà attenersi a specifiche prescrizioni che prevedono l'uso di materiali del luogo, muratura a vista, coperture a falda realizzate utilizzando coppi e tegole; piantumazione del verde.</p> <p>La recinzione lungo strada dovrà essere predisposta in modo da prevedere la futura realizzazione di una ciclopista.</p> |
|--|--|

| RAPPORTI CON IL PIANO STRUTTURALE  |   |
|--|---|
| <p>U.T.O.E. DI APPARTENENZA</p> <p><b>14</b></p>   | <p><b>DESCRIZIONE GEOGRAFICA</b></p> <p>Vasta area di pianura ai piedi delle colline di Strettoia delimitata a sud dal confine comunale e ad ovest dalla linea ferroviaria GE-LI. Per un tratto significativo l'U.T.O.E. si insinua lungo la valle del Rio Strettoia seguendo l'esistente sviluppo urbano.</p>  |
| <p><b>CARATTERISTICHE</b></p> <p>L'U.T.O.E. comprende gran parte dell'"enclave" storica del Comune di Pietrasanta, caratterizzata dal nucleo urbano di Strettoia e da una edificazione che si è nel tempo estesa fino a raggiungimento del tessuto insediativo sviluppatosi precedentemente lungo l'Aurelia e caratterizzato da insediamenti misti residenziale-produttivo. Sul confine ovest del territorio comunale le imponenti Rupi di Porta sovrastano il territorio dell'area del Lago di Porta.</p> | <p><b>OBIETTIVI QUALITATIVI FUNZIONALI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Area sportiva</li> <li>• Nuove aree residenziali</li> <li>• Nuovi interventi 167 (destrutturazione comparti)</li> <li>• Realizzazione centro di accoglienza dell'Anpil "Lago di Porta"</li> <li>• Recupero ambientale Cava Viti</li> <li>• Nuove aree a parcheggio</li> </ul> |

| DIMENSIONI ATTUALI |           |
|--------------------|-----------|
|                    |           |
| Superficie         | 185 Ha    |
| Popolazione        | 1441 ab   |
| Densità            | 7.7 ab/Ha |

|                                |  |                          |
|--------------------------------|--|--------------------------|
| Numero di edifici              | 414  |                          |
| Numero di alloggi              | 621  |                          |
| STANDARD ATTUALI               |  |                          |
| Attrezzature                   | 11432 Mq                                   |                          |
| Verde attrezzato               | 16800 Mq                                   |                          |
| Parcheggi                      | 1250 Mq                                    |                          |
| DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI |  |                          |
| Popolazione prevista al 2022   | 1753                                       |                          |
| Alloggi previsti               | 130  |                          |
| Alloggi recuperabili           | 30   |                          |
| Strutture turistiche (camere)  | 20   |                          |
| Insedimenti Produttivi         | 10000                                      |                          |
| Terziario e direzionale        | 2000                                       |                          |
| DIMENSIONAMENTO STANDARD       |  |                          |
|                                | Esistenti con popolazione prevista al 2022 |                          |
|                                | Mq   | Mq/ab                    |
| Attrezzature                   | 11432                                      | 6.52                     |
| Verde attrezzato               | 16800                                      | 9.58                     |
| Parcheggi                      | 1250                                       | 0.71                     |
|                                |  |                          |
| TOTALE                         | FABBISOGNO<br>18 mq./ab.                   | FABBISOGNO<br>24 mq./ab. |
| 16.8 mq./ab.                   | 2.072 mq.                                  | 12.590 mq.               |



# COMUNE DI PIETRASANTA

PROVINCIA DI LUCCA

**OGGETTO:**  *Variante Generale al P.R.G.C. vigente ai sensi della L.R. 5/95.*

## **RELAZIONE TECNICA** **AREA BARSÌ-MERÌ (Strettoia)**

La presente Variante al P.R.G.C. costituisce uno degli argomenti relativi a specifiche intese che l'Amministrazione Comunale di Pietrasanta ha promosso con privati al fine di poter realizzare opere di pubblico interesse su aree di proprietà di privati.

La Variante Urbanistica si rende necessaria per i seguenti motivi:

- 1) Realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico nell'area adiacente la scuola pubblica di Strettoia; ciò per favorire l'alleggerimento del carico di veicoli che parcheggiano lungo la Via di Strettoia provocandone la congestione e per utilizzo delle strutture pubbliche adiacenti.
- 2) ***Realizzazione di un nuovo lotto edificatorio.***

***Entrambi gli interventi dovranno essere realizzati secondo le disposizioni previste dall'Accordo siglato con l'Amministrazione Comunale.***

### **STATO ATTUALE**

L'area in oggetto si estende lungo Via di Strettoia in località Strettoia, fronte scuola materna.

E' contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Pietrasanta nel Foglio 50, dai Mappali 440, 441, 442, 443, 444.

L'area ricade all'interno della delimitazione dei centri abitati ai sensi del D. Lgs 285/92.

### **DAL VIGENTE PRGC:**

Per tale area la vigente Variante Generale al P.R.G.C. ha la seguente destinazione d'uso:

- ZONA OMOGENEA DI TIPO "E" - ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA E FORESTALE, più precisamente: Zona E1 COLLINARE DI TUTELA PAESISTICA.

### **DAL VIGENTE P.T.C.:**

L'area oggetto di Variante non è riconoscibile come *Invariante Strutturale* individuata alla scala provinciale come si evince dal documento di cui al comma 6) dell'art.1 del P.I.T. *Le Relazioni tra il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca.*

L'area rientra nella perimetrazione individuata nella tavola B.3 del P.T.C – carta delle strutture territoriali, ambienti e paesaggi locali – struttura territoriale Apuana - AA11: le colline marittime della Versilia; di cui all'art.16 delle N.T.A. del P.T.C.

L'area in esame rientra nel territorio collinare di Pietrasanta individuata nella tavola B.1 del P.T.C.-Territorio di interesse agricolo (Art. 54).

ELEMENTI DI VALUTAZIONE DI CUI AL CAPO IV DEL P.T.C. – LA FRAGILITÀ AMBIENTALE – INDICATORI PIÙ SIGNIFICATIVI PRESI IN ESAME CHE IMPLEMENTANO IL QUADRO CONOSCITIVO.

Indicatori di pressione del sistema acqua

*fabbisogno idrico civile con livello di attenzione basso*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.35, comma 3, delle N.T.A.  
*carico inquinante con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.36, comma 3, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema aria

*emissioni civili con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.41, comma 1, delle N.T.A.  
*emissioni da traffico con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.40, comma 2, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema energia

*consumo elettrico con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.44, comma 3, delle N.T.A.  
*consumo di metano con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.44, comma 1, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema rifiuti

*produzione pro-capite con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.48, comma 1, delle N.T.A.  
*percentuale di raccolta differenziata con livello di attenzione basso*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.48, comma 1, delle N.T.A.

OBIETTIVI STRATEGICI DELLA VARIANTE

La Variante in oggetto prevede la trasformazione di questi terreni in aree con diverse destinazioni d'uso:

- 1) Cessione di aree di proprietà privata da destinare a parcheggio. Il parcheggio da realizzarsi dovrà prevedere una capacità di circa **40 posti auto** ed occupare una superficie di 1.000 mq circa.
- 2) Realizzazione di un lotto edificabile ad uso residenziale, suddiviso in 3 u.m.i., su cui verranno realizzate n°3 unità immobiliari che avranno ciascuna una S.U.L. di circa 120 mq., con tipologia a schiera su terrazzamento. Si prevede l'uso di materiali del luogo, muratura a vista, coperture a falda realizzate utilizzando coppi e tegole; piantumazione del verde.



STATO MODIFICATO

1) ZONA OMOGENEA B2.1 DI COMPLETAMENTO ed identificata come Lotto Edificabile 154 Bis di cui all'Allegato "A" delle vigenti N.T.A.. Il Piano di Comparto, oltre alle **3 u.m.i.**, dovrà essere esteso anche all'area di cui al punto 2.

Dati tecnici di progetto:

- Numero delle unità immobiliari = 3
- Superficie Utile Lorda (S.U.L.) totale = 120 mq. x n.3 u.i. = 360 mq
- Altezza massima dei fabbricati = 7 m
- Tipo edilizio = fabbricato a schiera su terrazzamento

## 2) PARCHEGGIO PUBBLICO

Dati tecnici di progetto:

- area destinata a parcheggio = 1.000 mq circa comprensiva di aiuole, marciapiedi, etc
- numero di posti auto ipotizzabile = 40 circa

**La Variante Urbanistica intende configurarsi come strumento urbanistico coerente con gli indirizzi e gli obiettivi generali del P.S. adottato.**

**Dagli obiettivi generali già definiti nella fase di Avvio del Procedimento, dall'analisi completa delle conoscenze a supporto delle scelte strategiche definite nella stesura del Quadro Progettuale del Piano Strutturale, emerge che l'area in oggetto rientra nel Sistema Territoriale della Pianura, SubSistema Territoriale della Fascia Pedecollinare, nel Sistema Funzionale Insediativo, SubSistema Funzionale Insediativo della residenza- I nuclei insediativi di fondovalle ed è compresa nel perimetro dell'Unità Territoriale Organica Elementare n°14 e nel perimetro del Limite Urbano.**

## STANDARDS DI QUARTIERE ESISTENTE U.T.O.E. n° 14

|                                      | esistente | Dotazione per Abit. Resid* |
|--------------------------------------|-----------|----------------------------|
| Attrezzature di interesse collettivo | 11432 mq. | 6.5 mq./ab.<br>(2 mq/ab)   |
| Verde attrezzato                     | 16800 mq  | 9.6 mq/ab.<br>(9 mq/ab)    |
| Parcheggi                            | 1250 mq   | 0.7 mq/ab.<br>(2.5 mq/ab)  |

\* Riferito alla popolazione prevista al 2022.

## STRALCIO DALLA 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.                    |
| Strettoia | 50             | 30                          | 20                        | 30      | 130            | 20                  | 10.000                  | 2000                    |

Dalla tabella del dimensionamento si evince che per tale U.T.O.E. sono previsti cinquanta alloggi di nuova edificazione e pertanto l'intervento proposto in Variante è coerente con il Piano Strutturale.

PROCEDURA GENERALE DI VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

Gli elaborati prescritti dalle direttive tecniche regionali in attuazione della legge regionale n°21/84, corredati delle certificazioni di cui al comma 5, sono stati depositati presso il Genio Civile competente; tale deposito costituisce, insieme a quanto meglio specificato in questa relazione sull'analisi dello stato delle risorse soggette a modificazione, sull'indicazione delle finalità degli interventi previsti, sull'individuazione dei livelli di criticità delle aree interessate (anche sulla scorta del Quadro Conoscitivo riportato negli allegati grafici del P.T.C. di cui al Titolo III – Disposizioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente), elemento di valutazione degli effetti ambientali di cui all'art.32, comma 6, della L.R. n°5/95.

Si evidenzia che, ai sensi dell'art.5 comma 4 della L. 5/95, il limitato nuovo impegno di suolo concorre alla riqualificazione del tessuto esistente, in aree già funzionalmente attrezzate e dove già sono garantiti: l'approvvigionamento idrico, la depurazione, la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischio di inondazione, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità di energia, la mobilità delle persone e delle merci.

MISURE DI MITIGAZIONE

La variante in oggetto individua, a compensazione degli effetti indotti dalle trasformazioni, le seguenti misure di mitigazione:

## ACQUA:

- Completamento e miglioramento della rete fognaria delle frazioni e delle case isolate.
- Utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche.
- La tutela da contaminazione delle acque sotterranee.

## ARIA:

- Sia garantito l'attuale livello di qualità dell'aria e del clima acustico, e controllato mediante la realizzazione di una rete di monitoraggio;
- È necessario prevedere l'adozione di tecnologie pulite e sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera;
- È necessario prevedere soluzioni che minimizzino l'inquinamento acustico prodotto dal traffico veicolare indotto.

**ENERGIA:**

- Considerando la morfologia dell'UTOE è indispensabile, ricercare la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili quali: fotovoltaico ed eolico.
- Perseguire la stabilizzazione dei consumi energetici così come indicato nelle direttive, in particolare:
  - condizionamento delle trasformazioni all'uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;
  - applicazione della normativa tecnica sulle caratteristiche costruttive degli edifici ai fini del risparmio energetico;
  - realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
  - promozione del "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, energy cascading);
  - venga perseguita la riduzione dell'uso dei combustibili fossili nei vari comparti, promuovendo lo sviluppo delle fonti rinnovabili;
  - sia incentivato il trasporto dell'energia elettrica con metodi e forme alternative alla linea aerea.

**SUOLO:**

- Dismissione dei serbatoi interrati con contestuale ripristino e bonifica dei terreni.
- Dismissione di sistemi di depurazione obsoleti come le fosse biologiche o peggio lo scarico in terreno o acque superficiali, con l'immediato impiego di soluzioni più sostenibili per la depurazione dei reflui, quali l'allaccio alla fognatura o meglio ricorso a sistemi di fitodepurazione.
- Il rispetto del limite di impermeabilizzazione superficiale di cui alla D.C.R. 230/94.

**stato confermato**

ALLEGATO A - LOTTI

| Localizzazione        | n°      | Zona  | S. F. | S.U.L. | H | n° all. | Tipologia  |
|-----------------------|---------|---|-------|--------|---|---------|--|
| ia D. Foresta         | 140     | B2.2.   | 2.000 | 400    | 7 | 2       | unifamiliare   |
| Via C. Colombo        | 141     | B2.2.   | 1.140 | 230    | 7 | 1       | unifamiliare   |
| Via delle 5 Giornate  | 142     | B2.2.   | 930   | 185    | 7 | 1       | unifamiliare   |
| Via Maddelena         | 143     | B2.2.   | 750   | 150    | 7 | 1       | unifamiliare   |
| Via Maddelena         | 144     | B2.2.   | 750   | 150    | 7 | 1       | unifamiliare   |
| Via Bellini           | 145     | B2.2.   | 1.400 | 280    | 7 | 1       | unifamiliare   |
| Via delle 5 Giornate  | 146     | B2.2.   | 1.730 | 340    | 7 | 2       | unifamiliare   |
| Via Ricasoli          | 147     | B2.2.   | 1.250 | 250    | 7 | 1       | unifamiliare   |
| Via Ricasoli          | 148     | B2.2.   | 2.300 | 460    | 7 | 2       | unifamiliare   |
| Via Ricasoli          | 149     | B2.2.   | 3.000 | 600    | 7 | 3       | unifamiliare   |
| Via U. Foscolo        | 150     | B2.2.   | 1.920 | 385    | 7 | 2       | unifamiliare   |
| Via D. Vignette       | 151     | B2.2.   | 1.000 | 200    | 7 | 1       | unifamiliare   |
| Via Candia            | 152     | B2.2.   | 1.670 | 260    | 7 | 1       | unifamiliare   |
| Via Cavour            | 153     | B2.2.   | 2.705 | 540    | 7 | 4       | unifamiliare   |
| STRETTOIA             |         |   |       |        |   |         |  |
| Via di Strettoia      | 154     | B2.1.   | 1.480 | 730    | 4 | 1       | unifamiliare   |
| Via di Strettoia      | 154Bis  | B2.1.   | 1.800 | 360    | 7 | 3       | Edifici a schiera su terrazzamento ad edilizia convenzionata |
| Via Strettoia         | 155     | B2.1.   | 2.260 | 560    | 4 | 3       | unifamiliare   |
| Cassiano              | 156     | B2.2.   | 720   | 180    | 4 | 1       | unifamiliare   |
| Cassiano              | 157     | B2.2.   | 920   | 230    | 4 | 2       | bifamiliare  |
| Cassiano              | 158     | B2.2.   | 850   | 200    | 4 | 1       | unifamiliare   |
| Cassiano              | 161     | B2.2.   | 2.990 | 740    | 4 | 4       | unifamiliare   |
| Via Monte di Ripa     | 162     | B3.   | 610   | 150    | 4 | 1       | unifamiliare   |
| Via Monte di Ripa     | 163     | B3.   | 530   | 130    | 4 | 1       | unifamiliare   |
| Via di Strettoia      | 164     | B2.1.   | 900   | 220    | 4 | 2       | bifamiliare  |
| Via Romana            | 165     | Secondo le previsioni della lottizzazione convenzionata |       |        |   |         |  |
| Via Romana            | 166     | Secondo le previsioni della lottizzazione convenzionata |       |        |   |         |  |
| MONTISCENDI           |         |   |       |        |   |         |  |
| Via Montiscendi       | 167     | B2.1.   | 640   | 120    | 4 | 1       | unifamiliare   |
| Strada Nuova Variante | 168     | B2.1.   | 1.900 | 380    | 4 | 2       | unifamiliare   |
| Via del Goriello      | 169     | B2.1.   | 3.031 | 570    | 4 | 3       | uni-bifamil  |
| Via del Goriello      | 169 Bis | B2.1.   | 695   | 130    | 4 | 1       | unifamiliare   |
| Via del Goriello      | 170     | B2.1.   | 1.440 | 280    | 4 | 2       | bifamiliare  |
| Goriello              | 171     | B2.1.   | 960   | 190    | 4 | 1       | unifamiliare   |
| Via del Goriello      | 172     | B2.1.   | 1.400 | 280    | 4 | 2       | bifamiliare  |
| Via del Goriello      | 173     | B2.1.   | 3.060 | 601    | 4 | 4       | unifamiliare   |
| Via Montiscendi       | 174     | B2.1.   | 840   | 280    | 7 | 2       | bifamiliare  |
| Via Montiscendi       | 175     | B2.1.   | 530   | 180    | 7 | 1       | unifamiliare   |
| Montiscendi           | 176     | B2.1.   | 1.340 | 470    | 7 | 3       | uni-bifamil.   |
|                       | 177     | B2.1.   | 530   | 150    | 7 | 1       | unifamiliare   |
|                       | 178     | B2.1.   | 680   | 190    | 7 | 1       | unifamiliare   |
|                       | 179     | B2.1.   | 1.260 | 350    | 7 | 2       | bifamiliare  |
|                       | 180     | B2.1.   | 660   | 180    | 7 | 1       | unifamiliare   |
|                       | 181     | B2.1.   | 680   | 190    | 7 | 1       | unifamiliare   |
|                       | 182     | B2.1.   | 2.070 | 410    | 7 | 3       | unifamiliare   |

ALLEGATO A - LOTTI

| Localizzazione        | n°      | Zona  | S. F. | S.U.L. | H | n° all. | Tipologia  |
|-----------------------|---------|---|-------|--------|---|---------|--|
| Via D. Foresta        | 140     | B2.2.   | 2.000 | 400    | 7 | 2       | unifamiliare   |
| Via C. Colombo        | 141     | B2.2.   | 1.140 | 230    | 7 | 1       | unifamiliare   |
| Via delle 5 Giornate  | 142     | B2.2.   | 930   | 185    | 7 | 1       | unifamiliare   |
| Via Maddelena         | 143     | B2.2.   | 750   | 150    | 7 | 1       | unifamiliare   |
| Via Maddelena         | 144     | B2.2.   | 750   | 150    | 7 | 1       | unifamiliare   |
| Via Bellini           | 145     | B2.2.   | 1.400 | 280    | 7 | 1       | unifamiliare   |
| Via delle 5 Giornate  | 146     | B2.2.   | 1.730 | 340    | 7 | 2       | unifamiliare   |
| Via Ricasoli          | 147     | B2.2.   | 1.250 | 250    | 7 | 1       | unifamiliare   |
| Via Ricasoli          | 148     | B2.2.   | 2.300 | 460    | 7 | 2       | unifamiliare   |
| Via Ricasoli          | 149     | B2.2.   | 3.000 | 600    | 7 | 3       | unifamiliare   |
| Via U. Foscolo        | 150     | B2.2.   | 1.920 | 385    | 7 | 2       | unifamiliare   |
| Via D. Vignette       | 151     | B2.2.   | 1.000 | 200    | 7 | 1       | unifamiliare   |
| Via Candia            | 152     | B2.2.   | 1.670 | 260    | 7 | 1       | unifamiliare   |
| Via Cavour            | 153     | B2.2.   | 2.705 | 540    | 7 | 4       | unifamiliare   |
| STRETTOIA             |         |   |       |        |   |         |  |
| Via di Strettoia      | 154     | B2.1.   | 1.480 | 730    | 4 | 1       | unifamiliare   |
| Via di Strettoia      | 154Bis  | B2.1.   | 1.800 | 360    | 7 | 3       | Edifici a schiera su terrazzamento da attuarsi nel rispetto dell'accordo sottoscritto tra A.C. e privati |
| Via Strettoia         | 155     | B2.1.   | 2.260 | 560    | 4 | 3       | unifamiliare   |
| Cassiano              | 156     | B2.2.   | 720   | 180    | 4 | 1       | unifamiliare   |
| Cassiano              | 157     | B2.2.   | 920   | 230    | 4 | 2       | bifamiliare  |
| Cassiano              | 158     | B2.2.   | 850   | 200    | 4 | 1       | unifamiliare   |
| Cassiano              | 161     | B2.2.   | 2.990 | 740    | 4 | 4       | unifamiliare   |
| Via Monte di Ripa     | 162     | B3.   | 610   | 150    | 4 | 1       | unifamiliare   |
| Via Monte di Ripa     | 163     | B3.   | 530   | 130    | 4 | 1       | unifamiliare   |
| Via di Strettoia      | 164     | B2.1.   | 900   | 220    | 4 | 2       | bifamiliare  |
| Via Romana            | 165     | Secondo le previsioni della lottizzazione convenzionata |       |        |   |         |  |
| Via Romana            | 166     | Secondo le previsioni della lottizzazione convenzionata |       |        |   |         |  |
| MONTISCENDI           |         |   |       |        |   |         |  |
| Via Montiscendi       | 167     | B2.1.   | 640   | 120    | 4 | 1       | unifamiliare   |
| Strada Nuova Variante | 168     | B2.1.   | 1.900 | 380    | 4 | 2       | unifamiliare   |
| Via del Goriello      | 169     | B2.1.   | 3.031 | 570    | 4 | 3       | uni-bifamil  |
| Via del Goriello      | 169 Bis | B2.1.   | 695   | 130    | 4 | 1       | unifamiliare   |
| Via del Goriello      | 170     | B2.1.   | 1.440 | 280    | 4 | 2       | bifamiliare  |
| Goriello              | 171     | B2.1.   | 960   | 190    | 4 | 1       | unifamiliare   |
| Via del Goriello      | 172     | B2.1.   | 1.400 | 280    | 4 | 2       | bifamiliare  |
| Via del Goriello      | 173     | B2.1.   | 3.060 | 601    | 4 | 4       | unifamiliare   |
| Via Montiscendi       | 174     | B2.1.   | 840   | 280    | 7 | 2       | bifamiliare  |
| Via Montiscendi       | 175     | B2.1.   | 530   | 180    | 7 | 1       | unifamiliare   |
| Montiscendi           | 176     | B2.1.   | 1.340 | 470    | 7 | 3       | uni-bifamil.   |
|                       | 177     | B2.1.   | 530   | 150    | 7 | 1       | unifamiliare   |
|                       | 178     | B2.1.   | 680   | 190    | 7 | 1       | unifamiliare   |
|                       | 179     | B2.1.   | 1.260 | 350    | 7 | 2       | bifamiliare  |
|                       | 180     | B2.1.   | 660   | 180    | 7 | 1       | unifamiliare   |
|                       | 181     | B2.1.   | 680   | 190    | 7 | 1       | unifamiliare   |
|                       | 182     | B2.1.   | 2.070 | 410    | 7 | 3       | unifamiliare   |



## COMUNE DI PIETRASANTA

PROVINCIA DI LUCCA

### CONTENUTI DELLA VARIANTE GENERALE DI CHIUSURA L.R. 5/95

### **AREA BASILE- CAMPIGLIONI** **(Via Provinciale per Vallecchia)**

| STATO ATTUALE   | PROPOSTA DI MODIFICA  |
|---|---|
| <b>UBICAZIONE</b><br><p>L'Amministrazione Comunale nello sforzo di valorizzare ed incentivare le colture di tipo specialistico nelle aree collinari del territorio di Pietrasanta, nella previsione di un turismo alternativo di tipo naturalistico, anche con evidenti ricadute economiche per l'intera comunità, è interessata alla realizzazione di un'azienda agricola su un vasto appezzamento di terreno in località Campiglioni, su un tratto che si affaccia sulla Via Provinciale Vallecchia.</p> <p>Attualmente all'interno della proprietà, nella porzione interessata dalla presente Variante, sono ubicati una serie di manufatti ad uso agricolo, alcuni fabbricati ad uso abitativo e una serie di serre; il tutto ormai da tempo dismesso e in stato di abbandono.</p> <p>L'intervento prevede il recupero e la sostituzione degli edifici esistenti unitamente al cambio di destinazione d'uso dei medesimi che passeranno da uso agricolo e residenziale a turistico ricettivo.</p> | <b>OBIETTIVO STRATEGICO</b><br><p>L'obiettivo principale che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con questa Variante è quello di realizzare un villaggio albergo dotato di alloggio di guardianaggio, servizi accessori ed attrezzature per il tempo libero su una superficie di circa <b>1,1 ettari</b>.</p> |

| SUPERFICIE<br><i>Circa 1,1 Ha</i>   |  |
|---|--|
| <b>DESTINAZIONE DI PIANO</b><br>L'area ricade in zona E1 collinare di tutela paesistica a prevalente destinazione agricola e forestale. | <b>DESTINAZIONE DI VARIANTE</b><br>ZONA OMOGENEA "D" ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA SECONDARIA E TERZIARIA e precisamente Zona "D 7" per nuove attrezzature turistico-ricettive e alberghiere – <b><i>Sottozona "D7.1" per nuove attrezzature turistico ricettive e alberghiere del tipo villaggio albergo, Comparto di intervento in località Campiglion.</i></b><br>In tale zona la Variante Generale si attuerà mediante intervento preventivo con approvazione di un Piano di Inquadramento Operativo di Comparto esteso all'intera area così come perimetrata ed evidenziata nelle tavole di PRGC. |

| RAPPORTI CON IL PIANO STRUTTURALE  |   |
|--|---|
| <b>U.T.O.E. DI APPARTENENZA</b><br><br>6   | <b>DESCRIZIONE GEOGRAFICA</b><br>Ingresso naturale alla vallata del fiume Versilia, l'insediamento si è sviluppato in prossimità della grande ansa del fiume e rimane chiuso tra essa e le pendici collinari; unico sbocco verso nord è dato dalla stretta valle di Vitoio - Castello. La frazione si attesta su un asse di comunicazione fondamentale per la produzione ed il trasporto del materiale lapideo. |
| <b>CARATTERISTICHE</b><br>Il nucleo storico, sviluppato tra la importante Pieve Romanica ed il Cimitero è stato fortemente contaminato da nuova edificazione sorta compatta intorno ad esso a causa dello spazio angusto lasciato dalla collina e dal fiume. Gli | <b>OBIETTIVI QUALITATIVI FUNZIONALI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuova viabilità carrabile</li> <li>• Viabilità ciclopedonabile lungofiume</li> <li>• Valorizzazione asse marmifero (Pescarella, ex Maccarini)</li> <li>• Complesso turistico-ricettivo</li> </ul>  |

|   |  |  |                          |
|---|--|--|--------------------------|
| insediamenti produttivi sorti sull'asse stradale della Provinciale determinano una situazione di degrado generalizzato ed una compromissione della viabilità. |  | (area Campiglioni) <ul style="list-style-type: none"><li>Nuove aree artigianali e residenziali</li></ul> |                          |
| DIMENSIONI ATTUALI  |  |  |                          |
| Superficie  |  | 51 Ha  |                          |
| Popolazione   |  | 657 ab   |                          |
| Densità   |  | 13 ab/Ha   |                          |
| Numero di edifici   |  | 184  |                          |
| Numero di alloggi   |  | 270  |                          |
| STANDARD ATTUALI  |  |  |                          |
| Attrezzature  |  | 10681 Mq   |                          |
| Verde attrezzato  |  | 1280 Mq  |                          |
| Parcheggi   |  | 2521 Mq  |                          |
| DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI  |  |  |                          |
| Popolazione prevista al 2022  |  | 729  |                          |
| Alloggi previsti  |  | 30   |                          |
| Alloggi recuperabili  |  | 10   |                          |
| Strutture turistiche (camere)   |  | 20   |                          |
| Insediamenti Produttivi   |  | 2000   |                          |
| Terziario e direzionale   |  | 1000   |                          |
| DIMENSIONAMENTO STANDARD  |  |  |                          |
|   |  | Esistenti con popolazione prevista al 2022   |                          |
|   |  | Mq   | Mq/ab                    |
| Attrezzature  |  | 10681  | 14.65                    |
| Verde attrezzato  |  | 1280   | 1.75                     |
| Parcheggi   |  | 2521   | 3.45                     |
|   |  |  |                          |
| TOTALE  |  | FABBISOGNO<br>18 mq./ab.   | FABBISOGNO<br>24 mq./ab. |
| 19.8 mq./ab.  |  |  | 3.014 mq.                |





# COMUNE DI PIETRASANTA

PROVINCIA DI LUCCA

**OGGETTO:** *Variente Generale al P.R.G.C. vigente ai sensi della L.R. 5/95.*

## **RELAZIONE TECNICA** **AREA BASILE-CAMPIGLIONI (Via Provinciale per Vallecchia)**

La Variante urbanistica si rende necessaria per il seguente motivo:

-realizzazione di una struttura ricettiva per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità del tipo "villaggio albergo" nella parte attualmente occupata da serre dismesse da tempo.

### **STATO ATTUALE**

L'area in oggetto è situata in località Campiglioni su un tratto che si affaccia sulla Via Provinciale per Vallecchia.

#### **DAL VIGENTE PRGC:**

Per tale area la vigente Variante Generale al P.R.G.C. ha la seguente destinazione d'uso:

- ZONA OMOGENEA DI TIPO E1 – AREA COLLINARE DI TUTELA PAESISTICA A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA E FORESTALE.

#### **DAL VIGENTE PTC:**

L'area oggetto di Variante, per la porzione individuata come area boscata, è riconoscibile come *Invariante Strutturale* individuata alla scala provinciale come si evince dal documento di cui al comma 6) dell'art.1 del P.I.T. *Le Relazioni tra il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca*.

L'area rientra nella perimetrazione individuata nella tavola B3 del P.T.C – carta delle strutture territoriali, ambienti e paesaggi locali – struttura territoriale Apuana – AA11: le colline marittime della Versilia - di cui all'art.16 delle N.T.A. del P.T.C.

L'area di cui all'obiettivo confina con la perimetrazione individuata nella tavola C.1 del P.T.C., come *aree urbane storiche* (art.83 N.T.A.) di cui al Titolo V del P.T.C.

L'area in esame rientra nel territorio collinare di Pietrasanta, individuato nella suddetta tavola B.1; non ricade in nessuna zona di particolare importanza per il ciclo biologico di

specie di flora e fauna selvatica protetta, di coltura protetta o definibile come area agricola di controllo dei caratteri del paesaggio.

L'area rientra nella perimetrazione individuata nella tavola A.4 del P.T.C. – carta della fragilità degli acquiferi, *Area ad elevata vulnerabilità intrinseca potenziale: Alta/elevata permeabilità secondaria* cui agli art.27 delle N.T.A. del P.T.C.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE DI CUI AL CAPO IV DEL P.T.C. – LA FRAGILITÀ AMBIENTALE – INDICATORI PIÙ SIGNIFICATIVI PRESI IN ESAME CHE IMPLEMENTANO IL QUADRO CONOSCITIVO.

Indicatori di pressione del sistema acqua

*fabbisogno idrico civile con livello di attenzione basso*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.35, comma 3, delle N.T.A.  
*carico inquinante con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.36, comma 3, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema aria

*emissioni civili con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.41, comma 1, delle N.T.A.  
*emissioni da traffico con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.40, comma 2, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema energia

*consumo elettrico con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.44, comma 3, delle N.T.A.  
*consumo di metano con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.44, comma 1, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema rifiuti

*produzione pro-capite con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.48, comma 1, delle N.T.A.  
*percentuale di raccolta differenziata con livello di attenzione basso*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.48, comma 1, delle N.T.A.

OBIETTIVI STRATEGICI DELLA VARIANTE

Con la premessa che:

- l'Amministrazione Comunale nello sforzo di valorizzare ed incentivare le colture di tipo specialistico nelle aree collinari del Comune di Pietrasanta, in previsione di un turismo di tipo naturalistico, anche con evidenti ricadute economiche per l'intera comunità, è interessata alla realizzazione di un'azienda agricola su un vasto appezzamento di terreno in località Campiglioni lungo la Via Provinciale per Vallecchia. Tale azienda verrà realizzata nella parte collinare e interesserà un'area di circa quattro ettari di estensione. Sarà impiantato un vigneto. Il manufatto esistente verrà convertito in cantina per la lavorazione delle uve prodotte.

La Variante in oggetto prevede la seguente trasformazione:

- Nella parte attualmente occupata dalle serre dismesse si intende realizzare un complesso turistico-ricettivo, oggetto della presente variante, dotato di alloggio di guardianaggio, servizi accessori, attrezzature e impianti complementari, attrezzature per il tempo libero su una superficie di **circa 1,1 ettari**. La tipologia edilizia è tesa a garantire il minimo impatto ambientale con andamento planimetrico che si adatti al profilo naturale del terreno, con corpi di fabbrica edificati ad un solo piano fuori terra; i materiali e le tecniche costruttive usate saranno quelli tipici del luogo. L'accesso al complesso avviene attraverso la viabilità esistente con collegamento diretto al parcheggio.
- L'intervento prevede la demolizione e ricostruzione di alcuni manufatti ed il recupero di altri fabbricati presenti.

### STATO MODIFICATO

ZONA OMOGENEA "D" ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA SECONDARIA E TERZIARIA e precisamente Zona "D7" per nuove attrezzature ricettive e alberghiere - **Sottozona "D7.1" per nuove attrezzature turistico-ricettive e alberghiere del tipo villaggio albergo, Comparto di intervento in località Campiglioni.**

In tale zona la Variante Generale si attuerà mediante intervento preventivo con approvazione di un Piano di Inquadramento Operativo di Comparto esteso all'intera area così come perimetrata ed evidenziata nelle tavole di PRGC.

### COMPARTO DI INTERVENTO IN LOCALITA' CAMPIGLIONI

- Villaggio Albergo a gestione unitaria, aperto al pubblico così come previsto dalla L.R. 42/2000 e s.m.i.. E' prevista inoltre la realizzazione di servizi quali ristorante, bar, casa di guardianaggio, direzione-reception e attrezzature per il tempo libero quali campi da gioco e piscina.  
L'intervento prevede il recupero e la sostituzione degli edifici esistenti unitamente al cambio di destinazione d'uso dei medesimi.
- Superficie Territoriale: **1,1 Ha**
- Volume della parte riservata ai servizi, attrezzature e impianti complementari: fino a 1500 mc., da recupero dei manufatti presenti in loco.
- Altezza massima: 3,5 m
- S.U.N. casa di guardianaggio: 110 mq.
- Numero di camere: 20 (unità costituite da 3 letti, bagno e soggiorno) di S.U.N. min 35 mq. – max 50 mq.
- Parcheggio: 1000 mq.
- Tipologia Edilizia: manufatti in linea ad un piano fuori terra che seguono il naturale andamento del terreno in modo da avere il minimo impatto ambientale. Tutti gli interventi sui fabbricati esistenti e di nuova costruzione dovranno attenersi ai caratteri dell'edilizia tradizionale per forma, per materiali e per opere di rifinitura.
- Materiali: è obbligatorio l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive locali. E' vietato l'uso di cemento armato a facciavista. Gli infissi dovranno essere in legno, le coperture a capanna o padiglione in marsigliesi o coppi ed embrici o lastre di pietra. Gli intonaci esterni dovranno essere in renone di cava. Le murature esterne, se non intonacate, dovranno essere in pietra facciavista o rivestite in pietra.

**La Variante Urbanistica intende configurarsi come strumento coerente con gli indirizzi e gli obiettivi generali del P.S. adottato.**

**Dagli obiettivi generali già definiti nella fase di Avvio del Procedimento, dall'analisi completa delle conoscenze a supporto delle scelte strategiche definite nella stesura del Quadro Progettuale del Piano Strutturale, emerge che l'area in oggetto rientra nel Sistema Territoriale della Pianura, SubSistema Territoriale della Fascia Pedecollinare, nel Sistema Funzionale Insediativo, SubSistema Funzionale Insediativo della Residenza - la città rarefatta, nel Sistema Funzionale Turistico, SubSistema Funzionale Turistico delle Attrezzature Ricettive - Villaggio Alberghiero ed è compresa nel perimetro dell'Unità Territoriale Organica Elementare n°6 e nel perimetro del Limite Urbano.**

#### STANDARDS DI QUARTIERE ESISTENTE U.T.O.E. n°6

|                                      | esistente | Dotazione per Abit. Resid* |
|--------------------------------------|-----------|----------------------------|
| Attrezzature di interesse collettivo | 10681 mq  | 14.6 mq/ab.<br>(2 mq/ab)   |
| Verde attrezzato                     | 1280 mq   | 1.7 mq/ab.<br>(9 mq/ab)    |
| Parcheggi                            | 2521 mq   | 3.5 mq/ab.<br>(2.5 mq/ab)  |

\* Riferito alla popolazione prevista al 2022.

#### STRALCIO DALLA 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 | TOT. Alloggi | Camere              | S.U.L.                  | S.U.L.                  |
|            | N.C.           | N.C.                        | N.C.                      | REC.    | N.C.+ REC.   | N.C.                | N.C.                    | N.C.                    |
| Vallecchia | 10             | 6                           | 4                         | 10      | 30           | 20                  | 2.000                   | 1.000                   |

Dalla tabella del dimensionamento si evince che per tale U.T.O.E. sono previsti venti camere di turistico-ricettivo di nuova edificazione e pertanto l'intervento proposto in Variante è coerente con il Piano Strutturale.

#### PROCEDURA GENERALE DI VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

Gli elaborati prescritti dalle direttive tecniche regionali in attuazione della legge regionale n°21/84, corredati delle certificazioni di cui al comma 5, sono stati depositati presso il Genio Civile competente; tale deposito costituisce, insieme a quanto meglio specificato in questa relazione sull'analisi dello stato delle risorse soggette a

modificazione, sull'indicazione delle finalità degli interventi previsti, sull'individuazione dei livelli di criticità delle aree interessate (anche sulla scorta del Quadro Conoscitivo riportato negli allegati grafici del P.T.C. di cui al Titolo III – Disposizioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente), elemento di valutazione degli effetti ambientali di cui all'art.32, comma 6, della L.R. n°5/95.

Si evidenzia che, ai sensi dell'art.5 comma 4 della L. 5/95, il limitato nuovo impegno di suolo concorre alla riqualificazione del tessuto esistente, in aree già funzionalmente attrezzate e dove già sono garantiti: l'approvvigionamento idrico, la depurazione, la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischio di inondazione, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità di energia, la mobilità delle persone e delle merci.

### MISURE DI MITIGAZIONE

La variante in oggetto individua, a compensazione degli effetti indotti dalle trasformazioni, le seguenti misure di mitigazione:

#### ACQUA:

- Completamento e miglioramento della rete fognaria anche per le case isolate.
- Utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche.
- All'interno dei cicli produttivi vengano impiegate fonti di approvvigionamento idrico differenziate, prevedendo anche la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche.
- All'interno dei cicli produttivi venga previsto il riciclo ed il riuso delle acque interne con sistema di utilizzo a cascata, nonché il riuso delle acque esterne (da impianti di depurazione civili e/o da altri impianti produttivi).
- Il rispetto del limite di impermeabilizzazione superficiale di cui alla D.C.R. 230/94 e la tutela da contaminazione delle acque sotterranee.

#### ARIA:

- Completamento della rete di metanizzazione.
- A causa del tessuto urbano caratterizzato dalla concomitanza di insediamenti residenziali ed artigianali-industriali è necessario razionalizzare e ridurre i flussi di traffico veicolare mediante l'individuazione di tracciati alternativi e dedicati a ciascuna tipologia di traffico.
- Perseguire e ricercare gli obiettivi di qualità dell'aria.

#### ENERGIA:

Perseguire la stabilizzazione dei consumi energetici, in particolare:

- Condizionamento delle trasformazioni all'uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;
- Applicazione della normativa tecnica sulle caratteristiche costruttive degli edifici ai fini del risparmio energetico;

- Realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello produttivo;
- Venga perseguita la riduzione dell'uso dei combustibili fossili nei vari comparti, promuovendo lo sviluppo delle fonti rinnovabili;

**SUOLO:**

- Dismissione dei serbatoi interrati con contestuale ripristino e bonifica dei terreni.
- Dismissione di sistemi di depurazione obsoleti come le fosse biologiche o peggio lo scarico in terreno o acque superficiali, con l'immediato impiego di soluzioni più sostenibili per la depurazione dei reflui, quali l'allaccio alla fognatura o meglio ricorso a sistemi di fitodepurazione.
- Promozione di interventi di difesa chimica dei suoli.
- Il rispetto del limite di impermeabilizzazione superficiale di cui alla D.C.R. 230/94.

## **stato confermato**

### **Art. 44 - Zone per nuove attrezzature ricettive e alberghiere (D 7)**

#### **1. CARATTERISTICHE PREVALENTI**

Le zone D 7 sono aree per nuovi insediamenti alberghieri e per attrezzature di ricezione turistico-alberghiera.

#### **2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE**

La destinazione principale è ad alberghi, pensioni e residenze turistico-alberghiere, così come previsto dalle norme di attuazione del Piano di Settore per le strutture ricettive esistenti (D.R. n. 6656 del 14/7/1986 e D.C. n. 222 del 27/10/1986).

#### **3. MODALITA' D'INTERVENTO**

In tali zone la V.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, previa approvazione del "Piano di inquadramento operativo", esteso all'intero comparto urbanistico corrispondente, perimetrato e numerato nelle tavole di piano della stessa variante o a parti di esso.

Gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle indicazioni funzionali e planimetriche contenute nella cartografia di piano a scala 1:2.000 ed alle prescrizioni dimensionali contenute nelle tabelle allegate.

- una quota della SF edificabile, così come definita nella cartografia di piano in scala 1:2.000, è vincolata a verde privato con attrezzature di pertinenza degli insediamenti di ricezione turistico-alberghiera.
- la superficie da destinare a parcheggi è quella definita all'art. 8 delle presenti norme.

### **1. COMPARTO DI INTERVENTO IN LOCALITA' CAMPIGLIONI**

#### **DESTINAZIONI D'USO PREVISTE**

*La destinazione principale è quella di "villaggio albergo" a gestione unitaria, aperto al pubblico, così come previsto dalla LR 42/2000 e s.m.i.. E' prevista inoltre la realizzazione di servizi quali ristorante, bar, casa di guardianaggio, direzione-reception e attrezzature per il tempo libero quali campi da gioco e piscina.*

*L'intervento prevede il recupero e la sostituzione degli edifici esistenti unitamente al cambio di destinazione d'uso dei medesimi.*

#### **MODALITA' D'INTERVENTO**

*In tali zone la V.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, previa approvazione di un "P.I.O.d.C.", esteso all'intera area così come perimetrato nelle tavole di piano.*

#### **PARAMETRI DIMENSIONALI DEL "P.I.O.d.C."**

- *Superficie Territoriale: 1,5 Ha*
- *Volume della parte riservata ai servizi: max. 1500 mc. da recupero*
- *Altezza massima: 3,5 m*
- *S.U.N. casa di guardianaggio: 110 mq.*
- *Numero di camere: 20 (unità costituite da 3 letti, bagno e soggiorno)*
- *S.U.N.: minimo 35 mq. – massimo 50 mq.*
- *Parcheggi: 1000 mq.*
- *Tipologia Edilizia: manufatti in linea ad un piano fuori terra che seguono il naturale andamento del terreno in modo da avere il minimo impatto ambientale. Tutti gli interventi sui fabbricati esistenti e di nuova costruzione dovranno attenersi ai caratteri dell'edilizia tradizionale per forma, per materiali e per opere di rifinitura.*
- *Materiali: è obbligatorio l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive locali. E' vietato l'uso di cemento armato a facciavista. Gli infissi dovranno essere in legno, le coperture a capanna o padiglione in marsigliesi o coppi ed embrici o lastre di pietra. Gli intonaci esterni dovranno essere in renone di cava. Le murature esterne, se non intonacate, dovranno essere in pietra facciavista o rivestite in pietra.*

## **stato modificato**

### **Art. 44 - Zone per nuove attrezzature ricettive e alberghiere (D 7)**

#### **1. CARATTERISTICHE PREVALENTI**

Le zone D 7 sono aree per nuovi insediamenti alberghieri e per attrezzature di ricezione turistico-alberghiera.

#### **2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE**

La destinazione principale è ad alberghi, pensioni e residenze turistico-alberghiere, così come previsto dalle norme di attuazione del Piano di Settore per le strutture ricettive esistenti (D.R. n. 6656 del 14/7/1986 e D.C. n. 222 del 27/10/1986).

#### **3. MODALITA' D'INTERVENTO**

In tali zone la V.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, previa approvazione del "Piano di inquadramento operativo", esteso all'intero comparto urbanistico corrispondente, perimetrato e numerato nelle tavole di piano della stessa variante o a parti di esso.

Gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle indicazioni funzionali e planimetriche contenute nella cartografia di piano a scala 1:2.000 ed alle prescrizioni dimensionali contenute nelle tabelle allegate.

- una quota della SF edificabile, così come definita nella cartografia di piano in scala 1:2.000, è vincolata a verde privato con attrezzature di pertinenza degli insediamenti di ricezione turistico-alberghiera.
- la superficie da destinare a parcheggi è quella definita all'art. 8 delle presenti norme.

### ***Sottozona D7.1 per nuove attrezzature ricettive e alberghiere del tipo villaggio albergo*** **COMPARTO DI INTERVENTO IN LOCALITA' CAMPIGLIONI**

#### **DESTINAZIONI D'USO PREVISTE**

*La destinazione è quella di "villaggio albergo" a gestione unitaria, aperto al pubblico, così come previsto dalla LR 42/2000 e s.m.i. E' prevista inoltre la realizzazione di servizi quali ristorante, bar, casa di guardianaggio, direzione-reception e attrezzature per il tempo libero quali campi da gioco e piscina.*

*L'intervento prevede il recupero e la sostituzione degli edifici esistenti unitamente al cambio di destinazione d'uso dei medesimi.*

#### **MODALITA' D'INTERVENTO**

*In tali zone la V.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, previa approvazione di un "P.I.O.D.C.", esteso all'intera area così come perimetrato nelle tavole di piano.*

#### **PARAMETRI DIMENSIONALI DEL "P.I.O.D.C."**

- **Superficie Territoriale: 1,1 Ha**
- **Volume della parte riservata ai servizi: max. 1500 mc. da recupero;**
- **Altezza massima: 3,5 m**
- **S.U.N. casa di guardianaggio: 110 mq.**
- **Numero di camere: 20 (unità costituite da 3 letti, bagno e soggiorno) di S.U.N. min 35 mq. – max 50 mq.**
- **Parcheggi: 1000 mq.**
- **Tipologia Edilizia: manufatti in linea ad un piano fuori terra che seguono il naturale andamento del terreno in modo da avere il minimo impatto ambientale. Tutti gli interventi sui fabbricati esistenti e di nuova costruzione dovranno attenersi ai caratteri dell'edilizia tradizionale per forma, per materiali e per opere di rifinitura.**
- **Materiali: è obbligatorio l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive locali. E' vietato l'uso di cemento armato a facciavista. Gli infissi dovranno essere in legno, le coperture a capanna o padiglione in marsigliesi o coppi ed embrici o lastre di pietra. Gli intonaci esterni dovranno essere in renone di cava. Le murature esterne, se non intonacate, dovranno essere in pietra facciavista o rivestite in pietra.**





## COMUNE DI PIETRASANTA

PROVINCIA DI LUCCA

### CONTENUTI DELLA VARIANTE GENERALE DI CHIUSURA L.R. 5/95

## **AREA EX OSPEDALE LUCCHESI** **(PIETRASANTA)**

| STATO ATTUALE  | PROPOSTA DI MODIFICA   |
|--|--|
| <b>UBICAZIONE</b><br>Ex Complesso Ospedaliero posto in Pietrasanta fra Via Capriglia e Via Martiri di Sant'Anna.   | <b>OBIETTIVO STRATEGICO</b><br>La presente Variante al P.R.G.C. costituisce uno degli argomenti relativi a specifici accordi che l'Amministrazione Comunale di Pietrasanta ha ratificato con privati, in questo caso con la A.S.L. 12 – Viareggio, per il trasferimento in proprietà al Comune di una porzione dell'ex P.O. "Lucchesi" al fine di poter svolgere in loco le proprie attività istituzionali.  |
| <b>DESTINAZIONE DI PIANO</b><br>Zona destinata ad attrezzature pubbliche di interesse generale – Zona "F2" per Attrezzature Urbane e Comprensoriali;<br><b><i>Zona per Attrezzature Pubbliche o di Uso Pubblico di Quartiere o di Complesso Insediativo - Zona G1 Attrezzature Scolastiche;</i></b><br>Zona omogenea di tipo "E3a" destinazione agricola produttiva. | <b>DESTINAZIONE DI VARIANTE</b><br>La parte più vecchia della struttura, cioè l'area occupata dalla farmacia, l'area della radiologia, il pronto soccorso, l'area dialisi, rimane a disposizione della A.S.L. per finalità socio-sanitarie, mentre la parte relativa ai piani superiori viene ceduta al Comune per utilizzazione ad uffici comunali e/o altre attività istituzionali. Le aree a verde di pertinenza resteranno in parte alla A.S.L. in parte verranno cedute all'Amministrazione Comunale.<br>Si conferma l'attuale area destinata a parcheggio. |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>La restante parte della struttura ospedaliera, che grosso modo coincide con la parte più recente dell'intera consistenza immobiliare, sarà demolita e ricostruita e trasformata a destinazione residenziale del tipo:</p> <p><b>ZONA OMOGENEA DI TIPO "R" DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</b></p> <p>– Zona R1 di ristrutturazione urbanistica a prevalente destinazione d'uso residenziale ed identificata come Comparto Urbanistico n°77 di cui all'allegato "B" delle vigenti N.T.A. .</p> <p>In tale zona la Variante Generale si attuerà mediante intervento preventivo con approvazione di un Piano di Recupero esteso all'intera area così come perimetrata e numerata nelle tavole di PRGC.</p> <p>Trattasi di una volumetria di circa 5.400 mc. La tipologia edilizia sarà del tipo bifamiliare e si dovrà adeguare al declivio del terreno; i materiali e le tecniche costruttive da adottare dovranno essere quelle tipiche del luogo.</p> <p>Si prevede inoltre la realizzazione di un tratto di nuova viabilità che si innesta sulla via di Capriglia e di un parcheggio pubblico.</p> |
|--|--|

| <b>RAPPORTI CON IL PIANO STRUTTURALE</b> |  |
|--|--|
| <b>U.T.O.E. DI APPARTENENZA</b>          | <b>DESCRIZIONE GEOGRAFICA</b>  |
| <b>4</b>                                 | <p>Impianto storico compatto ed omogeneo sviluppatosi secondo le direttrici della viabilità antica (Via Francigena) nella stretta fascia pedecollinare che ne definisce l'insediamento. L'agglomerato urbano è segnalato da un notevole dislivello territoriale delimitato dalla linea ferroviaria che ne definisce i limiti verso la pianura.</p> |
| <b>CARATTERISTICHE</b>                   | <b>OBIETTIVI QUALITATIVI</b>   |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>Il tessuto urbanizzato si presenta eterogeneo con insediamenti di tipo residenziale misto ad amministrativo, commerciale e produttivo.</p> <p>Il centro storico - artistico e le attività artigianali qui collocate con la notevole presenza di gallerie d'arte ad esse congiunte, rappresentano una peculiarità ed un'attrattiva di forte richiamo turistico e commerciale.</p> | <p><b>FUNZIONALI</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tutela e recupero delle fasce compresa tra il centro storico e la ferrovia e tra la ferrovia e la Via Aurelia</li><li>• Recupero del patrimonio edilizio esistente</li><li>• Recupero ex Ospedale Lucchesi</li><li>• Realizzazione del Museo della Scultura</li><li>• Parco urbano nell'ex Stadio</li><li>• Viabilità carrabile di collegamento alla Rocca di Sala</li><li>• Sistemazione e potenziamento della viabilità carrabile e ciclopedonale</li></ul> |  |
| <b>DIMENSIONI ATTUALI</b>   |  |  |
| Superficie  | 70 Ha  |  |
| Popolazione   | 2130 ab  |  |
| Densità   | 30.42 ab/Ha  |  |
| Numero di edifici   | 482  |  |
| Numero di alloggi   | 1197   |  |
| <b>STANDARD ATTUALI</b>   |  |  |
| Attrezzature  | 16209 Mq   |  |
| Verde attrezzato  | 30866 Mq   |  |
| Parcheggi   | 29215 Mq   |  |
| <b>DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI</b>   |  |  |
| Popolazione prevista al 2022  | 2418 ab  |  |
| Alloggi previsti  | 120  |  |
| Alloggi recuperabili  | 95   |  |
| Strutture turistiche (camere)   | 30   |  |
| Insediamenti Produttivi   |  |  |
| Terziario e direzionale   | 1000 Mq  |  |
| <b>DIMENSIONAMENTO STANDARD</b>   |  |  |
|   | Esistenti con popolazione prevista al 2022   |  |

---

|                  |                   |                   |  |
|------------------|-------------------|-------------------|--|
|                  | Mq                | Mq/ab             |  |
| Attrezzature     | 16209             | 6.7               |  |
| Verde attrezzato | 30866             | 12.76             |  |
| Parcheggi        | 29215             | 12.08             |  |
|                  |                   |                   |  |
| <b>TOTALE</b>    | <b>FABBISOGNO</b> | <b>FABBISOGNO</b> |  |
|                  | <b>18 mq./ab.</b> | <b>24 mq./ab.</b> |  |
| 31,5 mq./ab.     |                   |                   |  |



# COMUNE DI PIETRASANTA

PROVINCIA DI LUCCA

**OGGETTO:** *Variante Generale al P.R.G.C. vigente ai sensi della L.R. 5/95.*

## **RELAZIONE TECNICA** **AREA EX OSPEDALE LUCCHESI (Pietrasanta)**

La presente Variante al P.R.G.C. costituisce uno degli argomenti relativi a specifici accordi che l'Amministrazione Comunale di Pietrasanta ha ratificato con privati, in questo caso con la A.S.L. 12 – Viareggio, per il trasferimento in proprietà al Comune di una porzione dell'ex P.O. "Lucchesi" e di alcune porzioni dell'area esterna pertinenziale, tra le quali l'attuale parcheggio ubicato nella parte nord-ovest del complesso immobiliare, l'area uso accessi prospiciente le Via di Capriglia, il cortile interno e un terreno posto lungo la Via di Capriglia, al fine di poter trasferire in loco le proprie attività istituzionali.

La Variante Urbanistica si rende necessaria per i seguenti motivi:

- Riconversione del complesso immobiliare denominato Ospedale Lucchesi in struttura con destinazione ad uso pubblico e/o di interesse pubblico. Il progetto coinvolge l'intera area: parcheggi, giardini e padiglione ospedaliero. Una parte di tale area, circa 4500 mq., sarà destinata a edificazione di tipo residenziale riutilizzando parte del potenziale volumetrico della struttura ospedaliera. ***Tale intervento è da attuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui all'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs n.267/00 stipulato tra l'A.C. e l'A.S.L.12.***
- Realizzazione di una nuova viabilità a proseguimento della Via Raffaello Sanzio e di collegamento con la Via di Capriglia e realizzazione di parcheggi di uso pubblico.

## **STATO ATTUALE**

L'area in oggetto è posta nel centro della città di Pietrasanta tra Via Martiri di Sant'Anna e Via Capriglia.

L'area ricade all'interno della delimitazione dei centri abitati ai sensi del D. Lgs. 285/92.

## **DAL VIGENTE PRGC:**

Per tale area la vigente Variante Generale al P.R.G.C. ha la seguente destinazione d'uso:

- ZONA OMOGENEA DI TIPO "F" DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE – Zone F2 per Attrezzature Urbane e Comprensoriali.

- **ZONA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO DI QUARTIERE O DI COMPLESSO INSEDIATIVO - Zona G1 attrezzature scolastiche.**
- ZONA OMOGENEA DI TIPO "E" A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA E FORESTALE – Zona E3 Produttiva di tipo A.

#### DAL VIGENTE PTC:

L'area oggetto di variante non è riconoscibile come *Invariante Strutturale* individuata alla scala provinciale come si evince dal documento di cui al comma 6) dell'art.1 del P.I.T. *Le Relazioni tra il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca.*

L'area rientra nella perimetrazione individuata nella tavola B2 del P.T.C – carta del *territorio rurale – elementi territoriali di interesse storico – insediamenti storici* di cui all'art.74 delle N.T.A. del P.T.C.

L'area rientra nella perimetrazione individuata nella tavola B3 del P.T.C – carta delle strutture territoriali, ambienti e paesaggi locali – struttura territoriale Apuana - di cui all'art.16 delle N.T.A. del P.T.C.

L'area di cui all'obiettivo è individuata nella tavola C.1 del P.T.C., come *aree urbane storiche (art.83 N.T.A.)* di cui al Titolo V del P.T.C.

L'area in esame rientra nel territorio collinare di Pietrasanta, individuato nella suddetta tavola B.1; non ricade in nessuna zona di particolare importanza per il ciclo biologico di specie di flora e fauna selvatica protetta, di coltura protetta o definibile come area agricola di controllo dei caratteri del paesaggio.

L'area rientra nella perimetrazione individuata nella tavola A.4 del P.T.C – carta della fragilità degli acquiferi, *Area ad elevata vulnerabilità intrinseca potenziale: Alta/elevata permeabilità secondaria* cui agli art.27 delle N.T.A. del P.T.C.

#### ELEMENTI DI VALUTAZIONE DI CUI AL CAPO IV DEL P.T.C. – LA FRAGILITÀ AMBIENTALE – INDICATORI PIÙ SIGNIFICATIVI PRESI IN ESAME CHE IMPLEMENTANO IL QUADRO CONOSCITIVO.

##### Indicatori di pressione del sistema acqua

*fabbisogno idrico civile con livello di attenzione basso*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.35, comma 3, delle N.T.A.

*carico inquinante con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.36, comma 3, delle N.T.A.

##### Indicatori di pressione del sistema aria

*emissioni civili con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.41, comma 1, delle N.T.A.

*emissioni da traffico con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.40, comma 2, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema energia

*consumo elettrico con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.44, comma 3, delle N.T.A.

*consumo di metano con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.44, comma 1, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema rifiuti

*produzione pro-capite con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.48, comma 1, delle N.T.A.

*percentuale di raccolta differenziata con livello di attenzione basso*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.48, comma 1, delle N.T.A.

OBIETTIVI STRATEGICI DELLA VARIANTE

Obbiettivo strategico della Variante è la realizzazione di un intervento edificatorio tramite il recupero di volumetrie di parte della ex Struttura Ospedaliera, ormai da tempo dismessa ed in stato di degrado, attraverso la definizione di un Comparto di Ristrutturazione Urbanistica, con demolizione dei volumi esistenti, ricostruzione e cambio di destinazione ad uso residenziale.

Tale volumetria è di circa 5.400 mc. L'intervento non prevede incremento di volume.

La Tipologia edilizia sarà del tipo bifamiliare e si dovrà adeguare al declivio naturale del terreno. Gli edifici saranno realizzati facendo uso di materiali e tecniche costruttive tipiche del luogo.

Nell'attuale zona di tipo F2 viene riconfermata la destinazione di tipo pubblico.

Si prevede inoltre la realizzazione di un tratto di nuova viabilità che si innesta sulla via di Capriglia e la realizzazione di aree a parcheggio pubblico.

STATO MODIFICATO

- 1) ZONA OMOGENEA DI TIPO "R" DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA – Zona R1 di ristrutturazione urbanistica a prevalente destinazione d'uso residenziale ed identificata come Comparto Urbanistico n°77 di cui all'allegato "B" delle vigenti N.T.A..

In tale zona la Variante Generale si attuerà mediante intervento preventivo con approvazione di un Piano di Recupero esteso all'intera area così come perimetrata e numerata nelle tavole di PRGC.

***La Variante Urbanistica intende configurarsi come strumento coerente con gli indirizzi e gli obiettivi generali del P.S. adottato.***

***Dagli obiettivi generali già definiti nella fase di Avvio del Procedimento, dall'analisi completa delle conoscenze a supporto delle scelte strategiche definite nella stesura del Quadro Progettuale del Piano Strutturale, emerge che l'area in oggetto rientra nel Sistema Territoriale della Pianura, SubSistema Territoriale della Fascia Pedecollinare, nel Sistema Funzionale Insediativo, SubSistema Funzionale Insediativo della Residenza - la città compatta ed è compresa nel perimetro dell'Unità Territoriale Organica Elementare n°4 e nel perimetro del Limite Urbano.***

## STANDARDS DI QUARTIERE ESISTENTE U.T.O.E. n°4

|                                      | esistente | Dotazione per Abit. Resid* |
|--------------------------------------|-----------|----------------------------|
| Attrezzature di interesse collettivo | 16209 mq  | 6.8 mq/ab.<br>(2 mq/ab)    |
| Verde attrezzato                     | 30866 mq  | 13 mq/ab.<br>(9 mq/ab)     |
| Parcheggi                            | 29315 mq  | 12.4 mq/ab.<br>(2.5 mq/ab) |

\* Riferito alla popolazione prevista al 2022.

## STRALCIO DALLA 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 | TOT. Alloggi | Camere              | S.U.L.                  | S.U.L.                  |
|             | N.C.           | N.C.                        | N.C.                      | REC.    | N.C.+ REC.   | N.C.                | N.C.                    | N.C.                    |
| Pietrasanta |                | 17                          | 8                         | 95      | 120          | 30                  |                         | 1.000                   |

***Dalla tabella del dimensionamento si evince che per tale U.T.O.E. sono previsti 95 alloggi a recupero e pertanto l'intervento proposto in Variante è coerente con il Piano Strutturale.***

## PROCEDURA GENERALE DI VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

Gli elaborati prescritti dalle direttive tecniche regionali in attuazione della legge regionale n°21/84, corredati delle certificazioni di cui al comma 5, sono stati depositati presso il Genio Civile competente; tale deposito costituisce, insieme a quanto meglio specificato in questa relazione sull'analisi dello stato delle risorse soggette a modificazione, sull'indicazione delle finalità degli interventi previsti, sull'individuazione dei livelli di criticità delle aree interessate (anche sulla scorta del Quadro Conoscitivo riportato negli allegati grafici del P.T.C. di cui al Titolo III – Disposizioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente), elemento di valutazione degli effetti ambientali di cui all'art.32, comma 6, della L.R. n°5/95.

Si evidenzia che, ai sensi dell'art.5 comma 4 della L. 5/95, il limitato nuovo impegno di suolo concorre alla riqualificazione del tessuto esistente, in aree già funzionalmente attrezzate e dove già sono garantiti: l'approvvigionamento idrico, la depurazione, la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischio di inondazione, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità di energia, la mobilità delle persone e delle merci.

## MISURE DI MITIGAZIONE

La variante in oggetto individua, a compensazione degli effetti indotti dalle trasformazioni, le seguenti misure di mitigazione:



## ACQUA:

- Verifica delle reti fognarie (bianche e nere).
- La tutela da contaminazione delle acque sotterranee.

## ARIA:

- Parallelamente a qualsiasi potenziamento della viabilità carrabile è necessario procedere ad opere di risanamento e bonifica acustica nei tratti della Via Sarzanese, Via Aurelia, Via Oberdan oltre a minimizzare l'inquinamento acustico indotto dal traffico ferroviario.
- Riduzione del traffico con il potenziamento dei servizi pubblici a basso impatto ambientale, oltre ad incentivare la realizzazione e l'uso di un sistema efficace e rapido di piste ciclo-pedonali;
- Riduzioni delle emissioni in atmosfera e dell'inquinamento acustico da traffico veicolare;
- Sia perseguito il miglioramento della qualità dell'aria.

## ENERGIA:

- Perseguire la stabilizzazione dei consumi energetici.

## SUOLO:

- Dismissione dei serbatoi interrati con contestuale ripristino e bonifica dei terreni.
- Dismissione di sistemi di depurazione obsoleti come le fosse biologiche o peggio lo scarico in terreno o acque superficiali, con l'immediato impiego di soluzioni più sostenibili per la depurazione dei reflui, quali l'allaccio alla fognatura o meglio ricorso a sistemi di fitodepurazione.
- Promozione di interventi di difesa chimica dei suoli.
- Il rispetto del limite di impermeabilizzazione superficiale di cui alla D.C.R. 230/94.

**stato attuale**

## ALLEGATO B - COMPARTI URBANISTICI NELLE ZONE C ed R

|                               | N° | ZONA | S.T.   | S.F.  | S.U.L.        | Res.          | Comm./Esp<br>.             | Dir. | Ric. | H max | n° All. | Pb    | Spazi<br>Pubbl.            | Tipologie e<br>specificaz.<br>funzionali  |
|-------------------------------|----|------|--------|-------|---------------|---------------|----------------------------|------|------|-------|---------|-------|----------------------------|---|
| Via Provinciale<br>Vallecchia | 75 | C1   | 38.075 |       | 46.600<br>mc. | 43.800<br>mc. | 2.450 mc.<br>(comm.+ dir.) |      |      | 13    | 125     | 3.526 | 7.526<br>verde<br>pubblico | Area 167<br>Edilizia<br>Convenzionata<br>e<br>Sovvenzionata.<br>Edifici<br>multipiano<br>Fondi<br>commerciali e<br>direzionali.<br>Recupero<br>edificio<br>preesistente<br>con<br>incremento di<br>volume del<br>20%. |
| Via Leopardi                  | 76 | C2   | 5.000  | 3.600 | 1.680         | 1.680         |                            |      |      | 7     | 12      |       |                            | Edifici<br>monofamiliari<br>e bifamiliari   |

## D ATTREZZATURE

[illegible]

**Stato modificato**

## ALLEGATO B - COMPARTI URBANISTICI NELLE ZONE C ed R

|                  | N° | ZONA | S.T.  | S.F.  | S.U.L. | Res.  | Comm./Esp | Dir. | Ric. | H max | n° All.                                 | Pb | Spazi Pubbl. | Tipologie e specificaz. funzionali  |
|------------------|----|------|---|-------|--------|-------|-----------|------|------|-------|---|----|--------------|---|
| Via Leopardi     | 76 | C2   | 5.000   | 3.600 | 1.680  | 1.680 |           |      |      | 7     | 12                                      |    |              | Edifici monofamiliari e bifamiliari   |
|                  |    |      |   |       |        |       |           |      |      |       |   |    |              |   |
| Via di Capriglia | 77 | R1   | DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE A PARITA' DI VOLUME <i>nel rispetto delle disposizioni di cui all'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs n.267/00 stipulato tra l'A.C. e l'A.S.L.12.</i> |       |        |       |           |      |      | 7     | <b>10</b><br>min 65<br>mq. di<br>S.U.N. |    |              | Tipologia bifamiliare. Dovranno essere osservati i caratteri tipologici degli edifici limitrofi Intervento soggetto all'approvazione di un Piano di Recupero. |

*stato modificato*

## ALLEGATO D ATTREZZATURE

[illegible]



## COMUNE DI PIETRASANTA

PROVINCIA DI LUCCA

### CONTENUTI DELLA VARIANTE GENERALE DI CHIUSURA L.R. 5/95

### AREA MILANI (Viale Apua)

| STATO ATTUALE   | PROPOSTA DI MODIFICA  |
|---|---|
| <b>UBICAZIONE</b><br>Terreni limitrofi al complesso immobiliare "ex Colonia Laveno", posti in Marina di Pietrasanta, località Fiumetto, lungo il lato sinistro, e in misura minore sul lato destro, del Viale Apua in direzione mare-monti, in parte compresi fra il viale stesso e la via Fiumetto, ed in parte fra la via Fiumetto, l'autostrada e la via Gentile. Nella previsione della Variante ricadono anche una parte di terreni prospicienti la Via vicinale di Pozzodonico, | <b>OBIETTIVO STRATEGICO</b><br>L'obiettivo principale che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con questa Variante è quello di acquisire la disponibilità di tali aree per farne parte integrante del patrimonio immobiliare comunale.   |
| <b>SUPERFICIE</b><br>Circa 20.000 mq.   |   |
| <b>DATI CATASTALI</b><br>Foglio 23<br>Mappali 35-77-594-596-78-992-998  |   |
| <b>DESTINAZIONE DI PIANO</b><br>Parte F <sub>2</sub> per attrezzature ricreative soggette a piano urbanistico, parte F <sub>2</sub> per attrezzature urbane e comprensoriali, parte E <sub>3a</sub> , parte B <sub>2.2</sub> con vincolo di verde privato, <b>parte parcheggio.</b>   | <b>DESTINAZIONE DI VARIANTE</b><br>- Parcheggio, (parcheggio Laveno = circa 1540 mq. + parcheggio circa 6729 mq.);<br>- Riassetto della viabilità limitrofa (nuova viabilità);<br>- Attrezzature di interesse collettivo (sportive pubbliche e private ad uso pubblico - tipo G <sub>6</sub> di circa 6600 mq.);<br>- Verde attrezzato tipo G <sub>4</sub> (circa 530 |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>mq. + circa 2900 mq.)</p> <p>- Area edificabile di circa 4.036 mq. (zona B2.2 residenziale con il vincolo del verde privato + parcheggio di circa 1670 mq.)</p> <p>tale edificazione prevede la realizzazione di 3 lotti edificabili contraddistinti dal lotto edificabile n°37 bis nell'allegato "A" delle NTA:</p> <p>S.U.L. = 160 mq. cadauno</p> <p>H.max.= 7 m.</p> <p>Tipologia = fabbricati unifamiliari</p> |
|--|--|

| RAPPORTI CON IL PIANO STRUTTURALE  |  |
|--|--|
| <p>U.T.O.E. DI APPARTENENZA</p> <p><b>9 e 12</b></p>   | <p><b>DESCRIZIONE GEOGRAFICA</b></p> <p>U.T.O.E. 9: Ampia fascia della pianura alluvionale compresa tra i quartieri periurbani e l'autostrada e delimitata dagli insediamenti sorti intorno a Viale Apua ed a Via Del Tonfano, due degli assi principali di collegamento tra la città e la marina.</p> <p>U.T.O.E. 12: Fascia di pianura delimitata lungo quasi tutto il lato orientale dall'autostrada ed attraversata dalla via di scorrimento denominata Unità d'Italia. Dal punto di vista territoriale rappresenta le propaggini della pianura costiera mantenendone le caratteristiche sia vegetazionali che geologiche. In direzione nord-sud si estende per tutto il territorio comunale, dal confine con Forte dei Marmi a quello con Camaiore.</p> |
| <p><b>CARATTERISTICHE</b></p> <p>U.T.O.E. 9: Il Viale Apua con il suo doppio filare di Tigli crea un forte segno in questa area, un tempo agricola ed ora caratterizzata da un gran numero di insediamenti residenziali anche di pregio (principalmente ai lati del viale) di tipo</p> | <p><b>OBIETTIVI QUALITATIVI FUNZIONALI</b></p> <p>U.T.O.E. 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuovi insediamenti residenziali 167</li> <li>• Nuova edilizia residenziale</li> <li>• Area a parcheggio</li> </ul>  |

|   |  |
|---|--|
| <p>mono e bi-familiari con giardino ed orto sorti ai lati della rete viaria ed a fianco di permanenze agricole.</p> <p>U.T.O.E. 12: L'U.T.O.E. è caratterizzata da una forte presenza di insediamenti promiscui: oltre agli insediamenti residenziali determinati dallo sviluppo residenziale costiero sono presenti insediamenti a funzione commerciale, produttiva e sportiva che si snodano lungo l'asse viario centrale. Di notevole importanza infrastrutturale è la presenza dello svincolo autostradale che influisce sulla circolazione viaria dell'U.T.O.E. Tali caratteristiche concorrono ad individuare tale area come l'asse attrezzato dell'intero territorio comunale.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizzazione di spazi a verde attrezzato</li> </ul> <p>U.T.O.E. 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuove aree a parcheggio</li> <li>• Centro commerciale</li> <li>• Nuovi insediamenti residenziali</li> <li>• Servizi</li> <li>• Attrezzature turistiche</li> <li>• Recupero area ex Laveno</li> <li>• Nuovi impianti sportivi</li> <li>• Collegamento viario con nuova area industriale dell'area Portone</li> <li>• Palacongressi</li> <li>• Realizzazione di spazi a verde attrezzato</li> <li>• Riconoscimento della Via Unità d'Italia come tratto esistente, all'interno del territorio comunale, dell'Asse intermedio di scorrimento della Versilia</li> </ul> |
| <p><b>U.T.O.E. 9</b><br/><b>DIMENSIONI ATTUALI</b></p>  |  |
| Superficie  | 76.2 Ha  |
| Popolazione   | 641 ab   |
| Densità   | 8.4 ab/Ha  |
| Numero di edifici   | 192  |
| Numero di alloggi   | 261  |
| <p><b>STANDARD ATTUALI</b></p>  |  |
| Attrezzature  | -  |
| Verde attrezzato  | -  |
| Parcheggi   | 265 Mq   |
| <p><b>DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI</b></p>  |  |
| Popolazione prevista al 2022  | 864 ab   |
| Alloggi previsti  | 93   |
| Alloggi recuperabili  | 12   |
| Strutture turistiche (camere)   | -  |
| Insediamenti Produttivi   | -  |
| Terziario e direzionale   | -  |



| DIMENSIONAMENTO STANDARD |  |                                  |
|--------------------------|--|----------------------------------|
|                          | Esistenti con popolazione prevista al 2022 |                                  |
|                          | Mq   | Mq/ab                            |
| Attrezzature             | -  | -                                |
| Verde attrezzato         | -  | -                                |
| Parcheggi                | 265  | 0.2                              |
|                          |  |                                  |
| <b>TOTALE</b>            | <b>FABBISOGNO<br/>18 mq./ab.</b>           | <b>FABBISOGNO<br/>24 mq./ab.</b> |
| 0,2 mq./ab.              | 15.287 mq.                                 | 20.471 mq.                       |

| U.T.O.E. 12<br>DIMENSIONI ATTUALI |  |
|-----------------------------------|--|
| Superficie                        | 244 Ha                                     |
| Popolazione                       | 361 ab                                     |
| Densità                           | 1 ab/Ha                                    |
| Numero di edifici                 | 108  |
| Numero di alloggi                 | 179  |
| STANDARD ATTUALI                  |  |
| Attrezzature                      | -  |
| Verde attrezzato                  | 43200 Mq                                   |
| Parcheggi                         | -  |
| DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI    |  |
| Popolazione prevista al 2022      | 476 ab                                     |
| Alloggi previsti                  | 48   |
| Alloggi recuperabili              | 8  |
| Strutture turistiche (camere)     | 50   |
| Insedimenti Produttivi            | 1000 Mq                                    |
| Terziario e direzionale           | 50000 Mq                                   |
| DIMENSIONAMENTO STANDARD          |  |
|                                   | Esistenti con popolazione prevista al 2022 |

---

|                  |                   |                   |  |
|------------------|-------------------|-------------------|--|
|                  | Mq                | Mq/ab             |  |
| Attrezzature     | -                 | -                 |  |
| Verde attrezzato | 43200             | 90.8              |  |
| Parcheggi        | -                 | -                 |  |
|                  |                   |                   |  |
| <b>ESISTENTE</b> | <b>FABBISOGNO</b> | <b>FABBISOGNO</b> |  |
|                  | <b>18 mq./ab.</b> | <b>24 mq./ab.</b> |  |
| 90,8 mq./ab.     |                   |                   |  |



# COMUNE DI PIETRASANTA

PROVINCIA DI LUCCA

**OGGETTO:** *Variante Generale al P.R.G.C. vigente ai sensi della L.R. 5/95.*

## **RELAZIONE TECNICA** **AREA MILANI (Via Apua)**

La presente Variante al P.R.G.C. costituisce uno degli argomenti relativi a specifiche intese che l'Amministrazione Comunale di Pietrasanta ha promosso con privati al fine di poter realizzare opere di pubblico interesse su aree di proprietà di privati.

La Variante Urbanistica si rende necessaria per i seguenti motivi:

- acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di aree da destinare alla realizzazione di attrezzature di interesse collettivo, viabilità, verde e parcheggi pubblici.
- realizzazione di n°3 lotti edificabili con tipologia di fabbricati unifamiliari per una S.U.L. di 160 mq. cadauno.

### **STATO ATTUALE**

L'area in oggetto è posta in località Marina di Pietrasanta; si estende lungo il Viale Apua.

L'area è contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Pietrasanta nel Foglio 23, dai Mappali 35, 17, 594, 596, 78, 992, 998 per una superficie catastale complessiva di circa 24.000 mq.

L'area ricade all'interno della delimitazione dei centri abitati ai sensi del D. Lgs. 285/92.

### **DAL VIGENTE PRGC:**

Per tale area la vigente Variante Generale al P.R.G.C. ha la seguente destinazione d'uso:

- PARTE IN ZONA OMOGENEA DI TIPO F2 PER ATTREZZATURE RICREATIVE SOGGETTE A PIANO URBANISTICO E PARTE IN F2 PER ATTREZZATURE URBANE E COMPENSORIALI
- PARTE IN ZONA OMOGENEA DI TIPO E3 PRODUTTIVO DI TIPO "a" – ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA E FORESTALE .
- PARTE IN ZONA OMOGENEA DI TIPO B2.2 CON VINCOLO DEL VERDE PRIVATO – ZONE EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO.
- **PARCHEGGIO.**

DAL VIGENTE PTC:

L'area oggetto di variante non è riconoscibile come *Invariante Strutturale* individuata alla scala provinciale come si evince dal documento di cui al comma 6) dell'art.1 del P.I.T. *Le Relazioni tra il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca*.

L'area oggetto di variante rientra in parte nella perimetrazione della tavola C.1 del P.T.C., come *aree urbane recenti (art.86 N.T.A.)* di cui al Titolo V del P.T.C.; le trasformazioni urbanistiche previste sono coerenti con il suddetto articolo.

L'area rientra nella perimetrazione individuata nella tavola B.3 del P.T.C – carta delle strutture territoriali, ambienti e paesaggi locali – struttura territoriale della Pianura Costiera - di cui all'art.16 delle N.T.A. del P.T.C.

L'area in esame rientra nella tavola B.1 nelle *Zone ex Art. 3, 4c, L. R. 64/95 – D – Art. 66*.

L'area rientra nella *Fascia Litoranea* di Pietrasanta, individuato nella tavola B.1; non ricade in nessuna zona di particolare importanza per il ciclo biologico di specie di flora e fauna selvatica protetta, di coltura protetta o definibile come area agricola di controllo dei caratteri del paesaggio.

L'area rientra nella perimetrazione individuata nella tavola A.2 del P.T.C – carta delle Fragilità Idraulica – *Aree vulnerate da esondazione* - di cui all'art.23, 1.a delle N.T.A. del P.T.C.

L'area rientra in parte nella perimetrazione individuata nella tavola A.1 del P.T.C – carta delle Fragilità Geomorfologica – *Aree potenzialmente vulnerabili da subsidenza* - di cui all'art.22 delle N.T.A. del P.T.C.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE DI CUI AL CAPO IV DEL P.T.C. – LA FRAGILITÀ AMBIENTALE – INDICATORI PIÙ SIGNIFICATIVI PRESI IN ESAME CHE IMPLEMENTANO IL QUADRO CONOSCITIVO.

Indicatori di pressione del sistema acqua

*fabbisogno idrico civile con livello di attenzione basso*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.35, comma 3, delle N.T.A.

*carico inquinante con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.36, comma 3, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema aria

*emissioni civili con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.41, comma 1, delle N.T.A.

*emissioni da traffico con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.40, comma 2, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema energia

*consumo elettrico con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.44, comma 3, delle N.T.A.

*consumo di metano con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.44, comma 1, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema rifiuti

*produzione pro-capite con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.48, comma 1, delle N.T.A.

*percentuale di raccolta differenziata con livello di attenzione basso*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.48, comma 1, delle N.T.A.

OBIETTIVI STRATEGICI DELLA VARIANTE

La Variante in oggetto prevede le seguenti trasformazioni d'uso e la cessione al patrimonio pubblico di circa 20.000 mq. di terreno:

- Parcheggio pubblico di tipo Pb (parcheggio Laveno 1540 mq. circa + parcheggio 6729 mq. circa + parcheggio 1670 mq. circa);
- Riassetto della viabilità limitrofa (nuova viabilità);
- Attrezzature di interesse collettivo (sportive pubbliche e private ad uso pubblico - tipo G6 di 6600 mq. circa);
- Verde attrezzato tipo G4 (530 mq. circa + 2900 mq. circa)

La realizzazione dei lotti edificabili avverrà in una zona già destinata dall'attuale PRGC a scopo edificatorio e pertanto è configurabile come un intervento senza aumento di consumo di suolo edificabile e senza modifica della destinazione d'uso specifica. La variante urbanistica si rende necessaria perché la vigente normativa urbanistica prevede, per tali zone, solo interventi sul patrimonio edilizio esistente potendosi effettuare interventi di nuova costruzione solo laddove siano individuati lotti liberi nella cartografia di PRGC.

- Area edificabile di circa 4.036 mq. circa (zona B2.2 residenziale con vincolo del verde privato) tale edificazione prevede la realizzazione di 3 lotti edificabili contraddistinti come lotto n°37 bis nell'allegato "A" alle NTA:

- 1) S.U.L. = 160 mq. cadauno
- 2) H.max.= 7 m.
- 3) Tipologia fabbricati unifamiliari.

Il Piano di Comparto dovrà prevedere la cessione all'A.C. delle aree ad uso pubblico, ***secondo quanto stabilito all'interno dell'Accordo siglato, in data 30/7/2001, tra l'Amministrazione e i privati.***

***La Variante Urbanistica intende configurarsi come strumento coerente con gli indirizzi e gli obiettivi generali del P.S. adottato.***

***Dagli obiettivi generali già definiti nella fase di Avvio del Procedimento, dall'analisi completa delle conoscenze a supporto delle scelte strategiche definite nella stesura del Quadro Progettuale del Piano Strutturale è emerso che le aree in oggetto ricadono all'interno del Sistema Territoriale della Pianura, SubSistema Territoriale della Pianura Alluvionale, all'interno del Sistema Funzionale Insediativo, SubSistema Funzionale Insediativo della Residenza-La città rarefatta, all'interno del Sistema Funzionale delle Risorse Agro-Ambientali, SubSistema Funzionale delle Aree di Compensazione Urbana, all'interno delle Invarianti Strutturali relative alle Infrastrutture per quanto riguarda solo una***

***piccola parte, all'interno del Sistema Funzionale delle Infrastrutture per la Mobilità, Subsistema Funzionale della Viabilità, all'interno dell'U.T.O.E. n.12 e 9, all'interno del Limite Urbano tranne una porzione che ricade nel Sistema Funzionale delle Risorse Agro-Ambientali, SubSistema Funzionale delle Aree di Compensazione Urbana.***

#### STANDARDS DI QUARTIERE ESISTENTE U.T.O.E. n° 12

|                                      | esistente | Dotazione per Abit. Resid* |
|--------------------------------------|-----------|----------------------------|
| Attrezzature di interesse collettivo | -         | - mq/ab.<br>(2 mq/ab)      |
| Verde attrezzato                     | 43200 mq  | 90.8 mq/ab.<br>(9 mq/ab)   |
| Parcheggi                            | -         | mq/ab.<br>(2.5 mq/ab)      |

\* Riferito alla popolazione prevista al 2022.

#### STRALCIO DALLA 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 | TOT. Alloggi | Camere              | S.U.L.                  | S.U.L.                  |
|           | N.C.           | N.C.                        | N.C.                      | REC.    | N.C.+ REC.   | N.C.                | N.C.                    | N.C.                    |
| Asse att. | 20             | 12                          | 8                         | 8       | 48           | 50                  | 1.000                   | 50.000                  |

Dalla tabella del dimensionamento si evince che per tale U.T.O.E. sono previsti venti alloggi di nuova edificazione e pertanto l'intervento proposto in Variante è coerente con il Piano Strutturale.

Parte dell'area in oggetto ricade all'interno del ***Corridoio Infrastrutturale*** dell'Autostrada A12 Genova-Rosignano M., individuato nel Sistema Funzionale delle Infrastrutture per la Mobilità. In coerenza con le misure di salvaguardia comunali di cui all'art. 109 ***punto 3 del P.S. le quali recitano: "Fino all'approvazione del R.U. e/o alle approvazioni dei progetti definitivi delle infrastrutture all'interno dei corridoi infrastrutturali, così come delineati nelle norme del Sistema Funzionale delle Infrastrutture per la Mobilità e graficamente individuati nelle Tavole di Piano Strutturale, è vietata qualunque attività edificatoria o trasformazione urbanistica, fatti salvi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e quelli necessari per l'incolumità delle persone"***, si darà piena attuazione a quanto previsto dalla Variante Urbanistica solamente a seguito dell'approvazione del progetto definitivo dell'infrastruttura viaria.

## PROCEDURA GENERALE DI VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

Gli elaborati prescritti dalle direttive tecniche regionali in attuazione della legge regionale n°21/84, corredati delle certificazioni di cui al comma 5, sono stati depositati presso il Genio Civile competente; tale deposito costituisce, insieme a quanto meglio specificato in questa relazione sull'analisi dello stato delle risorse soggette a modificazione, sull'indicazione delle finalità degli interventi previsti, sull'individuazione dei livelli di criticità delle aree interessate (anche sulla scorta del Quadro Conoscitivo riportato negli allegati grafici del P.T.C. di cui al Titolo III – Disposizioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente), elemento di valutazione degli effetti ambientali di cui all'art.32, comma 6, della L.R. n°5/95.

Si evidenzia che, ai sensi dell'art.5 comma 4 della L. 5/95, il limitato nuovo impegno di suolo concorre alla riqualificazione del tessuto esistente, in aree già funzionalmente attrezzate e dove già sono garantiti: l'approvvigionamento idrico, la depurazione, la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischio di inondazione, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità di energia, la mobilità delle persone e delle merci.

## MISURE DI MITIGAZIONE

La variante in oggetto individua, a compensazione degli effetti indotti dalle trasformazioni, le seguenti misure di mitigazione:

### ACQUA:

- Completamento e miglioramento della rete fognaria anche per le case isolate.
- Utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche.
- La tutela da contaminazione delle acque sotterranee.

### ARIA:

- Sia garantito l'attuale livello di qualità dell'aria e del clima acustico, e controllato mediante la realizzazione di una rete di monitoraggio;
- Completamento della rete di metanizzazione;
- Riduzioni delle emissioni in atmosfera e dell'inquinamento acustico da traffico veicolare, in particolare della grande viabilità.

### ENERGIA:

- È indispensabile privilegiare la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili quali: fotovoltaico e biomasse.
- Incentivare trasformazioni che prevedano uso di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;
- applicazione della normativa tecnica sulle caratteristiche costruttive degli edifici ai fini del risparmio energetico;

- realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale.

**SUOLO:**

- Dismissione dei serbatoi interrati con contestuale ripristino e bonifica dei terreni.
- Dismissione di sistemi di depurazione obsoleti come le fosse biologiche o peggio lo scarico in terreno o acque superficiali, con l'immediato impiego di soluzioni più sostenibili per la depurazione dei reflui, quali l'allaccio alla fognatura o meglio ricorso a sistemi di fitodepurazione.
- Promozione di interventi di difesa chimica dei suoli.
- Il rispetto del limite di impermeabilizzazione superficiale di cui alla D.C.R. 230/94.



**stato confermato**

| Localizzazione                     | n°     | Zona  | S. F. | S.U.L. | H | n° all. | Tipologia        |
|------------------------------------|--------|-------|-------|--------|---|---------|------------------|
| <b>CITTA' GIARDINO</b>             |        |       |       |        |   |         |                  |
| Via Lago d'Orta                    | 1      | B2.1. | 750   | 200    | 7 | 1       | unifamiliare     |
| Cia Lago d'Orta / prov. Vallecchia | 2      | B2.1. | 3.790 | 1.260  | 7 | 7       | unifamiliare     |
| Prov. Vallecchia                   | 3      | B2.1. | 810   | 280    | 7 | 2       | bifamiliare      |
| Via D'Azeglio / Via dei Salesiani  | 4      | B2.1. | 1.200 | 360    | 7 | 2       | unifamiliare     |
| Via Maroncelli / Via D'azeglio     | 5      | B2.1. | 1.860 | 460    | 4 | 3       | unifamiliare     |
| Via dei Salesiani                  | 6      | B2.1. | 960   | 240    | 4 | 2       | unifamiliare     |
| Campignoni                         | 7      | B2.1. | 560   | 190    | 7 | 1       | unifamiliare     |
| Campignoni                         | 8      | B2.1. | 1.430 | 500    | 7 | 3       | unifamiliare     |
| Via Pisano / Via Della Robbia      | 9      | B2.1. | 1.700 | 580    | 7 | 2       | unifamiliare     |
| Via del Fossetto                   | 10     | B2.1. | 830   | 280    | 7 | 2       | bifamiliare      |
| Via dell'Accademia                 | 11     | B2.1. | 2.130 | 730    | 7 | 6       | bifamiliare      |
| Nuova strada Variante              | 12     | B2.1. | 1.500 | 370    | 4 | 3       | unifamiliare     |
| Nuova strada Variante              | 13     | B2.1. | 1.600 | 400    | 4 | 3       | unifamiliare     |
| Prov. Vallecchia                   | 14     | B2.1. | 2.020 | 690    | 7 | 4       | bifamiliare      |
| <b>SUB FERROVIA</b>                |        |       |       |        |   |         |                  |
| Giardinaccio                       | 15     | B2.1. | 880   | 240    | 7 | 1       | unifamiliare     |
| Giardinaccio                       | 16     | B2.1. | 830   | 220    | 7 | 1       | unifamiliare     |
| Via Tre Luci                       | 17     | B2.1. | 960   | 260    | 7 | 2       | bif. lotto sost. |
| <b>PONTE ROSSO – CROCIALE</b>      |        |       |       |        |   |         |                  |
| Via Crociale                       | 18     | B2.1. | 720   | 200    | 4 | 1       | unifamiliare     |
| Via Pirandello                     | 19     | B2.1. | 1.080 | 310    | 4 | 2       | unifamiliare     |
| Via Andreotti                      | 20     | B2.1. | 620   | 170    | 4 | 1       | unifamiliare     |
| Via Deledda                        | 21     | B2.1. | 1.220 | 340    | 4 | 2       | unifamiliare     |
| Crociale (nuova strada Variante)   | 22     | B2.1. | 3.000 | 479    | 7 | 2       | unifamiliare     |
| Crociale (nuova strada Variante)   | 23     | B2.1. | 1.600 | 450    | 7 | 3       | unifamiliare     |
| Crociale (nuova strada Variante)   | 24     | B2.1. | 1.600 | 450    | 7 | 3       | unifamiliare     |
| Via Crociale                       | 25     | B2.1. | 960   | 280    | 7 | 2       | bifamiliare      |
| Crociale                           | 26     | B2.1. | 2.020 | 580    | 7 | 4       | bifamiliare      |
| Via Andreotti                      | 27     | B2.1. | 1.220 | 340    | 7 | 2       | uni. lotto sost. |
| Africa-Macelli Via Montebianco     | 27 bis | B2.1. | 2.700 | 1.000  | 7 | 4       | bifamiliare      |
| Osterietta                         | 28     | B2.1. | 1.920 | 560    | 7 | 3       | unifamiliare     |
| Osterietta                         | 29     | B2.1. | 2.170 | 630    | 7 | 4       | bifamiliare      |
| Via Lombardia                      | 30     | B2.1. | 2.200 | 550    | 4 | 3       | unifamiliare     |
| Via Lombardia                      | 31     | B2.1. | 1.100 | 250    | 4 | 2       | bifamiliare      |
| Via Lombardia                      | 32     | B2.1. | 2.080 | 500    | 4 | 3       | unifamiliare     |
| Via Lombardia                      | 33     | B2.1. | 1.050 | 260    | 4 | 2       | bifamiliare      |
| Via Lombardia                      | 34     | B2.1. | 1.060 | 260    | 4 | 2       | bifamiliare      |
| Via del Serraglio                  | 35     | B4.   | 1.030 | 250    | 4 | 2       | unifamiliare     |
| Via del Serraglio                  | 36     | B4.   | 600   | 130    | 4 | 1       | unifamiliare     |
|                                    | 37     | B4.   | 500   | 130    | 4 | 1       | unifamiliare     |
| Viale Apua                         | 37 bis | B2.2  | 4.036 | 160    | 7 | 3       | unifamiliare     |
| Via del Tonfano                    | 38     | B4.   | 1.150 | 260    | 4 | 2       | unifamiliare     |
| Via Brenta                         | 39     | B3.   | 1.560 | 310    | 4 | 2       | unifamiliare     |
| <b>TRAVERSAGNA-BACCATOIO</b>       |        |       |       |        |   |         |                  |
| Via Santini                        | 40     | B2.1. | 740   | 250    | 7 | 1       | uni. lotto sost. |
| Via Traversagna                    | 41     | B2.1. | 920   | 320    | 7 | 2       | unifamiliare     |
| Via del Castagno                   | 42     | B2.1. | 1.980 | 680    | 7 | 3       | unifamiliare     |
| Via del Castagno                   | 43     | B2.1. | 480   | 160    | 7 | 1       | unifamiliare     |
| Via del Castagno                   | 44     | B2.1. | 1.400 | 490    | 7 | 2       | unifamiliare     |

**stato modificato**

| Localizzazione                     | n°     | Zona  | S. F. | S.U.L. | H | n° all. | Tipologia  |
|------------------------------------|--------|-------|-------|--------|---|---------|--|
| <b>CITTA' GIARDINO</b>             |        |       |       |        |   |         |  |
| Via Lago d'Orta                    | 1      | B2.1. | 750   | 200    | 7 | 1       | unifamiliare   |
| Cia Lago d'Orta / prov. Vallecchia | 2      | B2.1. | 3.790 | 1.260  | 7 | 7       | unifamiliare   |
| Prov. Vallecchia                   | 3      | B2.1. | 810   | 280    | 7 | 2       | bifamiliare  |
| Via D'Azeglio / Via dei Salesiani  | 4      | B2.1. | 1.200 | 360    | 7 | 2       | unifamiliare   |
| Via Maroncelli / Via D'azeglio     | 5      | B2.1. | 1.860 | 460    | 4 | 3       | unifamiliare   |
| Via dei Salesiani                  | 6      | B2.1. | 960   | 240    | 4 | 2       | unifamiliare   |
| Campignoni                         | 7      | B2.1. | 560   | 190    | 7 | 1       | unifamiliare   |
| Campignoni                         | 8      | B2.1. | 1.430 | 500    | 7 | 3       | unifamiliare   |
| Via Pisano / Via Della Robbia      | 9      | B2.1. | 1.700 | 580    | 7 | 2       | unifamiliare   |
| Via del Fossetto                   | 10     | B2.1. | 830   | 280    | 7 | 2       | bifamiliare  |
| Via dell'Accademia                 | 11     | B2.1. | 2.130 | 730    | 7 | 6       | bifamiliare  |
| Nuova strada Variante              | 12     | B2.1. | 1.500 | 370    | 4 | 3       | unifamiliare   |
| Nuova strada Variante              | 13     | B2.1. | 1.600 | 400    | 4 | 3       | unifamiliare   |
| Prov. Vallecchia                   | 14     | B2.1. | 2.020 | 690    | 7 | 4       | bifamiliare  |
| <b>SUB FERROVIA</b>                |        |       |       |        |   |         |  |
| Giardinaccio                       | 15     | B2.1. | 880   | 240    | 7 | 1       | unifamiliare   |
| Giardinaccio                       | 16     | B2.1. | 830   | 220    | 7 | 1       | unifamiliare   |
| Via Tre Luci                       | 17     | B2.1. | 960   | 260    | 7 | 2       | bif. lotto sost.   |
| <b>PONTE ROSSO – CROCIALE</b>      |        |       |       |        |   |         |  |
| Via Crociale                       | 18     | B2.1. | 720   | 200    | 4 | 1       | unifamiliare   |
| Via Pirandello                     | 19     | B2.1. | 1.080 | 310    | 4 | 2       | unifamiliare   |
| Via Andreotti                      | 20     | B2.1. | 620   | 170    | 4 | 1       | unifamiliare   |
| Via Deledda                        | 21     | B2.1. | 1.220 | 340    | 4 | 2       | unifamiliare   |
| Crociale (nuova strada Variante)   | 22     | B2.1. | 3.000 | 479    | 7 | 2       | unifamiliare   |
| Crociale (nuova strada Variante)   | 23     | B2.1. | 1.600 | 450    | 7 | 3       | unifamiliare   |
| Crociale (nuova strada Variante)   | 24     | B2.1. | 1.600 | 450    | 7 | 3       | unifamiliare   |
| Via Crociale                       | 25     | B2.1. | 960   | 280    | 7 | 2       | bifamiliare  |
| Crociale                           | 26     | B2.1. | 2.020 | 580    | 7 | 4       | bifamiliare  |
| Via Andreotti                      | 27     | B2.1. | 1.220 | 340    | 7 | 2       | uni. lotto sost.   |
| Africa-Macelli Via Montebianco     | 27 bis | B2.1. | 2.700 | 1.000  | 7 | 4       | bifamiliare  |
| Osterietta                         | 28     | B2.1. | 1.920 | 560    | 7 | 3       | unifamiliare   |
| Osterietta                         | 29     | B2.1. | 2.170 | 630    | 7 | 4       | bifamiliare  |
| Via Lombardia                      | 30     | B2.1. | 2.200 | 550    | 4 | 3       | unifamiliare   |
| Via Lombardia                      | 31     | B2.1. | 1.100 | 250    | 4 | 2       | bifamiliare  |
| Via Lombardia                      | 32     | B2.1. | 2.080 | 500    | 4 | 3       | unifamiliare   |
| Via Lombardia                      | 33     | B2.1. | 1.050 | 260    | 4 | 2       | bifamiliare  |
| Via Lombardia                      | 34     | B2.1. | 1.060 | 260    | 4 | 2       | bifamiliare  |
| Via del Serraglio                  | 35     | B4.   | 1.030 | 250    | 4 | 2       | unifamiliare   |
| Via del Serraglio                  | 36     | B4.   | 600   | 130    | 4 | 1       | unifamiliare   |
|                                    | 37     | B4.   | 500   | 130    | 4 | 1       | unifamiliare   |
| Viale Apua                         | 37 bis | B2.2  | 4.036 | 480    | 7 | 3       | unifamiliare.<br><i>Intervento da attuarsi nel rispetto dell'accordo sottoscritto tra A.C. e privati</i> |
| Via del Tonfano                    | 38     | B4.   | 1.150 | 260    | 4 | 2       | unifamiliare   |
| Via Brenta                         | 39     | B3.   | 1.560 | 310    | 4 | 2       | unifamiliare   |
| <b>TRAVERSAGNA-BACCATOIO</b>       |        |       |       |        |   |         |  |
| Via Santini                        | 40     | B2.1. | 740   | 250    | 7 | 1       | uni. lotto sost.   |
| Via Traversagna                    | 41     | B2.1. | 920   | 320    | 7 | 2       | unifamiliare   |
| Via del Castagno                   | 42     | B2.1. | 1.980 | 680    | 7 | 3       | unifamiliare   |
| Via del Castagno                   | 43     | B2.1. | 480   | 160    | 7 | 1       | unifamiliare   |
| Via del Castagno                   | 44     | B2.1. | 1.400 | 490    | 7 | 2       | unifamiliare   |

*stato attuale*

ALLEGATO D ATTREZZATURE

| AREA ELEMENTARE           |     | N                    | ISTRUZIONE |     | h                              | N            | VERDE SPORT |                                |        |
|---------------------------|-----|----------------------|------------|-----|--------------------------------|--------------|-------------|--------------------------------|--------|
| N                         |     | INTERESSE COMUNE     |            |     |                                |              |             |                                |        |
|                           | A   | MQ                   | N°comp     | B   | MQ                             | N°comp       | C           | MQ                             | N°comp |
| LAGO DI PORTA             | A46 | 792 S. Elem.         | Es.        | B85 | 3.360 V. Sport                 | Pr.          | C58         | 500 Piazza                     | Pr. 5  |
|                           | A47 | 1.890 S. Elem. ampl. |            |     |                                |              |             |                                |        |
|                           | A48 | 2.114 A. Nido        | Pr.        |     |                                |              |             |                                |        |
|                           |     |                      |            |     |                                |              | C59         | 1.450 Caserma CC.              | Es.    |
|                           |     |                      |            |     |                                |              | C60         | 200 mq SIP                     |        |
|                           |     |                      |            |     |                                |              | C61         | 4.200 mq via degli opifici SIP |        |
| PONTARANCI                |     |                      |            |     |                                |              | C62         | 1.880 mq alloggi parcheggio    |        |
| VIA VICINALE DELLA FONDA  |     |                      |            |     |                                |              | C63         | 1.240 mq alloggi parcheggio    |        |
| TONFANO                   |     |                      |            | B86 | 1.200 V. pubblico attrezzato   | Pr 47 quater |             |                                |        |
| AFRICA - MACELLI          |     |                      |            | B87 | 1.130 V. pubblico attrezzato   | Pr 62        |             |                                |        |
| VIA AURELIA<br>VIA CAVOUR |     |                      |            | B88 | 870 V.Pubbl.ico attrezzato     | Pr.70        | C64         | 1.908 mq. Piazza               | Pr.70  |
| VIA<br>SERRAGLIO          |     |                      |            | B89 | 2.619,09 V.pubblico attrezzato | Pr. 74       |             |                                |        |

**stato modificato**

ALLEGATO D ATTREZZATURE

| AREA ELEMENTARE          |     | N ISTRUZIONE         |        | h          |                                    | N            |     | VERDE SPORT                    |        |
|--------------------------|-----|----------------------|--------|------------|------------------------------------|--------------|-----|--------------------------------|--------|
| N                        |     | INTERESSE COMUNE     |        |            |                                    |              |     |                                |        |
|                          | A   | MQ                   | N°comp | B          | MQ                                 | N°comp       | C   | MQ                             | N°comp |
| LAGO DI PORTA            | A46 | 792 S. Elem.         | Es.    | B85        | 3.360 V. Sport                     | Pr.          | C58 | 500 Piazza                     | Pr. 5  |
|                          | A47 | 1.890 S. Elem. ampl. |        |            |                                    |              |     |                                |        |
|                          | A48 | 2.114 A. Nido        | Pr.    |            |                                    |              |     |                                |        |
|                          |     |                      |        |            |                                    |              | C59 | 1.450 Caserma CC.              | Es.    |
|                          |     |                      |        |            |                                    |              | C60 | 200 mq SIP                     |        |
|                          |     |                      |        |            |                                    |              | C61 | 4.200 mq via degli opifici SIP |        |
| PONTARANCI               |     |                      |        |            |                                    |              | C62 | 1.880 mq alloggi parcheggio    |        |
| VIA VICINALE DELLA FONDA |     |                      |        |            |                                    |              | C63 | 1.240 mq alloggi parcheggio    |        |
| TONFANO                  |     |                      |        | B86        | 1.200 V. pubblico attrezzato       | Pr 47 quater |     |                                |        |
| AFRICA - MACELLI         |     |                      |        | B87        | 1.130 V. pubblico attrezzato       | Pr 62        |     |                                |        |
| VIA AURELIA VIA CAVOUR   |     |                      |        | B88        | 870 V. Pubbl.ico attrezzato        | Pr.70        | C64 | 1.908 mq. Piazza               | Pr.70  |
| VIA SERRAGLIO            |     |                      |        | B89        | 2.619,09 V.pubblico attrezzato     | Pr. 74       |     |                                |        |
| <b>VIALE APUA</b>        |     |                      |        | <b>B90</b> | <b>6.110 V.pubblico attrezzato</b> | <b>Pr.</b>   |     |                                |        |
| <b>VIALE APUA</b>        |     |                      |        | <b>B91</b> | <b>3.420 V. Sport</b>              | <b>Pr.</b>   |     |                                |        |



## COMUNE DI PIETRASANTA

PROVINCIA DI LUCCA

### CONTENUTI DELLA VARIANTE GENERALE DI CHIUSURA L.R. 5/95

## **ACCORDO ASL: Colonia Laveno** **(Viale Apua)**

| STATO ATTUALE  | PROPOSTA DI MODIFICA  |
|--|---|
| <b>UBICAZIONE</b><br>Complesso immobiliare denominato "ex Colonia Laveno" (mc 6502 circa), posto in Marina di Pietrasanta, località Fiumetto, lungo il lato sinistro del Viale Apua percorrendolo in direzione mare-monti, costituito da un corpo di fabbrica principale, un corpo di fabbrica secondario (ex infermeria), un fabbricato nell'ala laterale, una costruzione ad uso gabinetti situata sul retro del fabbricato principale.<br>L'immobile in oggetto è corredato da una resede di circa 5200 mq, compresa una striscia di terreno di 180 mq. | <b>OBIETTIVO STRATEGICO</b><br>La presente Variante al P.R.G.C. costituisce uno degli argomenti relativi a specifici accordi che l'Amministrazione Comunale di Pietrasanta ha ratificato con privati, in questo caso con la ASL 12 – Viareggio, insieme al trasferimento in proprietà al Comune di una porzione dell'ex P.O. "Lucchesi" al fine di poter trasferire in loco le proprie attività istituzionali.<br>L'obiettivo principale che si intende perseguire con tale Variante <b>è la realizzazione di due strutture turistico ricettive: una di tipo albergo, l'altra da destinarsi a residenza turistico alberghiera (R.T.A.), attraverso il recupero e il raddoppio della volumetria esistente del fabbricato principale, previa demolizione dei fabbricati secondari presenti nell'area di intervento.</b> |
| <b>DATI CATASTALI</b>  |   |

|  |  |
|--|--|
| <p>Foglio 23<br/>Mappali 76, 251, 253, 890</p>   |  |
| <p><b>DESTINAZIONE DI PIANO</b><br/>ZONA DESTINATA AD<br/>ATTREZZATURE PUBBLICHE DI<br/>INTERESSE GENERALE - Zona F2<br/>per Attrezzature Urbane e<br/>Comprensoriali.</p> | <p><b>DESTINAZIONE DI VARIANTE</b><br/><b><i>ZONA DI RISTRUTTURAZIONE<br/>URBANISTICA – zona a<br/>destinazione ricettiva di tipo R4 –<br/>Comparto Urbanistico 77 bis di cui<br/>all'allegato B della N.T.A. del<br/>P.R.G.C. vigente.</i></b><br/><b><i>L'intervento, da attuarsi tramite<br/>Piano di Recupero ai sensi dell'art.<br/>73 della L.R. 1/2005, prevede il<br/>recupero, l'ampliamento fino al<br/>raddoppio della volumetria del<br/>fabbricato esistente ed il cambio di<br/>destinazione ad uso turistico-<br/>ricettivo, previa demolizione delle<br/>superfettazioni presenti.</i></b></p> |

| RAPPORTI CON IL PIANO STRUTTURALE  |   |
|--|---|
| <p>U.T.O.E. DI APPARTENENZA</p> <p><b>12</b></p>   | <p><b>DESCRIZIONE GEOGRAFICA</b><br/>U.T.O.E. 12: Fascia di pianura delimitata lungo quasi tutto il lato orientale dall'autostrada ed attraversata dalla via di scorrimento denominata Unità d'Italia. Dal punto di vista territoriale rappresenta le propaggini della pianura costiera mantenendone le caratteristiche sia vegetazionali che geologiche. In direzione nord-sud si estende per tutto il territorio comunale, dal confine con Forte dei Marmi a quello con Camaiore.</p> |
| <p><b>CARATTERISTICHE</b><br/>U.T.O.E. 12: L'U.T.O.E. è caratterizzata da una forte presenza di insediamenti promiscui: oltre agli insediamenti residenziali determinati dallo sviluppo residenziale costiero sono presenti insediamenti a funzione commerciale, produttiva e sportiva che</p> | <p><b>OBIETTIVI QUALITATIVI FUNZIONALI</b><br/>U.T.O.E. 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuove aree a parcheggio</li> <li>• Centro commerciale</li> <li>• Nuovi insediamenti residenziali</li> <li>• Servizi</li> <li>• Attrezzature turistiche</li> </ul>  |

|  |  |
|--|--|
| <p>si snodano lungo l'asse viario centrale. Di notevole importanza infrastrutturale è la presenza dello svincolo autostradale che influisce sulla circolazione viaria dell'U.T.O.E. Tali caratteristiche concorrono ad individuare tale area come l'asse attrezzato dell'intero territorio comunale.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recupero area ex Laveno</li> <li>• Nuovi impianti sportivi</li> <li>• Collegamento viario con nuova area industriale dell'area Portone</li> <li>• Palacongressi</li> <li>• Realizzazione di spazi a verde attrezzato</li> <li>• Riconoscimento della Via Unità d'Italia come tratto esistente, all'interno del territorio comunale, dell'asse Intermedio di Scorrimento della Versilia</li> </ul> |
|--|--|

|                                |  |       |
|--------------------------------|--|-------|
| U.T.O.E. 12                    |  |       |
| DIMENSIONI ATTUALI             |  |       |
| Superficie                     | 244 Ha                                     |       |
| Popolazione                    | 361 ab                                     |       |
| Densità                        | 1 ab/Ha                                    |       |
| Numero di edifici              | 108  |       |
| Numero di alloggi              | 179  |       |
| STANDARD ATTUALI               |  |       |
| Attrezzature                   | -  |       |
| Verde attrezzato               | 43200 Mq                                   |       |
| Parcheggi                      | -  |       |
| DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI |  |       |
| Popolazione prevista al 2022   | 476 ab                                     |       |
| Alloggi previsti               | 48   |       |
| Alloggi recuperabili           | 8  |       |
| Strutture turistiche (camere)  | 50   |       |
| Insedimenti Produttivi         | 1000 Mq                                    |       |
| Terziario e direzionale        | 50000 Mq                                   |       |
| DIMENSIONAMENTO STANDARD       |  |       |
|                                | Esistenti con popolazione prevista al 2022 |       |
|                                | Mq   | Mq/ab |

---

|                  |                   |                   |  |
|------------------|-------------------|-------------------|--|
| Attrezzature     |                   |                   |  |
| Verde attrezzato | 432000            | 90.8              |  |
| Parcheggi        |                   |                   |  |
|                  |                   |                   |  |
| <b>TOTALE</b>    | <b>FABBISOGNO</b> | <b>FABBISOGNO</b> |  |
|                  | <b>18 mq./ab.</b> | <b>24 mq./ab.</b> |  |
| 90.8 mq./ab.     |                   |                   |  |





# COMUNE DI PIETRASANTA

PROVINCIA DI LUCCA

**OGGETTO:** *Variante Generale al P.R.G.C. vigente ai sensi della L.R. 5/95.*

## **RELAZIONE TECNICA** **AREA EX LAVENO (Via Apua)**

La presente Variante al P.R.G.C. costituisce uno degli argomenti relativi a specifici accordi che l'Amministrazione Comunale di Pietrasanta ha ratificato con privati, in questo caso con la A.S.L. 12 – Viareggio includendo anche il trasferimento in proprietà al Comune di una porzione dell'ex P.O. "Lucchesi".

L'obiettivo principale che si intende perseguire con tale Variante ***è la realizzazione di due strutture turistico – ricettive, una del tipo albergo, l'altra da destinarsi a residenza turistico alberghiera (R.T.A.), attraverso il recupero e l'ampliamento fino al raddoppio della volumetria esistente del fabbricato principale, previa demolizione dei volumi secondari presenti nell'area di intervento. Tale intervento è da attuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui all'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs n.267/00 stipulato tra l'A.C. e l'A.S.L.12.***

### **STATO ATTUALE**

Il Complesso immobiliare denominato "ex Colonia Laveno" (volumetria attuale mc 6502 circa), posto in Marina di Pietrasanta, lungo il Viale Apua in località Fiumetto, è costituito da un corpo di fabbrica principale, un corpo di fabbrica secondario (ex infermeria), un fabbricato nell'ala laterale, una costruzione ad uso gabinetti situata sul retro del fabbricati principale.

L'immobile in oggetto è corredato da una resede di circa 5200 mq, compresa una striscia di terreno di 180 mq.

L'area è contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Pietrasanta nel Foglio 23, dai Mappali 76, 251, 253, 890 mq.

L'area ricade all'interno della delimitazione dei centri abitati ai sensi del D. Lgs. 285/92.

### **DAL VIGENTE PRGC:**

Per tale area la vigente Variante Generale al P.R.G.C. ha la seguente destinazione d'uso:

- ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE - Zona F2 per Attrezzature Urbane e Comprensoriali.

### **DAL VIGENTE PTC:**

L'area oggetto di variante non è riconoscibile come *Invariante Strutturale* individuata alla scala provinciale come si evince dal documento di cui al comma 6) dell'art.1 del

*P.I.T. Le Relazioni tra il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca.*

L'area oggetto di variante rientra in parte nella perimetrazione della tavola C.1 del P.T.C., come *aree urbane recenti (art.86 N.T.A.)* di cui al Titolo V del P.T.C.; le trasformazioni urbanistiche previste sono coerenti con il suddetto articolo.

L'area rientra nella perimetrazione individuata nella tavola B.3 del P.T.C – carta delle strutture territoriali, ambienti e paesaggi locali – struttura territoriale della Pianura Costiera - di cui all'art.16 delle N.T.A. del P.T.C.

L'area in esame rientra nella tavola B.1 nelle *Zone ex Art. 3, 4c, L. R. 64/95 – D – Art. 66.*

L'area rientra nella *Fascia Litoranea* di Pietrasanta, individuato nella tavola B.1; non ricade in nessuna zona di particolare importanza per il ciclo biologico di specie di flora e fauna selvatica protetta, di coltura protetta o definibile come area agricola di controllo dei caratteri del paesaggio.

L'area rientra nella perimetrazione individuata nella tavola A.2 del P.T.C – carta delle Fragilità Idraulica – *Aree vulnerate da esondazione* - di cui all'art.23, 1.a delle N.T.A. del P.T.C.

L'area rientra in parte nella perimetrazione individuata nella tavola A.1 del P.T.C – carta delle Fragilità Geomorfologica – *Aree potenzialmente vulnerabili da subsidenza* - di cui all'art.22 delle N.T.A. del P.T.C.

**ELEMENTI DI VALUTAZIONE DI CUI AL CAPO IV DEL P.T.C. – LA FRAGILITÀ AMBIENTALE – INDICATORI PIÙ SIGNIFICATIVI PRESI IN ESAME CHE IMPLEMENTANO IL QUADRO CONOSCITIVO.**

**Indicatori di pressione del sistema acqua**

*fabbisogno idrico civile con livello di attenzione basso*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.35, comma 3, delle N.T.A.  
*carico inquinante con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.36, comma 3, delle N.T.A.

**Indicatori di pressione del sistema aria**

*emissioni civili con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.41, comma 1, delle N.T.A.  
*emissioni da traffico con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.40, comma 2, delle N.T.A.

**Indicatori di pressione del sistema energia**

*consumo elettrico con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.44, comma 3, delle N.T.A.  
*consumo di metano con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.44, comma 1, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema rifiuti

*produzione pro-capite con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.48, comma 1, delle N.T.A.

*percentuale di raccolta differenziata con livello di attenzione basso*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.48, comma 1, delle N.T.A.

STATO MODIFICATO

***Zona di Ristrutturazione Urbanistica – Zona a destinazione ricettiva di tipo R4 – Comparto Urbanistico 77 Bis di cui all'allegato B delle relative N.T.A..***

***L'intervento, da attuarsi tramite Piano di Recupero ai sensi dell'art. 73 della L.R. 1/2005, prevede la realizzazione due strutture ad uso turistico-ricettivo, attraverso il recupero e il raddoppio della volumetria del corpo principale.***

La Variante Urbanistica intende configurarsi come strumento coerente con gli indirizzi e gli obiettivi generali del P.S. adottato.

Dagli obiettivi generali già definiti nella fase di Avvio del Procedimento, dall'analisi completa delle conoscenze a supporto delle scelte strategiche definite nella stesura del Quadro Progettuale del Piano Strutturale, emerge che l'area in oggetto rientra nel ***Sistema Territoriale della Pianura, SubSistema Territoriale della Pianura Costiera, all'interno del Sistema Funzionale Insediativo - SubSistema Funzionale Insediativo della Residenza - La città rarefatta, all'interno dell'U.T.O.E. n.12 e all'interno del Limite Urbano .***

## STANDARDS DI QUARTIERE ESISTENTE U.T.O.E. n° 12

|                                      | esistente | Dotazione per Abit. Resid* |
|--------------------------------------|-----------|----------------------------|
| Attrezzature di interesse collettivo | -         | - mq/ab.<br>(2 mq/ab)      |
| Verde attrezzato                     | 43200 mq  | 90.8 mq/ab.<br>(9 mq/ab)   |
| Parcheggi                            | -         | mq/ab.<br>(2.5 mq/ab)      |

\* Riferito alla popolazione prevista al 2022.

## STRALCIO DALLA 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 | TOT. Alloggi | Camere              | S.U.L.                  | S.U.L.                  |
|           | N.C.           | N.C.                        | N.C.                      | REC.    | N.C.+ REC.   | N.C.                | N.C.                    | N.C.                    |
| Asse att. | 20             | 12                          | 8                         | 8       | 48           | 50                  | 1.000                   | 50.000                  |

***Le camere in previsione non sono state scomputate dal dimensionamento previsto per tale U.T.O.E. poiché il cambio di destinazione d'uso ( rientrando nel recupero ) a turistico ricettivo è libero.***

Parte dell'area in oggetto ricade all'interno del **Corridoio Infrastrutturale** dell'Autostrada A12 Genova-Rosignano M., individuato nel Sistema Funzionale delle Infrastrutture per la Mobilità. In coerenza con le misure di salvaguardia comunali di cui all'art. 109 **punto 3 del P.S. le quali recitano: "Fino all'approvazione del R.U. e/o alle approvazioni dei progetti definitivi delle infrastrutture all'interno dei corridoi infrastrutturali, così come delineati nelle norme del Sistema Funzionale delle Infrastrutture per la Mobilità e graficamente individuati nelle Tavole di Piano Strutturale, è vietata qualunque attività edificatoria o trasformazione urbanistica, fatti salvi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e quelli necessari per l'incolumità delle persone"**, si darà piena attuazione a quanto previsto dalla Variante Urbanistica solamente a seguito dell'approvazione del progetto definitivo dell'infrastruttura viaria.

## PROCEDURA GENERALE DI VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

Gli elaborati prescritti dalle direttive tecniche regionali in attuazione della legge regionale n°21/84, corredati delle certificazioni di cui al comma 5, sono stati depositati presso il Genio Civile competente; tale deposito costituisce, insieme a quanto meglio specificato in questa relazione sull'analisi dello stato delle risorse soggette a modificazione, sull'indicazione delle finalità degli interventi previsti, sull'individuazione dei livelli di criticità delle aree interessate (anche sulla scorta del Quadro Conoscitivo riportato negli allegati grafici del P.T.C. di cui al Titolo III – Disposizioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente), elemento di valutazione degli effetti ambientali di cui all'art.32, comma 6, della L.R. n°5/95.

Si evidenzia che, ai sensi dell'art.5 comma 4 della L. 5/95, l'intervento proposto concorre alla riqualificazione del tessuto esistente, in aree già funzionalmente attrezzate e dove già sono garantiti: l'approvvigionamento idrico, la depurazione, la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischio di inondazione, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità di energia, la mobilità delle persone e delle merci.

## MISURE DI MITIGAZIONE

La variante in oggetto individua, a compensazione degli effetti indotti dalle trasformazioni, le seguenti misure di mitigazione:

### ACQUA:

- Completamento e miglioramento della rete fognaria anche per le case isolate.
- Utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche.
- La tutela da contaminazione delle acque sotterranee.

### ARIA:

- Sia garantito l'attuale livello di qualità dell'aria e del clima acustico, e controllato mediante la realizzazione di una rete di monitoraggio;
- Completamento della rete di metanizzazione;

- Riduzioni delle emissioni in atmosfera e dell'inquinamento acustico da traffico veicolare, in particolare della grande viabilità.

**ENERGIA:**

- È indispensabile privilegiare la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili quali: fotovoltaico e biomasse.
- Incentivare trasformazioni che prevedano uso di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;
- applicazione della normativa tecnica sulle caratteristiche costruttive degli edifici ai fini del risparmio energetico;
- realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale.

**SUOLO:**

- Dismissione dei serbatoi interrati con contestuale ripristino e bonifica dei terreni.
- Dismissione di sistemi di depurazione obsoleti come le fosse biologiche o peggio lo scarico in terreno o acque superficiali, con l'immediato impiego di soluzioni più sostenibili per la depurazione dei reflui, quali l'allaccio alla fognatura o meglio ricorso a sistemi di fitodepurazione.
- Promozione di interventi di difesa chimica dei suoli.
- Il rispetto del limite di impermeabilizzazione superficiale di cui alla D.C.R. 230/94.

## **stato confermato**

### CAP.5- ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE - ZONE OMOGENEE "F"

#### **Art. 62 - Classificazione delle zone "F"**

Le zone classificate "F" ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2/4/68 delimitate nelle tavole di piano con apposito simbolo, sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti generali e si suddividono in:

- ZONE F 1: destinate alla viabilità
- ZONE F 2: per attrezzature urbane e comprensoriali
- ZONE F 3: parchi territoriali e aree di recupero ambientale.

(Omissis)

#### **Art. 64 - Zone per attrezzature urbane e comprensoriali F 2 – F2a (località Portone Pontenuovo)**

Tali zone sono destinate alla realizzazione ed alla conservazione di attrezzature di uso pubblico e di interesse generale a scala urbana e comprensoriale e sono contrassegnate nelle Tavole di piano con apposito simbolo e secondo le seguenti categorie (distinte in esistenti e di progetto):

- a) attrezzature scolastiche superiori;
- b) attrezzature sanitarie e assistenziali, quali ospedali, case di riposo per anziani, ecc.;
- c) attrezzature amministrative, quali sede comunale, pretura, ecc.;
- d) attrezzature tecnologiche, quali impianti di depurazione, smaltimento dei liquami, impianti di incenerimento, ecc.;
- e) attrezzature annonarie e distributive, quali mercati a carattere locale o territoriale, macelli, magazzini vendita, ecc.;
- f) attrezzature complementari e di servizio al turismo, quali attrezzature per lo sport, lo spettacolo, lo svago, il ristoro, ecc.;
- g) attrezzature sportive private ad uso pubblico (golf club, centro ippico, ecc.);
- h) aree per feste, fiere temporanee, festival, ecc.

Negli edifici esistenti in dette aree difforni dalla destinazione d'uso prescritta dal piano possono essere realizzati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

I volumi edilizi previsti per la realizzazione delle attrezzature specifiche saranno commisurati alle effettive esigenze come risulteranno documentate dai progetti e dovranno tener conto delle Leggi dello Stato in materia.

In tali zone il piano si attua generalmente per intervento diretto con progetti interessanti l'intera area destinata omogeneamente dalla presente Variante alle diverse attrezzature oppure mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa sia pubblica che privata, ove indicato espressamente dal piano. In particolare:

(omissis)

## **2. COMPARTO DI INTERVENTO EX COLONIA LAVENO**

### **DESTINAZIONI D'USO PREVISTE**

*L'intero complesso è destinato ad albergo ed a residenza turistico-alberghiera così come previsto dalla LR 42/2000 e s.m.i.*

### **MODALITA' D'INTERVENTO**

*L'intervento prevede la ristrutturazione e l'ampliamento del fabbricato principale previa demolizione dei corpi di fabbrica secondari presenti nell'area di intervento.*

*In tale zona la V.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, previa approvazione di un "P.I.O.d.C.", esteso all'intera area così come perimetrato nelle tavole di piano.*

### **PARAMETRI DIMENSIONALI DEL "P.I.O.d.C."**

- *Raddoppio del volume del fabbricato principale esistente con demolizione delle superfetazioni.*
- *Volume della parte riservata ad albergo: max.60% del volume complessivo di progetto dell'intero complesso immobiliare.*

- *Volume della parte riservata a unità abitative: max.40% del volume complessivo di progetto dell'intero complesso immobiliare.*
- *Dimensioni delle unità abitative costituite da uno o più locali e dotate di servizio autonomo di cucina: minimo 35 mq. – massimo 50 mq. di S.U.N.*
- *Altezza Massima: i nuovi volumi edilizi non dovranno superare l'altezza massima dell'edificio principale esistente.*
- *Tipologia Edilizia: la tipologia farà riferimento al progetto approvato con specifico concorso.*
- *Materiali: è obbligatorio l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive locali. Le superfici destinate a parcheggio dovranno essere alberate e realizzate con materiali drenanti.*

## **Stato modificato**

### CAP.5- ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE - ZONE OMOGENEE "F"

#### **Art. 62 - Classificazione delle zone "F"**

Le zone classificate "F" ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2/4/68 delimitate nelle tavole di piano con apposito simbolo, sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti generali e si suddividono in:

- ZONE F 1: destinate alla viabilità
- ZONE F 2: per attrezzature urbane e comprensoriali
- ZONE F 3: parchi territoriali e aree di recupero ambientale.

(Omissis)

#### **Art. 64 - Zone per attrezzature urbane e comprensoriali F 2 – F2a (località Portone Pontenuovo)**

Tali zone sono destinate alla realizzazione ed alla conservazione di attrezzature di uso pubblico e di interesse generale a scala urbana e comprensoriale e sono contrassegnate nelle Tavole di piano con apposito simbolo e secondo le seguenti categorie (distinte in esistenti e di progetto):

- a) attrezzature scolastiche superiori;
- b) attrezzature sanitarie e assistenziali, quali ospedali, case di riposo per anziani, ecc.;
- c) attrezzature amministrative, quali sede comunale, pretura, ecc.;
- d) attrezzature tecnologiche, quali impianti di depurazione, smaltimento dei liquami, impianti di incenerimento, ecc.;
- e) attrezzature annonarie e distributive, quali mercati a carattere locale o territoriale, macelli, magazzini vendita, ecc.;
- f) attrezzature complementari e di servizio al turismo, quali attrezzature per lo sport, lo spettacolo, lo svago, il ristoro, ecc.;
- g) attrezzature sportive private ad uso pubblico (golf club, centro ippico, ecc.);
- h) aree per feste, fiere temporanee, festival, ecc.

Negli edifici esistenti in dette aree difforni dalla destinazione d'uso prescritta dal piano possono essere realizzati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

I volumi edilizi previsti per la realizzazione delle attrezzature specifiche saranno commisurati alle effettive esigenze come risulteranno documentate dai progetti e dovranno tener conto delle Leggi dello Stato in materia.

In tali zone il piano si attua generalmente per intervento diretto con progetti interessanti l'intera area destinata omogeneamente dalla presente Variante alle diverse attrezzature oppure mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa sia pubblica che privata, ove indicato espressamente dal piano. In particolare:

(omissis)

#### **4. AREA EX COLONIA LAVENO**

***Stralciato a seguito dell'approvazione della Variante di Chiusura n.2 con delibera di C.C. n... del...***



**stato attuale**

## ALLEGATO B - COMPARTI URBANISTICI NELLE ZONE C ed R

|                               | N° | ZONA | S.T.   | S.F.  | S.U.L.        | Res.          | Comm./Es<br>p.             | Dir. | Ric. | H max | n° All. | Pb    | Spazi<br>Pubbl.            | Tipologie e<br>specificaz.<br>funzionali   |
|-------------------------------|----|------|--------|-------|---------------|---------------|----------------------------|------|------|-------|---------|-------|----------------------------|--|
| Via Provinciale<br>Vallecchia | 75 | C1   | 38.075 |       | 46.600<br>mc. | 43.800<br>mc. | 2.450 mc.<br>(comm.+ dir.) |      |      | 13    | 125     | 3.526 | 7.526<br>verde<br>pubblico | Area 167<br>Edilizia<br>Convenzionata<br>e<br>Sovvenzionata.<br>Edifici<br>multipiano<br>Fondi<br>commerciali e<br>direzionali.<br>Recupero<br>edificio<br>preesistente<br>con incremento<br>di volume del<br>20%. |
| Via Leopardi                  | 76 | C2   | 5.000  | 3.600 | 1.680         | 1.680         |                            |      |      | 7     | 12      |       |                            | Edifici<br>monofamiliari<br>e bifamiliari  |

**stato modificato**

ALLEGATO B - COMPARTI URBANISTICI NELLE ZONE C ed R

|                            | N°     | ZONA | S.T.   | S.F.  | S.U.L.     | Res.       | Comm./Esp.              | Dir. | Ric.   | H max   | n° All.  | Pb    | Spazi Pubbl.       | Tipologie e specificaz. funzionali   |
|----------------------------|--------|------|--|-------|------------|------------|-------------------------|------|--|---|--|-------|--------------------|--|
| Via Provinciale Vallecchia | 75     | C1   | 38.075   |       | 46.600 mc. | 43.800 mc. | 2.450 mc. (comm.+ dir.) |      |  | 13  | 125  | 3.526 | 7.526 verde Pubbl. | Area 167 Edilizia Convenzionata e Sovvenzionata. Edifici multipiano Fondi commerciali e direzionali. Recupero edificio preesistente con incremento di volume del 20%.                                    |
| Via Leopardi               | 76     | C2   | 5.000  | 3.600 | 1.680      | 1.680      |                         |      |  | 7   | 12   |       |                    | Edifici monofamiliari e bifamiliari  |
| Via di Capriglia           | 77     | R1   | DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE A PARITA' DI VOLUME, nel rispetto delle disposizione di cui all'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs n.267/00 stipulato tra l'A.C. e l'A.S.L. 12. |       |            |            |                         |      |  | 7   | 10 min 65 mq. di S.U.N.  |       |                    | Destinazione d'uso residenziale con edifici a tipologia edilizia bifamiliare, realizzati secondo l'uso e le tecniche costruttive locali. Intervento è soggetto all'approvazione di un Piano di Recupero. |
| Viale Apua                 | 77 bis | R4   | <b>RECUPERO E AMPLIAMENTO FINO AL RADDOPPIO DELL'ATTUALE VOLUMETRIA, nel rispetto delle disposizione di cui all'accordo di programma stipulato tra l'A.C. e l'A.S.L. 12.</b>   |       |            |            |                         |      | <i>struttura ricettiva del tipo albergo: 60% del volume disponibile; residenza turistico alberghiera (R.T.A.): 40% del volume disponibile.</i> | <i>I nuovi volumi edilizi non dovranno superare l'altezza max dell'edifici o principale esistente</i> | <i>Dimensioni delle unità abitative costituenti la R.T.A: min. 35 mq- max 50 mq di S.U.N., costituite da uno più locali e dotati di servizio autonomo di cucina.</i> |       |                    | <i>Nell'intervento di ampliamento dovranno essere rispettati i caratteri tipologici e morfologici del fabbricato esistente. E' obbligatorio l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive locali.</i>   |



## COMUNE DI PIETRASANTA

PROVINCIA DI LUCCA

### CONTENUTI DELLA VARIANTE GENERALE DI CHIUSURA L.R. 5/95

## **AREA EX PAPI** **(MARINA DI PIETRASANTA)**

| STATO ATTUALE  | PROPOSTA DI MODIFICA   |
|--|--|
| <b>UBICAZIONE</b><br>Terreni posti in Pietrasanta, località Marina di Pietrasanta, compresi fra la Via Ficalucci, la Via Alberti e la Via Montale.   | <b>OBIETTIVO STRATEGICO</b><br>L'obiettivo principale che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con questa Variante è quello di rendere tali terreni, di proprietà dell'A.C., edificabili di completamento con gli stessi parametri edilizi urbanistici dei lotti limitrofi da destinare sul libero mercato. Il tutto al fine di realizzare opere pubbliche nel territorio comunale. |
| <b>SUPERFICIE</b><br>circa 4.300 mq.   |  |
| <b>DATI CATASTALI</b><br>Foglio 30<br>Mappali 1345, 1349, 1671   |  |
| <b>DESTINAZIONE DI PIANO</b><br>Comparto Urbanistico n°43 - zona di tipo "C3" corrispondente a lottizzazioni già convenzionate prima dell'adozione della Variante Generale al P.R.G.C. ma non ancora realizzate.<br>Nello specifico la porzione di territorio interessata dalla Variante ricade: parte in zona per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di quartiere o complesso insediativo, zona G4 - verde pubblico attrezzato di quartiere | <b>DESTINAZIONE DI VARIANTE</b><br>Zona residenziale di tipo B2.2.<br>N° 4 lotti edificabili contraddistinti come Lotto Edificabile 79 bis di cui all'Allegato "A" delle vigenti N.T.A.;<br>S.U.L. complessiva = 800 mq;<br>H max.= 7 m;<br>Tipologia edilizia = fabbricati unifamiliari.  |

|  |  |
|--|--|
| (B 56 ricadente nel perimetro del comparto urbanistico n°43),<br><b><i>parte in zona a verde alberato di rispetto.</i></b> |  |
|--|--|

| RAPPORTI CON IL PIANO STRUTTURALE   |  |
|---|--|
| U.T.O.E. DI APPARTENENZA<br><br><b>13</b>   | DESCRIZIONE GEOGRAFICA<br>Fascia costiera urbanizzata di circa 1.5 Km di profondità che ricopre tutto il tratto comunale affacciato sul mare, dal comune di Camaione 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 Versilia. L'arenile, sabbioso, è completamente antropizzato.  |
| CARATTERISTICHE<br>La trama urbana è a maglia ortogonale e s'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 ed 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. | OBIETTIVI QUALITATIVI FUNZIONALI <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuovi insediamenti residenziali</li> <li>• Nuovi interventi 167</li> <li>• Creazione di nuove aree a verde pubblico</li> <li>• Nuove aree a parcheggio e sistemazione della viabilità</li> <li>• Potenziamento strutture ricettive</li> <li>• Riassetto centro del Tonfano</li> <li>• Attrezzature sportive</li> <li>• La tutela delle zone che presentano rilevanti discontinuità del costruito, in particolare per le aree a sud e nord del Fosso Motrone, dove potranno essere realizzati solo limitati interventi di completamento edilizio</li> </ul> |

| DIMENSIONI ATTUALI |           |
|--------------------|-----------|
| Superficie         | 716 Ha    |
| Popolazione        | 3941 ab   |
| Densità            | 5.5 ab/Ha |
| Numero di edifici  | 3202      |
| Numero di alloggi  | 4875      |

| STANDARD ATTUALI               |  |                          |
|--------------------------------|--|--------------------------|
| Attrezzature                   | 37314 Mq                                   |                          |
| Verde attrezzato               | 51000 Mq                                   |                          |
| Parcheggi                      | 15695 Mq                                   |                          |
| DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI |  |                          |
| Popolazione prevista al 2022   | 4445                                       |                          |
| Alloggi previsti               | 210  |                          |
| Alloggi recuperabili           | 30   |                          |
| Strutture turistiche (camere)  | 240  |                          |
| Insediamenti Produttivi        | 1000 Mq                                    |                          |
| Terziario e direzionale        | 5000 Mq                                    |                          |
| DIMENSIONAMENTO STANDARD       |  |                          |
|                                | Esistenti con popolazione prevista al 2022 |                          |
|                                | Mq   | Mq/ab                    |
| Attrezzature                   | 37314                                      | 8.39                     |
| Verde attrezzato               | 51000                                      | 11.47                    |
| Parcheggi                      | 15695                                      | 3.53                     |
|                                |  |                          |
| TOTALE                         | FABBISOGNO<br>18 mq./ab.                   | FABBISOGNO<br>24 mq./ab. |
| 23.4 mq./ab.                   |  | 2.671 mq.                |



# COMUNE DI PIETRASANTA

PROVINCIA DI LUCCA

**OGGETTO:**  *Variante Generale al P.R.G.C. vigente ai sensi della L.R. 5/95.*

## **RELAZIONE TECNICA** **AREA EX PAPI (Marina di Pietrasanta)**

La Variante Urbanistica si rende necessaria al fine di realizzare un intervento di lottizzazione con edificazione di tipo residenziale all'interno di un'area di proprietà pubblica già perimetrata dal vigente P.R.G.C., in parte, come Comparto Urbanistico n°43. Tutto ciò per eseguire opere di interesse pubblico.

### **STATO ATTUALE**

L'area in oggetto, posta in località Marina di Pietrasanta, è delimitata da Via Ficalucci, Via Alberti e Via Montale.

L'area è contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Pietrasanta nel Foglio 30, dai Mappali 1345, 1349, 1671 per una superficie catastale complessiva di circa 4300 mq.

L'area ricade all'interno della delimitazione dei centri abitati ai sensi del D. Lgs. 285/92.

L'area ricade nell'ambito della Direttiva per l'uso della Fascia Costiera di cui alla D.C.R. 47/90.

### **DAL VIGENTE PRGC:**

Per tale area la vigente Variante Generale al P.R.G.C. ha la seguente destinazione d'uso:

- COMPARTO URBANISTICO n°43 - ZONA DI TIPO "C3" corrispondenti a lottizzazioni già convenzionate prima dell'adozione della Variante Generale al P.R.G.C. ma non ancora realizzate.

Nello specifico la porzione di territorio interessata dalla variante riguarda:

- PARTE IN ZONA OMOGENEA DI TIPO G4 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO DI QUARTIERE (B56 ricadente nel perimetro del Comparto Urbanistico n°43);
- ***PARTE IN ZONA A VERDE ALBERATO DI RISPETTO.***

DAL VIGENTE PTC:

L'area oggetto di variante non è riconoscibile come *Invariante Strutturale* individuata alla scala provinciale come si evince dal documento di cui al comma 6) dell'art.1 del P.I.T. *Le Relazioni tra il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca*.

L'area oggetto di variante rientra nella perimetrazione della tavola C.1 del P.T.C., come *aree urbane recenti (art.86 N.T.A.)* di cui al Titolo V del P.T.C.; le trasformazioni urbanistiche previste sono coerenti con il suddetto articolo.

L'area rientra nella perimetrazione individuata nella tavola B.3 del P.T.C – carta delle strutture territoriali, ambienti e paesaggi locali – struttura territoriale della Pianura Costiera - di cui all'art.16 delle N.T.A. del P.T.C.

L'area in esame rientra nella tavola B.1 nelle *Zone ex Art. 3, 4c, L. R. 64/95 – D – Art. 66*.

L'area rientra nella *Fascia Litoranea* di Pietrasanta, individuato nella tavola B.1; non ricade in nessuna zona di particolare importanza per il ciclo biologico di specie di flora e fauna selvatica protetta, di coltura protetta o definibile come area agricola di controllo dei caratteri del paesaggio.

L'area rientra nella perimetrazione individuata nella tavola A.4 del P.T.C – carta della fragilità degli acquiferi, *Area ad elevata vulnerabilità intrinseca potenziale: Alta/elevata permeabilità primaria* cui agli art.27 delle N.T.A. del P.T.C.

Le aree oggetto della variante ricadono nelle disposizioni di cui all'art.23 comma 1a del P.T.C. – tavola A.2 – carta della fragilità idraulica, intensità E2 e in piccola parte E3 con frequenza per eventi occasionali (<50 anni) ma sono coerenti con le fattibilità e le limitazioni di cui alle indagini depositate presso il Genio Civile competente.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE DI CUI AL CAPO IV DEL P.T.C. – LA FRAGILITÀ AMBIENTALE – INDICATORI VALIDI PER L'INTERO TERRITORIO COMUNALE PRESI IN ESAME CHE IMPLEMENTANO IL QUADRO CONOSCITIVO.

Indicatori di pressione del sistema acqua

*fabbisogno idrico civile con livello di attenzione basso*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.35, comma 3, delle N.T.A.

*carico inquinante con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.36, comma 3, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema aria

*emissioni civili con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.41, comma 1, delle N.T.A.

*emissioni da traffico con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.40, comma 2, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema energia

*consumo elettrico con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.44, comma 3, delle N.T.A.

*consumo di metano con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.44, comma 1, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema rifiuti

*produzione pro-capite con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.48, comma 1, delle N.T.A.

*percentuale di raccolta differenziata con livello di attenzione basso*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.48, comma 1, delle N.T.A.

STATO MODIFICATO

ZONA OMOGENEA B2.2 CON VINCOLO DEL VERDE PRIVATO ed identificata come Lotto Edificabile 79 bis di cui all'allegato "A" delle vigenti N.T.A.

Tale area è da scorporare dal Comparto Urbanistico n° 43 di cui all'Allegato "B" delle N.T.A. che non è modificato nei suoi Parametri Urbanistici ad eccezione dell'area in oggetto destinata a Verde Pubblico Alberato e contraddistinta come "B 56" nell'Allegato "D" delle N.T.A. che viene stralciata dalle previsioni di P.R.G.C.

Dati tecnici di progetto:

- Superficie Utile Lorda (S.U.L.) complessiva = 800 mq
- Altezza massima dei fabbricati = 7 m.
- Numero degli alloggi = 4
- Tipologia Edilizia = fabbricati unifamiliari

***La Variante Urbanistica intende configurarsi come strumento coerente con gli indirizzi e gli obiettivi generali del P.S. adottato.***

***Dagli obiettivi generali già definiti nella fase di Avvio del Procedimento, dall'analisi completa delle conoscenze a supporto delle scelte strategiche definite nella stesura del Quadro Progettuale del Piano Strutturale, emerge che l'area in oggetto rientra nel Sistema Territoriale della Pianura, Subsistema Territoriale della Pianura Costiera Sistema Funzionale Insediativo, Subsistema Funzionale Insediativo della Residenza-La città lineare e compresa nel perimetro dell'Unità Territoriale Organica Elementare n° 13 e nel Limite Urbano.***

STANDARDS DI QUARTIERE ESISTENTE U.T.O.E. n° 13

|                                      | esistente | Dotazione per Abit. Resid* |
|--------------------------------------|-----------|----------------------------|
| Attrezzature di interesse collettivo | 37314 mq  | 8.4 mq/ab.<br>(2 mq/ab)    |
| Verde attrezzato                     | 51000 mq  | 11.5 mq/ab.<br>(9 mq/ab)   |
| Parcheggi                            | 15695 mq  | 3.5 mq/ab.<br>(2.5 mq/ab)  |

\* Riferito alla popolazione prevista al 2022.



**STRALCIO DALLA 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.                    |
| Marina   | 50             | 78                          | 52                        | 30      | 210            | 240                 | 1000                    | 5000                    |

Dalla tabella del dimensionamento si evince che per tale U.T.O.E. sono previsti centotrenta alloggi di nuova edificazione e pertanto l'intervento proposto in Variante è coerente con il Piano Strutturale.

**PROCEDURA GENERALE DI VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI**

Gli elaborati prescritti dalle direttive tecniche regionali in attuazione della legge regionale n°21/84, corredati delle certificazioni di cui al comma 5, sono stati depositati presso il Genio Civile competente; tale deposito costituisce, insieme a quanto meglio specificato in questa relazione sull'analisi dello stato delle risorse soggette a modificazione, sull'indicazione delle finalità degli interventi previsti, sull'individuazione dei livelli di criticità delle aree interessate (anche sulla scorta del Quadro Conoscitivo riportato negli allegati grafici del P.T.C. di cui al Titolo III – Disposizioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente), elemento di valutazione degli effetti ambientali di cui all'art.32, comma 6, della L.R. n°5/95.

Si evidenzia che, ai sensi dell'art.5 comma 4 della L. 5/95, il limitato nuovo impegno di suolo concorre alla riqualificazione del tessuto esistente, in aree già funzionalmente attrezzate e dove già sono garantiti: l'approvvigionamento idrico, la depurazione, la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischio di inondazione, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità di energia, la mobilità delle persone e delle merci.

**MISURE DI MITIGAZIONE**

La variante in oggetto individua, a compensazione degli effetti indotti dalle trasformazioni, le seguenti misure di mitigazione:

**ACQUA:**

- Completamento e miglioramento della rete fognaria anche per le case isolate.
- Utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche.
- La tutela da contaminazione delle acque sotterranee.

**ARIA:**

- È necessario procedere ad opere di risanamento e bonifica acustica sulla viabilità interessata dai volumi del traffico indotto dalle presenze turistiche;

- Riduzione del traffico con il potenziamento dei servizi pubblici a basso impatto ambientale, oltre ad incentivare la realizzazione e l'uso di un sistema efficace e rapido di piste ciclo-pedonali;
- Riduzioni delle emissioni in atmosfera e dell'inquinamento acustico da traffico veicolare;
- Sia perseguito il miglioramento della qualità dell'aria.

**ENERGIA:**

- Perseguire la stabilizzazione dei consumi energetici.
- È indispensabile incentivare la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili quali il fotovoltaico.

**SUOLO:**

- Dismissione dei serbatoi interrati con contestuale ripristino e bonifica dei terreni.
- Dismissione di sistemi di depurazione obsoleti come le fosse biologiche o peggio lo scarico in terreno o acque superficiali, con l'immediato impiego di soluzioni più sostenibili per la depurazione dei reflui, quali l'allaccio alla fognatura o meglio ricorso a sistemi di fitodepurazione.
- Promozione di interventi di difesa chimica dei suoli.
- Il rispetto del limite di impermeabilizzazione superficiale di cui alla D.C.R. 230/94

ALLEGATO A - LOTTI

| Localizzazione   | n°            | Zona         | S. F.       | S.U.L.             | H        | n° all.  | Tipologia           |
|--|---------------|--------------|-------------|--------------------|----------|----------|---------------------|
| Via della Bozza  | 48            | B4.          | 1.650       | 390                | 4        | 3        | unifamiliare        |
| Via della Bozza  | 49            | B4.          | 1.250       | 300                | 4        | 2        | unifamiliare        |
| Via del Pagliaio                                       | 50            | B2.1.        | 720         | 330                | 7        | 1        | unifamiliare        |
| Via del Pagliaio                                       | 51            | B2.1.        | 530         | 180                | 7        | 1        | unifamiliare        |
| Via del Pagliaio                                       | 52            | B2.1.        | 2.090       | 720                | 7        | 3        | unifamiliare        |
| Via del Pagliaio                                       | 53            | B2.1.        | 760         | 260                | 7        | 1        | unifamiliare        |
| Via Arno   | 54            | B4.          | 660         | 160                | 4        | 1        | unifamiliare        |
| Via Arno   | 55            | B4.          | 1.060       | 260                | 4        | 2        | unifamiliare        |
| Via Ombrone-Via Arno                                   | 56            | B4.          | 900         | 220                | 4        | 2        | unifamiliare        |
| Via Cannoretto   | 57            | B2.1.        | 1.240       | 420                | 7        | 2        | unifamiliare        |
| Carraietta   | 58            | B2.1.        | 1.130       | 390                | 7        | 2        | unifamiliare        |
| Carraietta   | 59            | B2.1.        | 880         | 300                | 7        | 2        | bifamiliare         |
| Carraietta   | 60            | B2.1.        | 930         | 320                | 7        | 2        | bifamiliare         |
| Carraietta   | 61            | B2.1.        | 1.440       | 500                | 7        | 2        | unifamiliare        |
| Carraietta   | 62            | B2.1.        | 550         | 180                | 7        | 1        | unifamiliare        |
| Carraietta   | 63            | B2.1.        | 880         | 300                | 7        | 2        | bifamiliare         |
| MARINA: FASCIA MARGINALE                               |               |              |             |                    |          |          |                     |
| Via G. Gentile   | 64            | B4.          | 1.300       | 195                | 4        | 1        | uni. lotto sost.    |
| Via Ficalucci  | 65            | B4.          | 860         | 130                | 4        | 1        | uni. lotto sost.    |
| Via Ficalucci  | 66            | B4.          | 1.000       | 150                | 4        | 1        | unifamiliare        |
| Via del Sale   | 67            | B2.1.        | 960         | 205                | 7        | 1        | uni. lotto sost.    |
| Via del Sale   | 68            | B2.1.        | 1.000       | 210                | 7        | 1        | uni. lotto sost.    |
| Via del Sale   | 69            | B2.1.        | 580         | 130                | 7        | 1        | uni. lotto sost.    |
| Via del Sale   | 70            | B2.1.        | 1.000       | 210                | 7        | 1        | uni. lotto sost.    |
| Via del Sale   | 71            | B2.1.        | 1.050       | 220                | 7        | 1        | uni. lotto sost.    |
| Via del Sale (lato Aurelia)                            | 72            | B2.1.        | 780         | 160                | 4        | 1        | unifamiliare        |
| Via del Sale (lato Aurelia)                            | 73            | B2.1.        | 1.840       | 370                | 4        | 2        | uni. lotto sost.    |
| Via del Sale (lato Aurelia)                            | 74            | B2.1.        | 1.950       | 390                | 4        | 3        | uni. lotto sost.    |
| Via del Sale (lato Aurelia)                            | 75            | B2.1.        | 1.350       | 270                | 4        | 2        | unifamiliare        |
| Via Nicchieto  | 76            | B2.1.        | 650         | 140                | 7        | 1        | unifamiliare        |
| Via Nicchieto  | 77            | B2.1.        | 800         | 170                | 7        | 1        | unifamiliare        |
| Via Nicchieto  | 78            | B2.1.        | 2.780       | 580                | 7        | 3        | unifamiliare        |
| FASCIA INTERM. A MONTE DEL FOSSO TONFANO/VIA TREMAIOLA |               |              |             |                    |          |          |                     |
| Via Paganini   | 79            | B2.2.        | 800         | 160                | 4        | 1        | unifamiliare        |
| <b>Via Ficalucci</b>                                   | <b>79 Bis</b> | <b>B2.2.</b> | <b>4295</b> | <b>800</b>         | <b>7</b> | <b>4</b> | <b>unifamiliare</b> |
| Via Solferino  | 80            | B2.2.        | 480         | 160                | 7        | 1        | unifamiliare        |
| Via Colombo  | 81            | B2.2.        | 1.150       | 340                | 7        | 2        | unifamiliare        |
| Via Colombo  | 82            | B2.2.        | 1.300       | 390                | 7        | 2        | unifamiliare        |
| Via Tonfano  | 83            | B2.2.        | 800         | VOLUME<br>mc 1.200 | 7        | 2        | unifamiliare        |
| Via Tonfano  | 83/BIS        | B2.2.        | 1.049       | VOLUME<br>mc 1.200 | 7        | 4        | bifamiliare         |
| Via Colombo  | 84            | B2.2.        | 925         | 200                | 7        | 1        | unifamiliare        |
| Via Tonfano  | 85            | B2.2.        | 460         | 140                | 7        | 1        | uni. lotto sost.    |
| Via Tonfano  | 86            | B2.2.        | 500         | 150                | 7        | 1        | unifamiliare        |
| Via Eritrea  | 87            | B2.2.        | 500         | 150                | 7        | 1        | unifamiliare        |
| Via Eritrea  | 88            |              | 370         | 140                | 7        | 1        | unifamiliare        |
| Via Eritrea  | 89            |              | 4.450       | 1.340              | 7        | 7        | unifamiliare        |
| Via Adua   | 90            | B2.2.        | 1.970       | 600                | 7        | 3        | unifamiliare        |
| Via Adua   | 91            | B2.2.        | 1.080       | 215                | 4        | 2        | unifamiliare        |
| Via Asmara   | 92            | B2.2.        | 600         | 150                | 4        | 1        | unifamiliare        |

**stato confermato**

ALLEGATO D ATTREZZATURE

| AREA ELEMENTARE |     | N                       |        | ISTRUZIONE                |                           | h          |            | N                                   |        | VERDE SPORT |  |
|-----------------|-----|-------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|------------|------------|-------------------------------------|--------|-------------|--|
| N               |     | INTERESSE COMUNE        |        |                           |                           |            |            |                                     |        |             |  |
|                 | A   | MQ                      | N°comp | B                         | MQ                        | N°comp     | C          | MQ                                  | N°comp |             |  |
|                 | A32 | 880 S. Elem. ampliam.   |        | B53                       | 46.250 V. Sport           | Pr.        |            |                                     |        |             |  |
|                 |     |                         |        | B54                       | 60.800 Parco Pubbl.       | Es.        |            |                                     |        |             |  |
|                 |     |                         |        | B55                       | 4.625 V. Attrezz.         | Es.        |            |                                     |        |             |  |
|                 |     |                         |        | B56                       | STRALCIATO                |            |            |                                     |        |             |  |
|                 |     |                         |        | B57                       | 2.736 V. Pubbl. Attr.     | Es.        |            |                                     |        |             |  |
|                 |     |                         |        | B58                       | 15.680 V. Pubbl. Attr.    | Pr.        |            |                                     |        |             |  |
|                 |     |                         |        | B59                       | 15.948 V. Sport           | Es.        |            |                                     |        |             |  |
|                 |     |                         |        | B60                       | 18.812 Parco Pubbl.       | Pr.        |            |                                     |        |             |  |
|                 |     |                         |        | B61                       | 6.496 Parco Pubbl.        | Es.        |            |                                     |        |             |  |
| AREA 167        | A33 | 6.000 S. Materna        | Es.    | B62                       | 4.500 V. Pubbl. Attrezz.  | Pr.        | C31        | 1.764 Attrezz. circ. (ricambiatore) | Pr.    |             |  |
| QUADRELLARA     | A34 | 4.000 A. Nido           | Pr.    | B63                       | 4.154 V. Pubbl. Alb.      | Pr.        | C32        | 1.000 Centro sociale                | Pr.    |             |  |
| STIPETO         | A35 | 3.280 S. Elem.          | Es.    | B63a                      | 1.115 V. Pubbl. Alb.      | Pr         | C33        | 1.085 Piazza                        | Pr.    |             |  |
| VIA DEL SALE    |     |                         |        | B64                       | 4.396 V. Pubbl. Alb.      | Pr.        | C34        | 1.700 Piazza                        | Pr.    |             |  |
|                 |     |                         |        | B64a                      | 1.980 V. Pubbl. Attrezz.  | Pr. 47     | C35        | 1.250 Piazza                        | Pr.    |             |  |
|                 |     |                         |        | B65                       | 8.400 V. Sport            | Pr. 47bis  | C36        | 1.280 Piazza                        | Pr.    |             |  |
|                 |     |                         |        | B66                       | 26.250 V. Pubbl. Attrezz. | Pr. 42     |            |                                     |        |             |  |
|                 |     |                         |        |                           |                           |            |            |                                     |        |             |  |
| TONFANO         | A36 | 4.422 S. Elem.          | Es.    | B67                       | 12.160 P. Pubbl.          | Pr.        | C37        | 2.925 Casa di riposo                | Es.    |             |  |
|                 | A37 | 3.621 S. Media          | Es.    | B68                       | 63.636 P. Pubbl.          | Pr.        | C38        | 792 Carabinieri                     | Es.    |             |  |
|                 | A38 | 8.234 S. Media ampliam. | B69    | 14.746 V. Pubbl. Attrezz. | Es.                       | C39        | 912 Chiesa |                                     | Es.    |             |  |
|                 |     |                         |        | B70                       | 14.964 V. Pubbl. Attrezz. | Pr. 47 ter | C40        | 2.792 Poste/U.S.L.                  | Es.    |             |  |
|                 |     |                         |        | B71                       | 17.368 V. Pubbl. Attrezz. | Pr.        | C41        | 2.184 S.I.P.                        | Es.    |             |  |
|                 |     |                         |        |                           |                           |            | C42        | 1.920 Attr. tempo lib.              | Pr.    |             |  |

**stato confermato**

ALLEGATO B - COMPARTI URBANISTICI NELLE ZONE C ed R

|  | N°        | ZONA      | S.T.          | S.F.          | S.U.L.                | Res.                  | Comm./Es<br>p. | Dir. | Ric. | H max    | n° All.   | Pb         | Spazi<br>Pubbl. | Tipologie e<br>specificaz.<br>funzionali                                      |
|--|-----------|-----------|---------------|---------------|-----------------------|-----------------------|----------------|------|------|----------|-----------|------------|-----------------|---|
| POLLINO alla<br>Chiusa   | 38        | C2        | 14.480        | 13.820        | 1.950                 | 1.950                 |                |      |      | 4        | 10        | 660        |                 | impianto<br>lottizzativo<br>con case<br>unifamiliari                          |
| Comparto recuperabile una volta realizzati gli interventi di messa in sicurezza delib. C.C n. 131 29/12/97 rif. tav. 2'B |           |           |               |               |                       |                       |                |      |      |          |           |            |                 |   |
| via Sarzanese  | 39        |           | 11.050        | 11.050        | 520                   |                       |                |      |      |          |           |            |                 | attrezzature<br>per lo sport  |
| MARINA:<br>FASCIA<br>MARGINALE<br>A MONTE  |           |           |               |               |                       |                       |                |      |      |          |           |            |                 |   |
| MINGO via del<br>Tonfano   | 40        | C2        | 14.100        | 13.850        | 2.100                 | 2.100                 |                |      |      | 4        | 11        | 260        |                 | impianto<br>lottizzativo<br>con case<br>unifamiliari                          |
| QUADRELLA<br>RA  | 41        | R1        | 5.900         | 2.980         | 2.565                 | 2.565                 |                |      |      | 7 10     | 20        | 400        | 670             | Case a schiera<br>(18 All.) Case<br>a schiera (2<br>All.) con<br>garage aP.T. |
| FASCIA<br>INERTMEDIA<br>A MONTE<br>DEL FOSSO<br>TONFANO<br>VIA<br>TREMAIOLA  |           |           |               |               |                       |                       |                |      |      |          |           |            |                 |   |
| <b>Viale Apua</b>  | <b>43</b> | <b>C3</b> | <b>12.624</b> | <b>12.624</b> | <b>mc.<br/>13.535</b> | <b>mc.<br/>13.535</b> |                |      |      | <b>7</b> | <b>39</b> | <b>859</b> |                 | <b>impianto<br/>lottizzativo già<br/>convenzionato</b>                        |
| Area 167   | 44        | R1        | 5.550         | 1.510         | 1.780                 | 1.000                 | P.T. 780       |      |      | 7 10     | 14        | 1.050      | C33<br>2.635    | case in linea   |
| Area 167   | 45        | C1        | 7.555         | 1.900         | 1.980                 | 1.140                 | P.T. 840       |      |      | 7 10     | 14        | 1.200      | C34<br>1.700    | case in linea   |

ALLEGATO A - LOTTI

| Localizzazione   | n°            | Zona         | S. F.       | S.U.L.             | H        | n° all.  | Tipologia           |
|--|---------------|--------------|-------------|--------------------|----------|----------|---------------------|
| Via della Bozza  | 48            | B4.          | 1.650       | 390                | 4        | 3        | unifamiliare        |
| Via della Bozza  | 49            | B4.          | 1.250       | 300                | 4        | 2        | unifamiliare        |
| Via del Pagliaio                                       | 50            | B2.1.        | 720         | 330                | 7        | 1        | unifamiliare        |
| Via del Pagliaio                                       | 51            | B2.1.        | 530         | 180                | 7        | 1        | unifamiliare        |
| Via del Pagliaio                                       | 52            | B2.1.        | 2.090       | 720                | 7        | 3        | unifamiliare        |
| Via del Pagliaio                                       | 53            | B2.1.        | 760         | 260                | 7        | 1        | unifamiliare        |
| Via Arno   | 54            | B4.          | 660         | 160                | 4        | 1        | unifamiliare        |
| Via Arno   | 55            | B4.          | 1.060       | 260                | 4        | 2        | unifamiliare        |
| Via Ombrone-Via Arno                                   | 56            | B4.          | 900         | 220                | 4        | 2        | unifamiliare        |
| Via Cannoretto   | 57            | B2.1.        | 1.240       | 420                | 7        | 2        | unifamiliare        |
| Carraietta   | 58            | B2.1.        | 1.130       | 390                | 7        | 2        | unifamiliare        |
| Carraietta   | 59            | B2.1.        | 880         | 300                | 7        | 2        | bifamiliare         |
| Carraietta   | 60            | B2.1.        | 930         | 320                | 7        | 2        | bifamiliare         |
| Carraietta   | 61            | B2.1.        | 1.440       | 500                | 7        | 2        | unifamiliare        |
| Carraietta   | 62            | B2.1.        | 550         | 180                | 7        | 1        | unifamiliare        |
| Carraietta   | 63            | B2.1.        | 880         | 300                | 7        | 2        | bifamiliare         |
| MARINA: FASCIA MARGINALE                               |               |              |             |                    |          |          |                     |
| Via G. Gentile   | 64            | B4.          | 1.300       | 195                | 4        | 1        | uni. lotto sost.    |
| Via Ficalucci  | 65            | B4.          | 860         | 130                | 4        | 1        | uni. lotto sost.    |
| Via Ficalucci  | 66            | B4.          | 1.000       | 150                | 4        | 1        | unifamiliare        |
| Via del Sale   | 67            | B2.1.        | 960         | 205                | 7        | 1        | uni. lotto sost.    |
| Via del Sale   | 68            | B2.1.        | 1.000       | 210                | 7        | 1        | uni. lotto sost.    |
| Via del Sale   | 69            | B2.1.        | 580         | 130                | 7        | 1        | uni. lotto sost.    |
| Via del Sale   | 70            | B2.1.        | 1.000       | 210                | 7        | 1        | uni. lotto sost.    |
| Via del Sale   | 71            | B2.1.        | 1.050       | 220                | 7        | 1        | uni. lotto sost.    |
| Via del Sale (lato Aurelia)                            | 72            | B2.1.        | 780         | 160                | 4        | 1        | unifamiliare        |
| Via del Sale (lato Aurelia)                            | 73            | B2.1.        | 1.840       | 370                | 4        | 2        | uni. lotto sost.    |
| Via del Sale (lato Aurelia)                            | 74            | B2.1.        | 1.950       | 390                | 4        | 3        | uni. lotto sost.    |
| Via del Sale (lato Aurelia)                            | 75            | B2.1.        | 1.350       | 270                | 4        | 2        | unifamiliare        |
| Via Nicchieto  | 76            | B2.1.        | 650         | 140                | 7        | 1        | unifamiliare        |
| Via Nicchieto  | 77            | B2.1.        | 800         | 170                | 7        | 1        | unifamiliare        |
| Via Nicchieto  | 78            | B2.1.        | 2.780       | 580                | 7        | 3        | unifamiliare        |
| FASCIA INTERM. A MONTE DEL FOSSO TONFANO/VIA TREMAIOLA |               |              |             |                    |          |          |                     |
| Via Paganini   | 79            | B2.2.        | 800         | 160                | 4        | 1        | unifamiliare        |
| <b>Via Ficalucci</b>                                   | <b>79 Bis</b> | <b>B2.2.</b> | <b>4295</b> | <b>800</b>         | <b>7</b> | <b>4</b> | <b>unifamiliare</b> |
| Via Solferino  | 80            | B2.2.        | 480         | 160                | 7        | 1        | unifamiliare        |
| Via Colombo  | 81            | B2.2.        | 1.150       | 340                | 7        | 2        | unifamiliare        |
| Via Colombo  | 82            | B2.2.        | 1.300       | 390                | 7        | 2        | unifamiliare        |
| Via Tonfano  | 83            | B2.2.        | 800         | VOLUME<br>mc 1.200 | 7        | 2        | unifamiliare        |
| Via Tonfano  | 83/BIS        | B2.2.        | 1.049       | VOLUME<br>mc 1.200 | 7        | 4        | bifamiliare         |
| Via Colombo  | 84            | B2.2.        | 925         | 200                | 7        | 1        | unifamiliare        |
| Via Tonfano  | 85            | B2.2.        | 460         | 140                | 7        | 1        | uni. lotto sost.    |
| Via Tonfano  | 86            | B2.2.        | 500         | 150                | 7        | 1        | unifamiliare        |
| Via Eritrea  | 87            | B2.2.        | 500         | 150                | 7        | 1        | unifamiliare        |
| Via Eritrea  | 88            |              | 370         | 140                | 7        | 1        | unifamiliare        |
| Via Eritrea  | 89            |              | 4.450       | 1.340              | 7        | 7        | unifamiliare        |
| Via Adua   | 90            | B2.2.        | 1.970       | 600                | 7        | 3        | unifamiliare        |
| Via Adua   | 91            | B2.2.        | 1.080       | 215                | 4        | 2        | unifamiliare        |
| Via Asmara   | 92            | B2.2.        | 600         | 150                | 4        | 1        | unifamiliare        |

**stato modificato**

ALLEGATO D ATTREZZATURE

| AREA ELEMENTARE |     | N                       |        | ISTRUZIONE                |                           | h          |            | N                                   |        | VERDE SPORT |  |
|-----------------|-----|-------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|------------|------------|-------------------------------------|--------|-------------|--|
| N               |     | INTERESSE COMUNE        |        |                           |                           |            |            |                                     |        |             |  |
|                 | A   | MQ                      | N°comp | B                         | MQ                        | N°comp     | C          | MQ                                  | N°comp |             |  |
|                 | A32 | 880 S. Elem. ampliam.   |        | B53                       | 46.250 V. Sport           | Pr.        |            |                                     |        |             |  |
|                 |     |                         |        | B54                       | 60.800 Parco Pubbl.       | Es.        |            |                                     |        |             |  |
|                 |     |                         |        | B55                       | 4.625 V. Attrezz.         | Es.        |            |                                     |        |             |  |
|                 |     |                         |        | B56                       | STRALCIATO                |            |            |                                     |        |             |  |
|                 |     |                         |        | B57                       | 2.736 V. Pubbl. Attr.     | Es.        |            |                                     |        |             |  |
|                 |     |                         |        | B58                       | 15.680 V. Pubbl. Attr.    | Pr.        |            |                                     |        |             |  |
|                 |     |                         |        | B59                       | 15.948 V. Sport           | Es.        |            |                                     |        |             |  |
|                 |     |                         |        | B60                       | 18.812 Parco Pubbl.       | Pr.        |            |                                     |        |             |  |
|                 |     |                         |        | B61                       | 6.496 Parco Pubbl.        | Es.        |            |                                     |        |             |  |
| AREA 167        | A33 | 6.000 S. Materna        | Es.    | B62                       | 4.500 V. Pubbl. Attrezz.  | Pr.        | C31        | 1.764 Attrezz. circ. (ricambiatore) | Pr.    |             |  |
| QUADRELLARA     | A34 | 4.000 A. Nido           | Pr.    | B63                       | 4.154 V. Pubbl. Alb.      | Pr.        | C32        | 1.000 Centro sociale                | Pr.    |             |  |
| STIPETO         | A35 | 3.280 S. Elem.          | Es.    | B63a                      | 1.115 V. Pubbl. Alb.      | Pr         | C33        | 1.085 Piazza                        | Pr.    |             |  |
| VIA DEL SALE    |     |                         |        | B64                       | 4.396 V. Pubbl. Alb.      | Pr.        | C34        | 1.700 Piazza                        | Pr.    |             |  |
|                 |     |                         |        | B64a                      | 1.980 V. Pubbl. Attrezz.  | Pr. 47     | C35        | 1.250 Piazza                        | Pr.    |             |  |
|                 |     |                         |        | B65                       | 8.400 V. Sport            | Pr. 47bis  | C36        | 1.280 Piazza                        | Pr.    |             |  |
|                 |     |                         |        | B66                       | 26.250 V. Pubbl. Attrezz. | Pr. 42     |            |                                     |        |             |  |
|                 |     |                         |        |                           |                           |            |            |                                     |        |             |  |
| TONFANO         | A36 | 4.422 S. Elem.          | Es.    | B67                       | 12.160 P. Pubbl.          | Pr.        | C37        | 2.925 Casa di riposo                | Es.    |             |  |
|                 | A37 | 3.621 S. Media          | Es.    | B68                       | 63.636 P. Pubbl.          | Pr.        | C38        | 792 Carabinieri                     | Es.    |             |  |
|                 | A38 | 8.234 S. Media ampliam. | B69    | 14.746 V. Pubbl. Attrezz. | Es.                       | C39        | 912 Chiesa |                                     | Es.    |             |  |
|                 |     |                         |        | B70                       | 14.964 V. Pubbl. Attrezz. | Pr. 47 ter | C40        | 2.792 Poste/U.S.L.                  | Es.    |             |  |
|                 |     |                         |        | B71                       | 17.368 V. Pubbl. Attrezz. | Pr.        | C41        | 2.184 S.I.P.                        | Es.    |             |  |
|                 |     |                         |        |                           |                           |            | C42        | 1.920 Attr. tempo lib.              | Pr.    |             |  |

**stato modificato**

ALLEGATO B - COMPARTI URBANISTICI NELLE ZONE C ed R

|  | N°        | ZONA      | S.T.          | S.F.          | S.U.L.                | Res.                  | Comm./Es<br>p. | Dir. | Ric. | H max    | n° All.   | Pb         | Spazi<br>Pubbl. | Tipologie e<br>specificaz.<br>funzionali                                      |
|--|-----------|-----------|---------------|---------------|-----------------------|-----------------------|----------------|------|------|----------|-----------|------------|-----------------|---|
| POLLINO alla<br>Chiusa   | 38        | C2        | 14.480        | 13.820        | 1.950                 | 1.950                 |                |      |      | 4        | 10        | 660        |                 | impianto<br>lottizzativo<br>con case<br>unifamiliari                          |
| Comparto recuperabile una volta realizzati gli interventi di messa in sicurezza delib. C.C n. 131 29/12/97 rif. tav. 2'B |           |           |               |               |                       |                       |                |      |      |          |           |            |                 |   |
| via Sarzanese  | 39        |           | 11.050        | 11.050        | 520                   |                       |                |      |      |          |           |            |                 | attrezzature<br>per lo sport  |
| MARINA:<br>FASCIA<br>MARGINALE<br>A MONTE  |           |           |               |               |                       |                       |                |      |      |          |           |            |                 |   |
| MINGO via del<br>Tonfano   | 40        | C2        | 14.100        | 13.850        | 2.100                 | 2.100                 |                |      |      | 4        | 11        | 260        |                 | impianto<br>lottizzativo<br>con case<br>unifamiliari                          |
| QUADRELLA<br>RA  | 41        | R1        | 5.900         | 2.980         | 2.565                 | 2.565                 |                |      |      | 7 10     | 20        | 400        | 670             | Case a schiera<br>(18 All.) Case<br>a schiera (2<br>All.) con<br>garage aP.T. |
| FASCIA<br>INERTMEDIA<br>A MONTE<br>DEL FOSSO<br>TONFANO<br>VIA<br>TREMAIOLA  |           |           |               |               |                       |                       |                |      |      |          |           |            |                 |   |
| <b>Viale Apua</b>  | <b>43</b> | <b>C3</b> | <b>12.624</b> | <b>12.624</b> | <b>mc.<br/>13.535</b> | <b>mc.<br/>13.535</b> |                |      |      | <b>7</b> | <b>39</b> | <b>859</b> | <b>525</b>      | <b>impianto<br/>lottizzativo già<br/>convenzionato</b>                        |
| Area 167   | 44        | R1        | 5.550         | 1.510         | 1.780                 | 1.000                 | P.T. 780       |      |      | 7 10     | 14        | 1.050      | C33<br>2.635    | case in linea   |
| Area 167   | 45        | C1        | 7.555         | 1.900         | 1.980                 | 1.140                 | P.T. 840       |      |      | 7 10     | 14        | 1.200      | C34<br>1.700    | case in linea   |





## COMUNE DI PIETRASANTA

PROVINCIA DI LUCCA

### CONTENUTI DELLA VARIANTE GENERALE DI CHIUSURA L.R. 5/95

### **AREA TENNIS** **(Viale Apua – M. di Pietrasanta)**

| STATO ATTUALE   | PROPOSTA DI MODIFICA   |
|---|--|
| <b>UBICAZIONE</b><br>Terreno posto in Pietrasanta, località Marina di Pietrasanta, sul Viale Apua.  | <b>OBIETTIVO STRATEGICO</b><br>L'obiettivo principale che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con questa Variante è quello di ridefinire l'area sportiva esistente con possibilità potenziare la realizzazione di spogliatoi e servizi per l'attività sportiva attraverso una nuova perimetrazione delle aree interessate.   |
| <b>DATI CATASTALI</b><br>Foglio 22<br>Mappali 632, 633, 634, 635, 288, 235, 236, 354, 355, 356, 357, 195, 196, 197  |  |
| <b>DESTINAZIONE DI PIANO</b><br>ZONA OMOGENEA DI TIPO "G" PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO DI QUARTIERE O DI COMPLESSO INSEDIATIVO – Zone G6 – Attrezzature Sportive Private;<br>ZONA OMOGENEA DI TIPO "F" DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE - Zone F2 per Attrezzature Ricreative soggetta a Piano Urbanistico.<br>ZONA OMOGENEA DI TIPO "B" EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO – Zone B2.2 con Vincolo del Verde Privato. | <b>DESTINAZIONE DI VARIANTE</b><br>Cambio di destinazione urbanistica da Zona Omogenea di tipo "G" per Attrezzature Pubbliche o di uso Pubblico di Quartiere o di Complesso Insediativo – Zone G6 – Attrezzature Sportive Private a Zona Omogenea di Tipo "B" Edificate e di Completamento – Zone B2.2 con vincolo del verde privato.<br>Cambio di destinazione urbanistica da Zona Omogenea di tipo "F" destinate ad Attrezzature Pubbliche di Interesse Generale - Zone F2 per Attrezzature Ricreative soggetta a Piano Urbanistico, a Zona Omogenea di tipo |

|   |  |
|---|--|
| PARTE IN ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA E FORESTALE - Zona E2 di Pianura di Particolare Valore Ambientale. | <p>“G” per Attrezzature Pubbliche o di Uso Pubblico di Quartiere o di Complesso insediativo – zone G6 – attrezzature sportive private.</p> <p>Cambio di destinazione urbanistica da Zona Omogenea di tipo “E” a prevalente destinazione agricola e forestale di tipo E2 di pianura di particolare valore ambientale, a Zona omogenea di tipo “G” per Attrezzature Pubbliche o di Uso Pubblico di Quartiere o di Complesso Insediativo – Zone G6 – Attrezzature Sportive Private.</p> |
|---|--|

| RAPPORTI CON IL PIANO STRUTTURALE   |   |
|---|---|
| <p>U.T.O.E. DI APPARTENENZA</p> <p><b>13</b></p>  | <p><b>DESCRIZIONE GEOGRAFICA</b></p> <p>Fascia costiera urbanizzata di circa 1.5 Km di profondità che ricopre tutto il tratto comunale affacciato sul mare, dal comune di Camaione 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 Versilia. L'arenile, sabbioso, è completamente antropizzato.</p>   |
| <p><b>CARATTERISTICHE</b></p> <p>La trama urbana è a maglia ortogonale e s'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</p> | <p><b>OBIETTIVI QUALITATIVI FUNZIONALI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuovi insediamenti residenziali</li> <li>• Nuovi interventi 167</li> <li>• Creazione di aree a verde pubblico</li> <li>• Nuove aree a parcheggio, sistemazione della viabilità</li> <li>• Potenziamento strutture ricettive</li> <li>• Riassetto centro del Tonfano</li> <li>• Attrezzature sportive</li> <li>• Tutela delle zone che presentano rilevanti discontinuità del costruito, in particolare per le aree a sud e</li> </ul> |

|   |  |   |                          |
|---|--|---|--------------------------|
| compatta di edifici in linea, anch'essi spesso di pregio ed 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. |  | nord del Fosso Motrone, dove potranno essere realizzati solo limitati interventi di completamento edilizio. |                          |
| DIMENSIONI ATTUALI  |  |   |                          |
| Superficie  |  | 716 Ha  |                          |
| Popolazione   |  | 3941 ab   |                          |
| Densità   |  | 5.5 ab/Ha   |                          |
| Numero di edifici   |  | 3202  |                          |
| Numero di alloggi   |  | 4875  |                          |
| STANDARD ATTUALI  |  |   |                          |
| Attrezzature  |  | 37314 Mq  |                          |
| Verde attrezzato  |  | 51000 Mq  |                          |
| Parcheggi   |  | 15695 Mq  |                          |
| DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI  |  |   |                          |
| Popolazione prevista al 2022  |  | 4445  |                          |
| Alloggi previsti  |  | 210   |                          |
| Alloggi recuperabili  |  | 30  |                          |
| Strutture turistiche (camere)   |  | 240   |                          |
| Insediamenti Produttivi   |  | 1000 Mq   |                          |
| Terziario e direzionale   |  | 5000 Mq   |                          |
| DIMENSIONAMENTO STANDARD  |  |   |                          |
|   |  | Esistenti con popolazione prevista al 2022  |                          |
|   |  | Mq  | Mq/ab                    |
| Attrezzature  |  | 37314   | 8.39                     |
| Verde attrezzato  |  | 51000   | 11.47                    |
| Parcheggi   |  | 15695   | 3.53                     |
|   |  |   |                          |
| TOTALE  |  | FABBISOGNO<br>18 mq./ab.  | FABBISOGNO<br>24 mq./ab. |
| 23,4 mq./ab.  |  |   | 2.671 mq.                |



# COMUNE DI PIETRASANTA

PROVINCIA DI LUCCA

**OGGETTO:** *Variante Generale al P.R.G.C. vigente ai sensi della L.R. 5/95.*

## **RELAZIONE TECNICA** **AREA TENNIS (Viale Apua)**

### **STATO ATTUALE**

L'area in oggetto è posta in Pietrasanta, località Marina di Pietrasanta; si estende lungo Viale Apua.

L'area è contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Pietrasanta nel Foglio 22, dai Mappali 632, 633, 288, 235, 236, 354, 355, 356, 357, 634, 635, 195, 196, 197.

L'area ricade all'interno della delimitazione dei centri abitati ai sensi del D. Lgs. 285/92.

L'area ricade nell'ambito della Direttiva per l'uso della Fascia Costiera di cui alla D.C.R. 47/90.

#### **DAL VIGENTE PRGC:**

Per tale area la vigente Variante Generale al P.R.G.C. ha la seguente destinazione d'uso:

- PARTE IN ZONA OMOGENEA DI TIPO "G" PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO DI QUARTIERE O DI COMPLESSO INSEDIATIVO – Zone G6 – Attrezzature Sportive Private;
- PARTE IN ZONA OMOGENEA DI TIPO "F" DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE - Zone F2 per Attrezzature Ricreative soggetta a Piano Urbanistico;
- PARTE IN ZONA OMOGENEA DI TIPO "B" EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO – Zone B2.2 con Vincolo del Verde Privato;
- PARTE IN ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA E FORESTALE - Zona E2 di Pianura di Particolare Valore Ambientale.

Tali aree, a seguito della decadenza di detti vincoli di destinazione d'uso, avvenuta in data 13-10-2003, sono attualmente divenute aree c.d. "bianche" o "non pianificate".

#### **DAL VIGENTE PTC:**

L'area oggetto di Variante, per la porzione individuata come area boscata, è riconoscibile come *Invariante Strutturale* individuata alla scala provinciale come si evince dal documento di cui al comma 6) dell'art.1 del P.I.T. *Le Relazioni tra il Piano di*

*Indirizzo Territoriale Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca.*

L'area oggetto di variante rientra in parte nella perimetrazione della tavola C.1 del P.T.C., come *Aree Boscate*.

L'area rientra nella perimetrazione individuata nella tavola B.3 del P.T.C – carta delle strutture territoriali, ambienti e paesaggi locali – struttura territoriale della Pianura Costiera - di cui all'art.16 delle N.T.A. del P.T.C.

L'area di cui all'obiettivo è attigua alla perimetrazione individuata nella tavola B.2 del P.T.C., come *Aree Boscate (art.59 N.T.A.) – Pinete Litoranee*.

L'area in esame rientra nella tavola B.1 nelle *Zone ex Art. 3, 4c, L. R. 64/95 – D – Art. 66*.

L'area rientra nella *Fascia Litoranea* di Pietrasanta, individuato nella tavola B.1; non ricade in nessuna zona di particolare importanza per il ciclo biologico di specie di flora e fauna selvatica protetta, di coltura protetta o definibile come area agricola di controllo dei caratteri del paesaggio.

L'area rientra nella perimetrazione individuata nella tavola A.4 del P.T.C – carta della fragilità degli acquiferi – in parte *Aree ad elevata vulnerabilità intrinseca potenziale* (Art. 27 delle N.T.A.) ed in parte *Aree vulnerate da fenomeni di insalinamento dell'acquifero superiore* (Art. 30 delle N.T.A. del P.T.C).

L'area rientra nella perimetrazione individuata nella tavola A.3 del P.T.C – carta degli ambiti di salvaguardia dei corsi d'acqua – *tratto di corso d'acqua dotato di ambito B* - di cui all'art.60 delle N.T.A. del P.T.C.

Le aree oggetto della variante ricadono nelle disposizioni di cui all'art.23 comma 1a del P.T.C. – tavola A.2 – carta della fragilità idraulica, intensità in parte E1 ed in parte E2 con frequenza per eventi occasionali (>50 anni) ma sono coerenti con le fattibilità e le limitazioni di cui alle indagini depositate presso il Genio Civile competente.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE DI CUI AL CAPO IV DEL P.T.C. – LA FRAGILITÀ AMBIENTALE – INDICATORI PIÙ SIGNIFICATIVI PRESI IN ESAME CHE IMPLEMENTANO IL QUADRO CONOSCITIVO.

Indicatori di pressione del sistema acqua

*fabbisogno idrico civile con livello di attenzione basso*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.35, comma 3, delle N.T.A.  
*carico inquinante con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.36, comma 3, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema aria

*emissioni civili con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.41, comma 1, delle N.T.A.  
*emissioni da traffico con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.40, comma 2, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema energia

*consumo elettrico con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.44, comma 3, delle N.T.A.

*consumo di metano con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.44, comma 1, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema rifiuti

*produzione pro-capite con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.48, comma 1, delle N.T.A.

*percentuale di raccolta differenziata con livello di attenzione basso*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.48, comma 1, delle N.T.A.

OBIETTIVI STRATEGICI DELLA VARIANTE

La Variante in oggetto prevede la ripermimetrazione delle aree in oggetto con l'obiettivo principale di potenziare la realizzazione di spogliatoi e servizi per l'attività sportiva **e la creazione di un alloggio a recupero.**

STATO MODIFICATO

1. Cambio di destinazione urbanistica da Zona Omogenea di tipo "G" per Attrezzature Pubbliche o di Uso Pubblico di Quartiere o di Complesso Insediativo – Zone G6 – Attrezzature Sportive Private, a ZONA OMOGENEA DI TIPO "B" EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO – ZONE B2.2 CON VINCOLO DEL VERDE PRIVATO.
2. Cambio di destinazione urbanistica da Zona Omogenea di tipo "F" destinate ad Attrezzature Pubbliche di Interesse Generale - Zone F2 per Attrezzature Ricreative soggetta a Piano Urbanistico, a ZONA OMOGENEA DI TIPO "G" PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO DI QUARTIERE O DI COMPLESSO INSEDIATIVO – ZONE G6 – ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE.
3. Cambio di destinazione urbanistica da Zona Omogenea di tipo "E" a prevalente destinazione agricola e forestale di tipo E2 di pianura di particolare valore ambientale, a ZONA OMOGENEA DI TIPO "G" PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO DI QUARTIERE O DI COMPLESSO INSEDIATIVO – ZONE G6 – ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE.

La Variante Urbanistica intende configurarsi come strumento coerente con gli indirizzi e gli obiettivi generali del P.S. adottato.

Dagli obiettivi generali già definiti nella fase di Avvio del Procedimento, dall'analisi completa delle conoscenze a supporto delle scelte strategiche definite nella stesura del Quadro Progettuale del Piano Strutturale, emerge che l'area in oggetto rientra nel Sistema Territoriale della Pianura, Subsistema Territoriale Pianura Costiera, Sistema Funzionale Insediativo, **Subsistema Funzionale Insediativo della Residenza - la città rarefatta, dell'Unità Territoriale Organica Elementare n°13 e parte all'interno del Limite Urbano.**

## STANDARDS DI QUARTIERE ESISTENTE U.T.O.E. n° 13

|                 |           |                            |
|-----------------|-----------|----------------------------|
|                 | esistente | Dotazione per Abit. Resid* |
| Attrezzature di | 37314 mq  | 8.4 mq/ab.                 |

|                      |          |                           |
|----------------------|----------|---------------------------|
| interesse collettivo |          | (2 mq/ab)                 |
| Verde attrezzato     | 51000 mq | 11.5 mq/ab.<br>(9 mq/ab)  |
| Parcheggi            | 15695 mq | 3.5 mq/ab.<br>(2.5 mq/ab) |

\* Riferito alla popolazione prevista al 2022.

#### STRALCIO DALLA TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO PER U.T.O.E.

|          | Abitazioni ERP | Abitazioni Edilizia Privata |                           |         |                | Turistico Ricettivo Camere | Industriale Artigianale S.U.L. | Commerciale Direzionale S.U.L. |
|----------|----------------|-----------------------------|---------------------------|---------|----------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| U.T.O.E. | ALLOGGI        | Alloggi per residenti       | Alloggi per non residenti | Alloggi | TOTALE Alloggi |                            |                                |                                |
|          | N.C.           | N.C.                        | N.C.                      | REC.    | N.C.+ REC.     | N.C.                       | N.C.                           | N.C.                           |
| Marina   | 50             | 78                          | 52                        | 30      | 210            | 240                        | 1000                           | 5000                           |

***Gli interventi previsti sono stati detratti dal dimensionamento residenziale a recupero del P.S. pochè si configurano come tali.***

#### PROCEDURA GENERALE DI VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

Gli elaborati prescritti dalle direttive tecniche regionali in attuazione della legge regionale n°21/84, corredati delle certificazioni di cui al comma 5, sono stati depositati presso il Genio Civile competente; tale deposito costituisce, insieme a quanto meglio specificato in questa relazione sull'analisi dello stato delle risorse soggette a modificazione, sull'indicazione delle finalità degli interventi previsti, sull'individuazione dei livelli di criticità delle aree interessate (anche sulla scorta del Quadro Conoscitivo riportato negli allegati grafici del P.T.C. di cui al Titolo III – Disposizioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente), elemento di valutazione degli effetti ambientali di cui all'art.32, comma 6, della L.R. n°5/95.

Si evidenzia che, ai sensi dell'art.5 comma 4 della L. 5/95, l'intervento proposto concorre alla riqualificazione del tessuto esistente, in aree già funzionalmente attrezzate e dove già sono garantiti: l'approvvigionamento idrico, la depurazione, la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischio di inondazione, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità di energia, la mobilità delle persone e delle merci.

#### MISURE DI MITIGAZIONE

La variante in oggetto individua, a compensazione degli effetti indotti dalle trasformazioni, le seguenti misure di mitigazione:

##### ACQUA:

- Completamento e miglioramento della rete fognaria anche per le case isolate.

- Utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche.
- La tutela da contaminazione delle acque sotterranee.

**ARIA:**

- È necessario procedere ad opere di risanamento e bonifica acustica sulla viabilità interessata dai volumi del traffico indotto dalle presenze turistiche;
- Riduzione del traffico con il potenziamento dei servizi pubblici a basso impatto ambientale, oltre ad incentivare la realizzazione e l'uso di un sistema efficace e rapido di piste ciclo-pedonali;
- Riduzioni delle emissioni in atmosfera e dell'inquinamento acustico da traffico veicolare;
- Sia perseguito il miglioramento della qualità dell'aria.

**ENERGIA:**

- Perseguire la stabilizzazione dei consumi energetici.
- È indispensabile incentivare la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili quali il fotovoltaico.

**SUOLO:**

- Dismissione dei serbatoi interrati con contestuale ripristino e bonifica dei terreni.
- Dismissione di sistemi di depurazione obsoleti come le fosse biologiche o peggio lo scarico in terreno o acque superficiali, con l'immediato impiego di soluzioni più sostenibili per la depurazione dei reflui, quali l'allaccio alla fognatura o meglio ricorso a sistemi di fitodepurazione.
- Promozione di interventi di difesa chimica dei suoli.
- Il rispetto del limite di impermeabilizzazione superficiale di cui alla D.C.R. 230/94



## **stato attuale**

### **Art. 34 - Zone omogenee di tipo "B"**

(omissis).

#### **SOTTOZONE "B 2.2"**

##### **1. CARATTERISTICHE PREVALENTI**

Trattasi di lotti con destinazione prevalentemente residenziale con tipo di edificazione discontinua a villa mono-bifamiliare la cui area libera di pertinenza riveste particolare rilevanza sotto il profilo naturalistico e vegetazionale.

Possono essere considerati edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti anche gli edifici plurifamiliari di modeste dimensioni che per caratteristiche distributive e per sistemazione ed uso delle pertinenze vedano prevalere i caratteri privati su quelli condominiali.

##### **2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE**

Le destinazioni d'uso previste sono le stesse definite per la sottozona "B 2.1". (Oltre alla destinazione a civile abitazione sono consentite anche le destinazioni a studi professionali o a piccoli laboratori artigianali che non arrechino disturbo per volume di traffico o di inquinamento acustico e atmosferico. La destinazione commerciale o per uffici è consentita solo nel caso delle "tipologie difformi" di cui al successivo punto 3.1.2.

Le destinazioni d'uso diverse da quelle di civile abitazione sono ammesse solo fino ad una massimo complessivo del 30% della SC oggetto dell'intervento.)

##### **3. MODALITA' D'INTERVENTO**

In tali zone è fatto obbligo del mantenimento e della massima cura delle alberature esistenti.

L'abbattimento di alberature di alto fusto dovrà essere preventivamente autorizzato tramite Nulla Osta del Sindaco, in base a documentata richiesta e impegno di sostituzione degli esemplari da rimuovere con essenze tipiche locali (pino, leccio, ecc.).

##### **3.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente:**

##### **3.1.1. Edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti**

Per le unità immobiliari esistenti con SUL maggiore di 160 mq., con esclusione di quella degli annessi e manufatti di servizio che non siano costruiti in aderenza con l'edificio principale, sono consentiti, compatibilmente con la loro classificazione di valore, interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B".

Per le unità immobiliari esistenti con SUL minore (e quindi non superiore) di 160 mq. è possibile:

a) un ampliamento realizzato secondo gli stessi criteri dimensionali o morfologici definiti per la sottozona "B 2.1". (-l'ampliamento, fino al raggiungimento di una SUN uguale o minore di 110 mq. comunque nel rispetto di RC minore o uguale al 20%. Esso dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo e sarà collocato preferenzialmente sul retro dell'edificio.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni devono considerarsi come soluzioni in alternativa e non possono quindi essere cumulati.)

b) compatibilmente con la classificazione di valore, la sopraelevazione di una dimensione tale che la SUL risultante complessiva dell'unità, non superi i 160 mq.

b) gli interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B".

##### **3.1.2. Edifici difformi dalle caratteristiche di zona prevalenti**

Per tali edifici sono ammessi i soli interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro esistente, salvo i disposti di cui al "titolo IV".

Sono inoltre consentiti gli interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone “B” ad eccezione dell’ampliamento, purchè finalizzati al recupero del degrado degli assetti insediativi e a rendere gli edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti.

## **stato attuale**

### **Art. 72 - Attrezzature sportive G6**

Sono aree destinate alla realizzazione di attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico, quali campi sportivi, piscine, palestre, tennis, ecc., e sono individuate nelle tavole di piano con apposito simbolo.

Nelle aree destinate ad attività sportive i progetti di sistemazione devono riguardare l'intera zona individuata nelle tavole di piano. Il progetto d'utilizzazione per attività sportive dovrà riservare uno spazio complessivo non inferiore a 1/4 dell'area totale per verde con alberi d'alto fusto e parcheggi; gli edifici sportivi e/o di servizio potranno coprire al massimo il 10% della zona sportiva.

Gli impianti sportivi sono realizzati dalla pubblica amministrazione e da Enti o privati previa stipulazione con il Comune di una convenzione in cui l'Ente od i privati assumano, anche per i loro eventuali successori ed aventi causa l'impegno di rispettare una delle due seguenti forme di rapporto previste:

- a) il passaggio delle aree e degli impianti all'Amministrazione Comunale alla scadenza della convenzione, che è determinata dal Comune caso per caso in relazione al tipo degli impianti e del programma economico (ammortamento finanziario) presentato dal richiedente. Gli impianti, per fini sociali, potranno essere utilizzati dalla popolazione in fasce orarie da convenire e con rapporti economici da stabilire in base ai soli costi di funzionamento e gestione degli impianti stessi;
- b) gli impianti, per fini sociali, potranno essere utilizzati nel tempo gratuitamente dalla popolazione in fasce orarie da definire nella convenzione.

Il richiedente costruisce gli impianti sportivi a proprie spese, in base ad un progetto approvato dall'Amministrazione Comunale su concessione onerosa, assume la gestione del servizio e ne permette l'uso pubblico in una delle due forme soprariportate.

Le precedenti disposizioni si applicano, in quanto compatibili anche agli interventi di ristrutturazione completa e/o ampliamenti funzionali di nuovi impianti realizzati in zone già utilizzate per attività sportive.

Gli impianti sportivi esistenti alla data di entrata in vigore della presente norma possono essere oggetto di opere di manutenzione, ristrutturazione parziale ed ampliamento, nei limiti parametrici sopra specificati, su progetto concesso dall'Amministrazione Comunale.

**stato attuale**

ALLEGATO D ATTREZZATURE

| AREA ELEMENTARE          |     | N                    |        | ISTRUZIONE |                                | h            |     | N                              |        | VERDE SPORT |  |
|--------------------------|-----|----------------------|--------|------------|--------------------------------|--------------|-----|--------------------------------|--------|-------------|--|
| N                        |     | INTERESSE COMUNE     |        |            |                                |              |     |                                |        |             |  |
|                          | A   | MQ                   | N°comp | B          | MQ                             | N°comp       | C   | MQ                             | N°comp |             |  |
| LAGO DI PORTA            | A46 | 792 S. Elem.         | Es.    | B85        | 3.360 V. Sport                 | Pr.          | C58 | 500 Piazza                     | Pr. 5  |             |  |
|                          | A47 | 1.890 S. Elem. ampl. |        |            |                                |              |     |                                |        |             |  |
|                          | A48 | 2.114 A. Nido        | Pr.    |            |                                |              |     |                                |        |             |  |
|                          |     |                      |        |            |                                |              | C59 | 1.450 Caserma CC.              | Es.    |             |  |
|                          |     |                      |        |            |                                |              | C60 | 200 mq SIP                     |        |             |  |
|                          |     |                      |        |            |                                |              | C61 | 4.200 mq via degli opifici SIP |        |             |  |
| PONTARANCI               |     |                      |        |            |                                |              | C62 | 1.880 mq alloggi parcheggio    |        |             |  |
| VIA VICINALE DELLA FONDA |     |                      |        |            |                                |              | C63 | 1.240 mq alloggi parcheggio    |        |             |  |
| TONFANO                  |     |                      |        | B86        | 1.200 V. pubblico attrezzato   | Pr 47 quater |     |                                |        |             |  |
| AFRICA - MACELLI         |     |                      |        | B87        | 1.130 V. pubblico attrezzato   | Pr 62        |     |                                |        |             |  |
| VIA AURELIA VIA CAVOUR   |     |                      |        | B88        | 870 V.Pubblico attrezzato      | Pr.70        | C64 | 1.908 mq. Piazza               | Pr.70  |             |  |
| VIA SERRAGLIO            |     |                      |        | B89        | 2.619,09 V.pubblico attrezzato | Pr. 74       |     |                                |        |             |  |
| VIALE APUA               |     |                      |        | B90        | 6.110 V.pubblico attrezzato    | Pr.          |     |                                |        |             |  |
| VIALE APUA               |     |                      |        | B91        | 3.420 V. Sport                 | Pr.          |     |                                |        |             |  |

**Art. 34 - Zone omogenee di tipo "B"**

(omissis).

**SOTTOZONE "B 2.2"**

**1. CARATTERISTICHE PREVALENTI**

Trattasi di lotti con destinazione prevalentemente residenziale con tipo di edificazione discontinua a villa mono-bifamiliare la cui area libera di pertinenza riveste particolare rilevanza sotto il profilo naturalistico e vegetazionale.

Possono essere considerati edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti anche gli edifici plurifamiliari di modeste dimensioni che per caratteristiche distributive e per sistemazione ed uso delle pertinenze vedano prevalere i caratteri privati su quelli condominiali.

**2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE**

Le destinazioni d'uso previste sono le stesse definite per la sottozona "B 2.1". (Oltre alla destinazione a civile abitazione sono consentite anche le destinazioni a studi professionali o a piccoli laboratori artigianali che non arrechino disturbo per volume di traffico o di inquinamento acustico e atmosferico. La destinazione commerciale o per uffici è consentita solo nel caso delle "tipologie difformi" di cui al successivo punto 3.1.2.

Le destinazioni d'uso diverse da quelle di civile abitazione sono ammesse solo fino ad una massimo complessivo del 30% della SC oggetto dell'intervento.)

**3. MODALITA' D'INTERVENTO**

In tali zone è fatto obbligo del mantenimento e della massima cura delle alberature esistenti.

L'abbattimento di alberature di alto fusto dovrà essere preventivamente autorizzato tramite Nulla Osta del Sindaco, in base a documentata richiesta e impegno di sostituzione degli esemplari da rimuovere con essenze tipiche locali (pino, leccio, ecc.).

**3.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente:**

**3.1.1. Edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti**

Per le unità immobiliari esistenti con SUL maggiore di 160 mq., con esclusione di quella degli annessi e manufatti di servizio che non siano costruiti in aderenza con l'edificio principale, sono consentiti, compatibilmente con la loro classificazione di valore, interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B".

Per le unità immobiliari esistenti con SUL minore (e quindi non superiore) di 160 mq. è possibile:

a) un ampliamento realizzato secondo gli stessi criteri dimensionali o morfologici definiti per la sottozona "B 2.1". (-l'ampliamento, fino al raggiungimento di una SUN uguale o minore di 110 mq. comunque nel rispetto di RC minore o uguale al 20%. Esso dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo e sarà collocato preferenzialmente sul retro dell'edificio.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni devono considerarsi come soluzioni in alternativa e non possono quindi essere cumulati.)

b) compatibilmente con la classificazione di valore, la sopraelevazione di una dimensione tale che la SUL risultante complessiva dell'unità, non superi i 160 mq.

b) gli interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B".

**3.1.2. Edifici difformi dalle caratteristiche di zona prevalenti**

Per tali edifici sono ammessi i soli interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro esistente, salvo i disposti di cui al "titolo IV".

Sono inoltre consentiti gli interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B" ad eccezione dell'ampliamento, purchè finalizzati al recupero del degrado degli assetti insediativi e a rendere gli edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti.

**AREA TENNIS VIALE APUA**

*Per le aree con le fattibilità riportate in cartografia si applicano le seguenti norme:*

*2g Nessuna limitazione. Approfondimento di indagine richiesto soltanto a supporto dell'intervento diretto, la relazione geologica può essere redatta sia a seguito di studi generali che di notizie reperite sull'area oggetto di intervento.*

*3ltt nessuna limitazione. Indagini di approfondimento, estese all'ambito geologico significativo. La relazione tecnica dovrà essere corredata da indagini geognostiche di dettaglio, caratterizzare la stratigrafia del terreno di fondazione, definire dettagliatamente i parametri geotecnici, le caratteristiche della falda al fine di un corretto dimensionamento delle opere di fondazione e per una valutazione dei cedimenti.*

*3i Nessuna limitazione. Indagini di approfondimento, da condursi a mezzo di studi e verifiche idrauliche. Le indagini si devono concretizzare in valutazioni sul rischio effettivo e sulle conseguenti opere e/o accorgimenti progettuali da adottare per la mitigazione del rischio stesso. Gli interventi di mitigazione, valutati in relazione ad eventi alluvionali aventi tempi di ritorno variabili dai 30 ai 200 anni a seconda della natura del bene da difendere, devono essere progettati in termini tali da escludere problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture, interruzioni di funzionalità delle attività socio-economiche, danneggiamenti del patrimonio ambientale. Gli interventi incidenti sulla pericolosità devono essere compatibili con la situazione idraulica al contorno.*

*4i Alcune limitazioni. Indagini di approfondimento, da condursi a mezzo di studi e verifiche idrauliche. Le indagini si devono concretizzare in valutazioni sul rischio effettivo e sulle conseguenti opere e/o accorgimenti progettuali da adottare per la mitigazione del rischio stesso. Gli interventi di mitigazione, valutati in relazione ad eventi alluvionali aventi tempi di ritorno variabili da 30 ai 200 anni a seconda della natura del bene da difendere, devono essere progettati in termini tali da escludere problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture, interruzioni di funzionalità delle attività socio-economiche, danneggiamenti del patrimonio ambientale. Gli interventi incidenti sulla pericolosità devono essere compatibili con la situazione idraulica al contorno.*

*3t Nessuna limitazione. Il progetto di intervento diretto deve essere corredata da una relazione che valuti il rischio sismico effettivo da effettuarsi con le metodologie ritenute opportune dal progettista, nel caso tali studi evidenzino rischio sismico deve essere redatto un progetto di massima degli interventi finalizzati alla mitigazione o annullamento del rischio a mezzo di interventi incidenti sulla vulnerabilità (accorgimenti costruttivi, fondazioni speciali, sistemi di allarme, ecc.).*

*4t alcuna limitazioni. Il progetto di intervento diretto deve essere corredata da una relazione che valuti il rischio sismico effettivo da effettuarsi con le metodologie ritenute opportune dal progettista, nel caso tali studi evidenzino rischio sismico deve essere redatto un progetto di massima degli interventi finalizzati alla mitigazione o annullamento del rischio a mezzo di interventi incidenti sulla vulnerabilità (accorgimenti costruttivi, fondazioni speciali, sistemi di allarme, ecc.).*

*Considerato che nell'area non si hanno zone di ristagno delle acque in quanto poste a quote altimetriche elevate e con terreni a permeabilità molto buona, si prescrivono le seguenti misure di autosicurezza:*

- rialzo del piano di calpestio del piano terra ad almeno 50 cm. dal piano di campagna, nel caso vengano realizzati vani interrati questi non dovranno avere accessi inferiori di 50 cm. dal piano campagna ed inoltre dovrà essere realizzato completamente a tenuta stagna. Si consiglia di non allacciare le fognature bianche e nere direttamente ai vani interrati a meno di soluzioni tecniche che impediscano la comunicazione tra le fognature esterne e i servizi interni.
- Per quanto concerne i parcheggi, questi si consiglia di realizzarli rialzati di almeno 30 cm. rispetto al piano campagna. Per quanto concerne i rischi e danni a terzi, il progetto dovrà essere pensato in modo tale che le acque ruscellanti nell'area seguano il percorso attuale in caso di esondazione, come già detto le nuove previsioni di piano non costituiscono un aggravio in termini di volumi in quanto l'area per le caratteristiche geomorfologiche non è di ristagno ma solo di transito.

(omissis).

## **Art. 72 - Attrezzature sportive G6**

Sono aree destinate alla realizzazione di attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico, quali campi sportivi, piscine, palestre, tennis, ecc., e sono individuate nelle tavole di piano con apposito simbolo.

Nelle aree destinate ad attività sportive i progetti di sistemazione devono riguardare l'intera zona individuata nelle tavole di piano. Il progetto d'utilizzazione per attività sportive dovrà riservare uno spazio complessivo non inferiore a 1/4 dell'area totale per verde con alberi d'alto fusto e parcheggi; gli edifici sportivi e/o di servizio potranno coprire al massimo il 10% della zona sportiva.

Gli impianti sportivi sono realizzati dalla pubblica amministrazione e da Enti o privati previa stipulazione con il Comune di una convenzione in cui l'Ente od i privati assumano, anche per i loro eventuali successori ed aventi causa l'impegno di rispettare una delle due seguenti forme di rapporto previste:

- a) il passaggio delle aree e degli impianti all'Amministrazione Comunale alla scadenza della convenzione, che è determinata dal Comune caso per caso in relazione al tipo degli impianti e del programma economico (ammortamento finanziario) presentato dal richiedente. Gli impianti, per fini sociali, potranno essere utilizzati dalla popolazione in fasce orarie da convenire e con rapporti economici da stabilire in base ai soli costi di funzionamento e gestione degli impianti stessi;
- b) gli impianti, per fini sociali, potranno essere utilizzati nel tempo gratuitamente dalla popolazione in fasce orarie da definire nella convenzione.

Il richiedente costruisce gli impianti sportivi a proprie spese, in base ad un progetto approvato dall'Amministrazione Comunale su concessione onerosa, assume la gestione del servizio e ne permette l'uso pubblico in una delle due forme soprariportate.

Le precedenti disposizioni si applicano, in quanto compatibili anche agli interventi di ristrutturazione completa e/o ampliamenti funzionali di nuovi impianti realizzati in zone già utilizzate per attività sportive.

Gli impianti sportivi esistenti alla data di entrata in vigore della presente norma possono essere oggetto di opere di manutenzione, ristrutturazione parziale ed ampliamento, nei limiti parametrici sopra specificati, su progetto concesso dall'Amministrazione Comunale.

### **AREA TENNIS VIALE APUA**

*Per le aree con le fattibilità riportate in cartografia si applicano le seguenti norme:*

**2g Nessuna limitazione.** *Approfondimento di indagine richiesto soltanto a supporto dell'intervento diretto, la relazione geologica può essere redatta sia a seguito di studi generali che di notizie reperite sull'area oggetto di intervento.*

**3ltt nessuna limitazione.** *Indagini di approfondimento, estese all'ambito geologico significativo. La relazione tecnica dovrà essere corredata da indagini geognostiche di dettaglio, caratterizzare la stratigrafia del terreno di fondazione, definire dettagliatamente i parametri geotecnici, le caratteristiche della falda al fine di un corretto dimensionamento delle opere di fondazione e per una valutazione dei cedimenti.*

**3i Nessuna limitazione.** *Indagini di approfondimento, da condursi a mezzo di studi e verifiche idrauliche. Le indagini si devono concretizzare in valutazioni sul rischio effettivo e sulle conseguenti opere e/o accorgimenti progettuali da adottare per la mitigazione del rischio stesso. Gli interventi di mitigazione, valutati in relazione ad eventi alluvionali aventi tempi di ritorno variabili dai 30 ai 200 anni a seconda della natura del bene da difendere, devono essere progettati in termini tali da escludere problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture, interruzioni di funzionalità delle attività socio-economiche, danneggiamenti del patrimonio ambientale. Gli interventi incidenti sulla pericolosità devono essere compatibili con la situazione idraulica al contorno.*

**4i Alcune limitazioni.** *Indagini di approfondimento, da condursi a mezzo di studi e verifiche idrauliche. Le indagini si devono concretizzare in valutazioni sul rischio effettivo e sulle conseguenti opere e/o accorgimenti progettuali da adottare per la mitigazione del rischio stesso. Gli interventi di mitigazione, valutati in relazione ad eventi alluvionali aventi tempi di ritorno variabili da 30 ai 200 anni a seconda della natura del bene da difendere, devono essere progettati in termini tali da escludere problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture, interruzioni di funzionalità*

## **stato confermato**

*delle attività socio-economiche, danneggiamenti del patrimonio ambientale. Gli interventi incidenti sulla pericolosità devono essere compatibili con la situazione idraulica al contorno.*

*3t Nessuna limitazione. Il progetto di intervento diretto deve essere corredato da una relazione che valuti il rischio sismico effettivo da effettuarsi con le metodologie ritenute opportune dal progettista, nel caso tali studi evidenzino rischio sismico deve essere redatto un progetto di massima degli interventi finalizzati alla mitigazione o annullamento del rischio a mezzo di interventi incidenti sulla vulnerabilità (accorgimenti costruttivi, fondazioni speciali, sistemi di allarme, ecc.).*

*4t alcuna limitazioni. Il progetto di intervento diretto deve essere corredato da una relazione che valuti il rischio sismico effettivo da effettuarsi con le metodologie ritenute opportune dal progettista, nel caso tali studi evidenzino rischio sismico deve essere redatto un progetto di massima degli interventi finalizzati alla mitigazione o annullamento del rischio a mezzo di interventi incidenti sulla vulnerabilità (accorgimenti costruttivi, fondazioni speciali, sistemi di allarme, ecc.).*

*Considerato che nell'area non si hanno zone di ristagno delle acque in quanto poste a quote altimetriche elevate e con terreni a permeabilità molto buona, si prescrivono le seguenti misure di autosicurezza:*

- rialzo del piano di calpestio del piano terra ad almeno 50 cm. dal piano di campagna, nel caso vengano realizzati vani interrati questi non dovranno avere accessi inferiori di 50 cm. dal piano campagna ed inoltre dovrà essere realizzato completamente a tenuta stagna. Si consiglia di non allacciare le fognature bianche e nere direttamente ai vani interrati a meno di soluzioni tecniche che impediscano la comunicazione tra le fognature esterne e i servizi interni.*
- Per quanto concerne i parcheggi, questi si consiglia di realizzarli rialzati di almeno 30 cm. rispetto al piano campagna. Per quanto concerne i rischi e danni a terzi, il progetto dovrà essere pensato in modo tale che le acque ruscellanti nell'area seguano il percorso attuale in caso di esondazione, come già detto le nuove previsioni di piano non costituiscono un aggravio in termini di volumi in quanto l'area per le caratteristiche geomorfologiche non è di ristagno ma solo di transito.*



**stato modificato**

ALLEGATO D ATTREZZATURE

| AREA ELEMENTARE N ISTRUZIONE h N VERDE SPORT |     |                      |        |     |                                |              |     |                                |        |
|--|-----|----------------------|--------|-----|--------------------------------|--------------|-----|--------------------------------|--------|
| INTERESSE COMUNE                             |     |                      |        |     |                                |              |     |                                |        |
|  | A   | MQ                   | N°comp | B   | MQ                             | N°comp       | C   | MQ                             | N°comp |
| LAGO DI PORTA                                | A46 | 792 S. Elem.         | Es.    | B85 | 3.360 V. Sport                 | Pr.          | C58 | 500 Piazza                     | Pr. 5  |
|  | A47 | 1.890 S. Elem. ampl. |        |     |                                |              |     |                                |        |
|  | A48 | 2.114 A. Nido        | Pr.    |     |                                |              |     |                                |        |
|  |     |                      |        |     |                                |              | C59 | 1.450 Caserma CC.              | Es.    |
|  |     |                      |        |     |                                |              | C60 | 200 mq SIP                     |        |
|  |     |                      |        |     |                                |              | C61 | 4.200 mq via degli opifici SIP |        |
| PONTARANCI                                   |     |                      |        |     |                                |              | C62 | 1.880 mq alloggi parcheggio    |        |
| VIA VICINALE DELLA FONDA                     |     |                      |        |     |                                |              | C63 | 1.240 mq alloggi parcheggio    |        |
| TONFANO                                      |     |                      |        | B86 | 1.200 V. pubblico attrezzato   | Pr 47 quater |     |                                |        |
| AFRICA - MACELLI                             |     |                      |        | B87 | 1.130 V. pubblico attrezzato   | Pr 62        |     |                                |        |
| VIA AURELIA VIA CAVOUR                       |     |                      |        | B88 | 870 V.pubblico attrezzato      | Pr.70        | C64 | 1.908 mq. Piazza               | Pr.70  |
| VIA SERRAGLIO                                |     |                      |        | B89 | 2.619,09 V.pubblico attrezzato | Pr. 74       |     |                                |        |
| VIALE APUA                                   |     |                      |        | B90 | 6.110 V.pubblico attrezzato    | Pr.          |     |                                |        |
| VIALE APUA                                   |     |                      |        | B91 | 3.420 V. Sport                 | Pr.          |     |                                |        |
| VIALE APUA                                   |     |                      |        | B92 | 14.088 V. Sport. Privato       | Pr.          |     |                                |        |



**COMUNE DI PIETRASANTA**

PROVINCIA DI LUCCA

**CONTENUTI DELLA VARIANTE GENERALE DI CHIUSURA  
L.R. 5/95**

**AREA ZINI – MARINI  
(MARINA DI PIETRASANTA)**

| STATO ATTUALE   | PROPOSTA DI MODIFICA   |
|---|--|
| <b>UBICAZIONE</b><br>Terreni posti in Marina di Pietrasanta, località Tonfano, in parte lungo la Via Tonfano e in parte lungo la Via S. Antonio e la Via Boito.   | <b>OBIETTIVO STRATEGICO</b><br>L'obiettivo principale che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con questa Variante è quello di acquisire gratuitamente una porzione pari a circa 2250 mq dei suddetti terreni per finalità di pubblico interesse (circa 1.750 mq con fronte sulla Via del Tonfano e circa 500 mq su Via S. Antonio. |
| <b>SUPERFICIE</b><br>Circa 3.645 mq, escluso l'ex alveo del Tonfano, di cui 1895 Mq fra Via S. Antonio e Via A. Boito e 1750 Mq su Via Tonfano.   |  |
| <b>DATI CATASTALI</b><br>Foglio 36<br>Mappali 570 – 571 – 130<br>Foglio 36<br>Mappale 247   |  |
| <b>DESTINAZIONE DI PIANO</b><br>Per il Piano di Dettaglio vigente della Marina tale area risulta:<br>- Parte destinata a PARCHEGGI PUBBLICHE.<br>- Parte destinata a ZONA A PARCO PUBBLICO ASSIMILATA ALLA ZONA G6 DELLA V.G. | <b>DESTINAZIONE DI VARIANTE</b><br>I terreni individuati col mappale 247 (escluso ex alveo del fiume Tonfano) per una superficie di 1750 mq avranno una destinazione d'interesse collettivo e precisamente saranno destinati parte a PARCHEGGIO e parte a VERDE PUBBLICO.  |

|   |  |
|---|--|
| <p>Tali aree, a seguito della decadenza di detti vincoli di destinazione d'uso, avvenuta in data 13/10/2003, sono attualmente divenute aree c.d. "bianche" o "non pianificate".</p> | <p>Per la residua parte, di circa 1.895 mq, è in previsione una trasformazione urbanistica in area edificabile come Zona B<sub>2.2</sub> con vincolo di verde privato. Tale trasformazione prevede la realizzazione di n° 3 lotti edificabili ad uso residenziale così suddivisi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- edificio n°20 = Sup. Fondiaria di circa 500 mq.</li> <li>- edificio n°20 Bis = Sup. Fondiaria di circa 650 mq.;</li> <li>- edificio n°20 Ter = Sup. Fondiaria di circa 745 mq.</li> </ul> <p>S.U.L. = 120 x 5 = 600 mq.<br/>H max. = 7 m.<br/>Tipologia fabbricati unifamiliari e bifamiliari<br/>Gli interventi sugli edifici <b>n°20, 20 Bis e 20 Ter</b> e sulle aree pubbliche sono subordinati alla redazione di un P.I.O. D.C. unitario ai sensi dell'art.14 delle N.T.A. del P.R.G.C..</p> |
|---|--|

| RAPPORTI CON IL PIANO STRUTTURALE   |  |
|---|--|
| <p>U.T.O.E. DI APPARTENENZA</p> <p style="text-align: center;"><b>13</b></p>  | <p>DESCRIZIONE GEOGRAFICA</p> <p>Fascia costiera urbanizzata di circa 1.5 Km di profondità che ricopre tutto il tratto comunale affacciato sul mare, dal comune di Camaione 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 Versilia. L'arenile, sabbioso, è completamente antropizzato.</p> |
| <p>CARATTERISTICHE</p> <p>La trama urbana è a maglia ortogonale e s'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</p> | <p>OBIETTIVI QUALITATIVI FUNZIONALI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuovi insediamenti residenziali</li> <li>• Nuovi interventi 167</li> <li>• Creazione di nuove aree a verde pubblico</li> <li>• Nuove aree a parcheggio,</li> </ul>  |

|  |  |       |
|--|--|-------|
| 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 ed 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. | sistemazione della viabilità <ul style="list-style-type: none"><li>• Potenziamento strutture ricettive</li><li>• Riassetto centro del Tonfano</li><li>• Attrezzature sportive</li><li>• Tutela delle zone che presentano rilevanti discontinuità del costruito, in particolare per le aree a sud e nord del Fosso Motrone, dove potranno essere realizzati solo limitati interventi di completamento edilizio.</li></ul> |       |
| DIMENSIONI ATTUALI   |  |       |
| Superficie   | 716 Ha   |       |
| Popolazione  | 3941 ab  |       |
| Densità  | 5.5 ab/Ha  |       |
| Numero di edifici  | 3202   |       |
| Numero di alloggi  | 4875   |       |
| STANDARD ATTUALI   |  |       |
| Attrezzature   | 37314 Mq   |       |
| Verde attrezzato   | 51000 Mq   |       |
| Parcheggi  | 15695 Mq   |       |
| DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI   |  |       |
| Popolazione prevista al 2022   | 4445   |       |
| Alloggi previsti   | 210  |       |
| Alloggi recuperabili   | 30   |       |
| Strutture turistiche (camere)  | 240  |       |
| Insediamenti Produttivi  | 1000 Mq  |       |
| Terziario e direzionale  | 5000 Mq  |       |
| DIMENSIONAMENTO STANDARD   |  |       |
|  | Esistenti con popolazione prevista al 2022   |       |
|  | Mq   | Mq/ab |
| Attrezzature   | 37314  | 8.39  |
| Verde attrezzato   | 51000  | 11.47 |

---

|               |                   |                   |  |
|---------------|-------------------|-------------------|--|
| Parcheggi     | 15695             | 3.53              |  |
|               |                   |                   |  |
| <b>TOTALE</b> | <b>FABBISOGNO</b> | <b>FABBISOGNO</b> |  |
|               | <b>18 mq./ab.</b> | <b>24 mq./ab.</b> |  |
| 23.4 mq./ab.  |                   | 2.671 mq.         |  |



# COMUNE DI PIETRASANTA

PROVINCIA DI LUCCA

**OGGETTO:**  *Variante Generale al P.R.G.C. vigente ai sensi della L.R. 5/95.*

## **RELAZIONE TECNICA** **AREA ZINI – MARINI (Marina di Pietrasanta)**

La presente Variante al P.R.G.C. costituisce uno degli argomenti relativi a specifiche intese che l'Amministrazione Comunale di Pietrasanta ha promosso con privati al fine di poter realizzare opere di pubblico interesse su aree di proprietà di privati.

La Variante urbanistica si rende necessaria per i seguenti motivi:

- 1) acquisizione di aree di proprietà privata da utilizzare per finalità di pubblico interesse;*
- 2) realizzazione di tre lotti edificabili secondo le disposizioni previste dall'accordo siglato con l'Amministrazione Comunale.*

### **STATO ATTUALE**

L'area in oggetto è posta in Marina di Pietrasanta, località Tonfano, in parte lungo Via Tonfano ed in parte fra Via S. Antonio e Via Boito.

L'area è contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Pietrasanta nel Foglio 36, dai Mappali 570-571-130-247 per una superficie catastale complessiva di circa 3645 Mq.

L'area ricade all'interno della delimitazione dei centri abitati ai sensi del D. Lgs. 285/92.

L'area ricade nell'ambito della Direttiva per l'uso della Fascia Costiera di cui alla D.C.R. 47/90.

### **DAL VIGENTE PRGC:**

*Nelle tavole di P.R.G.C. l'area in oggetto è contraddistinta come Zona per Attrezzature Pubbliche o di Uso Pubblico di Quartiere o di Complesso Insediativo – Zone G1 Attrezzature Scolastiche di progetto mentre nella cartografia di dettaglio Area di Tonfano/Motrone risulta parte destinata a Parcheggi Pubblici e parte a Parco Pubblico. Essendo quest'ultima a scala più dettagliata, le relative destinazioni d'uso prevalgono su quelle alla scala 1: 5.000 e 1: 2.000.*

Tali aree, a seguito della decadenza di detti vincoli di destinazione d'uso, avvenuta in data 13/10/2003, sono attualmente divenute aree c.d. "bianche" o "non pianificate".

#### DAL VIGENTE PTC:

L'area oggetto di variante non è riconoscibile come *Invariante Strutturale* individuata alla scala provinciale come si evince dal documento di cui al comma 6) dell'art.1 del P.I.T. *Le Relazioni tra il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca*.

L'area oggetto di variante rientra nella perimetrazione della tavola C.1 del P.T.C., come *aree urbane recenti (art.86 N.T.A.)* di cui al Titolo V del P.T.C.; le trasformazioni urbanistiche previste sono coerenti con il suddetto articolo.

L'area rientra nella perimetrazione individuata nella tavola B.3 del P.T.C – carta delle strutture territoriali, ambienti e paesaggi locali – struttura territoriale della Pianura Costiera - di cui all'art.16 delle N.T.A. del P.T.C.

L'area in esame rientra nella tavola B.1 nelle *Zone ex Art. 3, 4c, L. R. 64/95 – D – Art. 66*.

L'area rientra nella *Fascia Litoranea* di Pietrasanta, individuato nella tavola B.1; non ricade in nessuna zona di particolare importanza per il ciclo biologico di specie di flora e fauna selvatica protetta, di coltura protetta o definibile come area agricola di controllo dei caratteri del paesaggio.

L'area rientra nella perimetrazione individuata nella tavola A.4 del P.T.C – carta della fragilità degli acquiferi – in parte *Aree ad elevata vulnerabilità intrinseca potenziale* (Art. 27 delle N.T.A.) ed in parte *Aree vulnerate da fenomeni di insalimento dell'acquifero superiore* (Art. 30 delle N.T.A. del P.T.C).

Le aree oggetto della variante ricadono nelle disposizioni di cui all'art.23 comma 1a del P.T.C. – tavola A.2 – carta della fragilità idraulica, intensità E1 con frequenza per eventi occasionali (<50 anni) ma sono coerenti con le fattibilità e le limitazioni di cui alle indagini depositate presso il Genio Civile competente.

#### ELEMENTI DI VALUTAZIONE DI CUI AL CAPO IV DEL P.T.C. – LA FRAGILITÀ AMBIENTALE – INDICATORI PIÙ SIGNIFICATIVI PRESI IN ESAME CHE IMPLEMENTANO IL QUADRO CONOSCITIVO.

##### Indicatori di pressione del sistema acqua

*fabbisogno idrico civile con livello di attenzione basso*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.35, comma 3, delle N.T.A.

*carico inquinante con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.36, comma 3, delle N.T.A.

##### Indicatori di pressione del sistema aria

*emissioni civili con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.41, comma 1, delle N.T.A.

*emissioni da traffico con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.40, comma 2, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema energia

*consumo elettrico con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.44, comma 3, delle N.T.A.

*consumo di metano con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.44, comma 1, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema rifiuti

*produzione pro-capite con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.48, comma 1, delle N.T.A.

*percentuale di raccolta differenziata con livello di attenzione basso*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.48, comma 1, delle N.T.A.

OBIETTIVI STRATEGICI DELLA VARIANTE

La Variante in oggetto prevede la trasformazione di questi terreni in aree con diverse destinazioni d'uso:

- I terreni contraddistinti dal mappale 247 ed ex alveo del fiume Tonfano, per una superficie di 1750 Mq, avranno una destinazione d'interesse collettivo e precisamente a parcheggio e verde pubblico attrezzato di quartiere di tipo G4. La residua parte, di circa 1895 Mq, dovrà essere soggetta a cambio di destinazione d'uso in modo da poter realizzare tre lotti edificabili (edificio n°20: 500 mq di Sup. Fondiaria; edificio n°20 Bis: 650 mq di Sup. Fondiaria; edificio n°20 Ter: 745 mq di Sup. Fondiaria) fabbricati di tipo uni-bifamiliari di altezza massima di 7 m.

STATO MODIFICATO

ZONA OMOGENEA B2.2 CON VINCOLO DEL VERDE PRIVATO ricadente nel PIANO DI DETTAGLIO della MARINA.

In particolare tale intervento è normato all'art. 93 delle vigenti N.T.A.

- Parte destinata a VERDE PUBBLICO
- Parte PARCHEGGIO PUBBLICO.

Dati tecnici di progetto:

- numero delle unità minime di lotti d'intervento (u.m.i.) = 3
- Superficie Fondiaria (S.F.) totale = 1895 mq
- Superficie Utile Lorda (S.U.L.) totale = 120 mq x 5 = 600 mq.
- Altezza massima dei fabbricati = 7 m
- numero degli alloggi = 5
- tipologia fabbricati = uni-bifamiliari.

***La Variante Urbanistica intende configurarsi come strumento coerente con gli indirizzi e gli obiettivi generali del P.S. adottato.***

***Dagli obiettivi generali già definiti nella fase di Avvio del Procedimento, dall'analisi completa delle conoscenze a supporto delle scelte strategiche definite nella stesura del Quadro Progettuale del Piano Strutturale, emerge che l'area in oggetto rientra nel Sistema Territoriale della Pianura, Subsistema Territoriale Pianura Costiera, Sistema Funzionale Insediativo, Subsistema Funzionale Insediativo della Residenza- la città lineare, nel perimetro dell'Unità Territoriale Organica Elementare n°13 e nel Limite Urbano.***



## STANDARDS DI QUARTIERE ESISTENTE U.T.O.E. n° 13

|                                      | esistente | Dotazione per Abit. Resid* |
|--------------------------------------|-----------|----------------------------|
| Attrezzature di interesse collettivo | 37314 mq  | 8.4 mq/ab.<br>(2 mq/ab)    |
| Verde attrezzato                     | 51000 mq  | 11.5 mq/ab.<br>(9 mq/ab)   |
| Parcheggi                            | 15695 mq  | 3.5 mq/ab.<br>(2.5 mq/ab)  |

\* Riferito alla popolazione prevista al 2022.

## STRALCIO DALLA 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.                    |
| Marina   | 50             | 78                          | 52                        | 30      | 210            | 240                 | 1000                    | 5000                    |

Dalla tabella del dimensionamento si evince che per tale U.T.O.E. sono previsti **centotrenta** alloggi di nuova edificazione e pertanto l'intervento proposto in Variante è coerente con il Piano Strutturale.

## PROCEDURA GENERALE DI VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

Gli elaborati prescritti dalle direttive tecniche regionali in attuazione della legge regionale n°21/84, corredati delle certificazioni di cui al comma 5, sono stati depositati presso il Genio Civile competente; tale deposito costituisce, insieme a quanto meglio specificato in questa relazione sull'analisi dello stato delle risorse soggette a modificazione, sull'indicazione delle finalità degli interventi previsti, sull'individuazione dei livelli di criticità delle aree interessate (anche sulla scorta del Quadro Conoscitivo riportato negli allegati grafici del P.T.C. di cui al Titolo III – Disposizioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente), elemento di valutazione degli effetti ambientali di cui all'art.32, comma 6, della L.R. n°5/95.

Si evidenzia che, ai sensi dell'art.5 comma 4 della L. 5/95, il limitato nuovo impegno di suolo concorre alla riqualificazione del tessuto esistente, in aree già funzionalmente attrezzate e dove già sono garantiti: l'approvvigionamento idrico, la depurazione, la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischio di inondazione, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità di energia, la mobilità delle persone e delle merci.

## MISURE DI MITIGAZIONE

La variante in oggetto individua, a compensazione degli effetti indotti dalle trasformazioni, le seguenti misure di mitigazione:

### ACQUA:

- Completamento e miglioramento della rete fognaria anche per le case isolate.
- Utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche.
- La tutela da contaminazione delle acque sotterranee.

### ARIA:

- È necessario procedere ad opere di risanamento e bonifica acustica sulla viabilità interessata dai volumi del traffico indotto dalle presenze turistiche;
- Riduzione del traffico con il potenziamento dei servizi pubblici a basso impatto ambientale, oltre ad incentivare la realizzazione e l'uso di un sistema efficace e rapido di piste ciclo-pedonali;
- Riduzioni delle emissioni in atmosfera e dell'inquinamento acustico da traffico veicolare;
- Sia perseguito il miglioramento della qualità dell'aria.

### ENERGIA:

- Perseguire la stabilizzazione dei consumi energetici.
- È indispensabile incentivare la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili quali il fotovoltaico.

### SUOLO:

- Dismissione dei serbatoi interrati con contestuale ripristino e bonifica dei terreni.
- Dismissione di sistemi di depurazione obsoleti come le fosse biologiche o peggio lo scarico in terreno o acque superficiali, con l'immediato impiego di soluzioni più sostenibili per la depurazione dei reflui, quali l'allaccio alla fognatura o meglio ricorso a sistemi di fitodepurazione.
- Promozione di interventi di difesa chimica dei suoli.
- Il rispetto del limite di impermeabilizzazione superficiale di cui alla D.C.R. 230/94

**Tabella delle superfici utili ammesse di cui all'art.88, 2° comma**

La Tabella riguarda le superfici utili ammesse per gli interventi relativi agli edifici residenziali ed alla struttura ricettiva di Viale Roma/ Viale Versilia. Integrata, inoltre, con gli interventi consentiti a seguito delle osservazioni accolte dalla R.T.

- Edificio n°1: mq 384
  - Edificio n°2: mq 1050
  - Edificio n°3: mq 64
  - Edificio n°4: mq 240
  - Edificio n°5: mq 500
  - Edificio n°6: mq 448
  - Edificio n°7: mq 204
  - Edificio n°8: mq 112
  - Edificio n°9: mq 272
  - Edificio n°10: mq 224
  - Edificio n°11: mq 160
  - Edificio n°12: mq 200
  - Edificio n°13: mq 384
  - Edificio n°13 bis : mq 225
  - Edificio n°14: mq rialzamento del fabbricato di due piani (osservazione n°529)
  - Edificio n°15: mq sopraelevazione dell'area occupata dalla C.R.A. e dell'altro corpo di fabbrica con adeguamento alla quota limitrofa più bassa -lato monte- (osservazione n°70)
  - Edificio n°16: mq sopraelevazione di un piano (osservazione n°74)
  - Edificio n°17: mq intervento convenzionato da realizzarsi con comparto come segue:  
rc 50%; n° piani con destinazione residenziale privata al primo piano e destinazione pubblica al PT da cedere al Comune; h max 7 metri.
  - Edificio n°20: Superficie Fondiaria di circa 500 mq. Realizzazione di n°1 alloggio con S.U.L. di 120 mq. Tipologia fabbricato unifamiliare. H. max. 7 m.**
  - Edificio n°20 Bis: Superficie Fondiaria di circa 650 mq. Realizzazione di n°2 alloggi con S.U.L. complessiva di 240 mq. Tipologia fabbricato bifamiliare. H.max. 7 m.**
  - Edificio n°20Ter: Superficie Fondiaria di circa 745 mq. Realizzazione di n°2 alloggi con S.U.L. complessiva di 240 mq. Tipologia fabbricato bifamiliare. H.max. 7 m.**
- Gli interventi sugli edifici n°20, 20 Bis e Ter sono subordinati alla redazione di un P.I.O.D.C. unitario, incluso la cessione all'A.C. delle aree pubbliche destinate a verde e parcheggi, ai sensi dell'art.14 delle presenti norme.**

DAL 14 AL 17 INTERVENTI A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI

**Tabella delle superfici utili ammesse di cui all'art.88, 2° comma**

La Tabella riguarda le superfici utili ammesse per gli interventi relativi agli edifici residenziali ed alla struttura ricettiva di Viale Roma/ Viale Versilia. Integrata, inoltre, con gli interventi consentiti a seguito delle osservazioni accolte dalla R.T.

- Edificio n°1: mq 384
- Edificio n°2: mq 1050
- Edificio n°3: mq 64
- Edificio n°4: mq 240
- Edificio n°5: mq 500
- Edificio n°6: mq 448
- Edificio n°7: mq 204
- Edificio n°8: mq 112
- Edificio n°9: mq 272
- Edificio n°10: mq 224
- Edificio n°11: mq 160
- Edificio n°12: mq 200
- Edificio n°13: mq 384
- Edificio n°13 bis : mq 225
- Edificio n°14: mq rialzamento del fabbricato di due piani (osservazione n°529)
- Edificio n°15: mq sopraelevazione dell'area occupata dalla C.R.A. e dell'altro corpo di fabbrica con adeguamento alla quota limitrofa più bassa -lato monte- (osservazione n°70)
- Edificio n°16: mq sopraelevazione di un piano (osservazione n°74)
- Edificio n°17: mq intervento convenzionato da realizzarsi con comparto come segue:  
rc 50%; n° piani con destinazione residenziale privata al primo piano e destinazione pubblica al PT da cedere al Comune; h max 7 metri.
- Edificio n°20: Superficie Fondiaria di circa 500 mq. Realizzazione di n°1 alloggio con S.U.L. di 120 mq. Tipologia fabbricato unifamiliare. H. max. 7 m.
- Edificio n°20 Bis: Superficie Fondiaria di circa 650 mq. Realizzazione di n°2 alloggi con S.U.L. complessiva di 240 mq. Tipologia fabbricato bifamiliare. H.max. 7 m.
- Edificio n°20Ter: Superficie Fondiaria di circa 745 mq. Realizzazione di n°2 alloggi con S.U.L. complessiva di 240 mq. Tipologia fabbricato bifamiliare. H.max. 7 m.

Gli interventi sugli edifici n°20, 20 Bis e Ter sono subordinati alla redazione di un P.I.O.D.C. unitario ai sensi dell'art.14 delle presenti norme, incluso la cessione all'A.C. delle aree pubbliche destinate a verde e parcheggi, ***secondo quanto disposto all'interno dell'Accordo siglato tra privati e Amministrazione Comunale.***

DAL 14 AL 17 INTERVENTI A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI



## COMUNE DI PIETRASANTA

PROVINCIA DI LUCCA

### CONTENUTI DELLA VARIANTE GENERALE DI CHIUSURA L.R. 5/95

## **AREA GIANNINI-BIASI** **(MARINA DI PIETRASANTA)**

| STATO ATTUALE  | PROPOSTA DI MODIFICA   |
|--|--|
| <b>UBICAZIONE</b><br>Terreni posti in Marina di Pietrasanta, località Tonfano, prospicienti la Via Toscana e la Via Torino.  | <b>OBIETTIVO STRATEGICO</b><br>Intervento edilizio subordinato a cessione di un'area da inserire nel patrimonio immobiliare comunale.<br>In cambio della cessione si rende edificabile la parte residua con fabbricati residenziali con tipologia edilizia unifamiliare.   |
| <b>SUPERFICIE</b><br>Circa 1.980 mq.   |  |
| <b>DATI CATASTALI</b><br>Foglio 38<br>Mappali 468-474-473-472-206  |  |
| <b>DESTINAZIONE DI PIANO</b><br>Le aree risultano destinate a parcheggio pubblico.<br>Tale prescrizione è decaduta per vigenza temporale quinquennale (L.1187 del 19/11/1968 – art.2) ed attualmente il regime urbanistico dell'area è assimilabile alle c.d. "zone bianche" (ex art.4 L.10/77). | <b>DESTINAZIONE DI VARIANTE</b><br><b>ZONA OMOGENEA B2.2 CON VINCOLO DEL VERDE PRIVATO</b> facente parte del PIANO DI DETTAGLIO della MARINA.<br><u>Dati tecnici di progetto:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- numero delle unità minime d'intervento (u.m.i.) = 3</li><li>- Superficie Fondiaria (S.F.) totale = 1930 mq.</li><li>- Superficie Utile Lorda (S.U.L.) totale= 500 mq.</li><li>- Altezza massima dei fabbricati= 7 m.</li><li>- numero degli alloggi = 4</li><li>- tipologia fabbricati unifamiliare.</li></ul> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>Suddivisione dell'area in tre lotti:<br/> edificio n°19: Sf = circa 1060 mq.<br/> edificio n°19 Bis: Sf = circa 470 mq.<br/> edificio n°19 Ter: Sf = circa 400 mq.<br/> Intervento subordinato alla<br/> redazione di un P.I.O.D.C. ai sensi<br/> dell'art.14 delle presenti norme, <b>da<br/> attuarsi nel rispetto dell'accordo<br/> siglato tra privati e<br/> Amministrazione Comunale.</b></p> |
|--|--|

| RAPPORTI CON IL PIANO STRUTTURALE   |  |
|---|--|
| <p>U.T.O.E. DI APPARTENENZA</p> <p><b>13</b></p>  | <p>DESCRIZIONE GEOGRAFICA</p> <p>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 Versilia. L'arenile, sabbioso, è completamente antropizzato.</p>   |
| <p>CARATTERISTICHE</p> <p>La trama urbana è a maglia ortogonale e s'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 ed 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</p> | <p>OBIETTIVI QUALITATIVI FUNZIONALI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuovi insediamenti residenziali</li> <li>• Nuovi interventi 167</li> <li>• Creazione di nuove aree a verde pubblico</li> <li>• Nuove aree a parcheggio, sistemazione della viabilità</li> <li>• Potenziamento strutture ricettive</li> <li>• Riassetto centro del Tonfano</li> <li>• Attrezzature sportive</li> <li>• Tutela delle zone che presentano rilevanti discontinuità del costruito, in particolare per le aree a sud e nord del Fosso Motrone, dove potranno essere realizzati solo limitati interventi di completamento edilizio.</li> </ul> |

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| vocazione turistica.                  |  |
| <b>DIMENSIONI ATTUALI</b>             |  |
| Superficie                            | 716 Ha                                     |
| Popolazione                           | 3941 ab                                    |
| Densità                               | 5.5 ab/Ha                                  |
| Numero di edifici                     | 3202                                       |
| Numero di alloggi                     | 4875                                       |
| <b>STANDARD ATTUALI</b>               |  |
| Attrezzature                          | 37314 Mq                                   |
| Verde attrezzato                      | 51000 Mq                                   |
| Parcheggi                             | 15695 Mq                                   |
| <b>DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI</b> |  |
| Popolazione prevista al 2022          | 4445                                       |
| Alloggi previsti                      | 210  |
| Alloggi recuperabili                  | 30   |
| Strutture turistiche (camere)         | 240  |
| Insedimenti Produttivi                | 1000 Mq                                    |
| Terziario e direzionale               | 5000 Mq                                    |
| <b>DIMENSIONAMENTO STANDARD</b>       |  |
|                                       | Esistenti con popolazione prevista al 2022 |
|                                       | Mq      Mq/ab                              |
| Attrezzature                          | 37314      8.39                            |
| Verde attrezzato                      | 51000      11.47                           |
| Parcheggi                             | 15695      3.53                            |
|                                       |  |
| <b>TOTALE</b>                         | <b>FABBISOGNO</b>                          |
|                                       | <b>18 mq./ab.</b>                          |
| 23.4 mq./ab.                          | <b>FABBISOGNO</b>                          |
|                                       | <b>24 mq./ab.</b>                          |
|                                       | 2.671 mq.                                  |



# COMUNE DI PIETRASANTA

PROVINCIA DI LUCCA

**OGGETTO:** *Variante Generale al P.R.G.C. vigente ai sensi della L.R. 5/95.*

## **RELAZIONE TECNICA** **AREA GIANNINI-BIASI (Marina di Pietrasanta)**

La presente Variante al P.R.G.C. costituisce uno degli argomenti relativi a specifiche intese che l'Amministrazione Comunale di Pietrasanta ha promosso con privati al fine di poter realizzare opere di pubblico interesse su aree di proprietà privata.

La Variante Urbanistica si rende necessaria per i seguenti motivi:

- Incremento del patrimonio immobiliare comunale con acquisizione di nuove aree da destinare a edilizia di tipo residenziale al fine di poter eseguire opere pubbliche

### **STATO ATTUALE**

L'area in oggetto è situata in Marina di Pietrasanta, località Tonfano, fra Via Toscana e Via Torino.

L'area è contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Pietrasanta nel Foglio 38, dai Mappali 468, 472, 473, 474, 206, per una superficie catastale complessiva di circa 1980 mq.

L'area ricade all'interno della delimitazione dei centri abitati ai sensi del D. Lgs. 285/92.

L'area ricade nell'ambito della Direttiva per l'uso della Fascia Costiera di cui alla D.C.R. 47/90.

### **DAL VIGENTE PRGC:**

Per tale area la vigente Variante Generale al P.R.G.C. ha la seguente destinazione d'uso:

- PARCHEGGIO PUBBLICO.

Tale prescrizione è esaurita per vigenza temporanea quinquennale (L. 1187 del 19/11/1968 – Art. 2) ed attualmente è assimilabile alle ZONE BIANCHE o NON PIANIFICATE (ex Art. 4 L. 10/77).



DAL VIGENTE PTC:

L'area oggetto di variante non è riconoscibile come *Invariante Strutturale* individuata alla scala provinciale come si evince dal documento di cui al comma 6) dell'art.1 del P.I.T. *Le Relazioni tra il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca*.

L'area oggetto di variante rientra nella perimetrazione della tavola C.1 del P.T.C., come *aree urbane recenti (art.86 N.T.A.)* di cui al Titolo V del P.T.C.; le trasformazioni urbanistiche previste sono coerenti con il suddetto articolo.

L'area rientra nella perimetrazione individuata nella tavola B.3 del P.T.C. – carta delle strutture territoriali, ambienti e paesaggi locali – struttura territoriale della Pianura Costiera - di cui all'art.16 delle N.T.A. del P.T.C.

L'area in esame rientra nella tavola B.1 nelle *Zone ex Art. 3, 4c, L. R. 64/95 – D – Art. 66*.

L'area rientra nella *Fascia Litoranea* di Pietrasanta, individuato nella tavola B.1; non ricade in nessuna zona di particolare importanza per il ciclo biologico di specie di flora e fauna selvatica protetta, di coltura protetta o definibile come area agricola di controllo dei caratteri del paesaggio.

L'area rientra nella perimetrazione individuata nella tavola A.4 del P.T.C. – carta della fragilità degli acquiferi – in parte *Aree ad elevata vulnerabilità intrinseca potenziale* (Art. 27 delle N.T.A.) ed in parte *Aree vulnerate da fenomeni di insalinamento dell'acquifero superiore* (Art. 30 delle N.T.A. del P.T.C).

Le aree oggetto della variante ricadono nelle disposizioni di cui all'art.23 comma 1a del P.T.C. – tavola A.2 – carta della fragilità idraulica, intensità E1 con frequenza per eventi occasionali (<50 anni) ma sono coerenti con le fattibilità e le limitazioni di cui alle indagini depositate presso il Genio Civile competente.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE DI CUI AL CAPO IV DEL P.T.C. – LA FRAGILITÀ AMBIENTALE – INDICATORI PIÙ SIGNIFICATIVI PRESI IN ESAME CHE IMPLEMENTANO IL QUADRO CONOSCITIVO.

Indicatori di pressione del sistema acqua

*fabbisogno idrico civile con livello di attenzione basso*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.35, comma 3, delle N.T.A.

*carico inquinante con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.36, comma 3, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema aria

*emissioni civili con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.41, comma 1, delle N.T.A.

*emissioni da traffico con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.40, comma 2, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema energia

*consumo elettrico con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.44, comma 3, delle N.T.A.

*consumo di metano con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.44, comma 1, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema rifiuti

*produzione pro-capite con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.48, comma 1, delle N.T.A.

*percentuale di raccolta differenziata con livello di attenzione basso*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.48, comma 1, delle N.T.A.

OBIETTIVI STRATEGICI DELLA VARIANTE

La Variante in oggetto prevede la realizzazione di tre lotti edificabili di cui uno da acquisire nel patrimonio comunale e la cui messa in vendita si rende necessaria per poter finanziare opere di pubblica utilità

STATO MODIFICATO

ZONA OMOGENEA B2.2 CON VINCOLO DEL VERDE PRIVATO ricadente nel PIANO DI DETTAGLIO della MARINA.

In particolare tale intervento è normato all'art. 93 delle vigenti N.T.A.

Dati tecnici di progetto:

- numero delle unità minime d'intervento (u.m.i.) = 3
- Superficie Fondiaria (S.F.) totale = 1930 mq.
- Superficie Utile Lorda (S.U.L.) totale = 500 mq.
- Altezza massima dei fabbricati = 7 m.
- numero degli alloggi = 4
- Tipologia fabbricati: unifamiliare.

La Variante Urbanistica intende configurarsi come strumento coerente con gli indirizzi e gli obiettivi generali del P.S. adottato.

Dagli obiettivi generali già definiti nella fase di Avvio del Procedimento, dall'analisi completa delle conoscenze a supporto delle scelte strategiche definite nella stesura del Quadro Progettuale del Piano Strutturale, emerge che l'area in oggetto rientra nel Sistema Territoriale della Pianura, Subsistema Territoriale Pianura Costiera, Sistema Funzionale Insediativo, ***Subsistema Funzionale Insediativo della Residenza - la città lineare e compresa nel perimetro dell'Unità Territoriale Organica Elementare n°13 e nel Limite Urbano.***

## STANDARDS DI QUARTIERE ESISTENTE U.T.O.E. n° 13

|                                      | esistente | Dotazione per Abit. Resid* |
|--------------------------------------|-----------|----------------------------|
| Attrezzature di interesse collettivo | 37314 mq  | 8.4 mq/ab.<br>(2 mq/ab)    |
| Verde attrezzato                     | 51000 mq  | 11.5 mq/ab.<br>(9 mq/ab)   |
| Parcheggi                            | 15695 mq  | 3.5 mq/ab.<br>(2.5 mq/ab)  |

\* Riferito alla popolazione prevista al 2022.

## STRALCIO DALLA 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 | TOT. Alloggi | Camere              | S.U.L.                  | S.U.L.                  |
|          | N.C.           | N.C.                        | N.C.                      | REC.    | N.C.+ REC.   | N.C.                | N.C.                    | N.C.                    |
| Marina   | 50             | 78                          | 52                        | 30      | 210          | 240                 | 1000                    | 5000                    |

Dalla tabella del dimensionamento si evince che per tale U.T.O.E. sono previsti centotrenta alloggi di nuova edificazione e pertanto l'intervento proposto in Variante è coerente con il Piano Strutturale.

PROCEDURA GENERALE DI VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

Gli elaborati prescritti dalle direttive tecniche regionali in attuazione della legge regionale n°21/84, corredati delle certificazioni di cui al comma 5, sono stati depositati presso il Genio Civile competente; tale deposito costituisce, insieme a quanto meglio specificato in questa relazione sull'analisi dello stato delle risorse soggette a modificazione, sull'indicazione delle finalità degli interventi previsti, sull'individuazione dei livelli di criticità delle aree interessate (anche sulla scorta del Quadro Conoscitivo riportato negli allegati grafici del P.T.C. di cui al Titolo III – Disposizioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente), elemento di valutazione degli effetti ambientali di cui all'art.32, comma 6, della L.R. n°5/95.

Si evidenzia che, ai sensi dell'art.5 comma 4 della L. 5/95, il limitato nuovo impegno di suolo concorre alla riqualificazione del tessuto esistente, in aree già funzionalmente attrezzate e dove già sono garantiti: l'approvvigionamento idrico, la depurazione, la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischio di inondazione, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità di energia, la mobilità delle persone e delle merci.

### MISURE DI MITIGAZIONE

La variante in oggetto individua, a compensazione degli effetti indotti dalle trasformazioni, le seguenti misure di mitigazione:

#### ACQUA:

- Completamento e miglioramento della rete fognaria anche per le case isolate.
- Utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche.
- La tutela da contaminazione delle acque sotterranee.

#### ARIA:

- È necessario procedere ad opere di risanamento e bonifica acustica sulla viabilità interessata dai volumi del traffico indotto dalle presenze turistiche;
- Riduzione del traffico con il potenziamento dei servizi pubblici a basso impatto ambientale, oltre ad incentivare la realizzazione e l'uso di un sistema efficace e rapido di piste ciclo-pedonali;
- Riduzioni delle emissioni in atmosfera e dell'inquinamento acustico da traffico veicolare;
- Sia perseguito il miglioramento della qualità dell'aria.

#### ENERGIA:

- Perseguire la stabilizzazione dei consumi energetici.
- È indispensabile incentivare la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili quali il fotovoltaico.

#### SUOLO:

- Dismissione dei serbatoi interrati con contestuale ripristino e bonifica dei terreni.
- Dismissione di sistemi di depurazione obsoleti come le fosse biologiche o peggio lo scarico in terreno o acque superficiali, con l'immediato impiego di soluzioni più sostenibili per la depurazione dei reflui, quali l'allaccio alla fognatura o meglio ricorso a sistemi di fitodepurazione.
- Promozione di interventi di difesa chimica dei suoli.
- Il rispetto del limite di impermeabilizzazione superficiale di cui alla D.C.R. 230/94

## **stato confermato**

### **Tabella delle superfici utili ammesse di cui all'art.88, 2° comma**

La Tabella riguarda le superfici utili ammesse per gli interventi relativi agli edifici residenziali ed alla struttura ricettiva di Viale Roma/ Viale Versilia. Integrata, inoltre, con gli interventi consentiti a seguito delle osservazioni accolte dalla R.T.

- Edificio n°1: mq 384
- Edificio n°2: mq 1050
- Edificio n°3: mq 64
- Edificio n°4: mq 240
- Edificio n°5: mq 500
- Edificio n°6: mq 725
- Edificio n°7: mq 204
- Edificio n°8: mq 112
- Edificio n°9: mq 272
- Edificio n°10: mq 224
- Edificio n°11: mq 160
- Edificio n°12: mq 200
- Edificio n°13: mq 384
- Edificio n°13 bis : mq 225
- Edificio n°14: mq rialzamento del fabbricato di due piani (osservazione n°529)
- Edificio n°15: mq sopraelevazione dell'area occupata dalla C.R.A. e dell'altro corpo di fabbrica con adeguamento alla quota limitrofa più bassa -lato monte- (osservazione n°70)
- Edificio n°16: mq sopraelevazione di un piano (osservazione n°74)
- Edificio n°17: mq intervento convenzionato da realizzarsi con comparto come segue:  
rc 50%; n° piani con destinazione residenziale privata al primo piano e destinazione pubblica al PT da cedere al Comune; h max 7 metri.
- Edificio n°19: Superficie Fondiaria di circa 1060 mq. Realizzazione di n°2 alloggi con S.U.L. complessiva di 280 mq. Tipologia fabbricati unifamiliari. H. max 7 m.**
- Edificio n°19Bis: Superficie Fondiaria di circa 470 mq. Realizzazione di n°1 alloggio con S.U.L. di 110 mq. Tipologia fabbricato unifamiliare. H.max 7 m.**
- Edificio n°19Ter: Superficie Fondiaria di circa 400 mq. Realizzazione di n°1 alloggio con S.U.L. di 110 Mq. Tipologia fabbricato unifamiliare. H.max 7 m.**  
**(gli interventi sugli edifici n°19, 19 Bis e Ter sono subordinati alla redazione di un P.I.O.d.C. unitario ai sensi dell'art.14 delle presenti norme).**

DAL 14 AL 17 INTERVENTI A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI

**Tabella delle superfici utili ammesse di cui all'art.88, 2° comma**

La Tabella riguarda le superfici utili ammesse per gli interventi relativi agli edifici residenziali ed alla struttura ricettiva di Viale Roma/ Viale Versilia. Integrata, inoltre, con gli interventi consentiti a seguito delle osservazioni accolte dalla R.T.

- Edificio n°1: mq 384
  - Edificio n°2: mq 1050
  - Edificio n°3: mq 64
  - Edificio n°4: mq 240
  - Edificio n°5: mq 500
  - Edificio n°6: mq 725
  - Edificio n°7: mq 204
  - Edificio n°8: mq 112
  - Edificio n°9: mq 272
  - Edificio n°10: mq 224
  - Edificio n°11: mq 160
  - Edificio n°12: mq 200
  - Edificio n°13: mq 384
  - Edificio n°13 bis : mq 225
  - Edificio n°14: mq rialzamento del fabbricato di due piani (osservazione n°529)
  - Edificio n°15: mq sopraelevazione dell'area occupata dalla C.R.A. e dell'altro corpo di fabbrica con adeguamento alla quota limitrofa più bassa -lato monte- (osservazione n°70)
  - Edificio n°16: mq sopraelevazione di un piano (osservazione n°74)
  - Edificio n°17: mq intervento convenzionato da realizzarsi con comparto come segue:  
rc 50%; n° piani con destinazione residenziale privata al primo piano e destinazione pubblica al PT da cedere al Comune; h max 7 metri.
  - Edificio n°19: Superficie Fondiaria di circa 1060 mq. Realizzazione di n°2 alloggi con S.U.L. complessiva di 280 mq. Tipologia fabbricati unifamiliari. H. max 7 m.**
  - Edificio n°19Bis: Superficie Fondiaria di circa 470 mq. Realizzazione di n°1 alloggio con S.U.L. di 110 mq. Tipologia fabbricato unifamiliare. H.max 7 m.**
  - Edificio n°19Ter: Superficie Fondiaria di circa 400 mq. Realizzazione di n°1 alloggio con S.U.L. di 110 Mq. Tipologia fabbricato unifamiliare. H.max 7 m.**
- (gli interventi sugli edifici n°19, 19 Bis e Ter sono subordinati alla redazione di un P.I.O.d.C. unitario ai sensi dell'art.14 delle presenti norme).*
- Intervento da attuarsi secondo quanto disposto all'interno dell'Accordo siglato tra privati e Amministrazione Comunale.***

DAL 14 AL 17 INTERVENTI A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI



**COMUNE DI PIETRASANTA**

PROVINCIA DI LUCCA

**CONTENUTI DELLA VARIANTE GENERALE DI CHIUSURA  
L.R. 5/95**

**AREA ITALMARE-QUERCI  
(MARINA DI PIETRASANTA)**

| STATO ATTUALE  | PROPOSTA DI MODIFICA  |
|--|---|
| <b>UBICAZIONE</b><br>Terreni posti in Marina di Pietrasanta, località Tonfano, Piazza XXIV Maggio angolo Via Versilia. | <b>OBIETTIVO STRATEGICO</b><br>L'obiettivo principale che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con questa Variante è quello di acquisire, per finalità di pubblico interesse, il suddetto terreno al fine di valorizzare questa zona di massima importanza strategica.<br>Tale intervento, con la trasformazione in un'area privata da destinare a "Verde Pubblico", si configura come incremento quantitativo e qualitativo della dotazione di standard a verde di quartiere.<br>L'azione di trasformazione del territorio non comporta deperimento delle risorse essenziali del territorio.<br>Tale intervento si lega all'attuazione del complesso edificatorio n°21 e ne costituisce parte integrante e sostanziale. |
| <b>SUPERFICIE</b><br>Circa 1.600 mq.   |   |
| <b>DATI CATASTALI</b><br>Foglio 38<br>Mappale 566  |   |
| <b>DESTINAZIONE DI PIANO</b><br>Per il Piano di Dettaglio vigente della  | <b>DESTINAZIONE DI VARIANTE</b><br>Verde Pubblico ricadente nel Piano di  |

|  |   |
|--|---|
| Marina tale area risulta a destinazione in parte <b>a verde pubblico</b> , in parte ad “V3 edificio ad uso residenziale-commerciale” e in parte a “III piazzetta ad uso commerciale”.  | Dettaglio della Marina.   |
| <b>RAPPORTI CON IL PIANO STRUTTURALE</b>   |   |
| <b>U.T.O.E. DI APPARTENENZA</b><br><br><b>13</b>   | <b>DESCRIZIONE GEOGRAFICA</b><br>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 Versilia. L'arenile, sabbioso, è completamente antropizzato.  |
| <b>CARATTERISTICHE</b><br>La trama urbana è a maglia ortogonale e s'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 ed 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. | <b>OBIETTIVI QUALITATIVI FUNZIONALI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuovi insediamenti residenziali</li> <li>• Nuovi interventi 167</li> <li>• Creazione di nuove aree a verde pubblico</li> <li>• Nuove aree a parcheggio sistemazione della viabilità</li> <li>• Potenziamento strutture ricettive</li> <li>• Riassetto centro del Tonfano</li> <li>• Attrezzature sportive</li> <li>• Tutela delle zone che presentano rilevanti discontinuità del costruito, in particolare per le aree a sud e nord del Fosso Motrone, dove potranno essere realizzati solo limitati interventi di completamento edilizio.</li> </ul> |
| <b>DIMENSIONI ATTUALI</b>  |   |
| Superficie   | 716 Ha  |
| Popolazione  | 3941 ab   |
| Densità  | 5.5 ab/Ha   |
| Numero di edifici  | 3202  |



|                                |  |                          |
|--------------------------------|--|--------------------------|
| Numero di alloggi              | 4875                                       |                          |
| STANDARD ATTUALI               |  |                          |
| Attrezzature                   | 37314 Mq                                   |                          |
| Verde attrezzato               | 51000 Mq                                   |                          |
| Parcheggi                      | 15695 Mq                                   |                          |
| DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI |  |                          |
| Popolazione prevista al 2022   | 4445                                       |                          |
| Alloggi previsti               | 210  |                          |
| Alloggi recuperabili           | 30   |                          |
| Strutture turistiche (camere)  | 240  |                          |
| Insediamenti Produttivi        | 1000                                       |                          |
| Terziario e direzionale        | 5000                                       |                          |
| DIMENSIONAMENTO STANDARD       |  |                          |
|                                | Esistenti con popolazione prevista al 2022 |                          |
|                                | Mq   | Mq/ab                    |
| Attrezzature                   | 37314                                      | 8.39                     |
| Verde attrezzato               | 51000                                      | 11.47                    |
| Parcheggi                      | 15695                                      | 3.53                     |
|                                |  |                          |
| TOTALE                         | FABBISOGNO<br>18 mq./ab.                   | FABBISOGNO<br>24 mq./ab. |
| 23.4 mq./ab.                   |  | 2.671 mq.                |



# COMUNE DI PIETRASANTA

PROVINCIA DI LUCCA

**OGGETTO:** *Variante Generale al P.R.G.C. vigente ai sensi della L.R. 5/95.*

## **RELAZIONE TECNICA** **AREA ITALMARE - QUERCI (Marina di Pietrasanta)**

La presente Variante al P.R.G.C. costituisce uno degli argomenti relativi a specifiche intese che l'Amministrazione Comunale di Pietrasanta ha promosso con privati al fine di poter realizzare opere di pubblico interesse su aree di proprietà di privati.

La Variante Urbanistica si rende necessaria per i seguenti motivi:

- Acquisizione di un'area da destinare a Verde Pubblico.

### **STATO ATTUALE**

L'area in oggetto è situata in Marina di Pietrasanta, località Tonfano, Piazza XXIV Maggio angolo Via Versilia.

L'area è contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Pietrasanta nel Foglio 38, dai Mappale 566 per una superficie catastale complessiva di circa 1600 mq.

L'area ricade all'interno della delimitazione dei centri abitati ai sensi del D. Lgs. 285/92.

L'area ricade nell'ambito della Direttiva per l'uso della Fascia Costiera di cui alla D.C.R. 47/90.

### **DAL VIGENTE PRGC:**

Per il Piano di Dettaglio Vigente della zona di Marina di Pietrasanta l'area in esame ha la seguente destinazione d'uso:

- Parte **ZONA A VERDE PUBBLICO.**
- Parte V3 EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE – COMMERCIALE.
- Parte III PIAZZETTA AD USO COMMERCIALE.

### **DAL VIGENTE PTC:**

L'area oggetto di Variante non è riconoscibile come *Invariante Strutturale* individuata alla scala provinciale come si evince dal documento di cui al comma 6) dell'art.1 del P.I.T. *Le Relazioni tra il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca.*

L'area oggetto di variante rientra nella perimetrazione della tavola C.1 del P.T.C., come *aree urbane recenti (art.86 N.T.A.)* di cui al Titolo V del P.T.C.; le trasformazioni urbanistiche previste sono coerenti con il suddetto articolo.

L'area rientra nella perimetrazione individuata nella tavola B.3 del P.T.C. – carta delle strutture territoriali, ambienti e paesaggi locali – struttura territoriale della Pianura Costiera - di cui all'art.16 delle N.T.A. del P.T.C.

L'area in esame rientra nella tavola B.1 nelle *Zone ex Art. 3, 4c, L. R. 64/95 – D – Art. 66.*

L'area rientra nella *Fascia Litoranea* di Pietrasanta, individuato nella tavola B.1; non ricade in nessuna zona di particolare importanza per il ciclo biologico di specie di flora e fauna selvatica protetta, di coltura protetta o definibile come area agricola di controllo dei caratteri del paesaggio.

L'area rientra nella perimetrazione individuata nella tavola A.4 del P.T.C. – carta della fragilità degli acquiferi – in parte *Aree ad elevata vulnerabilità intrinseca potenziale* (Art. 27 delle N.T.A.) ed in parte *Aree vulnerate da fenomeni di insalinamento dell'acquifero superiore* (Art. 30 delle N.T.A. del P.T.C.).

Le aree oggetto della variante ricadono nelle disposizioni di cui all'art.23 comma 1a del P.T.C. – tavola A.2 – carta della fragilità idraulica, intensità E1 con frequenza per eventi occasionali (<50 anni) ma sono coerenti con le fattibilità e le limitazioni di cui alle indagini depositate presso il Genio Civile competente.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE DI CUI AL CAPO IV DEL P.T.C. – LA FRAGILITÀ AMBIENTALE – INDICATORI PIÙ SIGNIFICATIVI PRESI IN ESAME CHE IMPLEMENTANO IL QUADRO CONOSCITIVO.

Indicatori di pressione del sistema acqua

*fabbisogno idrico civile con livello di attenzione basso*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.35, comma 3, delle N.T.A.  
*carico inquinante con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.36, comma 3, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema aria

*emissioni civili con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.41, comma 1, delle N.T.A.  
*emissioni da traffico con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.40, comma 2, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema energia

*consumo elettrico con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.44, comma 3, delle N.T.A.  
*consumo di metano con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.44, comma 1, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema rifiuti

*produzione pro-capite con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.48, comma 1, delle N.T.A.  
*percentuale di raccolta differenziata con livello di attenzione basso*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.48, comma 1, delle N.T.A..

### OBIETTIVI STRATEGICI DELLA VARIANTE

La Variante in oggetto, al fine di valorizzare questa zona di notevole importanza strategica, intende destinare l'area in oggetto a Verde Pubblico. Tale intervento si configura come incremento qualitativo e quantitativo della dotazione di standard a verde di quartiere.

### STATO MODIFICATO

Area destinata a VERDE PUBBLICO e facente parte del complesso edificatorio n°21 da attuarsi tramite un unico P.I.O.D.C. .

La Variante Urbanistica intende configurarsi come strumento coerente con gli indirizzi e gli obiettivi generali del P.S. adottato.

Dagli obiettivi generali già definiti nella fase di Avvio del Procedimento, dall'analisi completa delle conoscenze a supporto delle scelte strategiche definite nella stesura del Quadro Progettuale del Piano Strutturale, emerge che l'area in oggetto rientra nel Sistema Territoriale della Pianura, Subsistema Territoriale Pianura Costiera, Sistema Funzionale Insediativo, ***Subsistema Funzionale Insediativo della Residenza - la città lineare, compresa nel perimetro dell'Unità Territoriale Organica Elementare n°13 e nel Limite Urbano.***

### STANDARDS DI QUARTIERE ESISTENTE U.T.O.E. n° 13

|                                      | esistente | Dotazione per Abit. Resid* |
|--------------------------------------|-----------|----------------------------|
| Attrezzature di interesse collettivo | 37314 mq  | 8.4 mq/ab.<br>(2 mq/ab)    |
| Verde attrezzato                     | 51000 mq  | 11.5 mq/ab.<br>(9 mq/ab)   |
| Parcheggi                            | 15695 mq  | 3.5 mq/ab.<br>(2.5 mq/ab)  |

\* Riferito alla popolazione prevista al 2022.

### PROCEDURA GENERALE DI VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

Gli elaborati prescritti dalle direttive tecniche regionali in attuazione della legge regionale n°21/84, corredati delle certificazioni di cui al comma 5, sono stati depositati presso il Genio Civile competente; tale deposito costituisce, insieme a quanto meglio specificato in questa relazione sull'analisi dello stato delle risorse soggette a modificazione, sull'indicazione delle finalità degli interventi previsti, sull'individuazione dei livelli di criticità delle aree interessate (anche sulla scorta del Quadro Conoscitivo

riportato negli allegati grafici del P.T.C. di cui al Titolo III – Disposizioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente), elemento di valutazione degli effetti ambientali di cui all'art.32, comma 6, della L.R. n°5/95.



## COMUNE DI PIETRASANTA

PROVINCIA DI LUCCA

### CONTENUTI DELLA VARIANTE GENERALE DI CHIUSURA L.R. 5/95

## **AREA ITALMARE – QUERCI (MARINA DI PIETRASANTA)**

| STATO ATTUALE  | PROPOSTA DI MODIFICA   |
|--|--|
| <b>UBICAZIONE</b><br>Terreni posti in Marina di Pietrasanta, località Tonfano, Via Versilia. | <b>OBIETTIVO STRATEGICO</b><br>L'obiettivo principale che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con questa Variante è quello di acquisire due porzioni dell'area in oggetto per finalità di interesse pubblico al fine di realizzare una strada di collegamento con il Viale Roma come prolungamento della Via Arezzo e, su un'area di circa 600 mq., un parcheggio pubblico.<br>Al privato viene concessa l'opportunità di realizzare:<br>- n°6 lotti edificabili per nuova edificazione, secondo le modalità del Piano di Dettaglio relativo ai poli di Tonfano, Motrone, Viale Versilia e Viale Roma delle vigenti N.T.A.. <b>Tale intervento sarà realizzato secondo i disposti dell'accordo siglato tra l'A.C. e i privati.</b> |
| <b>SUPERFICIE</b><br>Circa 6.174 mq.   |  |
| <b>DATI CATASTALI</b><br>Foglio 42<br>Mappali 76-105-139-140-141                             |  |
| <b>DESTINAZIONE DI PIANO</b><br>Per il Piano di Dettaglio della Marina,                      | <b>DESTINAZIONE DI VARIANTE</b><br>1. Parcheggio pubblico = 600 mq.  |

|  |   |
|--|---|
| tali aree risultano a destinazione verde privato vincolato.  | circa;<br>2. Viabilità pubblica<br>3. n°6 lotti di nuova edificazione, per una complessiva S.U.L. di 1200 mq.<br>Hmax. = 7,00 m.<br>Tipologia = fabbricati unifamiliari   |
| <b>RAPPORTI CON IL PIANO STRUTTURALE</b>   |   |
| <b>U.T.O.E. DI APPARTENENZA</b><br><br><b>13</b>   | <b>DESCRIZIONE GEOGRAFICA</b><br>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 Versilia. L'arenile, sabbioso, è completamente antropizzato.  |
| <b>CARATTERISTICHE</b><br>La trama urbana è a maglia ortogonale e s'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 ed 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. | <b>OBIETTIVI QUALITATIVI FUNZIONALI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuovi insediamenti residenziali</li> <li>• Nuovi interventi 167</li> <li>• Creazione di nuove aree a verde pubblico</li> <li>• Nuove aree a parcheggio sistemazione della viabilità</li> <li>• Potenziamento strutture ricettive</li> <li>• Riassetto centro del Tonfano</li> <li>• Attrezzature Sportive</li> <li>• Tutela delle zone che presentano rilevanti discontinuità del costruito, in particolare per le aree a sud e nord del Fosso Motrone, dove potranno essere realizzati solo limitati interventi di completamento edilizio.</li> </ul> |
| <b>DIMENSIONI ATTUALI</b>  |   |
| <b>Superficie</b>  | <b>716 Ha</b>   |

|                                |  |                          |
|--------------------------------|--|--------------------------|
| Popolazione                    | 3941 ab                                    |                          |
| Densità                        | 5.5 ab/Ha                                  |                          |
| Numero di edifici              | 3202                                       |                          |
| Numero di alloggi              | 4875                                       |                          |
| STANDARD ATTUALI               |  |                          |
| Attrezzature                   | 37314 Mq                                   |                          |
| Verde attrezzato               | 51000 Mq                                   |                          |
| Parcheggi                      | 15695 Mq                                   |                          |
| DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI |  |                          |
| Popolazione prevista al 2022   | 4445                                       |                          |
| Alloggi previsti               | 210  |                          |
| Alloggi recuperabili           | 30   |                          |
| Strutture turistiche (camere)  | 240  |                          |
| Insediamenti Produttivi        | 1000                                       |                          |
| Terziario e direzionale        | 5000                                       |                          |
| DIMENSIONAMENTO STANDARD       |  |                          |
|                                | Esistenti con popolazione prevista al 2022 |                          |
|                                | Mq   | Mq/ab                    |
| Attrezzature                   | 37314                                      | 8.39                     |
| Verde attrezzato               | 51000                                      | 11.47                    |
| Parcheggi                      | 15695                                      | 3.53                     |
|                                |  |                          |
| TOTALE                         | FABBISOGNO<br>18 mq./ab.                   | FABBISOGNO<br>24 mq./ab. |
| 23.4 mq./ab.                   |  | 2.671 mq.                |





# COMUNE DI PIETRASANTA

PROVINCIA DI LUCCA

**OGGETTO:** *Variante Generale al P.R.G.C. vigente ai sensi della L.R. 5/95.*

## **RELAZIONE TECNICA** **AREA ITALMARE - QUERCI (Marina di Pietrasanta)**

La presente Variante al P.R.G.C. costituisce uno degli argomenti relativi a specifiche intese che l'Amministrazione Comunale di Pietrasanta ha promosso con privati al fine di poter realizzare opere di pubblico interesse su aree di proprietà di privati.

La Variante Urbanistica si rende necessaria per i seguenti motivi:

- Acquisizione di un'area al fine di realizzare una strada di collegamento con il Viale Roma come prolungamento della Via Arezzo;
- Realizzazione di un parcheggio pubblico;
- Realizzazione di n°6 lotti edificabili ad uso abitativo.

### **STATO ATTUALE**

L'area in oggetto è situata in Marina di Pietrasanta, località Tonfano, Via Versilia.

L'area è contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Pietrasanta nel Foglio 42, dai Mappali 76, 105, 139, 140, 141 per una superficie catastale complessiva di circa 6174 mq.

L'area ricade all'interno della delimitazione dei centri abitati ai sensi del D. Lgs. 285/92.

L'area ricade nell'ambito della Direttiva per l'uso della Fascia Costiera di cui alla D.C.R. 47/90.

### **DAL VIGENTE PRGC:**

L'area in esame ha la seguente destinazione d'uso:

- Aree destinate a Verde Privato Vincolato.

### **DAL VIGENTE PTC:**

L'area oggetto di variante non è riconoscibile come *Invariante Strutturale* individuata alla scala provinciale come si evince dal documento di cui al comma 6) dell'art.1 del P.I.T. *Le Relazioni tra il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca.*

L'area oggetto di variante rientra nella perimetrazione della tavola C.1 del P.T.C., come *aree urbane a formazione compatta (1900-1950) (art.84 delle N.T.A.)* di cui al Titolo V del P.T.C.; le trasformazioni urbanistiche previste sono coerenti con il suddetto articolo.

L'area rientra nella perimetrazione individuata nella tavola B.3 del P.T.C – carta delle strutture territoriali, ambienti e paesaggi locali – struttura territoriale della Pianura Costiera - di cui all'art.16 delle N.T.A. del P.T.C.

L'area in esame rientra nella tavola B.1 nelle *Zone ex Art. 3, 4c, L. R. 64/95 – D – Art. 66.*

L'area rientra nella *Fascia Litoranea* di Pietrasanta, individuato nella tavola B.1; non ricade in nessuna zona di particolare importanza per il ciclo biologico di specie di flora e fauna selvatica protetta, di coltura protetta o definibile come area agricola di controllo dei caratteri del paesaggio.

L'area rientra nella perimetrazione individuata nella tavola A.4 del P.T.C – carta della fragilità degli acquiferi – in parte *Aree ad elevata vulnerabilità intrinseca potenziale* (Art. 27 delle N.T.A.) ed in parte *Aree vulnerate da fenomeni di insalinamento dell'acquifero superiore* (Art. 30 delle N.T.A. del P.T.C).

Le aree oggetto della variante ricadono nelle disposizioni di cui all'art.23 comma 1a del P.T.C. – tavola A.2 – carta della fragilità idraulica, intensità E1 con frequenza per eventi occasionali (<50 anni) ma sono coerenti con le fattibilità e le limitazioni di cui alle indagini depositate presso il Genio Civile competente.

#### ELEMENTI DI VALUTAZIONE DI CUI AL CAPO IV DEL P.T.C. – LA FRAGILITÀ AMBIENTALE – INDICATORI PIÙ SIGNIFICATIVI PRESI IN ESAME CHE IMPLEMENTANO IL QUADRO CONOSCITIVO.

##### Indicatori di pressione del sistema acqua

*fabbisogno idrico civile con livello di attenzione basso*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.35, comma 3, delle N.T.A.

*carico inquinante con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.36, comma 3, delle N.T.A.

##### Indicatori di pressione del sistema aria

*emissioni civili con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.41, comma 1, delle N.T.A.

*emissioni da traffico con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.40, comma 2, delle N.T.A.

##### Indicatori di pressione del sistema energia

*consumo elettrico con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.44, comma 3, delle N.T.A.

*consumo di metano con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.44, comma 1, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema rifiuti

*produzione pro-capite con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.48, comma 1, delle N.T.A.

*percentuale di raccolta differenziata con livello di attenzione basso*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.48, comma 1, delle N.T.A.

OBIETTIVI STRATEGICI DELLA VARIANTE

L'obiettivo principale che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con questa Variante è quello di acquisire due porzioni dell'area in oggetto per finalità di interesse pubblico al fine di realizzare una strada di collegamento con il Viale Roma come prolungamento della Via Arezzo (così come già previsto dal vigente P.R.G.C.) e, su un'area di circa 600 mq., la realizzazione di un parcheggio pubblico.

Al privato viene concessa l'opportunità di realizzare, sulla residua superficie, n°6 lotti edificabili per nuova edificazione di tipo residenziale.

STATO MODIFICATO

Complesso edificatorio n°21. Intervento subordinato alla redazione di un Piano di Comparto come segue:

- n°6 lotti edificatori a destinazione residenziale del tipo unifamiliare, h. max. 7 metri, superficie utile lorda complessiva 1200 mq;
- viabilità pubblica;
- parcheggio pubblico di tipo Pb per circa 600 mq;
- verde pubblico in angolo tra la Piazza XXIV Maggio e Via Versilia.

La Variante Urbanistica intende configurarsi come strumento coerente con gli indirizzi e gli obiettivi generali del P.S. adottato.

Dagli obiettivi generali già definiti nella fase di Avvio del Procedimento, dall'analisi completa delle conoscenze a supporto delle scelte strategiche definite nella stesura del Quadro Progettuale del Piano Strutturale, emerge che l'area in oggetto rientra nel Sistema Territoriale della Pianura, Subsistema Territoriale Pianura Costiera, Sistema Funzionale Insediativo, ***Subsistema Funzionale Insediativo della Residenza - la città lineare, compresa nel perimetro dell'Unità Territoriale Organica Elementare n°13 e nel Limite Urbano.***

## STANDARDS DI QUARTIERE ESISTENTE U.T.O.E. n° 13

|                                      | esistente | Dotazione per Abit. Resid* |
|--------------------------------------|-----------|----------------------------|
| Attrezzature di interesse collettivo | 37314 mq  | 8.4 mq/ab.<br>(2 mq/ab)    |
| Verde attrezzato                     | 51000 mq  | 11.5 mq/ab.<br>(9 mq/ab)   |
| Parcheggi                            | 15695 mq  | 3.5 mq/ab.<br>(2.5 mq/ab)  |

\* Riferito alla popolazione prevista al 2022.

## STRALCIO DALLA TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO PER U.T.O.E.

|          | Abitazioni<br>ERP | Abitazioni<br>Edilizia Privata |                                 |         |                 | Turistico<br>Ricettivo | Industriale<br>Artigianale | Commerciale<br>Direzionale |
|----------|-------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------|-----------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| U.T.O.E. | ALLOGGI           | Alloggi<br>per<br>residenti    | Alloggi<br>per non<br>residenti | Alloggi | TOT.<br>Alloggi | Camere                 | S.U.L.                     | S.U.L.                     |
|          | N.C.              | N.C.                           | N.C.                            | REC.    | N.C.+<br>REC.   | N.C.                   | N.C.                       | N.C.                       |
| Marina   | 50                | 78                             | 52                              | 30      | 210             | 240                    | 1000                       | 5000                       |

Dalla tabella del dimensionamento si evince che per tale U.T.O.E. sono previsti centotrenta alloggi di nuova edificazione e pertanto l'intervento proposto in Variante è coerente con il Piano Strutturale.

PROCEDURA GENERALE DI VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

Gli elaborati prescritti dalle direttive tecniche regionali in attuazione della legge regionale n°21/84, corredati delle certificazioni di cui al comma 5, sono stati depositati presso il Genio Civile competente; tale deposito costituisce, insieme a quanto meglio specificato in questa relazione sull'analisi dello stato delle risorse soggette a modificazione, sull'indicazione delle finalità degli interventi previsti, sull'individuazione dei livelli di criticità delle aree interessate (anche sulla scorta del Quadro Conoscitivo riportato negli allegati grafici del P.T.C. di cui al Titolo III – Disposizioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente), elemento di valutazione degli effetti ambientali di cui all'art.32, comma 6, della L.R. n°5/95.

Si evidenzia che, ai sensi dell'art.5 comma 4 della L. 5/95, il limitato nuovo impegno di suolo concorre alla riqualificazione del tessuto esistente, in aree già funzionalmente attrezzate e dove già sono garantiti: l'approvvigionamento idrico, la depurazione, la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischio di inondazione, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità di energia, la mobilità delle persone e delle merci.

MISURE DI MITIGAZIONE

La variante in oggetto individua, a compensazione degli effetti indotti dalle trasformazioni, le seguenti misure di mitigazione:

## ACQUA:

- Completamento e miglioramento della rete fognaria anche per le case isolate.
- Utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche.
- La tutela da contaminazione delle acque sotterranee.

## ARIA:

- È necessario procedere ad opere di risanamento e bonifica acustica sulla viabilità interessata dai volumi del traffico indotto dalle presenze turistiche;

- Riduzione del traffico con il potenziamento dei servizi pubblici a basso impatto ambientale, oltre ad incentivare la realizzazione e l'uso di un sistema efficace e rapido di piste ciclo-pedonali;
- Riduzioni delle emissioni in atmosfera e dell'inquinamento acustico da traffico veicolare;
- Sia perseguito il miglioramento della qualità dell'aria.

**ENERGIA:**

- Perseguire la stabilizzazione dei consumi energetici.
- È indispensabile incentivare la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili quali il fotovoltaico.

**SUOLO:**

- Dismissione dei serbatoi interrati con contestuale ripristino e bonifica dei terreni.
- Dismissione di sistemi di depurazione obsoleti come le fosse biologiche o peggio lo scarico in terreno o acque superficiali, con l'immediato impiego di soluzioni più sostenibili per la depurazione dei reflui, quali l'allaccio alla fognatura o meglio ricorso a sistemi di fitodepurazione.
- Promozione di interventi di difesa chimica dei suoli.
- Il rispetto del limite di impermeabilizzazione superficiale di cui alla D.C.R. 230/94

**Tabella delle superfici utili ammesse di cui all'art.88, 2° comma**

La Tabella riguarda le superfici utili ammesse per gli interventi relativi agli edifici residenziali ed alla struttura ricettiva di Viale Roma/ Viale Versilia. Integrata, inoltre, con gli interventi consentiti a seguito delle osservazioni accolte dalla R.T.

- Edificio n°1: mq 384
- Edificio n°2: mq 1050
- Edificio n°3: mq 64
- Edificio n°4: mq 240
- Edificio n°5: mq 500
- Edificio n°6: mq 448
- Edificio n°7: mq 204
- Edificio n°8: mq 112
- Edificio n°9: mq 272
- Edificio n°10: mq 224
- Edificio n°11: mq 160
- Edificio n°12: mq 200
- Edificio n°13: mq 384
- Edificio n°13 bis : mq 225
- Edificio n°14: mq rialzamento del fabbricato di due piani (osservazione n°529)
- Edificio n°15: mq sopraelevazione dell'area occupata dalla C.R.A. e dell'altro corpo di fabbrica con adeguamento alla quota limitrofa più bassa -lato monte- (osservazione n°70)
- Edificio n°16: mq sopraelevazione di un piano (osservazione n°74)
- Edificio n°17: mq intervento convenzionato da realizzarsi con comparto come segue:  
rc 50%; n° piani con destinazione residenziale privata al primo piano e destinazione pubblica al PT da cedere al Comune; h max 7 metri.
- Edifici n°21: destinazione residenziale n° 6 unità minime d'intervento con S.U.L. complessiva di 1200 mq. Tipologia fabbricati unifamiliare. H.max. 7 m.; parcheggio pubblico circa 600 mq., viabilità pubblica e verde pubblico situato in Piazza XXIV Maggio angolo Via Versilia. Oltre alle aree pubbliche dovrà essere ceduto all'A.C. il 50% della superficie fondiaria e della S.U.L. a destinazione residenziale. (intervento subordinato alla redazione di un unico P.I.O.d.C. ai sensi dell'art.14 delle presenti norme)**

DAL 14 AL 17 INTERVENTI A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI

**Tabella delle superfici utili ammesse di cui all'art.88, 2° comma**

La Tabella riguarda le superfici utili ammesse per gli interventi relativi agli edifici residenziali ed alla struttura ricettiva di Viale Roma/ Viale Versilia. Integrata, inoltre, con gli interventi consentiti a seguito delle osservazioni accolte dalla R.T.

- Edificio n°1: mq 384
- Edificio n°2: mq 1050
- Edificio n°3: mq 64
- Edificio n°4: mq 240
- Edificio n°5: mq 500
- Edificio n°6: mq 448
- Edificio n°7: mq 204
- Edificio n°8: mq 112
- Edificio n°9: mq 272
- Edificio n°10: mq 224
- Edificio n°11: mq 160
- Edificio n°12: mq 200
- Edificio n°13: mq 384
- Edificio n°13 bis : mq 225
- Edificio n°14: mq rialzamento del fabbricato di due piani (osservazione n°529)
- Edificio n°15: mq sopraelevazione dell'area occupata dalla C.R.A. e dell'altro corpo di fabbrica con adeguamento alla quota limitrofa più bassa -lato monte- (osservazione n°70)
- Edificio n°16: mq sopraelevazione di un piano (osservazione n°74)
- Edificio n°17: mq intervento convenzionato da realizzarsi con comparto come segue:  
rc 50%; n° piani con destinazione residenziale privata al primo piano e destinazione pubblica al PT da cedere al Comune; h max 7 metri.
- Edifici n°21: destinazione residenziale n° 6 unità minime d'intervento con S.U.L. complessiva di 1200 mq., tipologia fabbricati unifamiliare., H.max. 7 m.; parcheggio pubblico circa 600 mq., viabilità pubblica e verde pubblico situato in Piazza XXIV Maggio angolo Via Versilia. Oltre alle aree pubbliche dovrà essere ceduto all'A.C. il 50% della superficie fondiaria e della S.U.L. a destinazione residenziale.**  
***Tale intervento subordinato alla redazione di un unico P.I.O.D.C. ai sensi dell'art.14 delle presenti norme, è da attuarsi secondo i disposti di cui all'accordo siglato tra A.C. e privati.***

DAL 14 AL 17 INTERVENTI A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI



**COMUNE DI PIETRASANTA**

PROVINCIA DI LUCCA

**CONTENUTI DELLA VARIANTE GENERALE DI CHIUSURA**

**L.R. 5/95**

**AREA PIAZZA LUCCHESI**

**COMPARTO 25**  
**(PIETRASANTA)**

| STATO ATTUALE   | PROPOSTA DI MODIFICA   |
|---|--|
| <b>UBICAZIONE</b><br>Comparto Urbanistico posto in Pietrasanta fra Via G. Verga, Via Galvani, Via Pirandello.   | <b>OBIETTIVO STRATEGICO</b><br>La Variante Urbanistica si rende necessaria per attuare il Comparto Urbanistico n°25 di cui all'Allegato "B" del vigente P.R.G.C., attraverso la realizzazione di sei lotti edificabili a destinazione residenziale, a sostituzione della tipologia edilizia in linea prevista, e la realizzazione di un parcheggio pubblico su un'area da cedere al Comune.  |
| <b>SUPERFICIE</b><br>4.960 circa mq   |  |
| <b>DESTINAZIONE DI PIANO</b><br>ZONA OMOGENEA DI TIPO C e in particolare C1 corrispondente a zone di espansione edilizia, di iniziativa pubblica e privata, a densità medio alta, per le quali la presente Variante definisce un planivolumetrico di organizzazione morfologica e funzionale.<br>Case in linea; previsti sei alloggi da 100 mq circa l'uno.<br>Tale area è contraddistinta come Comparto Urbanistico n°25 di cui all'Allegato "B" delle vigenti N.T.A.. | <b>DESTINAZIONE DI VARIANTE</b><br>- ZONE OMOGENEE DI TIPO "C"<br>ZONE DI ESPANSIONE, in particolare Zone C2 corrispondente ad edificazione discontinua del tipo monofamiliare suddivisa in lotti edificabili.<br>- Parcheggio ad uso pubblico.<br>Tale area è sempre contraddistinta come Comparto Urbanistico n°25 di cui all'Allegato "B" delle vigenti N.T.A..<br>In particolare si prevede la realizzazione di sei lotti edificatori con tipologia unifamiliare anziché in linea, |



|  |   |
|--|---|
|  | senza aumento di carico urbanistico, attraverso una diversa distribuzione e un diverso disegno dei lotti. |
|--|---|

| RAPPORTI CON IL PIANO STRUTTURALE   |  |
|---|--|
| <p>U.T.O.E. DI APPARTENENZA</p> <p>7</p>  | <p>DESCRIZIONE GEOGRAFICA</p> <p>Vasta area urbanizzata attorno al centro storico di Pietrasanta che si espande dalla zona pedecollinare, sul lato nord-ovest del centro, fino alla pianura alluvionale, ad ovest e sud-ovest della città. A nord è delimitata dal fiume Versilia che segna per quel tratto anche il confine comunale. La parte pedecollinare è divisa dalla zona pianeggiante dalle infrastrutture viarie della ferrovia e della Via Aurelia che corrono affiancate. A sud è delimitata dalla campagna prossima al fiume Baccatoio. E' attraversata dall'arteria di congiungimento con la costa (Viale Apua).</p>   |
| <p>CARATTERISTICHE</p> <p>E' la zona di naturale sviluppo della città, dove sorgono i quartieri di espansione, ma che vive in diretta corrispondenza con il centro storico. Le importanti vie di comunicazione che l'attraversano costituiscono barriere fisiche che determinano la necessità di ricucitura tra le parti della città. E' caratterizzata da impianti insediativi eterogenei, alcuni dei quali necessitano di interventi volti alla riqualificazione del tessuto urbano o al miglioramento della rete infrastrutturale.</p> | <p>OBIETTIVI QUALITATIVI FUNZIONALI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuovi insediamenti residenziali</li> <li>• Aree 167, nuove e a completamento</li> <li>• Recupero aree industriali dismesse o in zona impropria</li> <li>• Potenziamento e proseguimento della Via Pisanica, cucitura tra i quartieri circostanti (S. Bartolomeo e Ponterosso)</li> <li>• Individuazione e valorizzazione di un centro nei quartieri Africa, Crociale e Macelli</li> <li>• Piazze attrezzate e con parco giochi a Ponterosso e Crociale</li> <li>• Trasformazione e destrutturazione dei comparti presenti nella Variante Generale vigente.</li> <li>• Riqualificazione aree Torretta e Torraccia</li> </ul> |

|                                |   |                          |
|--------------------------------|---|--------------------------|
|                                | <ul style="list-style-type: none"><li>• Recupero area Salesiani</li><li>• Strutture ricettive in località Traversagna</li></ul> |                          |
| DIMENSIONI ATTUALI             |   |                          |
| Superficie                     | 284 Ha  |                          |
| Popolazione                    | 7555 ab   |                          |
| Densità                        | 27 ab/Ha  |                          |
| Numero di edifici              | 1650  |                          |
| Numero di alloggi              | 3102  |                          |
| STANDARD ATTUALI               |   |                          |
| Attrezzature                   | 35431 Mq.   |                          |
| Verde attrezzato               | 7884 Mq.  |                          |
| Parcheggi                      | 14976 Mq  |                          |
| DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI |   |                          |
| Popolazione prevista al 2022   | 9355  |                          |
| Alloggi previsti               | 750   |                          |
| Alloggi recuperabili           | 100   |                          |
| Strutture turistiche (camere)  | 20  |                          |
| Insediamenti Produttivi        | 2000  |                          |
| Terziario e direzionale        | 10000   |                          |
| DIMENSIONAMENTO STANDARD       |   |                          |
|                                | Esistenti con popolazione prevista al 2022  |                          |
|                                | Mq  | Mq/ab                    |
| Attrezzature                   | 35431   | 3.78                     |
| Verde attrezzato               | 7884  | 0.84                     |
| Parcheggi                      | 14976   | 1.60                     |
|                                |   |                          |
| TOTALE                         | FABBISOGNO<br>18 mq./ab.  | FABBISOGNO<br>24 mq./ab. |
| 6.2 mq./ab.                    | 110.099 mq.   | 166.229 mq.              |



# COMUNE DI PIETRASANTA

PROVINCIA DI LUCCA

**OGGETTO:** *Variante Generale al P.R.G.C. vigente ai sensi della L.R. 5/95.*

## **RELAZIONE TECNICA** **AREA PIAZZA LUCCHESI COMPARTO 25 (Pietrasanta)**

La Variante Urbanistica si rende necessaria per attuare il Comparto Urbanistico n°25 di cui all'Allegato "B" del vigente P.R.G.C. attraverso la realizzazione di sei lotti edificabili a destinazione residenziale, a sostituzione dell'edificazione delle case in linea, e la realizzazione di un parcheggio pubblico su un'area privata da cedere al Comune. Il tutto attraverso una diversa distribuzione e un diverso disegno dei lotti con riduzione della S.U.L. di P.R.G.C. e modifica della tipologia edilizia, a parità di numero di alloggi previsti.

### **STATO ATTUALE**

Il Comparto in oggetto è situata in Pietrasanta fra Via G. Verga, Via Galvani e Via Pirandello.

L'area ricade all'interno della delimitazione dei centri abitati ai sensi del D. Lgs. 285/92.

#### **DAL VIGENTE PRGC:**

Per tale area la vigente Variante Generale al P.R.G.C. ha la seguente destinazione d'uso:

- ZONE OMOGENEE DI TIPO "C", ZONE DI ESPANSIONE, in particolare Zone C1 corrispondente a edilizia, di iniziativa pubblica e privata, a densità medio-alta, per le quali la corrispondente Variante definisce un planivolumetrico di organizzazione morfologica e funzionale.

Tale area ricade all'interno del Comparto Urbanistico n°25 di cui all'Allegato "B" delle vigenti N.T.A..

#### **DAL VIGENTE PTC:**

L'area oggetto di variante non è riconoscibile come *Invariante Strutturale* individuata alla scala provinciale come si evince dal documento di cui al comma 6) dell'art.1 del P.I.T. *Le Relazioni tra il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca*.

L'area oggetto di variante rientra nella perimetrazione della tavola C.1 del P.T.C., come *aree urbane recenti (1950-1990) (art.86 delle N.T.A.)* di cui al Titolo V del P.T.C.; le trasformazioni urbanistiche previste sono coerenti con il suddetto articolo.

L'area rientra nella perimetrazione individuata nella tavola B.3 del P.T.C – carta delle strutture territoriali, ambienti e paesaggi locali – struttura territoriale della Pianura Costiera - di cui all'art.16 delle N.T.A. del P.T.C.

L'area in esame rientra nella tavola B.1 nelle *Zone ex Art. 3, 4c, L. R. 64/95 – D – Art. 66*.

L'area rientra nella *Fascia Litoranea* di Pietrasanta, individuato nella tavola B.1; non ricade in nessuna zona di particolare importanza per il ciclo biologico di specie di flora e fauna selvatica protetta, di coltura protetta o definibile come area agricola di controllo dei caratteri del paesaggio.

Le aree oggetto della variante ricadono nelle disposizioni di cui all'art.23 comma 1a del P.T.C. – tavola A.2 – carta della fragilità idraulica, intensità E3 con frequenza per eventi occasionali (<50 anni) ma sono coerenti con le fattibilità e le limitazioni di cui alle indagini depositate presso il Genio Civile competente.

#### ELEMENTI DI VALUTAZIONE DI CUI AL CAPO IV DEL P.T.C. – LA FRAGILITÀ AMBIENTALE – INDICATORI PIÙ SIGNIFICATIVI PRESI IN ESAME CHE IMPLEMENTANO IL QUADRO CONOSCITIVO.

##### Indicatori di pressione del sistema acqua

*fabbisogno idrico civile con livello di attenzione basso*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.35, comma 3, delle N.T.A.

*carico inquinante con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.36, comma 3, delle N.T.A.

##### Indicatori di pressione del sistema aria

*emissioni civili con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.41, comma 1, delle N.T.A.

*emissioni da traffico con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.40, comma 2, delle N.T.A.

##### Indicatori di pressione del sistema energia

*consumo elettrico con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.44, comma 3, delle N.T.A.

*consumo di metano con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.44, comma 1, delle N.T.A.

##### Indicatori di pressione del sistema rifiuti

*produzione pro-capite con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.48, comma 1, delle N.T.A.

*percentuale di raccolta differenziata con livello di attenzione basso*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.48, comma 1, delle N.T.A..

STATO MODIFICATO

Il Comparto Urbanistico n°25 si trasforma da Zona C1 a Zona C2 con la modifica dell'impianto tipologico dell'edificio; inoltre si prevede una diminuzione della quantità di S.U.L. prevista da destinazione residenziale-commerciale dal vigente P.R.G.C. a destinazione residenziale:

- ZONE OMOGENEE DI TIPO "C" ZONE DI ESPANSIONE, in particolare Zone C2 corrispondente ad edificazione discontinua del tipo monofamiliare suddivisa in lotti edificabili.
- PARCHEGGIO PUBBLICO.

Tale area è sempre contraddistinta come Comparto Urbanistico n°25 di cui all'Allegato "B" delle vigenti N.T.A..

Dati tecnici di progetto:

- Superficie Territoriale (S.T.) = 4960 Mq
- Superficie Fondiaria (S.F.) = 3720 Mq
- Superficie Utile Lorda (S.U.L.) ad uso residenziale = 720 mq
- Altezza massima dei fabbricati = 7 m
- numero degli alloggi = 6
- tipologia fabbricati uni-bifamiliare
- parcheggio pubblico = 1240 Mq.

La Variante Urbanistica intende configurarsi come strumento urbanistico coerente con gli indirizzi e gli obiettivi generali del P.S. adottato.

Dagli obiettivi generali già definiti nella fase di Avvio del Procedimento, dall'analisi completa delle conoscenze a supporto delle scelte strategiche definite nella stesura del Quadro Progettuale del Piano Strutturale, emerge che l'area in oggetto rientra nel Sistema Territoriale della Pianura, ***Subsistema Territoriale della Pianura Alluvionale, Sistema Funzionale Insediativo, Subsistema Funzionale Insediativo della Residenza- la città compatta e compresa nel perimetro dell'Unità Territoriale Organica Elementare n° 7 e nel Limite Urbano.***

## STANDARDS DI QUARTIERE ESISTENTE U.T.O.E. n°7

|                                      | esistente | Dotazione per Abit. Resid* |
|--------------------------------------|-----------|----------------------------|
| Attrezzature di interesse collettivo | 35431 mq  | 3.8 mq/ab.<br>(2 mq/ab)    |
| Verde attrezzato                     | 7884 mq   | 0.8 mq/ab.<br>(9 mq/ab)    |
| Parcheggi                            | 14976 mq  | 1.6 mq/ab.<br>(2.5 mq/ab)  |

\* Riferito alla popolazione prevista al 2022.

## STRALCIO DALLA 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 | TOT. Alloggi | Camere              | S.U.L.                  | S.U.L.                  |
|                      | N.C.           | N.C.                        | N.C.                      | REC.    | N.C.+ REC.   | N.C.                | N.C.                    | N.C.                    |
| Quartieri Periurbani | 400            | 150                         | 100                       | 100     | 750          | 20                  | 2000                    | 10000                   |

Dalla tabella del dimensionamento si evince che per tale U.T.O.E. sono previsti duecentocinquanta alloggi di nuova edificazione e pertanto l'intervento proposto in Variante è coerente con il Piano Strutturale.

## PROCEDURA GENERALE DI VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

Gli elaborati prescritti dalle direttive tecniche regionali in attuazione della legge regionale n°21/84, corredati delle certificazioni di cui al comma 5, sono stati depositati presso il Genio Civile competente; tale deposito costituisce, insieme a quanto meglio specificato in questa relazione sull'analisi dello stato delle risorse soggette a modificazione, sull'indicazione delle finalità degli interventi previsti, sull'individuazione dei livelli di criticità delle aree interessate (anche sulla scorta del Quadro Conoscitivo riportato negli allegati grafici del P.T.C. di cui al Titolo III – Disposizioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente), elemento di valutazione degli effetti ambientali di cui all'art.32, comma 6, della L.R. n°5/95.

Si evidenzia che, ai sensi dell'art.5 comma 4 della L. 5/95, la proposta in oggetto concorre alla riqualificazione del tessuto esistente, in aree già funzionalmente attrezzate e dove già sono garantiti: l'approvvigionamento idrico, la depurazione, la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischio di inondazione, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità di energia, la mobilità delle persone e delle merci.

## MISURE DI MITIGAZIONE

La variante in oggetto individua, a compensazione degli effetti indotti dalle trasformazioni, le seguenti misure di mitigazione:

## ACQUA:

- Completamento e miglioramento della rete fognaria anche per le case isolate;
- Utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche;
- Rinaturalizzazione del fiume Versilia e Rio Colombetta così come indicato nel 6.2.1: carico inquinante comma 4.
- Nelle opere di sistemazione fluviale vengano seguiti i principi indicati nel 6.2.1: carico inquinante comma 7 con particolare riguardo alla individuazione e alla pianificazione delle aree di collegamento ecologico.

- Salvaguardia e conservazione delle zone ad alto valore ambientale ed i corridoi ecologici.
- La tutela da contaminazione delle acque sotterranee.

**ARIA:**

- Completamento della rete di metanizzazione;
- A causa del tessuto urbano caratterizzato dalla concomitanza di insediamenti residenziali ed artigianali-industriali è necessario razionalizzare e ridurre i flussi di traffico veicolare mediante l'individuazione di tracciati alternativi e dedicati a ciascuna tipologia di traffico affinché sia possibile intervenire con opere di mitigazione (anche acustica);

**SUOLO:**

- Dismissione dei serbatoi interrati con contestuale ripristino e bonifica dei terreni.
- Dismissione di sistemi di depurazione obsoleti come le fosse biologiche o peggio lo scarico in terreno o acque superficiali, con l'immediato impiego di soluzioni più sostenibili per la depurazione dei reflui, quali l'allaccio alla fognatura o meglio ricorso a sistemi di fitodepurazione.
- Promozione di interventi di difesa chimica dei suoli.
- Il rispetto del limite di impermeabilizzazione superficiale di cui alla D.C.R. 230/94.

**ENERGIA:**

- Considerando la morfologia dell'UTOE è indispensabile, sia in presenza, che in assenza di trasformazioni, ricercare la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili quali: fotovoltaico ect. .

**stato attuale**

ALLEGATO B - COMPARTI URBANISTICI NELLE ZONE C ed R

|   | N°        | ZONA      | S.T.         | S.F.         | S.U.L.        | Res.       | Comm./Es<br>p. | Dir.       | Ric. | H max    | n° All.  | Pb  | Spazi<br>Pubbl.                         | Tipologie e<br>specificaz.<br>funzionali                 |
|---|-----------|-----------|--------------|--------------|---------------|------------|----------------|------------|------|----------|----------|-----|---|--|
| CROCIALE<br>PONTEROSSO  |           |           |              |              |               |            |                |            |      |          |          |     |   |  |
| Ponte Rosso via<br>Monteverdi   | 21        | R1        | 4.700        | 2.260        | 3.640         | 3.090      | P.T.660        |            |      | 13       | 30       |     | B24 220<br>V.                           | case in linea  |
| <b>Comparto recuperabile una volta realizzati gli interventi di messa in sicurezza delib. C.C n. 131 29/12/97 rif. tav. 2'B</b> |           |           |              |              |               |            |                |            |      |          |          |     |   |  |
| Ponte Rosso via<br>Montenero  | 22        | R2        | 8.050        | 1.260        | 4.160+<br>600 | 2.080      | P.T.1.300      | P.T. 1.320 |      | 13       | 20       | 250 | C19<br>2.500 P.<br>+<br>B26<br>3.960 V. | case in linea<br>mercato di<br>quartiere nella<br>piazza |
| <b>Comparto recuperabile una volta realizzati gli interventi di messa in sicurezza delib. C.C n. 131 29/12/97 rif. tav. 2'B</b> |           |           |              |              |               |            |                |            |      |          |          |     |   |  |
| Crociale via<br>Crociale  | 23        | C1        | 4.972        | 4.396        | 2.100         | 2.100      |                |            |      | 7        | 15       | 576 |   | case a schiera<br>con giardino                           |
| Strada di nuovo<br>impianto   | 24        | C1        | 8.642        | 7.592        | 3.660         | 3.660      |                |            |      | 7        | 26       |     | B30<br>1.050 V.                         | case a schiera<br>con giardino                           |
| <b>Piazza<br/>Lucchesi</b>  | <b>25</b> | <b>C1</b> | <b>4.960</b> | <b>1.240</b> | <b>1.200</b>  | <b>600</b> | <b>P.T.600</b> |            |      | <b>7</b> | <b>6</b> |     | <b>B 27<br/>3.720V.<br/>Sport</b>       | <b>case in linea</b>                                     |
| AFRICA –<br>MACELLI   |           |           |              |              |               |            |                |            |      |          |          |     |   |  |
| via 1° Maggio 4<br>unità di<br>intervento   | 27        |           | 26.950       | 8.888        | 6.480         | 5.280      | 1.200          |            |      |          | 34       | 720 | B33<br>15.380                           |  |
| <b>Comparto recuperabile una volta realizzati gli interventi di messa in sicurezza delib. C.C n. 131 29/12/97 rif. tav. 2'B</b> |           |           |              |              |               |            |                |            |      |          |          |     |   |  |
|   | a         | C1        |              | 2.378        | 900           | 600        | 300            |            |      | 10       | 6        |     |   | case in linea /<br>case a schiera<br>con giardino        |
|   | b         | C1        |              | 1.760        | 2.340         | 2.040      | 300            |            |      | 10 7     | 11       |     |   | case in linea /<br>case a schiera<br>con giardino        |
|   | c         | C1        |              | 1.760        | 2.340         | 2.040      | 300            |            |      | 10 7     | 11       |     |   | case in linea /<br>case a schiera<br>con giardino        |



**stato attuale**

## ALLEGATO D ATTREZZATURE

[illegible]

**stato modificato**

ALLEGATO B - COMPARTI URBANISTICI NELLE ZONE C ed R

|   | N° | ZONA      | S.T.         | S.F.         | S.U.L.        | Res.       | Comm./Es<br>p. | Dir.       | Ric. | H max    | n° All.  | Pb           | Spazi<br>Pubbl.                         | Tipologie e<br>specificaz.<br>funzionali                 |
|---|----|-----------|--------------|--------------|---------------|------------|----------------|------------|------|----------|----------|--------------|---|--|
| CROCIALE<br>PONTEROSSO  |    |           |              |              |               |            |                |            |      |          |          |              |   |  |
| Ponte Rosso via<br>Monteverdi   | 21 | R1        | 4.700        | 2.260        | 3.640         | 3.090      | P.T.660        |            |      | 13       | 30       |              | B24 220<br>V.                           | case in linea  |
| <b>Comparto recuperabile una volta realizzati gli interventi di messa in sicurezza delib. C.C n. 131 29/12/97 rif. tav. 2'B</b> |    |           |              |              |               |            |                |            |      |          |          |              |   |  |
| Ponte Rosso via<br>Montenero  | 22 | R2        | 8.050        | 1.260        | 4.160+<br>600 | 2.080      | P.T.1.300      | P.T. 1.320 |      | 13       | 20       | 250          | C19<br>2.500 P.<br>+<br>B26<br>3.960 V. | case in linea<br>mercato di<br>quartiere nella<br>piazza |
| <b>Comparto recuperabile una volta realizzati gli interventi di messa in sicurezza delib. C.C n. 131 29/12/97 rif. tav. 2'B</b> |    |           |              |              |               |            |                |            |      |          |          |              |   |  |
| Crociale via<br>Crociale  | 23 | C1        | 4.972        | 4.396        | 2.100         | 2.100      |                |            |      | 7        | 15       | 576          |   | case a schiera<br>con giardino                           |
| Strada di nuovo<br>impianto   | 24 | C1        | 8.642        | 7.592        | 3.660         | 3.660      |                |            |      | 7        | 26       |              | B30<br>1.050 V.                         | case a schiera<br>con giardino                           |
| <b>Piazza<br/>Lucchesi</b>  | 25 | <b>C2</b> | <b>4.960</b> | <b>3.720</b> | <b>720</b>    | <b>720</b> |                |            |      | <b>7</b> | <b>6</b> | <b>1.240</b> |   | <b>tipologia<br/>unifamiliare</b>                        |
| AFRICA –<br>MACELLI   |    |           |              |              |               |            |                |            |      |          |          |              |   |  |
| via 1° Maggio 4<br>unità di<br>intervento   | 27 |           | 26.950       | 8.888        | 6.480         | 5.280      | 1.200          |            |      |          | 34       | 720          | B33<br>15.380                           |  |
| <b>Comparto recuperabile una volta realizzati gli interventi di messa in sicurezza delib. C.C n. 131 29/12/97 rif. tav. 2'B</b> |    |           |              |              |               |            |                |            |      |          |          |              |   |  |
|   | a  | C1        |              | 2.378        | 900           | 600        | 300            |            |      | 10       | 6        |              |   | case in linea /<br>case a schiera<br>con giardino        |
|   | b  | C1        |              | 1.760        | 2.340         | 2.040      | 300            |            |      | 10 7     | 11       |              |   | case in linea /<br>case a schiera<br>con giardino        |
|   | c  | C1        |              | 1.760        | 2.340         | 2.040      | 300            |            |      | 10 7     | 11       |              |   | case in linea /<br>case a schiera<br>con giardino        |

**stato modificato**

ALLEGATO D ATTREZZATURE

| AREA ELEMENTARE      |     |   | N      | ISTRUZIONE |                       | h      | N       | VERDE SPORT   |        |
|----------------------|-----|---|--------|------------|-----------------------|--------|---------|---|--------|
| N INTERESSE COMUNE   |     |   |        |            |                       |        |         |   |        |
|                      | A   | MQ  | N°comp | B          | MQ                    | N°comp | C       | MQ  | N°comp |
|                      |     |   |        | B17        | 6.300 Piazza          | Es.    | C13     | 760 Caserma   | Es.    |
|                      |     |   |        | B18        | 11.300 V. Sport.      | Es.    | C14     | 600 Uff. Pubbl. SIP   | Es.    |
|                      |     |   |        | B19        | 12.980 V. Compl. int. | Pr. 13 | C15     | 726 P.T.  | Es.    |
|                      |     |   |        |            |                       |        | C16     | 2.256 U.S.L.  | Es.    |
|                      |     |   |        | B20        | 11.050 V. sportivo    | Pr.    | C17     | 415 Piazza  | Pr. 17 |
|                      |     |   |        |            |                       |        | C18     | 540 Piazza  | Pr. 18 |
|                      |     |   |        |            |                       |        | C18 bis | 2.024 C. socio-cult.  | Pr.    |
|                      |     |   |        |            |                       |        |         |   |        |
| CROCIALE-PONTE ROSSO | A14 | 2.666 S. Materna  | Es.    | B22        | 4.300 V. Attrezz.     | Pr.    | C19     | 2.500 Piazza  | Pr.    |
|                      | A15 | 4.000 S. Media attrezzatura recuperabile una volta realizzati gli interventi di messa in sicurezza delib. C.C n. 131 29/12/97 rif. tav. 2'B | Pr.    | B23        | 2.400 V. Attrezz.     | Pr.    | C20     | 670 C. Socio-cult. attrezzatura recuperabile una volta realizzati gli interventi di messa in sicurezza delib. C.C n. 131 29/12/97 rif. tav. 2'B | Pr.    |
|                      | A16 | 2.064 S. Elemm.   | Es.    | B24        | 2.200 V. Attrezz.     | Pr. 21 | C21     | 1.200 Chiesa  | Es.    |
|                      | A17 | 1.200 S. Elem. ampl.  |        | B25        | 1.490 V. Attrezz.     | Pr.    |         |   |        |
|                      | A18 | 2.440 A. nido   | Pr.    | B26        | 3.960 V. Sport        | Pr.    |         |   |        |
|                      |     |   |        | <b>B27</b> | <b>STRALCIATO</b>     |        |         |   |        |
|                      |     |   |        | B27bis     | 1.760 V. Attrezz.     | Es.    |         |   |        |
|                      |     |   |        | B28        | 9.600 V. Sport        | Pr.    |         |   |        |
|                      |     |   |        | B29        | 3.650 V. Attrezz.     | Pr.    |         |   |        |
|                      |     |   |        | B30        | 1.050 V. Attrezz.     | Pr. 24 |         |   |        |
|                      |     |   |        |            |                       |        |         |   |        |



## COMUNE DI PIETRASANTA

PROVINCIA DI LUCCA

### CONTENUTI DELLA VARIANTE GENERALE DI CHIUSURA L.R. 5/95

## **AREA VIA DEL CROCIALETTO** **VIA DELLA CONSUMA** **(PIETRASANTA)**

| STATO ATTUALE  | PROPOSTA DI MODIFICA  |
|--|---|
| <b>UBICAZIONE</b><br>1) Area prospiciente la Via del Crocialetto già parte del Comparto Coop;<br>2) Area ubicata in angolo tra la Via della Consuma e la Via Aurelia.  | <b>OBIETTIVO STRATEGICO</b><br>Il tema in oggetto trova la sua premessa nell'accordo tra l'A.C. e la Soc. COOP di cui alla convenzione stipulata in data 06/05/2002 rep.n.17.468.<br>La Variante prevede la sistemazione di questi terreni con destinazione d'uso <b>commerciale – direzionale</b> , il parziale trasferimento e la ridistribuzione della superficie residenziale dal Comparto Urbanistico 27 all'area di Via del Crocialetto con il cambio di tipologia edilizia da case in linea a case mono e bifamiliari. Inoltre una quota dei terreni di proprietà di privati interessati dalla Variante Urbanistica saranno ceduti all'A.C. per la realizzazione di spazi ad uso pubblico quali parcheggi e verde. |
| <b>DESTINAZIONE DI PIANO</b><br>Area Coop: Zona "D5.1" per insediamenti commerciali e di servizio alla produzione.<br>Le destinazioni principali sono attività commerciali all'ingrosso, al dettaglio e attività espositive. | <b>DESTINAZIONE DI VARIANTE</b><br>Area Via del Crocialetto: realizzazione del Comparto Urbanistico n°78: cambio di destinazione d'uso di parte della Zona D5.1 di tipo Commerciale e Parcheggio a Zona residenziale come Zona omogenea "C2" con edifici  |

|  |  |
|--|--|
| <p>Sono ammesse attività complementari compatibili, quali attività ricreative, sociali, culturali e ristoro purché non superino nel complesso il 30% dell'intera S.U.L. prevista. E' altresì ammessa l'abitazione per il proprietario (conduttore) o per il personale di sorveglianza dell'attività esercitate, con una S.U.L. non superiore a 180 mq.</p> <p>2) Zona destinata a Parcheggio pubblico.</p> <p>Area Via della Consuma: Zona "D1.1" per attività produttive esistenti.</p> | <p>residenziali di tipo mono-bifamiliare.</p> <p>Area di Via della Consuma: realizzazione del Comparto Urbanistico n°78 bis: cambio di destinazione d'uso da zona D1.1 produttivo esistente a Zona omogenea "R2" di ristrutturazione urbanistica a destinazione mista di tipo commerciale - direzionale.</p> |
|--|--|

| RAPPORTI CON IL PIANO STRUTTURALE   |   |
|---|---|
| <p>U.T.O.E. DI APPARTENENZA</p> <p>7</p>  | <p>DESCRIZIONE GEOGRAFICA</p> <p>Vasta area urbanizzata attorno al centro storico di Pietrasanta che si espande dalla zona pedecollinare, sul lato nord-ovest del centro, fino alla pianura alluvionale, ad ovest e sud-ovest della città. A nord è delimitata dal fiume Versilia che segna per quel tratto anche il confine comunale. La parte pedecollinare è divisa dalla zona pianeggiante dalle infrastrutture viarie della ferrovia e della Via Aurelia che corrono affiancate. A sud è delimitata dalla campana prossima al fiume Baccatoio. E' attraversata dall'arteria di congiungimento con la costa (Viale Apua).</p> |
| <p>CARATTERISTICHE</p> <p>E' la zona di naturale sviluppo della città, dove sorgono i quartieri di espansione, ma che vive in diretta corrispondenza con il centro storico. Le importanti vie di comunicazione che l'attraversano costituiscono barriere fisiche che determinano la necessità di ricucitura tra le parti della città. E' caratterizzata da impianti insediativi eterogenei, alcuni dei quali necessitano di interventi volti alla riqualificazione del tessuto urbano o al miglioramento della rete</p> | <p>OBIETTIVI QUALITATIVI FUNZIONALI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree 167, nuove ed a completamento</li> <li>• Nuovi insediamenti residenziali</li> <li>• Recupero aree industriale dismesse o in zona impropria</li> <li>• Potenziamento e proseguimento della Via Pisanica, cucitura tra i quartieri circostanti (San Bartolomeo e Ponterosso)</li> <li>• Individuazione e valorizzazione di un centro nei quartieri Africa,</li> </ul>   |

|                                |   |            |
|--------------------------------|---|------------|
| infrastrutturale.              | <div>Crociale e Macelli</div> <ul style="list-style-type: none"><li>• Piazza attrezzata e con parco giochi a Ponterosso e Crociale</li><li>• Trasformazione e destrutturazione dei comparti presenti nella variante generale vigente</li><li>• Riqualificazione aree Torretta e Torraccia</li><li>• Recupero area Salesiani</li><li>• Strutture ricettive in località Traversagna</li></ul> |            |
| DIMENSIONI ATTUALI             |   |            |
| Superficie                     | 284 Ha  |            |
| Popolazione                    | 7555 ab   |            |
| Densità                        | 27 ab/Ha  |            |
| Numero di edifici              | 1650  |            |
| Numero di alloggi              | 3102  |            |
| STANDARD ATTUALI               |   |            |
| Attrezzature                   | 35431 Mq  |            |
| Verde attrezzato               | 7884 Mq   |            |
| Parcheggi                      | 14976 Mq  |            |
| DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI |   |            |
| Popolazione prevista al 2022   | 9355 ab   |            |
| Alloggi previsti               | 750   |            |
| Alloggi recuperabili           | 100   |            |
| Strutture turistiche (camere)  | 20  |            |
| Insediamenti Produttivi        | 2000  |            |
| Terziario e direzionale        | 10000   |            |
| DIMENSIONAMENTO STANDARD       |   |            |
|                                | Esistenti con popolazione prevista al 2022  |            |
|                                | Mq  | Mq/ab      |
| Attrezzature                   | 35431   | 3.78       |
| Verde attrezzato               | 7884  | 0.84       |
| Parcheggi                      | 14976   | 1.6        |
|                                |   |            |
| TOTALE                         | FABBISOGNO  | FABBISOGNO |

---

|             |                   |                   |
|-------------|-------------------|-------------------|
|             | <b>18 mq./ab.</b> | <b>24 mq./ab.</b> |
| 6,2 mq./ab. | 110.099 mq.       | 166.229 mq.       |



# COMUNE DI PIETRASANTA

PROVINCIA DI LUCCA

**OGGETTO:** *Variante Generale al P.R.G.C. vigente ai sensi della L.R. 5/95.*

## **RELAZIONE TECNICA** **AREA VIA DEL CROCIALETTO – VIA DELLA CONSUMA**

Il tema in oggetto trova la sua premessa nell'accordo tra l'A.C. e la Soc. COOP di cui alla convenzione stipulata in data 06/05/2002 rep.n.17.468.

Lo scopo della Variante Urbanistica è la riqualificazione delle aree urbane esistenti in prossimità di Via del Crocialetto - Via Aurelia Nord - Via della Consuma e la contemporanea acquisizione nel patrimonio immobiliare comunale di alcune di queste aree da destinare alla fruizione pubblica come parcheggi e verde attrezzato.

La riqualificazione ai fini sostanzialmente abitativi di queste aree urbane, prevedendo anche utilizzazioni complementari con quella abitativa, si attua, senza incremento del numero di alloggi previsti dalla vigente Variante Generale al P.R.G.C. per il Comparto 27. In sostanza si prevede un parziale trasferimento della S.U.L. totale di previsione di P.R.G.C. nell'area Via del Crocialetto in località "Mattonaia" pari a circa 2.400 mq. di S.U.L. di tipo residenziale.

La Variante si prefigge un minor impegno di uso edificatorio del suolo rispetto alle previsioni della Variante Generale al P.R.G.C. vigente, in quanto si passa da un massimo Rapporto di Copertura attuabile per le zone D5.1 pari al 50%, ad un Rapporto di Copertura sensibilmente minore.

### **STATO ATTUALE**

Le aree in oggetto sono poste a mare della Via Aurelia nel tratto urbano della città di Pietrasanta e più precisamente ricadono:

- 1) all'interno di una Zona per insediamenti produttivi di tipo commerciale e di servizio alla produzione prospiciente il Viale Apua e facente parte di una maggior area già interessata dal complesso commerciale "Coop" in via del Crocialetto, località "Mattonaia".
- 2) all'interno di una Zona per insediamenti produttivi esistenti ubicata in Via della Consuma in angolo alla Via Aurelia e prospiciente le aree incluse nel Comparto Urbanistico 27.

Le aree ricadono all'interno della delimitazione dei centri abitati ai sensi del D. Lgs. 285/92.

### **DAL VIGENTE PRGC:**

Per l'area in Via del Crocialetto, località "Mattonaia", la vigente Variante Generale al P.R.G.C. indica le seguenti destinazioni d'uso:



- *ZONE "D" A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA SECONDARIA E TERZIARIA – Zone D5.1 per Insediamenti Commerciali e di Servizio alla Produzione.*

Sono zone dove si localizzano attività commerciali o destinate alla formazione di nuovi insediamenti commerciali e di servizio alla produzione: R.C. 50% - H max.10 m..

- *PARCHEGGIO* circa 1.080 mq.

Per l'area ubicata in angolo tra la Via della Consuma e la Via Aurelia la vigente Variante Generale al P.R.G.C. indica la seguente destinazione d'uso:

- *ZONE "D" A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA SECONDARIA E TERZIARIA – Zone D1.1. Produttive esistenti.*

#### DAL VIGENTE PTC:

L'area oggetto di variante non è riconoscibile come *Invariante Strutturale* individuata alla scala provinciale come si evince dal documento di cui al comma 6) dell'art.1 del P.I.T. *Le Relazioni tra il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca.*

L'area oggetto di variante rientra nella perimetrazione della tavola C.1 del P.T.C., come *aree urbane recenti (1950-1990) (art.86 delle N.T.A.)* di cui al Titolo V del P.T.C..

L'area rientra nella perimetrazione individuata nella tavola B.3 del P.T.C. – carta delle strutture territoriali, ambienti e paesaggi locali – struttura territoriale della Pianura Costiera - di cui all'art.16 delle N.T.A. del P.T.C.

L'area in esame rientra nella tavola B.1 nelle *Zone ex Art. 3, 4c, L. R. 64/95 – D – Art. 66.*

L'area rientra nella *Fascia Litoranea* di Pietrasanta - territorio di interesse agricolo - individuato nella tavola B.1; non ricade in nessuna zona di particolare importanza per il ciclo biologico di specie di flora e fauna selvatica protetta, di coltura protetta o definibile come area agricola di controllo dei caratteri del paesaggio.

Le aree oggetto della variante ricadono nelle disposizioni di cui all'art.23 comma 1a del P.T.C. – tavola A.2 – carta della fragilità idraulica, intensità in parte E1, in parte E3 ed in parte E4 con frequenza per eventi frequenti (10-50 anni) ma sono coerenti con le fattibilità e le limitazioni di cui alle indagini depositate presso il Genio Civile competente.

#### ELEMENTI DI VALUTAZIONE DI CUI AL CAPO IV DEL P.T.C. – LA FRAGILITÀ AMBIENTALE – INDICATORI PIÙ SIGNIFICATIVI DEL TERRITORIO COMUNALE PRESI IN ESAME CHE INTEGRANO IL QUADRO CONOSCITIVO.

##### Indicatori di pressione del sistema acqua

*fabbisogno idrico civile con livello di attenzione basso*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.35, comma 3, delle N.T.A.

*carico inquinante con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.36, comma 3, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema aria

*emissioni civili con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.41, comma 1, delle N.T.A.

*emissioni da traffico con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.40, comma 2, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema energia

*consumo elettrico con livello di attenzione medio*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.44, comma 3, delle N.T.A.

*consumo di metano con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.44, comma 1, delle N.T.A.

Indicatori di pressione del sistema rifiuti

*produzione pro-capite con livello di attenzione alto*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.48, comma 1, delle N.T.A.

*percentuale di raccolta differenziata con livello di attenzione basso*; le trasformazioni previste dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di cui all'art.48, comma 1, delle N.T.A.

OBIETTIVI STRATEGICI DELLA VARIANTE

La Variante in oggetto prevede la sistemazione di questi terreni con destinazioni d'uso commerciale-direzionale e il parziale trasferimento e la redistribuzione della superficie residenziale dal comparto urbanistico 27 all'area di Via del Crocioletto con il cambio di tipologia edilizia da case in linea a case mono e bifamiliari. Inoltre una quota dei terreni di proprietà di privati interessati dalla Variante Urbanistica saranno ceduti all'A.C. per la realizzazione di spazi ad uso pubblico quali parcheggi e verde.

STATO MODIFICATO

**1) Area ubicata in località "Mattonaia"**

L'obiettivo è la variazione della destinazione d'uso di una porzione dell'area suddetta, di proprietà di privati, cioè la restante parte non interessata dalle previsioni del P.I.O.D.C. approvato dal Comune di Pietrasanta con delibera C.C. n°28 del 30/04/2002; più precisamente la parte compresa fra il Viale Apua e la Via del Crocioletto, per circa 7.880 mq (punto q della convenzione per l'attuazione del Piano di inquadramento operativo di comparto - ex art.14 delle N.T.A. - in data 06/05/2002), da Zona D5.1 "Zona per insediamenti commerciali e di servizio alla produzione" e parte a "parcheggio", a zona residenziale.

Si prevede il recupero complessivo della suddetta zona circostante il centro storico, posta a mare della Via Aurelia, attraverso la ricucitura e l'integrazione col tessuto urbano circostante per mezzo della trasformazione di quest'area a zona residenziale di nuova edificazione con caratteristiche tipologiche di abitazioni mono-bifamiliari, per una Superficie Utile Lorda complessiva pari a 2.400 mq circa.

L'utilizzazione dell'area per fini residenziali permetterebbe di rispondere alle esigenze abitative della comunità, garantendo al contempo una risistemazione dell'area in

continuità spaziale rispetto al contiguo centro cittadino e alle altre parti urbanizzate ed edificate.

In particolare la presente Variante Urbanistica individua e perimetra, all'interno del nuovo Comparto Urbanistico n°78 di cui all'Allegato "B" delle vigenti N.T.A. del P.R.G.C. - Zone omogenee di tipo "C2", lotti edificabili ad uso residenziale pari a n°13 alloggi posti in parte con affaccio tramite resede privata sulla via del Crocialetto e in parte con affaccio tramite resede privata sulla nuova viabilità di lottizzazione per una superficie fondiaria complessiva pari a circa 6.000 mq..

All'interno di tali lotti edificabili sarà consentita l'edificazione, prevista dalle vigenti N.T.A. della Variante al P.R.G.C. per le zone residenziali di iniziativa privata ad edificazione discontinua con tipologia a "villetta" mono-bifamiliare su due piani fuori terra con altezza massima dei fabbricati di circa 7,00 m.

Si prevede la realizzazione di una fascia a verde pubblico in prossimità del Viale Apua per una superficie di circa 1493 mq.

La superficie da destinare a parcheggio pubblico sarà reperita nell'antistante area a parcheggio pubblico del supermercato Coop in misura non inferiore al numero complessivo di unità abitative di progetto così come previsto dalle vigenti N.T.A. del P.R.G.C. o comunque nel parcheggio pubblico del terminal stazione posto a poche centinaia di metri di distanza.

## **2) Area ubicata in Via della Consuma**

L'obiettivo è il recupero e la riqualificazione urbanistica della suddetta area, circostante il centro storico, morfologicamente e funzionalmente destrutturata, attraverso la ricucitura e il completamento dell'integrazione col tessuto urbano circostante.

Si tratta della realizzazione di un intervento di ristrutturazione urbanistica che prevede una destinazione d'uso di tipo commerciale e direzionale da attuarsi attraverso un Comparto Urbanistico contraddistinto col n°78 bis di cui all'Allegato "B" delle vigenti N.T.A. del P.R.G.C. - Zone omogenee di tipo "**R2**" di ristrutturazione urbanistica - con destinazione d'uso mista commerciale/direzionale per una S.U.L. complessiva pari a circa 2.800 mq. (2.000 mq. commerciale e 800 mq. direzionale) con un'altezza massima dei fabbricati pari a circa 10 m..

Si prevede la realizzazione di una superficie destinata a parcheggio pubblico di circa 830 mq. e di spazi ad uso pubblico per circa 940 mq.

La Variante Urbanistica in oggetto prevede complessivamente, da parte di privati, la cessione al patrimonio immobiliare comunale di una quantità di aree pari a circa 3.263 mq. da destinare a verde pubblico e parcheggi.

La Variante Urbanistica intende configurarsi come strumento coerente con gli indirizzi e gli obiettivi generali del P.S. adottato.

Anche se non allegati si intendono qui espressamente richiamati i contenuti di tutti gli elaborati che compongono il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale che costituiscono la premessa del presente processo di pianificazione.

Dagli obiettivi generali, dall'analisi completa delle conoscenze a supporto delle scelte strategiche definite nella stesura del Quadro Progettuale del Piano Strutturale, emerge che l'area in oggetto rientra nel **Sistema Territoriale della Pianura, Subsistema Territoriale della Pianura Alluvionale, Sistema Funzionale Insediativo, Subsistema Funzionale Insediativo della Residenza- La città compatta ed è compresa nel perimetro dell'Unità Territoriale Organica Elementare n°7 e nel Limite Urbano.**

Gli obiettivi strategici ed il dimensionamento degli interventi previsti garantiscono la coerenza con gli obiettivi da perseguire con il Piano Strutturale, in particolare per quanto attiene alla disciplina del mantenimento e dell'arricchimento dei valori del sistema insediativo, attraverso la sua riorganizzazione e la sua riqualificazione, concorrono altresì alla prevenzione e recupero del degrado fisico e ambientale esistente, alla costruzione della sostanziale unitarietà del tessuto urbano nel suo insieme, al più equilibrato rapporto tra gli spazi scoperti e i volumi edificati nonché al miglioramento qualitativo e quantitativo dei parcheggi pubblica e delle aree destinate a verde attrezzato.

Gli spazi scoperti destinati alla fruizione pubblica saranno tali da migliorare la qualità della configurazione morfologica del tessuto urbano.

Il carico insediativo introdotto è ricompreso e valutato nel dimensionamento complessivo del Piano Strutturale ed in particolare in quello dell'U.T.O.E. n°7 e comunque non superiore a quello previsto con la vigente normativa di P.R.G.C..

Le proposte sono coerenti con l'art.5 della L.5/95 e garantiscono la tutela delle risorse essenziali del territorio attraverso: l'approvvigionamento idrico e la depurazione, la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischi di esondazione, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità dell'energia e la mobilità.

#### STANDARDS DI QUARTIERE ESISTENTE U.T.O.E. n° 7

|                                      | esistente | Dotazione per Abit. Resid* |
|--------------------------------------|-----------|----------------------------|
| Attrezzature di interesse collettivo | 35.431 mq | 3.8 mq/ab.<br>(2 mq/ab)    |
| Verde attrezzato                     | 7.884 mq  | 0.8 mq/ab.<br>(9 mq/ab)    |
| Parcheggi                            | 14.976 mq | 1.6 mq/ab.<br>(2.5 mq/ab)  |

\* Riferito alla popolazione prevista al 2022

#### STRALCIO DALLA 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 | TOT. Alloggi | Camere              | S.U.L.                  | S.U.L.                  |
|          | N.C.           | N.C.                        | N.C.                      | REC.    | N.C.+ REC.   | N.C.                | N.C.                    | N.C.                    |
| Q.periur | 400            | 150                         | 100                       | 100     | 750          | 20                  | 2.000                   | 10.000                  |

Dalla tabella del dimensionamento si evince che per tale U.T.O.E. sono previsti 250 di nuova costruzione e **10.000 mq di S.U.L. Commerciale-Direzionale**, pertanto l'intervento proposto in Variante è coerente con il Piano Strutturale.

## PROCEDURA GENERALE DI VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

Gli elaborati prescritti dalle direttive tecniche regionali in attuazione della legge regionale n°21/84, corredati delle certificazioni di cui al comma 5, sono stati depositati presso il Genio Civile competente; tale deposito costituisce, insieme a quanto meglio specificato in questa relazione sull'analisi dello stato delle risorse soggette a modificazione, sull'indicazione delle finalità degli interventi previsti, sull'individuazione dei livelli di criticità delle aree interessate (anche sulla scorta del Quadro Conoscitivo riportato negli allegati grafici del P.T.C. di cui al Titolo III – Disposizioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente), elemento di valutazione degli effetti ambientali di cui all'art.32, comma 6, della L.R. n°5/95.

Si evidenzia che, ai sensi dell'art.5 comma 4 della L. 5/95, il limitato nuovo impegno di suolo concorre alla riqualificazione del tessuto esistente, in aree già funzionalmente attrezzate e dove già sono garantiti: l'approvvigionamento idrico, la depurazione, la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischio di inondazione, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità di energia, la mobilità delle persone e delle merci.

## MISURE DI MITIGAZIONE

La variante in oggetto individua, a compensazione degli effetti indotti dalle trasformazioni, le seguenti misure di mitigazione:

### ACQUA:

- Completamento e miglioramento della rete fognaria anche per le case isolate;
- Utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche;
- La tutela da contaminazione delle acque sotterranee.

### ARIA:

- Completamento della rete di metanizzazione;
- A causa del tessuto urbano caratterizzato dalla concomitanza di insediamenti residenziali ed artigianali-industriali è necessario razionalizzare e ridurre i flussi di traffico veicolare mediante l'individuazione di tracciati alternativi e dedicati a ciascuna tipologia di traffico affinché sia possibile intervenire con opere di mitigazione (anche acustica);

### SUOLO:

- Dismissione dei serbatoi interrati con contestuale ripristino e bonifica dei terreni.
- Dismissione di sistemi di depurazione obsoleti come le fosse biologiche o peggio lo scarico in terreno o acque superficiali, con l'immediato impiego di soluzioni più sostenibili per la depurazione dei reflui, quali l'allaccio alla fognatura o meglio ricorso a sistemi di fitodepurazione.
- Promozione di interventi di difesa chimica dei suoli.
- Il rispetto del limite di impermeabilizzazione superficiale di cui alla D.C.R. 230/94.

ENERGIA:

- Considerando la morfologia dell'UTOE è indispensabile, sia in presenza, che in assenza di trasformazioni, ricercare la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili quali: fotovoltaico ect. .

**stato attuale**

## ALLEGATO B - COMPARTI URBANISTICI NELLE ZONE C ed R

|  | N°        | ZONA | S.T.          | S.F.         | S.U.L.       | Res.         | Comm./Es<br>p. | Dir. | Ric. | H max | n° All.   | Pb         | Spazi<br>Pubbl.                               | Tipologie e<br>specificaz.<br>funzionali          |
|--|-----------|------|---------------|--------------|--------------|--------------|----------------|------|------|-------|-----------|------------|---|---|
| <b>via 1° Maggio<br/>4 unità di<br/>intervento</b>   | <b>27</b> |      | <b>26.950</b> | <b>8.888</b> | <b>6.480</b> | <b>5.280</b> | <b>1.200</b>   |      |      |       | <b>34</b> | <b>720</b> | <b>B33<br/>15.380</b>                         |   |
| Comparto recuperabile una volta realizzati gli interventi di messa in sicurezza delib. C.C n. 131 29/12/97 rif. tav. 2°B |           |      |               |              |              |              |                |      |      |       |           |            |   |   |
|  | a         | C1   |               | 2.378        | 900          | 600          | 300            |      |      | 10    | 6         |            |   | case in linea /<br>case a schiera<br>con giardino |
|  | b         | C1   |               | 1.760        | 2.340        | 2.040        | 300            |      |      | 10 7  | 11        |            |   | case in linea /<br>case a schiera<br>con giardino |
|  | c         | C1   |               | 1.760        | 2.340        | 2.040        | 300            |      |      | 10 7  | 11        |            |   | case in linea /<br>case a schiera<br>con giardino |
|  | d         | C1   |               | 2.990        | 900          | 600          | 300            |      |      | 10    | 6         |            |   | case in linea /<br>case a schiera<br>con giardino |
| via Fiumetto   | 28        | C1   | 8980          | 1.980        | 2.000        | 1.360        | P.T. 640       |      |      | 10    | 12        | 315        | C23 500<br>P. + B39<br>mq<br>5.580 V.<br>alb. | case in linea                                     |
| OSTERIETTA<br>6 unità di<br>intervento   | 29        |      | 47.000        |              | 20.980       | 16.050       |                |      |      |       | 181       | 4.713      | 23.760  |   |

**stato attuale**

LLEGATO D ATTREZZATURE

|                       |     |   |        |                    |                        |         |                |   |               |
|-----------------------|-----|---|--------|--------------------|------------------------|---------|----------------|---|---------------|
|                       | A21 | 3.480 S. Materna  | Es.    | B33                | 18.880 V. Attrezz.     | Pr. 27  | C24            | 3.780 Piazza  | Pr. 29        |
|                       | A22 | 2.700 S. Mat. ampliam.  |        | B34                | 2.800 V. Attrezz.      | Pr. C25 |                | 440 A. Spettacoli   | Pr. 29        |
|                       | A23 | 6.000 S. Element.   | Pr.    | B35                | 10.347 V. Sport        | Pr.     | C26            | 3.360 Chiesa  | Es.           |
|                       | A24 | 6.820 S. Media  | Pr. 29 | B36                | 23.660 V. Sport        | Pr.     |                |   |               |
|                       |     |   |        | B37                | 6.960 V. Sport         | Es.     |                |   |               |
|                       |     |   |        | B38                | 4.033 V. Pubbl.        | Pr.     |                |   |               |
|                       |     |   |        | B39                | 5.580 V. Pubbl. alber. | Pr. 28  |                |   |               |
|                       |     |   |        | B40                | 1.050 V. Pubbl.        | Pr. 29  |                |   |               |
|                       |     |   |        | B41                | 8.450 V. Attrezz.      | Pr. 29  |                |   |               |
|                       |     |   |        | B42                | 2.000 V. Attrezz.      | Pr. 29  |                |   |               |
|                       |     |   |        | B43                | 1.180 V. Attrezz.      | Pr. 29  |                |   |               |
|                       |     |   |        | B44                | 2.000 V. Attrezz.      | Pr. 32  |                |   |               |
|                       |     |   |        |                    |                        |         |                |   |               |
| TRAVERSAGNA BACCATOIO | A25 | 2.650 A. Nido stralciato con delib.C.C n. 131 del 29/12/97  | Pr.    | B45                | 1.980 V. Attrezz.      | Pr.     | C27            | 980 Piazza  | Pr. 33        |
|                       | A26 | 11.200 S. Media stralciato con delib.C.C n. 131 del 29/12/97  | Pr.    | B46                | 2.880 V. Attrezz.      | Pr.     | C28            | 720 Centro sociale stralciato con delib.C.C n. 131 del 29/12/97 | Pr.           |
|                       | A27 | 2.570 S. Materna attrezzatura recuperabile una volta realizzati gli interventi di messa in sicurezza delib. C.C n. 131 29/12/97 rif. tav. 2'B | Pr.    | B47                | 1.040 V. Pubbl.        | Pr.     | C29<br>C29 bis | 950 Piazza<br>3.000 Chiesa                                      | Pr. 36<br>Es. |
|                       | A28 | 2.738 S. Elem.  | Es.    | B48                | 3.000 V. Attrezz.      | Pr.     | C30 baccatoio  | 2.408 Tempo libero  | Pr.           |
|                       | A29 | 1.264 S. Element.   | Es.    | B49                | 1.800 V. Attrezz.      | Pr.     |                |   |               |
|                       | A30 | 1.456 S. Elem. ampliam.   | B50    | 4.388 Parco Urbano | Pr.                    |         |                |   |               |
|                       |     |   |        | B51                | 3.580 V. Sport         | Pr.     |                |   |               |



**Stato Modificato**

**ALLEGATO B - COMPARTI URBANISTICI NELLE ZONE C ed R**

|  | N°        | ZONA | S.T.          | S.F.       | S.U.L.       | Res.         | Comm./Es<br>p. | Dir. | Ric. | H max | n° All.   | Pb         | Spazi<br>Pubbl.                               | Tipologie e<br>specificaz.<br>funzionali          |
|--|-----------|------|---------------|------------|--------------|--------------|----------------|------|------|-------|-----------|------------|---|---|
| <i>via 1° Maggio</i>   | <i>27</i> |      | <i>26.950</i> | <i>681</i> | <i>1.280</i> | <i>2.880</i> |                |      |      |       | <i>21</i> | <i>720</i> | <i>B33</i><br><i>15.380</i>                   |   |
| Comparto recuperabile una volta realizzati gli interventi di messa in sicurezza delib. C.C n. 131 29/12/97 rif. tav. 2°B |           |      |               |            |              |              |                |      |      |       |           |            |   |   |
|  | a         | C1   |               | 2.378      | 900          | 600          | 300            |      |      | 10    | 6         |            |   | case in linea /<br>case a schiera<br>con giardino |
|  | b         | C1   |               | 1.760      | 2.340        | 2.040        | 300            |      |      | 10 7  | 11        |            |   | case in linea /<br>case a schiera<br>con giardino |
|  | c         | C1   |               | 1.760      | 2.340        | 2.040        | 300            |      |      | 10 7  | 11        |            |   | case in linea /<br>case a schiera<br>con giardino |
|  | d         | C1   |               | 2.990      | 900          | 600          | 300            |      |      | 10    | 6         |            |   | case in linea /<br>case a schiera<br>con giardino |
| via Fiumetto   | 28        | C1   | 8980          | 1.980      | 2.000        | 1.360        | P.T. 640       |      |      | 10    | 12        | 315        | C23 500<br>P. + B39<br>mq<br>5.580 V.<br>alb. | case in linea                                     |
| OSTERIETTA<br>6 unità di<br>intervento   | 29        |      | 47.000        |            | 20.980       | 16.050       |                |      |      |       | 181       | 4.713      | 23.760  |   |

***Stato Modificato***

**ALLEGATO B - COMPARTI URBANISTICI NELLE ZONE C ed R**

|                                | N°            | ZONA      | S.T.         | S.F.         | S.U.L.       | Res.         | Comm./Es<br>p. | Dir.       | Ric. | H max     | n° All.   | Pb         | Spazi<br>Pubbl. | Tipologie e<br>specificaz.<br>funzionali                      |
|--------------------------------|---------------|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|------------|------|-----------|-----------|------------|-----------------|---|
| <b>Via del<br/>Crocialetto</b> | <b>78</b>     | <b>C2</b> | <b>8.554</b> | <b>6.000</b> | <b>2.400</b> | <b>2.400</b> |                |            |      | <b>7</b>  | <b>13</b> |            | <b>1.493</b>    | <b>Edifici<br/>residenziali<br/>mono-<br/>bifamiliare</b>     |
| <b>Via della<br/>Consuma</b>   | <b>78 bis</b> | <b>R2</b> | <b>4.600</b> | <b>2.207</b> | <b>2.800</b> |              | <b>2.000</b>   | <b>800</b> |      | <b>10</b> |           | <b>830</b> | <b>940</b>      | <b>Edifici<br/>multipiano<br/>commerciali<br/>direzionali</b> |

## ***STATO ATTUALE***

### **Art. 26 – Formazione di nuove unità immobiliari – Variazione di destinazione d'uso.**

A) Ogni tipo di intervento sui fabbricati esistenti potrà portare alla formazione di nuove unità immobiliari, fino ad un max di n.3, nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri di zona e della classificazione del fabbricato.

Gli interventi dovranno rispettare in linea di massima la tipologia originale; la superficie degli alloggi non dovrà essere inferiore a mq. 65 (SUN).

Quanto sopra si intende valido per tutti gli edifici ad esclusione di quelli classificati R.V.A.A. per i quali il dimensionamento delle Unità Immobiliari dovrà discendere da un progetto unitario che tenga conto delle peculiarità dell'edificio su cui si interviene; la superficie degli alloggi non dovrà essere inferiore a mq. 110 (SUN).

La formazione di nuove unità immobiliari non dovrà interessare con tramezzature od altro, spazi di particolare pregio quali saloni, androni, ecc.

B) Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi costituente unità immobiliare è soggetta, anche se non comporta esecuzione di opere edilizie, a preventiva concessione edilizia ed alla corresponsione dei relativi oneri.

C) Per gli interventi su edifici ricadenti in zona agricola, oltre a quanto disposto ai precedenti punti A) e B), valgono le disposizioni di cui all'art. 53 punto 1.2.5

“La norma di cui al punto A) si applica per gli edifici ad uso residenziale riferendo la consistenza dell'immobile alla data di adozione del Piano (18/12/1987) pur rimanendo invariato il limite minimo di Superficie Utile Netta (SUN) di 65 mq. ad unità immobiliare.” (interpretazione art.26 N.T.A.. – Delibera C.C. n°46 del 29/07/2003)

(omissis)

### **Art. 34 - Zone omogenee di tipo "B"**

Sono classificate dalla V.G. al PRG come tali le parti del territorio comunale totalmente edificate a prevalente destinazione residenziale e morfologicamente strutturate con carattere di tessuto.

#### **1. MODALITA' DI INTERVENTO COMUNI A TUTTE LE SOTTOZONE**

In tali zone la V.G. si attua per interventi diretti, ove si tratti sia di interventi sul patrimonio edilizio esistente, come di nuova edificazione. Essi si articolano in:

##### **a) interventi sul patrimonio edilizio esistente/ampliamento**

Tali interventi sono quelli definiti al Titolo IV Cap. 1 delle presenti norme e differenziati in base alla classificazione di valore degli edifici stessi, con limitazioni specifiche per ciascuna sottozona;

##### **b) interventi di nuova costruzione**

Essi si articolano in:

- **demolizione e ricostruzione.** E' consentita, compatibilmente con il valore degli edifici e con esclusione delle zone "B 1.", la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con le caratteristiche di cui al successivo punto 2, nella misura della SUN dell'edificio preesistente e a condizione che la SUN risultante non sia maggiore del 40% della S.f. del lotto e purché le soluzioni planivolumetriche adottate siano tali da non compromettere il patrimonio vegetazionale esistente; le unità immobiliari realizzate non possono essere inferiori a mq. 65.

L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto dei caratteri dimensionali di zona.

- **nuova edificazione.** E' consentita mediante intervento diretto l'edificazione nei lotti liberi individuati nella cartografia di piano, con i limiti e le modalità prescritti nell'allegato alle presenti norme e secondo le caratteristiche di cui al successivo punto 2. Nel caso di lotto singolo la superficie minima di intervento (Sm) è data da almeno il 75% della superficie fondiaria del lotto. E' condizione indispensabile dimostrare di aver comunicato alla rimanente proprietà la possibile riduzione. In tal caso la S.U.L. sarà ridefinita proporzionalmente alla S.f. disponibile. Successivamente verrà aggiornata la perimetrazione del lotto e stabilita la destinazione delle superfici residue.
- Nel caso di più lotti contigui l'intervento diretto è subordinato alla redazione di un P.I.O.d.C. ai sensi dell'art. 18 delle presenti norme. La superficie minima di intervento (Sm) è data da almeno il 75% della superficie fondiaria dei lotti. E' condizione indispensabile dimostrare di aver comunicato alla rimanente proprietà la possibile riduzione. In tal caso la S.U.L. sarà ridefinita proporzionalmente alla S.f. disponibile. Successivamente verrà aggiornata la perimetrazione dei lotti e stabilita la destinazione delle superfici residue.

Nella fattispecie il P.I.O.d.C. dovrà mantenere il numero di lotti indicati nelle planimetrie della variante, attribuendo a ciascun lotto una quota parte delle SUL complessiva indicata nelle schede allegate, per ciascun comparto, alle presenti norme.

Fermo restando il numero dei lotti, indicati nella planimetria della variante, è data la possibilità di ridurre e di aumentare le singole superfici dei lotti alla condizione che il "lotto minimo" risultante sia maggiore o eguale al 70% della superficie fondiaria complessiva diviso n° lotti.

Nel caso di formazione di proprietà estese a 2 o più lotti, non è previsto la possibilità di accorpare le SUN corrispondenti ai singoli lotti costituenti la proprietà.

## 2. CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

### 2.1. Caratteri dimensionali

Per i caratteri dimensionali si farà riferimento ai disposti dell'art. 9 precisando che:

- l'H max non potrà essere superiore a m. 7,00.

### 2.2. Caratteri morfologici

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere architettonicamente coerenti con le caratteristiche dell'edificio oggetto di ampliamento o di ristrutturazione: in tutti i casi si dovrà tener conto delle caratteristiche morfologiche della zona.

In particolare nelle nuove costruzioni si dovranno realizzare forme semplici e regolari, sia nei volumi che nelle aperture.

### 2.3. Manufatti di servizio ed annessi

Sono considerati tali l'insieme dei volumi all'interno del lotto, uniti o separati con corpo principale, la cui destinazione d'uso è a diretto servizio dell'abitazione, come garages, locali di rimessaggio, vani per attrezzature tecnologiche, ecc..

Gli interventi relativi a questi manufatti si articolano in:

- Interventi sull'esistente

Ove tali manufatti risultino assenti, o insufficienti, è ammesso per ogni singola unità (edificio residenziale + terreno di pertinenza) la loro realizzazione nella misura massima di 18 mq. di S.U.N.. L'altezza massima di tali manufatti non potrà superare i 2,50 m. L'incremento di SUN è subordinato alla bonifica di eventuali volumi precari con demolizione dei manufatti.

Tali manufatti possono essere costruiti secondo i disposti del C.C. e dovranno avere forma semplice e regolare e tetto a capanna.

In ogni caso il RC complessivo del fabbricato principale e degli annessi non può superare il valore del 30%.

Per i manufatti di servizio esistenti è consentita la loro demolizione totale e ricostruzione con volume e SUN uguale o inferiori a quelli esistenti, nel rispetto del R.C. 30%... La demolizione con ricostruzione dei manufatti di servizio è alternativa all'altra facoltà di utilizzare un possibile incremento di 18 mq..

- Nuovi interventi

Nei lotti di nuova edificazione del tipo mono o bifamiliare gli spazi di servizio per garages, attrezzature tecnologiche, locali di rimessaggio, ecc., vanno reperiti preferenzialmente all'interno del fabbricato principale (nel seminterrato o a P.T.) o in volumi ad esso accorpati per una SUN uguale o inferiore a 18 mq. per alloggio.

(omissis)

## SOTTOZONE "B 2.2"

### 1. CARATTERISTICHE PREVALENTI

Trattasi di lotti con destinazione prevalentemente residenziale con tipo di edificazione discontinua a villa mono-bifamiliare la cui area libera di pertinenza riveste particolare rilevanza sotto il profilo naturalistico e vegetazionale.

Possono essere considerati edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti anche gli edifici plurifamiliari di modeste dimensioni che per caratteristiche distributive e per sistemazione ed uso delle pertinenze vedano prevalere i caratteri privati su quelli condominiali.

### 2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

Le destinazioni d'uso previste sono le stesse definite per la sottozona "B 2.1". (Oltre alla destinazione a civile abitazione sono consentite anche le destinazioni a studi professionali o a piccoli laboratori artigianali che non arrechino disturbo per volume di traffico o di inquinamento acustico e atmosferico. La destinazione commerciale o per uffici è consentita solo nel caso delle "tipologie difformi" di cui al successivo punto 3.1.2.

Le destinazioni d'uso diverse da quelle di civile abitazione sono ammesse solo fino ad un massimo complessivo del 30% della SC oggetto dell'intervento.)

### 3. MODALITA' D'INTERVENTO

In tali zone è fatto obbligo del mantenimento e della massima cura delle alberature esistenti.

L'abbattimento di alberature di alto fusto dovrà essere preventivamente autorizzato tramite Nulla Osta del Sindaco, in base a documentata richiesta e impegno di sostituzione degli esemplari da rimuovere con essenze tipiche locali (pino, leccio, ecc.).

#### 3.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

##### 3.1.1. Edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti

Per le unità immobiliari esistenti con SUL maggiore di 160 mq., con esclusione di quella degli annessi e manufatti di servizio che non siano costruiti in aderenza con l'edificio principale, sono consentiti, compatibilmente con la loro classificazione di valore, interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B".

Per le unità immobiliari esistenti con SUL minore (e quindi non superiore) di 160 mq. è possibile:

a) un ampliamento realizzato secondo gli stessi criteri dimensionali o morfologici definiti per la sottozona "B 2.1". (-l'ampliamento, fino al raggiungimento di una SUN uguale o minore di 110 mq. comunque nel rispetto di RC minore o uguale al 20%. Esso dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo e sarà collocato preferenzialmente sul retro dell'edificio.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni devono considerarsi come soluzioni in alternativa e non possono quindi essere cumulati.)

b) compatibilmente con la classificazione di valore, la sopraelevazione di una dimensione tale che la SUL risultante complessiva dell'unità, non superi i 160 mq.

b) gli interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B".

##### 3.1.2. Edifici difformi dalle caratteristiche di zona prevalenti

Per tali edifici sono ammessi i soli interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro esistente, salvo i disposti di cui al "titolo IV".

Sono inoltre consentiti gli interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B" ad eccezione dell'ampliamento, purché finalizzati al recupero del degrado degli assetti insediativi e a rendere gli edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti.

(omissis)

### **ZONA "B 3" - AREE MISTE A CARATTERE RESIDENZIALE (Commerciale della Marina)**

Corrispondono a tessuti edilizi a destinazione mista residenziale/commerciale con caratteristiche tipomorfologiche analoghe alle zone "B 2.2".

Sono inoltre presenti edifici pluripiano del tipo a blocco o in linea allineati sul filo stradale il cui P.T. è prevalentemente destinato ad attività commerciale al dettaglio o di tipo direzionale.

#### Destinazioni d'uso ammesse

Sono le stesse previste per le sottozone "B 2.1" e "B 2.2". (Oltre alla destinazione a civile abitazione sono consentite anche le destinazioni a studi professionali o a piccoli laboratori artigianali che non arrechino disturbo per volume di traffico o di inquinamento acustico e atmosferico. La destinazione commerciale o per uffici è consentita solo nel caso delle "tipologie difformi" di cui al successivo punto 3.1.2.

Le destinazioni d'uso diverse da quelle di civile abitazione sono ammesse solo fino ad un massimo complessivo del 30% della SC oggetto dell'intervento.)

In particolare per gli edifici pluripiano del tipo a blocco o in linea è ammessa l'utilizzazione del P.T. per attività commerciali al dettaglio e di tipo direzionale.

#### Modalità d'intervento

Sono ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente, articolati in base ai caratteri tipologici dei fabbricati:

- per le ville mono-bifamiliari con giardino sono previsti gli stessi interventi definiti per le zone "B 2.2" comma 3.1.1. (Edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti)

Per le unità immobiliari esistenti con SUL maggiore di 160 mq., con esclusione di quella degli annessi e manufatti di servizio che non siano costruiti in aderenza con l'edificio principale, sono consentiti, compatibilmente con la loro classificazione di valore, interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro edilizio esistente.

Per le unità immobiliari esistenti con SUL minore (e quindi non superiore) di 160 mq. è possibile:

a) un ampliamento realizzato secondo gli stessi criteri dimensionali o morfologici definiti per la sottozona "B 2.1". (-l'ampliamento, fino al raggiungimento di una SUN uguale o minore di 110 mq. comunque nel rispetto di RC minore o uguale al 20%. Esso dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo e sarà collocato preferenzialmente sul retro dell'edificio.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni devono considerarsi come soluzioni in alternativa e non possono quindi essere cumulati.)

b) compatibilmente con la classificazione di valore, la sopraelevazione di una dimensione tale che la SUL risultante complessiva dell'unità non superi i 160 mq.)

-per gli edifici plurifamiliari in linea e a blocco sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ricostruzione nei limiti della volumetria preesistente con allineamento della fronte del nuovo fabbricato sul filo stradale.

## **STATO MODIFICATO**

### **Art. 26 – Formazione di nuove unità immobiliari – Variazione di destinazione d'uso.**

A) Ogni tipo di intervento sui fabbricati esistenti potrà portare alla formazione di nuove unità immobiliari, fino ad un max di n.3, nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri di zona e della classificazione del fabbricato.

Gli interventi dovranno rispettare in linea di massima la tipologia originale; la superficie degli alloggi non dovrà essere inferiore a mq. 65 (SUN).

Quanto sopra si intende valido per tutti gli edifici ad esclusione di quelli classificati R.V.A.A. per i quali il dimensionamento delle Unità Immobiliari dovrà discendere da un progetto unitario che tenga conto delle peculiarità dell'edificio su cui si interviene; la superficie degli alloggi non dovrà essere inferiore a mq. 110 (SUN).

La formazione di nuove unità immobiliari non dovrà interessare con tramezzature od altro, spazi di particolare pregio quali saloni, androni, ecc.

***Nel perimetro compreso fra il Viale Morin, Viale Apua, Viale Roma ed il confine con Forte dei Marmi non è consentita la formazione di nuove unità immobiliari ottenute dal frazionamento del patrimonio edilizio esistente ad uso residenziale.***

B) Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi costituente unità immobiliare è soggetta, anche se non comporta esecuzione di opere edilizie, a preventiva concessione edilizia ed alla corresponsione dei relativi oneri.

C) Per gli interventi su edifici ricadenti in zona agricola, oltre a quanto disposto ai precedenti punti A) e B), valgono le disposizioni di cui all'art. 53 punto 1.2.5

“La norma di cui al punto A) si applica per gli edifici ad uso residenziale riferendo la consistenza dell'immobile alla data di adozione del Piano (18/12/1987) pur rimanendo invariato il limite minimo di Superficie Utile Netta (SUN) di 65 mq. ad unità immobiliare.” (interpretazione art.26 N.T.A. – Delibera C.C. n°46 del 29/07/2003)

(omissis)

### **Art. 34 - Zone omogenee di tipo "B"**

Sono classificate dalla V.G. al PRG come tali le parti del territorio comunale totalmente edificate a prevalente destinazione residenziale e morfologicamente strutturate con carattere di tessuto.

#### **1. MODALITA' DI INTERVENTO COMUNI A TUTTE LE SOTTOZONE**

In tali zone la V.G. si attua per interventi diretti, ove si tratti sia di interventi sul patrimonio edilizio esistente, come di nuova edificazione. Essi si articolano in:

##### **a) interventi sul patrimonio edilizio esistente/ampliamento**

Tali interventi sono quelli definiti al Titolo IV Cap. 1 delle presenti norme e differenziati in base alla classificazione di valore degli edifici stessi, con limitazioni specifiche per ciascuna sottozona;

##### **b) interventi di nuova costruzione**

Essi si articolano in:

- **demolizione e ricostruzione.** E' consentita, compatibilmente con il valore degli edifici e con esclusione delle zone "B 1.", la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con le caratteristiche di cui al successivo punto 2, nella misura della SUN dell'edificio preesistente e a condizione che la SUN risultante non sia maggiore del 40% della S.f. del lotto e purché le soluzioni planivolumetriche adottate siano tali da non compromettere il patrimonio vegetazionale esistente; le unità immobiliari realizzate non possono essere inferiori a mq. 65.

L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto dei caratteri dimensionali di zona.

- **nuova edificazione.** E' consentita mediante intervento diretto l'edificazione nei lotti liberi individuati nella cartografia di piano, con i limiti e le modalità prescritti nell'allegato alle presenti norme e secondo le caratteristiche di cui al successivo punto 2. Nel caso di lotto singolo la superficie minima di intervento (Sm) è data da almeno il 75% della superficie fondiaria del lotto. E' condizione indispensabile dimostrare di aver comunicato alla rimanente proprietà la possibile riduzione. In tal caso la S.U.L. sarà ridefinita proporzionalmente alla S.f. disponibile. Successivamente verrà aggiornata la perimetrazione del lotto e stabilita la destinazione delle superfici residue.
- Nel caso di più lotti contigui l'intervento diretto è subordinato alla redazione di un P.I.O.d.C. ai sensi dell'art. 18 delle presenti norme. La superficie minima di intervento (Sm) è data da almeno il 75% della superficie fondiaria

dei lotti. E' condizione indispensabile dimostrare di aver comunicato alla rimanente proprietà la possibile riduzione. In tal caso la S.U.L. sarà ridefinita proporzionalmente alla S.f. disponibile. Successivamente verrà aggiornata la perimetrazione dei lotti e stabilita la destinazione delle superfici residue.

Nella fattispecie il P.I.O.d.C. dovrà mantenere il numero di lotti indicati nelle planimetrie della variante, attribuendo a ciascun lotto una quota parte delle SUL complessive indicata nelle schede allegate, per ciascun comparto, alle presenti norme.

Fermo restando il numero dei lotti, indicati nella planimetria della variante, è data la possibilità di ridurre e di aumentare le singole superfici dei lotti alla condizione che il "lotto minimo" risultante sia maggiore o eguale al 70% della superficie fondiaria complessiva diviso n° lotti.

Nel caso di formazione di proprietà estese a 2 o più lotti, non è previsto la possibilità di accorpare le SUN corrispondenti ai singoli lotti costituenti la proprietà.

## 2. CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

### 2.1. Caratteri dimensionali

Per i caratteri dimensionali si farà riferimento ai disposti dell'art. 9 precisando che:

- l'H max non potrà essere superiore a m. 7,00.

### 2.2. Caratteri morfologici

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere architettonicamente coerenti con le caratteristiche dell'edificio oggetto di ampliamento o di ristrutturazione: in tutti i casi si dovrà tener conto delle caratteristiche morfologiche della zona.

In particolare nelle nuove costruzioni si dovranno realizzare forme semplici e regolari, sia nei volumi che nelle aperture.

### 2.3. Manufatti di servizio ed annessi

Sono considerati tali l'insieme dei volumi all'interno del lotto, uniti o separati con corpo principale, la cui destinazione d'uso è a diretto servizio dell'abitazione, come garages, locali di rimessaggio, vani per attrezzature tecnologiche, ecc..

Gli interventi relativi a questi manufatti si articolano in:

- Interventi sull'esistente

Ove tali manufatti risultino assenti, o insufficienti, è ammesso per ogni singola unità (edificio residenziale + terreno di pertinenza) la loro realizzazione nella misura massima di 18 mq. di S.U.N.. L'altezza massima di tali manufatti non potrà superare i 2,50 m. L'incremento di SUN è subordinato alla bonifica di eventuali volumi precari con demolizione dei manufatti.

Tali manufatti possono essere costruiti secondo i disposti del C.C. e dovranno avere forma semplice e regolare e tetto a capanna.

In ogni caso il RC complessivo del fabbricato principale e degli annessi non può superare il valore del 30%.

Per i manufatti di servizio esistenti è consentita la loro demolizione totale e ricostruzione con volume e SUN uguale o inferiori a quelli esistenti, nel rispetto del R.C. 30%... La demolizione con ricostruzione dei manufatti di servizio è alternativa all'altra facoltà di utilizzare un possibile incremento di 18 mq..

- Nuovi interventi

Nei lotti di nuova edificazione del tipo mono o bifamiliare gli spazi di servizio per garages, attrezzature tecnologiche, locali di rimessaggio, ecc., vanno reperiti preferenzialmente all'interno del fabbricato principale (nel seminterrato o a P.T.) o in volumi ad esso accorpati per una SUN uguale o inferiore a 18 mq. per alloggio.

(omissis)

## SOTTOZONE "B 2.2"

### 1. CARATTERISTICHE PREVALENTI

Trattasi di lotti con destinazione prevalentemente residenziale con tipo di edificazione discontinua a villa mono-bifamiliare la cui area libera di pertinenza riveste particolare rilevanza sotto il profilo naturalistico e vegetazionale.

Possono essere considerati edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti anche gli edifici plurifamiliari di modeste dimensioni che per caratteristiche distributive e per sistemazione ed uso delle pertinenze vedano prevalere i caratteri privati su quelli condominiali.



## 2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

Le destinazioni d'uso previste sono le stesse definite per la sottozona "B 2.1". (Oltre alla destinazione a civile abitazione sono consentite anche le destinazioni a studi professionali o a piccoli laboratori artigianali che non arrechino disturbo per volume di traffico o di inquinamento acustico e atmosferico. La destinazione commerciale o per uffici è consentita solo nel caso delle "tipologie difformi" di cui al successivo punto 3.1.2.

Le destinazioni d'uso diverse da quelle di civile abitazione sono ammesse solo fino ad una massimo complessivo del 30% della SC oggetto dell'intervento.)

## 3. MODALITA' D'INTERVENTO

In tali zone è fatto obbligo del mantenimento e della massima cura delle alberature esistenti.

L'abbattimento di alberature di alto fusto dovrà essere preventivamente autorizzato tramite Nulla Osta del Sindaco, in base a documentata richiesta e impegno di sostituzione degli esemplari da rimuovere con essenze tipiche locali (pino, leccio, ecc.).

### 3.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

#### 3.1.1. Edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti

Per le unità immobiliari esistenti con SUL maggiore di 160 mq., con esclusione di quella degli annessi e manufatti di servizio che non siano costruiti in aderenza con l'edificio principale, sono consentiti, compatibilmente con la loro classificazione di valore, interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B".

Per le unità immobiliari esistenti con SUL minore (e quindi non superiore) di 160 mq. è possibile:

a) un ampliamento realizzato secondo gli stessi criteri dimensionali o morfologici definiti per la sottozona "B 2.1". (-l'ampliamento, fino al raggiungimento di una SUN uguale o minore di 110 mq. comunque nel rispetto di RC minore o uguale al 20%. Esso dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo e sarà collocato preferenzialmente sul retro dell'edificio.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni devono considerarsi come soluzioni in alternativa e non possono quindi essere cumulati.)

b) compatibilmente con la classificazione di valore, la sopraelevazione di una dimensione tale che la SUL risultante complessiva dell'unità, non superi i 160 mq.

c) gli interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B".

#### 3.1.2. Edifici difformi dalle caratteristiche di zona prevalenti

Per tali edifici sono ammessi i soli interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro esistente, salvo i disposti di cui al "titolo IV".

Sono inoltre consentiti gli interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B" ad eccezione dell'ampliamento, purchè finalizzati al recupero del degrado degli assetti insediativi e a rendere gli edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti.

#### 3.1.3. **Edifici ad uso residenziale compresi nel perimetro di Viale Morin, Viale Apua, Viale Roma ed il confine con Forte dei Marmi**

*Per le unità immobiliari esistenti, con esclusione di quella degli annessi e manufatti di servizio che non siano costruiti in aderenza con l'edificio principale, sono consentiti, compatibilmente con la loro classificazione di valore, interventi secondo le modalità comuni a tutte le sottozone "B".*

*Per le unità immobiliari esistenti è possibile:*

*un ampliamento o una sopraelevazione fino al raggiungimento di una SUL di 300 mq. comunque nel rispetto di RC minore o uguale al 20%. Esso dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo e sarà collocato preferenzialmente sul retro dell'edificio.*

(omissis)

## **ZONA "B 3" - AREE MISTE A CARATTERE RESIDENZIALE (Commerciale della Marina)**

Corrispondono a tessuti edilizi a destinazione mista residenziale/commerciale con caratteristiche tipomorfologiche analoghe alle zone "B 2.2".

Sono inoltre presenti edifici pluripiano del tipo a blocco o in linea allineati sul filo stradale il cui P.T. è prevalentemente destinato ad attività commerciale al dettaglio o di tipo direzionale.

### Destinazioni d'uso ammesse

Sono le stesse previste per le sottozone "B 2.1" e "B 2.2".(Oltre alla destinazione a civile abitazione sono consentite anche le destinazioni a studi professionali o a piccoli laboratori artigianali che non arrechino disturbo per volume di traffico o di inquinamento acustico e atmosferico. La destinazione commerciale o per uffici è consentita solo nel caso delle "tipologie difformi" di cui al successivo punto 3.1.2.

***Le destinazioni d'uso diverse da quella di civile abitazione sono ammesse nel limite massimo della Superficie Coperta del fabbricato.***

In particolare per gli edifici pluripiano del tipo a blocco o in linea è ammessa l'utilizzazione del P.T. per attività commerciali al dettaglio e di tipo direzionale.

### Modalità d'intervento

Sono ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente, articolati in base ai caratteri tipologici dei fabbricati:

- per le ville mono-bifamiliari con giardino sono previsti gli stessi interventi definiti per le zone "B 2.2" comma 3.1.1. ***(Edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti)***

Per le unità immobiliari esistenti con SUL minore (e quindi non superiore) di 160 mq. è possibile:

a) un ampliamento realizzato secondo gli stessi criteri dimensionali o morfologici definiti per la sottozona "B 2.1". (-l'ampliamento, fino al raggiungimento di una SUN uguale o minore di 110 mq. comunque nel rispetto di RC minore o uguale al 20%. Esso dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo e sarà collocato preferenzialmente sul retro dell'edificio.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni devono considerarsi come soluzioni in alternativa e non possono quindi essere cumulati.)

b) compatibilmente con la classificazione di valore, la sopraelevazione di una dimensione tale che la SUL risultante complessiva dell'unità non superi i 160 mq.)

per gli edifici plurifamiliari in linea e a blocco sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ricostruzione nei limiti della volumetria preesistente con allineamento della fronte del nuovo fabbricato sul filo stradale.

***Per le unità immobiliari esistenti con SUL maggiore di 160 mq., con esclusione di quella degli annessi e manufatti di servizio che non siano costruiti in aderenza con l'edificio principale, sono pure consentiti, compatibilmente con la loro classificazione di valore, interventi di ampliamento nei limiti della Superficie Coperta del fabbricato principale.***

Pietrasanta  
Aprile 2007

Responsabile U.O.  
Geom. Giuliano Guicciardi