

Assessore <b>Daniele Mazzoni</b>	Sindaco <b>Massimo Mallegni</b>  Dirigente <b>Alessandra Mazzei</b>	Assessore <b>Cinzia Crivelli</b>
-------------------------------------	---	-------------------------------------

**Oggetto:** Piano per le alienazioni e valorizzazione del patrimonio comunale  
Approvazione e contestuale adozione di variante ai sensi dell'art. 6  
della L.R. 8/2012

**Progetto urbanistico:** Arch. Eugenia Bonatti  
Ing. Lorenzo Bertucelli

Estratto Norme Tecniche di Attuazione RU - stato comparato

Luglio 2016

## STATO ATTUALE

### Articolo 7 Piani attuativi

[..]

**5) Piano di Recupero.** La formazione di piano di recupero è obbligatoria nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica con contestuale cambio di destinazione d'uso aventi superficie utile lorda superiore a 500 mq, in tal caso il progetto dovrà garantire il reperimento delle dotazioni minime di standard di cui al DM 1444/68 e dell'art. 106 della normativa tecnica d'attuazione del Piano Strutturale;

[..]

## STATO MODIFICATO

### Articolo 7 Piani attuativi

[..]

**5) Piano di Recupero.** La formazione di piano di recupero è obbligatoria nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica con contestuale cambio di destinazione d'uso aventi superficie utile lorda superiore a 500 mq, in tal caso il progetto dovrà garantire il reperimento delle dotazioni minime di standard di cui al DM 1444/68 e dell'art. 106 della normativa tecnica d'attuazione del Piano Strutturale;

Non necessitano, in ogni caso, di Piano di Recupero, né del reperimento degli standard, gli interventi sui seguenti edifici oggetto del Piano di valorizzazione degli immobili comunali:

- porzione di edificio "ex Incanto", posto in viale Roma, censito con la lettera "I" nella tav. 11 del Piano di utilizzazione degli arenili (PUA);
- edificio "palazzina uffici ex cooperativa di consumo", posto in viale Marconi ed identificato nelle tavole 4P e 5P con il numero "1".

## STATO ATTUALE

### Articolo 18 L'arenile

[..]

3) Uso della spiaggia e destinazioni d'uso. L'uso della spiaggia è organizzata per fasce funzionali parallele alla linea di costa, con le seguenti caratteristiche:

- l'arenile di libero transito: la striscia di 5 m. dalla battigia, i corridoi ed i passaggi pubblici di accesso al mare e scivolo e alaggio a mare. In tale fascia è vietata qualsiasi attività che limiti o impedisca il transito delle persone e dei mezzi di servizio e di soccorso.
- la fascia di soggiorno all'ombra, con profondità variabile, è compresa tra l'arenile di libero transito e la fascia destinata ai servizi di spiaggia. È vietata ogni forma di edificazione, comprese le recinzioni e dovrà essere mantenuta a spiaggia per ospitare esclusivamente ombrelloni, tende, attrezzi da spiaggia, mezzi nautici.
- la fascia dei servizi di spiaggia, con profondità di 75 m., compresa fra il limite del Demanio comunale e la fascia del soggiorno all'ombra. Nella fascia dei servizi di spiaggia sono utilizzabili e realizzabili le attrezzature per stabilimenti balneari e per l'esercizio delle attività connesse alla balneazione, per attività commerciali, turistico-ricreative, d'interesse collettivo e per la fruizione comune. Si dovranno osservare: l'inedificabilità oltre la linea dei 65 m a mare dal Demanio comunale, ad eccezione delle piscine, quando non ricavabili nella fascia di servizi di spiaggia in caso di dismissioni di discoteche, nonché ad eccezione delle zone di fresco o pergolati;
- l'area di pertinenza degli stabilimenti balneari che comprende la parte di arenile del Demanio comunale occupata dai parcheggi e dal verde di pertinenza degli stabilimenti balneari.
- i servizi collettivi, edifici commerciali e d'interesse collettivo per la fruizione comune che comprende la parte di arenile del Demanio comunale occupata dagli edifici di proprietà comunale fino al viale Roma, da parcheggi e verde pubblico, dai percorsi pedonali e ciclabili e manufatti al servizio di reti tecnologiche. All'interno di queste aree, destinate a verde pubblico sono inoltre ammesse le attività previste nel Piano di commercio su aree pubbliche. Negli edifici esistenti le destinazioni ammesse sono: attrezzature per l'esercizio delle attività balneari e dei servizi complementari ad esse connesse, commerciali, attrezzature d'interesse collettivo e per la fruizione comune, bar, ristoranti, attrezzature sportive, centri benessere.

[..]

## STATO MODIFICATO

### Articolo 18 L'arenile

[..]

3) Uso della spiaggia e destinazioni d'uso. L'uso della spiaggia è organizzata per fasce funzionali parallele alla linea di costa, con le seguenti caratteristiche:

- l'arenile di libero transito: la striscia di 5 m. dalla battigia, i corridoi ed i passaggi pubblici di accesso al mare e scivolo e alaggio a mare. In tale fascia è vietata qualsiasi attività che limiti o impedisca il transito delle persone e dei mezzi di servizio e di soccorso.
- la fascia di soggiorno all'ombra, con profondità variabile, è compresa tra l'arenile di libero transito e la fascia destinata ai servizi di spiaggia. È vietata ogni forma di edificazione, comprese le recinzioni e dovrà essere mantenuta a spiaggia per ospitare esclusivamente ombrelloni, tende, attrezzi da spiaggia, mezzi nautici.
- la fascia dei servizi di spiaggia, con profondità di 75 m., compresa fra il limite del Demanio comunale e la fascia del soggiorno all'ombra. Nella fascia dei servizi di spiaggia sono utilizzabili e realizzabili le attrezzature per stabilimenti balneari e per l'esercizio delle attività connesse alla balneazione, per attività commerciali, turistico-ricreative, d'interesse collettivo e per la fruizione comune. Si dovranno osservare: l'inedificabilità oltre la linea dei 65 m a mare dal Demanio comunale, ad eccezione delle piscine, quando non ricavabili nella fascia di servizi di spiaggia in caso di dismissioni di discoteche, nonché ad eccezione delle zone di fresco o pergolati;
- l'area di pertinenza degli stabilimenti balneari che comprende la parte di arenile del Demanio comunale occupata dai parcheggi e dal verde di pertinenza degli stabilimenti balneari.
- i servizi collettivi, edifici **prevalentemente** commerciali e d'interesse collettivo per la fruizione comune che comprende la parte di arenile del Demanio comunale occupata dagli edifici di proprietà comunale fino al viale Roma, da parcheggi e verde pubblico, dai percorsi pedonali e ciclabili e manufatti al servizio di reti tecnologiche. All'interno di queste aree, destinate a verde pubblico sono inoltre ammesse le attività previste nel Piano di commercio su aree pubbliche.

Negli edifici esistenti le destinazioni ammesse, **così come specificate dal PUA**, sono: attrezzature per l'esercizio delle attività balneari e dei servizi complementari ad esse connesse, commerciali, attrezzature d'interesse collettivo e per la fruizione comune, bar, ristoranti, attrezzature sportive, centri benessere, **residenza**.

[..]

## STATO ATTUALE

### Articolo 32 LA CITTA' STORICA DI PIETRASANTA (zone A)

[..]

#### **8a) Elencali superiori: Edifici di interesse storico e architettonico.**

Sono identificati in cartografia in rosso e con la lettera **R**.

Vi sono compresi i seguenti tipi edilizi:

- edifici specialistici religiosi: chiese, oratori, cappelle, fabbricati destinati a funzioni di culto religioso, alla residenza di ordini religiosi; rivestono interesse collettivo;
- edifici specialistici civili: destinati a funzioni civili quali palazzi per il governo, biblioteche, fortificazioni, torri, teatri, scuole; rivestono interesse collettivo;
- ville, palazzi: residenze dell'aristocrazia caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo con le modalità previste dal Regolamento edilizio.

#### **Destinazioni d'uso per tipi edilizi.**

**Edifici specialistici religiosi e specialistici civili:** le destinazioni d'uso sono quelle originarie o per altri servizi e attività pubbliche o di uso collettivo: direzionali e direzionali di servizio, in particolare le sedi di comunità, fondazioni, associazioni culturali e ricreative, musei, scuole e università, istituzioni pubbliche e servizi connessi quali foresterie e somministrazione di bevande ed alimenti. La destinazione residenziale è ammessa se la trasformazione in residenza è già avvenuta e ormai consolidata nel tempo.

**Ville e Palazzi:** è ammessa la destinazione residenziale originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi. In questo caso l'aumento di unità immobiliari è ammesso per alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto e adattabili senza forzature nel sistema distributivo, fra cui direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali) e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati), turistico-ricettivo, attività commerciali di vicinato al solo piano terreno.

[..]

## STATO MODIFICATO

### Articolo 32 LA CITTA' STORICA DI PIETRASANTA (zone A)

[..]

#### **8a) Elencali superiori: Edifici di interesse storico e architettonico.**

Sono identificati in cartografia in rosso e con la lettera **R**.

Vi sono compresi i seguenti tipi edilizi:

- edifici specialistici religiosi: chiese, oratori, cappelle, fabbricati destinati a funzioni di culto religioso, alla residenza di ordini religiosi; rivestono interesse collettivo;
- edifici specialistici civili: destinati a funzioni civili quali palazzi per il governo, biblioteche, fortificazioni, torri, teatri, scuole; rivestono interesse collettivo;
- ville, palazzi: residenze dell'aristocrazia caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo con le modalità previste dal Regolamento edilizio.

#### **Destinazioni d'uso per tipi edilizi.**

**Edifici specialistici religiosi e specialistici civili:** le destinazioni d'uso sono quelle originarie o per altri servizi e attività pubbliche o di uso collettivo: direzionali e direzionali di servizio, in particolare le sedi di comunità, fondazioni, associazioni culturali e ricreative, musei, scuole e università, istituzioni pubbliche e servizi connessi quali foresterie e somministrazione di bevande ed alimenti. La destinazione residenziale è ammessa se la trasformazione in residenza è già avvenuta e ormai consolidata nel tempo. **È inoltre ammesso il cambio di destinazione d'uso, oltre che per le destinazioni in precedenza elencate, verso la destinazione residenziale per l'immobile "palazzina uffici ex cooperativa di consumo" oggetto del Piano per le alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare pubblico ai sensi della L.R. 8/2012 ed identificato nelle tavole 4P e 5P con il numero "1".**

**Ville e Palazzi:** è ammessa la destinazione residenziale originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi. In questo caso l'aumento di unità immobiliari è ammesso per alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto e adattabili senza forzature nel sistema distributivo, fra cui direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali) e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati), turistico-ricettivo, attività commerciali di vicinato al solo piano terreno.

[..]