



COMUNE DI PIETRASANTA

Servizio Pianificazione Urbanistica

DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E CONTENUTI MINIMI per progetti relativi a PIANI ATTUATIVI (PAC e PdR) conformi al PO vigente

Gli elaborati in forma digitale (con firma in formato pades) dovranno essere redatti secondo le seguenti specifiche tecniche

Ai fini dell'ammissibilità dell'istanza risulta necessario siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- ☐ Dichiarazione attestante la titolarità di tutte le aree interessate dall'intervento (vedi QC_02)
- ☐ Redazione del progetto di piano attuativo a cura di un professionista iscritto all'Ordine degli Architetti o all'Ordine degli Ingegneri afferente alla sezione A
- ☐ Procura del tecnico incaricato (in caso di firma olografa dei proprietari è richiesto il documento d'identità)
- ☐ Pagamento dei diritti di segreteria (ai sensi della D.G.C. n.102 del 30.04.2021)
 - o fino a 200 mq SC lorda – 340,00 euro
 - o oltre 200 mq SC lorda – 560, 00 euro

SERIE QC - QUADRO CONOSCITIVO E STATO DI FATTO DELLE AREE E DEGLI EVENTUALI IMMOBILI COMPRESI NELL'AMBITO DI INTERVENTO

QC	DOCUMENTAZIONE LOCALIZZAZIONE		
	Titolo del documento	Livello minimo di qualità del documento	Quando richiesta
QC_01	Localizzazione intervento	Localizzazione degli immobili interessati su cartografia in scala adeguata e stralcio del Piano Operativo vigente con l'individuazione dell'area di intervento e localizzazione geografica.	sempre

QC	DOCUMENTAZIONE TITOLARITA'		
	Titolo del documento	Livello minimo di qualità del documento	Quando richiesta
QC_02	Relazione e documentazione catastale	Contenente: - estratto di mappa catastale con l'individuazione del perimetro del comparto - descrizione dell'assetto proprietario, e degli eventuali espropri o aree da vincolare con la relativa individuazione catastale (se necessario applicare art 108 LR 65/2014). Qualora la documentazione catastale non sia aggiornata il tecnico progettista dovrà evidenziarlo	sempre

QC_03	Vincoli e servitù alla proprietà eventualmente gravanti sulle aree oggetto di intervento	Copia degli atti istitutivi di: - servitù costituite ed infrastrutturazioni tecniche e servizi a rete per le quali sia da richiedersi apposita autorizzazione agli enti competenti - scritture private o atti notarili con i quali siano stati definiti vincoli tra confinanti; - costituzione di consorzi ai sensi dell'art. 108 LR 65/2014	se esistenti, ovvero dichiarazione degli interessati che non sussistono specifiche limitazioni alla proprietà
--------------	--	--	---

QC	DOCUMENTAZIONE STATO ATTUALE		
	Titolo del documento	Livello minimo di qualità del documento	Quando richiesta
QC_04	Rilievo strumentale	Elementi minimi: - rilievo quotato, riferito ad un caposaldo fisso permanente, in scala non inferiore ad 1:500 esteso all'intera area di intervento. - indicazione del perimetro di comparto - sovrapposizione tra lo stato dei luoghi (quale restituzione di operazioni di rilievo topografico) e la mappa catastale, con particolare riferimento alle superfici previste in cessione L'elaborato deve contenere il calcolo della superficie territoriale completo di dimostrazioni grafico analitiche, delle eventuali superfici di asservimento e sconfinamenti, dei quali, anche più in generale, deve essere esplicitata l'entità.	sempre
		Piante, prospetti, sezioni degli edifici esistenti nell'area di intervento, con rappresentazione schematica dell'intorno a scala urbana, in scala 1:200, opportunamente quotati, con indicazione delle destinazioni d'uso attuali dei locali, dei resedi e qualsiasi altra informazione necessaria (comprese eventuali servitù ad uso pubblico degli spazi/locali). A tale elaborato deve essere allegata asseverazione di legittimità e conformità degli immobili esistenti oggetto di PdR.	sempre, in caso di PdR, in particolare se PdR a recupero SE esistente
		Individuazione cartografica di tutti gli elementi esistenti ricadenti all'interno dell'ambito quali: elettrodotti, metanodotti, oleodotti, pozzi, ecc., alberature, gli spazi a prato, recinzioni, accessi carrai, i corsi d'acqua, fossati, ed ogni altro elemento che abbia carattere di inamovibilità. Catalogazione delle essenze arboree esistenti (analisi visiva della specie, stato fitosanitario e stabilità).	sempre, se presenti
QC_05	Sezioni territoriali esplicative	In riferimento all'area d'intervento, con rappresentazione schematica dell'intorno a scala urbana in scala 1:500	sempre

QC	DOCUMENTAZIONE STATO ATTUALE		
	Titolo del documento	Livello minimo di qualità del documento	Quando richiesta
QC_06	Documentazione fotografica dello stato dei luoghi	Relativa allo stato di fatto dell'area e/o su cui si intende intervenire e ad un adeguato intorno, al fine di comprendere il contesto. Le fotografie dovranno essere a colori complete di didascalie descrittive e di planimetria con indicazione dei punti di ripresa.	sempre
QC_07	Tavola dei vincoli e delle fasce di rispetto	Rappresentazione ricognitiva di eventuali vincoli, tutele e fasce di rispetto ricadenti nel comparto e per un'area esterna ad esso estesa per una raggio di 200 ml.	sempre

SERIE QP – PROPOSTA PROGETTUALE

QP	DOCUMENTAZIONE STATO DI PROGETTO		
	Titolo del documento	Livello minimo di qualità del documento	Quando richiesta
QP_01	Norme Tecniche di Attuazione	Da redigersi in base allo schema tipo fornito dall'ufficio, la cui struttura essenziale deve contenere: norme generali, parametri urbanistici (eventuali incentivi), criteri e modalità di intervento, destinazioni d'uso ammesse, prescrizioni di natura vincolante ed eventuale recepimento di prescrizioni contenute nei pareri acquisiti, con particolare riferimento alle prescrizioni per la realizzazione delle opere pubbliche in coerenza con il computo metrico estimativo.	sempre
		Eventuale indicazione della necessità di presentazione di un piano di investigazione da attuare precedentemente alla progettazione dell'intervento, volto a dimostrare l'integrità ambientale del sito o la necessità di attivare procedure di bonifica.	Se necessario
QP_02	Relazione illustrativa	Avente i seguenti contenuti (art.109 c.1 lett. D della L.R. 65/2014): - descrizione dello stato attuale e del quadro conoscitivo di riferimento; - motivazione dei contenuti e degli obiettivi del Piano attuativo con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio; - condizioni di fattibilità tecnica ed economica con particolare riferimento agli effetti ambientali indotti dalla trasformazione; - coerenza interna ed esterna delle scelte progettuali con i principi, gli obiettivi e le prescrizioni del PO (in particolare Scheda norma); - motivazioni a supporto dell'eventuale modifica dello schema metaprogettuale contenuto nella scheda norma; - se ricadente in zona a vincolo paesaggistico, la relazione deve contenere specifiche relative ai materiali, finiture, colori impiegati (<i>moodboard</i>).	sempre

QP	DOCUMENTAZIONE STATO DI PROGETTO		
	Titolo del documento	Livello minimo di qualità del documento	Quando richiesta
QP_03	Planimetrie generali di progetto	Da redigere in scala non inferiore ad 1:500 estesa all'intera area di intervento contenente: - indicazione del perimetro del comparto - le aree di sedime degli edifici (quotate per quanto riguarda le distanze reciproche, dai confini o dagli allineamenti obbligatori) e di tutte le opere entro e fuori terra di rilevanza urbanistica-edilizia - spazi destinati ad opere di urbanizzazione primaria e standard pubblici evidenziandone le connessioni (in particolare l'accesso agli spazi pubblici da viabilità pubblica o di uso pubblico. In caso di viabilità interna all'ambito di trasformazione è necessario che sia garantita la cessione) - indicazione di eventuali Unità Minime di Intervento per garantire l'attuazione funzionalmente coordinata dell'intervento	sempre
QP_04	Sezioni territoriali esplicative	Riferite all'area d'intervento con rappresentazione schematica dell'intorno a scala urbana in scala 1:500. La rappresentazione dovrà risultare coerente con la planimetria generale di cui al punto precedente	sempre
QP_05	Piante, prospetti e sezioni	Rappresentazione in scala non superiore a 1:200 degli edifici in progetto rappresentati sulla planimetria generale. Nello specifico dovranno essere rappresentate: - le piante schematiche degli edifici ai vari livelli, evidenziando, nella pianta del piano terra, accessi, camminamenti e connessioni con spazi pubblici esistenti; - i prospetti e le sezioni schematiche con i riferimenti altimetrici di ciascun piano rispetto alla quota di riferimento assunta come caposaldo fisso. Gli elaborati devono essere opportunamente quotati, evidenziando quanto concorre alla verifica dei parametri urbanistici (SE, hmax, SC)	sempre
QP_06	Tavola di verifica dei parametri urbanistici	Dimostrazione grafica del rispetto dei parametri urbanistici e schemi in scala adeguata completi di: - tabella di confronto dei parametri urbanistici ed edilizi (esistenti e di progetto) - tabella di verifica dei parcheggi stanziali - tabella di verifica degli standard urbanistici - tabella verifica Indice di permeabilità	sempre
QP_07	Tavola fotosimulazioni degli interventi	Render/fotosimulazione del progetto con adeguato inserimento nel contesto urbano di riferimento	sempre

QP	DOCUMENTAZIONE STATO DI PROGETTO		
	Titolo del documento	Livello minimo di qualità del documento	Quando richiesta
QP_08	Tavola di inserimento ambientale/paesaggistico	Rassegna di fotoinserimenti ai fini di una valutazione ambientale/paesaggistica più compiuta, corredata dalle indicazioni delle specie vegetazionali, sia degli spazi di pertinenza privati che di quelli pubblici.	Sempre in caso d'intervento in aree soggette a vincolo paesaggistico (anche in parte) o se l'intervento prevede reti di connessione ecologica
QP_09	Relazione Indagini geologiche, idrauliche e sismiche	Deve contenere le condizioni di fattibilità degli interventi complessivi (comprese le aree di sedime delle opere di urbanizzazione) sotto il profilo geologico, idraulico e sismico	sempre
QP_10	Schede di deposito, attestazioni di compatibilità e certificazioni di adeguatezza delle indagini geologiche ai sensi del DPGR 30/01/2020 n.5/R	Modulo 1 - Tipologia dell'atto da depositare (*) Modulo 2 - Elenco degli elaborati presentati ai fini del deposito (*) Modulo 3 - Tipologia del controllo in relazione alla tipologia di atto in deposito (*) Modulo 4 - Attestazione della compatibilità serve (**) Modulo 5 - Certificazione dell'adeguatezza (***) (*) a firma del responsabile del procedimento (**) a firma del progettista del piano (***) a firma del geologo	sempre
QP_11	Relazione agronomica	Partendo dall'analisi del contesto urbanistico, paesaggistico e vegetazionale di riferimento, ha la finalità di proporre interventi con esso compatibili nell'intento di valutare la conformità del verde di progetto - soprattutto se di connessione ecologica - agli strumenti urbanistici di scala comunale e regionale.	solo nel caso di interventi ricadenti nel vincolo paesaggistico (anche in parte) o se l'intervento prevede reti di connessione ecologica
QP_12	Monetizzazioni	Prospetto di monetizzazione (e relativa specifica istanza) con riferimento a:	
		- determina dirigenziale n.1183 del 23/07/2025 per la monetizzazione degli standard urbanistici pubblici (verde pubblico e parcheggi)	se consentita
		- determina dirigenziale n.1634 del 27/08/2025 per la monetizzazione dello standard aggiuntivo per alloggi di edilizia sociale	se dovuta

SERIE QP_ OU – SPECIFICHE OPERE DI URBANIZZAZIONE

OU	DOCUMENTAZIONE STATO DI PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE		
	Titolo del documento	Livello minimo di qualità del documento	Quando richiesta
QP_OU_01	Relazione tecnico-illustrativa opere di urbanizzazione	Deve rappresentare i diversi aspetti progettuali partendo dall'analisi dello stato di fatto per arrivare alla descrizione dei singoli aspetti. A titolo esemplificativo deve contenere: - descrizione dell'intervento da realizzare; - accertamento in ordine alla disponibilità delle aree o immobili da utilizzare, alla evidenziazione di eventuali servitù o limiti alla proprietà con le relative modalità di acquisizione e/o annullamento e l'individuazione delle aree oggetto di cessione all'Amministrazione Comunale; - accertamento della situazione dei pubblici servizi e delle eventuali interferenze, corredato da eventuali pareri di fattibilità delle Società erogatrici dei servizi; - studi tecnici di prima approssimazione connessi alla tipologia e categoria dell'intervento da realizzare, con l'indicazione di massima dei requisiti e delle prestazioni che devono essere riscontrate nell'intervento, quali sezioni stradali, rete fognaria e impianto di pubblica illuminazione.	sempre
QP_OU_02	Planimetria delle aree di sedime delle opere da cedere al Comune	Contenente: - la localizzazione delle opere di urbanizzazione previste su mappa catastale aggiornata individuate con apposite perimetrazioni/grafie in relazione alle diverse categorie e tipologie di opere, sia fuori terra che entroterra; - tabella delle consistenze e relativi soggetti beneficiari e piano particellare delle proprietà interessate Qualora la documentazione catastale non sia aggiornata il tecnico progettista dovrà evidenziarlo	sempre

OU	DOCUMENTAZIONE STATO DI PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE		
	Titolo del documento	Livello minimo di qualità del documento	Quando richiesta
QP_OU_03	Planimetria generale di progetto	In scala non inferiore ad 1:500, estesa all'intera area di intervento, contenente: - indicazione del perimetro di piano - indicazione di tutte le opere di urbanizzazione fuori terra; - quote planimetriche (lunghezze, larghezze, diagonali) del progetto - indicazione delle specie con cui si intende realizzazione o integrare il corredo vegetazionale	sempre
QP_OU_04	Sezioni ambientali/profili di progetto	La rappresentazione dovrà risultare coerente con la planimetria generale di cui al punto precedente	sempre
QP_OU_05	Viabilità – Planimetria	Progetto in idonea scala di rappresentazione dello sviluppo della viabilità pubblica prevista dal Piano con specifico dettaglio delle zone di interfaccia con quella privata di previsione e pubblica o di uso pubblico esistente. Individuazione delle caratteristiche geometriche in base alla tipologia (veicolare, ciclabile, pedonale) e alla normativa di riferimento contenente l'individuazione: - delle viabilità di tipo veicolare, ciclabile, pedonale e relative gerarchie; - materiale pavimentazioni carrabili, pedonali, ciclabili; - accessi carrai alle proprietà private; - spazi di sosta; - sensi di marcia; - abbattimento delle barriere architettoniche e di ausilio; - il posizionamento della pubblica illuminazione; - l'eventuale corredo vegetazionale di arredo.	se prevista la realizzazione, modifica o integrazione di viabilità pubblica
	Viabilità – Sezioni e profili stradali	In scala adeguata (non inferiore a 1:200) in modo da rappresentare: - la stratificazione dei materiali di pavimentazione e relative caratteristiche - l'illuminazione pubblica - la rete tecnologica sotterranea	se prevista la realizzazione, modifica o integrazione di viabilità pubblica
QP_OU_06	Parcheggi pubblici - Planimetria	In scala adeguata (non inferiore a 1:200) in modo da rappresentare nei dettagli il progetto relativo ai parcheggi pubblici. Elementi minimi: - dimensionamento complessivo, aree di manovra e singoli stalli; - materiali previsti; - dotazione posti auto per diversamente abili; - posizionamento delle colonnine di ricarica elettrica prescritte; - abbattimento delle barriere architettoniche e di ausilio; - posizionamento della pubblica illuminazione; - eventuale corredo vegetazionale di arredo.	se prevista la realizzazione, modifica o integrazione di spazi di sosta pubblici

OU	DOCUMENTAZIONE STATO DI PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE		
	Titolo del documento	Livello minimo di qualità del documento	Quando richiesta
	Parcheggi pubblici - Sezione/profili	Deve riportare in sezione/profili le informazioni della planimetria	se prevista la realizzazione, modifica o integrazione di spazi di sosta pubblici
QP_OU_7	Aree verdi – Planimetria delle aree a verde pubblico	In scala adeguata (non inferiore a 1:200) in linea generale deve rappresentare: - il dimensionamento della dotazione ai fini urbanistici - il numero e specie essenze di nuovo impianto o di integrazione - le pavimentazioni artificiali - il posizionamento della pubblica illuminazione - la localizzazione di attrezzature ed elementi di arredo (p.e. cestini, panchine, per spazi ludici, ecc) - l'impianto di irrigazione	se prevista la realizzazione, modifica o integrazione di verde pubblico
	Aree verdi - Sezione/prospetti	Deve riportare in sezione/prospetto le informazioni della planimetria, almeno due perpendicolari tra loro	se prevista la realizzazione, modifica o integrazione di verde pubblico
	Aree verdi – Particolari costruttivi	Deve rappresentare in idonea scala i particolari architettonici dell'area verde, quali: - percorsi (pedonali e ciclabili); - panchine, staccionate, cestini, illuminazione, limitazioni di ingresso, segnaletica, giochi.	se prevista la realizzazione, modifica o integrazione di verde pubblico
QP_OU_08	Reti sotto servizi - Planimetria rete acque bianche e particolari costruttivi	Deve indicare la rete di progetto con indicazione: - del punto di allaccio alla rete esistente - della profondità di giacitura delle condotte e la quota a fondo tubo - delle pendenze % - del posizionamento e le dimensioni dei pozzetti, camerette di ispezione, caditoie, e ogni altro elemento utile - del posizionamento di eventuali vasche di contenimento	sempre
QP_OU_9	Reti sotto servizi - Planimetria rete acque nere e particolari costruttivi	Deve indicare la rete di progetto con indicazione: - del punto di allaccio alla rete esistente - delle sezioni caratteristiche dei tubi e il materiale costitutivo - della profondità di giacitura delle condotte e la quota a fondo tubo - delle pendenze % - del posizionamento e le dimensioni dei pozzetti, camere di ispezione, ed ogni altro elemento utile	sempre

OU	DOCUMENTAZIONE STATO DI PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE		
	Titolo del documento	Livello minimo di qualità del documento	Quando richiesta
QP_OU_10	Reti sotto servizi - Planimetria rete energia elettrica e particolari costruttivi	Deve indicare la rete di progetto con indicazione: - del punto di allaccio alla rete esistente - della tipologia di cavidotto (aereo o interrato) - della tipologia di struttura di sostegno per cavi aerei - della profondità di giacitura delle condotte o altezza da terra dei cavi aerei - del posizionamento e le dimensioni dei pozzetti, camere di ispezione, e ogni altro elemento utile - delle dimensioni e localizzazione di eventuali cabine elettriche (con distanze dai confini e dai fabbricati, nonché dalle strade e dai parcheggi pubblici)	sempre
QP_OU_11	Planimetria rete illuminazione pubblica e particolari costruttivi	Deve indicare la rete di progetto con indicazione: - del punto di allaccio alla rete esistente - della tipologia di struttura di sostegno - dell'altezza punto luce - dell'armatura e sistema ottico - delle sezioni caratteristiche dei tubi per i cavidotti di alimentazione - del posizionamento e le dimensioni dei pozzetti, camere di ispezione e ogni altro elemento utile	se prevista la realizzazione, modifica o integrazione dell'illuminazione pubblica sulla viabilità, spazi di sosta e verde pubblici
QP_OU_12	Reti sotto servizi - Planimetria altri impianti e particolari costruttivi	Progettazione specialistica da valutarsi secondo il caso specifico	se prevista
QP_OU_13	Planimetria e particolari per il superamento delle barriere architettoniche	Deve trattare lo studio dei percorsi idonei alla fruizione da parte di soggetti con ridotta o impedita capacità motoria, con particolare attenzione a quelli in pendenza.	in presenza di particolari condizioni
QP_OU_14	Computo metrico estimativo	Comprensivo dell'elenco dei prezzi unitari delle opere necessarie per la realizzazione delle urbanizzazioni previste, mediante applicazione dei prezzi unitari desunti esclusivamente dal vigente prezzario delle opere pubbliche di Regione Toscana. Qualora il prezzario non contenga la voce dell'opera compiuta necessaria, si dovrà procedere con la redazione dell'analisi prezzi. Nei casi di monetizzazione delle opere pubbliche il computo dovrà riferirsi ad un ipotesi progettuale degli standard previsti e contestualizzati nell'area di intervento ed attenersi a quanto indicato nella determina n. 1183/2025. <i>NB: Si precisa che gli elementi costitutivi indicati nelle sezioni e nelle stratigrafie dei particolari costruttivi dovranno riportare le relative voci del computo metrico estimativo.</i>	Sempre

S	DOCUMENTAZIONE STATO SOVRAPPOSTO		
	Titolo del documento	Livello minimo di qualità del documento	Quando richiesta
S_01	Elaborati grafici demolizioni e rimozioni stato attuale/progetto	Necessari qualora sussistano contesti esistenti artificializzati per rappresentare il confronto tra: - elementi planimetrici esistenti e di progetto - elementi altimetrici (in prospetto e sezione) esistenti e di progetto Il confronto potrà essere evidenziato utilizzando le tradizionali rappresentazioni grafiche (p.e. colorazione giallo/rossa le parti demolite o eliminate con le parti costruite o realizzate).	In caso di PdR

C	CONVENZIONE		
	Titolo del documento	Livello minimo di qualità del documento	Quando richiesta
C_01	Schema di convenzione	Da redigersi in base allo schema tipo fornito dall'ufficio	sempre
C_02	Opere pubbliche da realizzare ed aree da cedere	Indicazione di massima delle opere pubbliche da realizzare con sovrapposizione di mappa catastale	in caso di realizzazione e cessione delle OOPP

Nota: Si ricorda che nell'ambito del procedimento, al fine di acquisire pareri, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, resi da diverse amministrazioni, inclusi i gestori di beni o servizi pubblici, - qualora non già allegati alla richiesta - verrà utilizzato l'istituto della Conferenza di Servizi, di cui al Capo IV della legge n. 241, del 07.08.1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi", agli articoli dal 14 al 14quinquies.

La Conferenza di servizi è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dall'amministrazione procedente.