



Area Servizi del Territorio ed alle Imprese
Ufficio Urbanistica

Dirigente: Lorenzo Ricciarelli architetto
Responsabile: Eugenia Bonatti architetto

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO ai sensi dell'art. 33 LRT 65/2014 e s.m.i.

Oggetto: Piano di Recupero in attuazione della scheda norma del PO vigente TU_rl6 - Area posta a Marina di Pietrasanta, in località Focette in via Aurelia angolo via Astoria - APPROVAZIONE

Localizzazione intervento



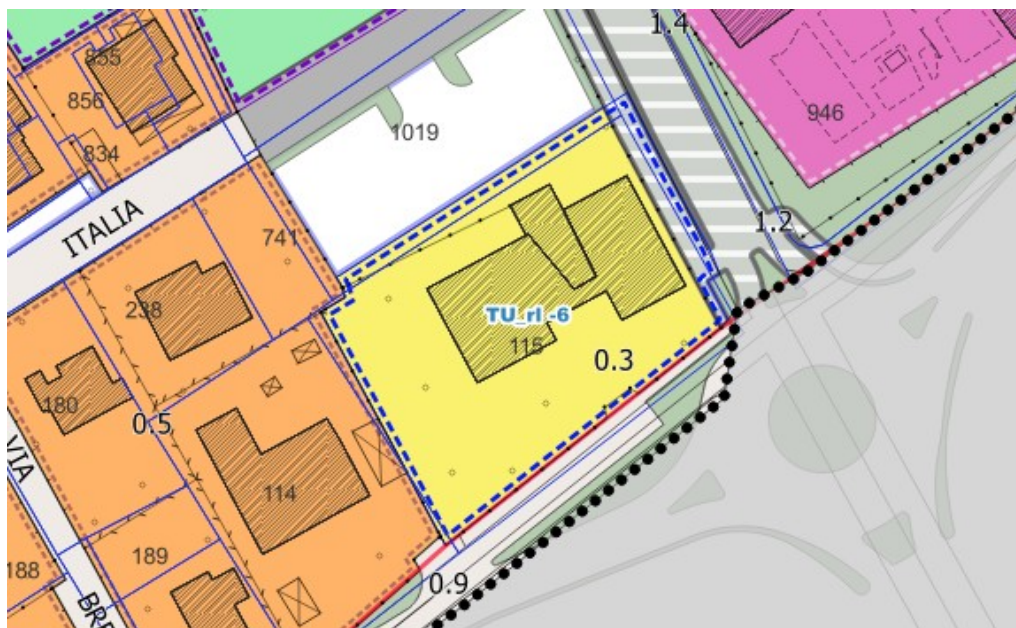
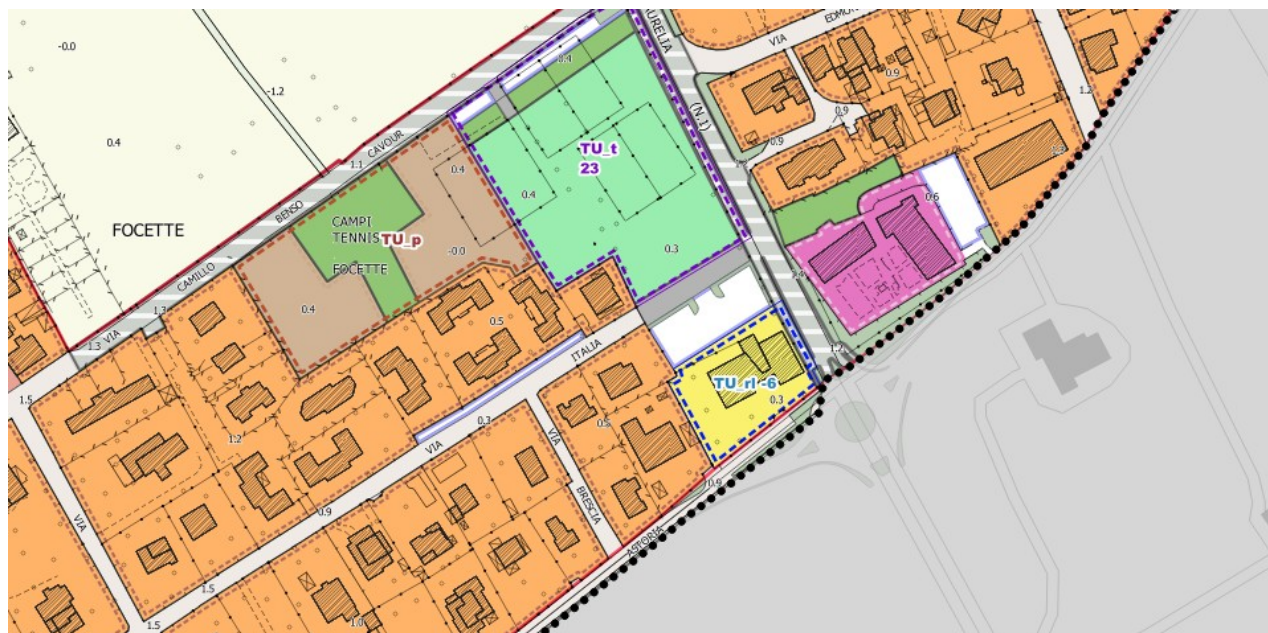
L'area di intervento è localizzata a Marina di Pietrasanta in località Focette, in Via Aurelia angolo Via Astoria al civico 49. Catastalmente l'area è identificata al Foglio 44, Mappali 115 e parzialmente 1019. L'intervento prevede il recupero dell'area mediante l'eliminazione dell'edificio esistente abbandonato e la realizzazione di un complesso immobiliare composto da n.15 unità residenziali. L'istanza in oggetto è stata presentata dall'arch. Antonello Russo.



Area Servizi del Territorio ed alle Imprese
Ufficio Urbanistica

Dirigente: Lorenzo Ricciarelli architetto
Responsabile: Eugenia Bonatti architetto

Inquadramento urbanistico



L'area di intervento ricade nell'UTOE 2B "La Città della costa" nell' insediamento urbano della Marina, in zona RU - "Parti del territorio urbanizzato destinate a interventi di Rigenerazione Urbana in loco soggette a intervento convenzionato (PR/ PRU)" (art. 25.8 - DT.02b). L'intervento è disciplinato dalla Scheda TU_r16 (DT.03b del PO vigente), il cui perimetro risulta interamente contenuto entro il mappale 115 e parte del 1019 del foglio 44, come dimostrato nella tavola "Sovrapposizione catasto, CTR, PO e rilievo".



Area Servizi del Territorio ed alle Imprese
Ufficio Urbanistica

Dirigente: Lorenzo Ricciarelli architetto
Responsabile: Eugenia Bonatti architetto

Scheda Norma TU-rl6

La Scheda Norma TU-rl6 ammette come destinazione d'uso prevalente (art.15 - DT02b) quella residenziale, con le sottofunzioni 1,3 e 4 e subordina l'intervento a Piano di Recupero.

Dimensionamento

Superficie Territoriale: 2055 mq

Superficie Edificabile: 1555 mq

Indice di Copertura: 30%

Altezza Massima: 3 piani fuori terra

Prescrizioni paesaggistiche

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della scheda d'ambito n.02 "Versilia e Costa Apuana", da cui deriva le seguente prescrizione paesaggistica:

- Ricucitura del margine urbano lungo via Astoria e via Aurelia mediante l'eliminazione dell'edificio esistente in stato di abbandono e, contestualmente, la realizzazione di un parcheggio pubblico su via Astoria.

Inoltre, l'area è interessata da vincolo paesaggistico ex art.136 D. Lgs 42/2004 – DM 26/03/1953 "Fascia costiera sita nel Comune di Pietrasanta", da cui derivano le seguenti prescrizioni paesaggistiche:

- 3.c.3
 - Non alterare i valori identitari dello skyline della Versilia riguardo i coni visivi che si aprono verso i rilievi e verso il litorale;
 - Mantenere coni e bersagli visivi;
 - Garantire armonia per forma, dimensioni, orientamento rispetto al contesto territoriale;
 - Nuove aree di sosta e parcheggio con sufficiente grado di permeabilità.
- 4.c.1
 - Non interferire negativamente su visuali panoramiche;
 - Recuperare le qualità percettive delle visuali verso la costa, il mare e la catena apuana;
 - Garantire soluzioni tecnologiche nella progettazione degli interventi infrastrutturali e delle opere connesse
- 4.c.2
 - Non sono ammessi interventi per l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche del litorale e dei coni visuali.

Infine, l'area completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco della III invariante strutturale del PIT/PPR come morfotipo insediativo "TS Tessuti urbani storicizzati a prevalente funzione residenziale e mista", da cui derivano le seguenti prescrizioni paesaggistiche:

- Dotare l'area di idonee piantumazioni al contorno di specie vegetali autoctone;



Area Servizi del Territorio ed alle Imprese
Ufficio Urbanistica

Dirigente: Lorenzo Ricciarelli architetto
Responsabile: Eugenia Bonatti architetto

- Riqualificare l'insediamento attraverso un dialogo con gli interventi di carattere sportivo previsti nell'ambito TU_t23

Prescrizioni ambientali

- Rispetto della fattibilità geologica (DT02c e DT02d);
- Ridefinizione del reticolo idraulico minore delle aree esterne per un corretto deflusso delle acque meteoriche;
- Obbligo di utilizzo di pavimentazioni di tipo drenante per i parcheggi pubblici;
- Obbligo di allaccio alle reti dell'acquedotto pubblico esistenti, con eventuali adeguamenti dei tratti esistenti;
- Obbligo di allaccio alle reti fognarie esistenti, con eventuali adeguamenti dei tratti esistenti. Obbligo di far confluire le acque meteoriche in cisterne interrate per uso irriguo poste all'interno dell'area di intervento;
- Limitare l'inquinamento atmosferico di origine impiantistica e cantieristica;
- Rispetto delle prescrizioni del Piano Comunale di Classificazione Acustica vigente;
- Favorire la raccolta differenziata, con soluzioni ben inserite nel contesto paesaggistico;
- Riduzione del fabbisogno energetico tramite fonti rinnovabili (fotovoltaico e solare termico integrato e geotermico);
- Mantenere e implementare le relazioni di connettività ecologica con la campagna circostante attraverso la piantumazione di specie vegetali autoctone.

Pericolosità e fattibilità

Pericolosità geologica: G3lt → per nuova costruzione, fattibilità geologica FG3

Pericolosità sismica: S3 → per nuova costruzione, fattibilità geologica FS3

Vulnerabilità dell'acquifero: media

Pericolosità idraulica: P2

Elaborati finali

PR.01 Norme Tecniche Attuazione

PR.02 Relazione tecnica

PR.03 Documentazione fotografica

PR.04 Estratti cartografici

PR.05 Calcolo oneri

PR.06 Monetizzazione standard

PR.07 Relazione geologico tecnica di fattibilità

PR.08 Relazione sistemazione ambientale

PR.09 Bozza schema convenzione

PR.10 Dichiarazione di conformità urbanistica, paesaggistica e architettonica



Area Servizi del Territorio ed alle Imprese
Ufficio Urbanistica

Dirigente: Lorenzo Ricciarelli architetto
Responsabile: Eugenia Bonatti architetto

Tavole

PR.T01 Sovrapposizione Rilievo, Catasto, Piano Operativo
PR.T02 Rilievo strumentale stato attuale
PR.T03 Inquadramento generale e skyline
PR.T04 Rilievo stato attuale – Planimetria generale
PR.T05 Rilievo stato attuale – Piante
PR.T06 Rilievo stato attuale – Sezione e prospetti
PR.T07 Stato di progetto – Inquadramento generale e skyline
PR.T08 Stato di progetto – Planimetria generale
PR.T09 Stato di progetto – Piante
PR.T10 Stato di progetto – Sezione e prospetti
PR.T11 Stato di progetto – Viste
PR.T12 Inserimento ambientale - Raffronto stato attuale-stato di progetto
PR.T13 Coni visuali - Verifica migliorativa ai fini dell'assetto urbano ai sensi dell'art. 11.3 c.4 delle NTA del P.O.
PR.T14 Sovrapposto – Inquadramento generale e skyline
PR.T15 Sovrapposto – Planimetria generale
PR.T16 Sovrapposto – Piante
PR.T17 Sovrapposto – Sezione e prospetti
PR.T18 Superficie edificata-Volume Edificato-Superficie Coperta
PR.T19 Verifica superfici permeabili
PR.T20 Verifica parcheggi Legge 122
PR.T21 Progetto schema smaltimento acque chiare-acque nere
PR.T22 Progetto impianto fotovoltaico
PR.T23 Verifica distanze dai fabbricati
PR.T24 Progetto cabina ENEL
PR.T25 Progetto del verde

Pareri enti servizi

E' stata indetta apposita Conferenza dei Servizi con la quale sono state invitate a partecipare E-distribuzione, Toscana Energia e GAIA per esprimersi sui pareri di propria competenza. Nei termini di validità della conferenza sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- con nota prot. n. 6413 del 05/02/2026 il parere favorevole di Toscana Energia, condizionato all'esecuzione di un sopralluogo congiunto per valutare eventuali problematiche e definire le modalità di gestione tecnica;
- con nota prot. n. 8734 del 17/02/2026 il parere favorevole di GAIA, condizionato al rispetto di specifiche prescrizioni tecniche, da definire in fase di richiesta di allaccio
- silenzio assenso di E-Distribuzione

La conferenza dei servizi si è conclusa positivamente con D.D. 286/2026, trasmessa ai soggetti coinvolti con nota prot. 10273 del 25/02/2026.

Vista la necessità di individuare una nuova collocazione per la cabina elettrica, è stato comunque necessario acquisire il parere preventivo di E-Distribuzione pervenuto all'Ufficio con prot. 18248 del 10/04/2026.



Monetizzazione

Il piano di recupero in oggetto prevede due tipi di monetizzazione.

- 1) Poiché l'intervento di trasformazione urbanistica è di natura residenziale e la SE prevista con l'attuazione del piano supera i 1200 mq, in osservanza all'art. 9, comma 4 del P.O. vigente, è necessario riservare una quota di edilizia sociale pari al 5% della SE indicata nella scheda norma.
Ai sensi dell'art. 63 della L.R. 65/2014, i proponenti hanno manifestato l'intenzione di monetizzare lo standard di edilizia sovvenzionata presentando specifica istanza (prot. 6463 del 05/02/2026) per un totale di 102'989,21 euro, calcolati secondo le modalità di cui alla D.D. 1364/2025.
- 2) In seguito all'espressione del parere non favorevole da parte del settore Lavori Pubblici, acquisito con prot. interno n. 6271 del 05/02/2026, circa la collocazione del parcheggio pubblico come previsto dal P.O, i proponenti hanno manifestato l'intenzione di monetizzare lo standard urbanistico relativo al parcheggio pubblico come previsto dall'art 11.4 del PO vigente, presentando apposita istanza di monetizzazione, per un totale di 51'300,00 euro, calcolati in osservanza alla D.D. 1182/2025.
L'istanza, acquisita con prot. 15362 del 25/03/2026, è comprensiva di un computo metrico estimativo al fine di determinare il prezzo/mq per la realizzazione di 180 mq di parcheggio pubblico, come previsto dalla scheda norma, nella località di Focette. Trattandosi di un computo relativo ad un ipotetico progetto di parcheggio pubblico con l'unico fine di stimarne i costi per la mancata realizzazione e ricadendo tali costi/mq entro le soglie della sopracitata determina, non si ritiene necessario richiedere il parere dell'Ufficio Lavori Pubblici.

Totale importo monetizzato: $102'989,21 + 51'300,00 = 154'289,21$ euro, da versarsi in unica soluzione all'atto di sottoscrizione della convenzione.

Piano del verde

Nella "Relazione Sistemazione Ambientale" e sua integrazione, a cura dell'agronomo paesaggista prof. Carlo Piccini, sono stati opportunamente motivati gli abbattimenti di tre essenze arboree attualmente insistenti sul lotto (due platani e un lauro).

La nuova composizione botanica dell'area, come illustrato nella tavola "Progetto del verde", prevede la piantumazione di 42 nuove essenze arboree, scelte in coerenza con il contesto paesaggistico e vegetazionale di riferimento e nel rispetto delle prescrizioni paesaggistiche dettate dalla scheda norma, nonché di quanto contenuto nel Regolamento del Verde urbano.

Verifica della fattibilità dell'intervento

Il rispetto dei parametri di dimensionamento della Scheda Norma TU-rl6, del Regolamento Edilizio vigente e delle prescrizioni del Piano Operativo vigente riguardo ai parcheggi stanziali per le funzioni residenziali (art. 16.6.1 - DT02b) è stato dimostrato attraverso i seguenti elaborati grafici:

- *Calcolo Superficie Edificata, Volume Edificato, Superficie Coperta*
- *Verifica superfici permeabili*
- *Verifica superfici a parcheggio L.122/89*



Area Servizi del Territorio ed alle Imprese
Ufficio Urbanistica

Dirigente: Lorenzo Ricciarelli architetto
Responsabile: Eugenia Bonatti architetto

Con la “*Relazione geologico tecnica di fattibilità*”, redatta dal geologo incaricato Alessandro Cortopassi, è stato dimostrato il rispetto delle prescrizioni delle NTA geologiche, sismiche e idrauliche di P.O. vigente. È stato effettuato il deposito delle indagini e di tutti gli elaborati di piano al Settore Genio Civile Toscana Nord, il quale ha trasmesso il numero di deposito (2393) con nota prot. 9463 del 20/02/2026.

L'intervento previsto è descritto dai seguenti render:



viste lungo via Astoria



Area Servizi del Territorio ed alle Imprese
Ufficio Urbanistica

Dirigente: Lorenzo Ricciarelli architetto
Responsabile: Eugenia Bonatti architetto



vista esterna a lotto verso monti



vista interna al lotto verso mare



Area Servizi del Territorio ed alle Imprese
Ufficio Urbanistica

Dirigente: Lorenzo Ricciarelli architetto
Responsabile: Eugenia Bonatti architetto

Poiché la proposta di piano di recupero non rispetta l'allineamento dei fabbricati indicato nello schema direttore meta progettuale della scheda norma, il soggetto attuatore ha potuto apportare una limitata modifica dello schema stesso ai sensi dell'art. 11.3, c.4 del P.O. vigente, presentando una diversa soluzione di organizzazione urbana, in particolare nel rispetto delle condizioni di cui alla lettera d) dell'articolo sopracitato.

La modifica dell'allineamento viene motivata con una tavola dedicata in merito e denominata *“Coni visuali - Verifica migliorativa ai fini dell'assetto urbano ai sensi dell'art. 11.3 comma 4 delle NTA del Piano Operativo”*.

Come risulta dal verbale conclusivo della Conferenza Paesaggistica per la conformazione del Piano Operativo, dopo il periodo delle osservazioni e relative controdeduzioni del piano adottato di cui all'oggetto, è stata richiesta alla Regione l'indizione della Conferenza Paesaggistica per la verifica del piano attuativo ai sensi dell'art. 23 della Disciplina di PIT-PPR, che si è riunita il giorno 27/07/2026.

In ottemperanza alle richieste espresse nel verbale della Conferenza, acquisito con nota prot. 39608 del 30/07/2026, il progetto del presente piano di recupero è stato rivisto nelle sue previsioni mediante l'eliminazione delle strutture ombreggianti (pergole) previste sulle coperture, nonché garantendo la permeabilità dei percorsi interni e delle superfici a parcheggio. Pertanto, le modifiche introdotte in esito alla Conferenza hanno riguardato i seguenti elaborati:

PR.01 Norme Tecniche Attuazione

PR.02 Relazione tecnica

PR.T07 Stato di progetto – Inquadramento generale e skyline

PR.T08 Stato di progetto – Planimetria generale

PR.T09 Stato di progetto – Pianta

PR.T10 Stato di progetto – Sezione e prospetti

PR.T11 Stato di progetto – Viste

PR.T12 Inserimento ambientale - Raffronto stato attuale-stato di progetto

PR.T13 Coni visuali - Verifica migliorativa ai fini dell'assetto urbano ai sensi dell'art. 11.3 c.4 delle NTA del P.O.

PR.T14 Sovrapposto – Inquadramento generale e skyline

PR.T15 Sovrapposto – Planimetria generale

PR.T16 Sovrapposto – Pianta

PR.T17 Sovrapposto – Sezione e prospetti

PR.T18 Superficie edificata-Volume Edificato-Superficie Coperta

PR.T19 Verifica superfici permeabili

PR.T22 Progetto impianto fotovoltaico

PR.T25 Progetto del verde

In ragione di quanto sopra espresso, si rileva la conformità al PO vigente e si dichiara la coerenza con il PS vigente e il PIT/PPR del Piano di Recupero presentato.



Area Servizi del Territorio ed alle Imprese
Ufficio Urbanistica

Dirigente: Lorenzo Ricciarelli architetto
Responsabile: Eugenia Bonatti architetto

TUTTO CIO' PREMESSO

Il sottoscritto Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art.33 della L.R.T. n.65/2014

SI DA' ATTO CHE

- che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- che la proposta di piano attuativo di cui alla scheda norma TU-rl6 della disciplina di piano è coerente al Piano Strutturale approvato con DCC n. 41 del 09/11/2023 ed è conforme al Piano Operativo approvato con DCC n. 22 del 26.06.2024 e pubblicato sul BURT n. 41 in data 09.10.2024;
- che sono state rispettate le disposizioni di cui al Titolo I, II e V della L.R.T. n.65/2014;
- che sono stati acquisiti, prima dell'adozione dell'atto, tutti i pareri richiesti per legge;
- che sono state rispettate le prescrizioni contenute nel verbale della Conferenza Paesaggistica preposta per l'esame del presente Piano di Recupero;

La presente Relazione costituisce allegato alla Delibera di Approvazione e sarà pubblicata in apposita sezione del Sito istituzionale del Comune di Pietrasanta.

il Responsabile del Procedimento

Eugenia Bonatti architetto

Documento sottoscritto ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.