



**Oggetto:** Comune di Pietrasanta (LU) – Verbale della **Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 23, comma 3 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico**, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015, tra la Regione Toscana, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Lucca, Massa Carrara e Pistoia, la Provincia di Lucca e il Comune di Pietrasanta, per l'esame del **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.**

**Seduta del 27/07/2026**

Il giorno 27/07/2026 sono convenuti e presenti, in modalità video-conferenza, collegati al link <https://grt.webex.com/meet/cecilia.berengo>, i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti:

per la **Regione Toscana**, arch. Domenico Bartolo Scrascia, Dirigente del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, con funzioni di Presidente, arch. Cecilia Berengo, Titolare di I.E.Q. e arch. Manuela Casarano, funzionario;

per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Lucca, Massa Carrara e Pistoia**, arch. Antonio Buffa all'uopo delegato;

la **Provincia di Lucca** è assente;

per il **Comune di Pietrasanta**: Arch. Lorenzo Ricciarelli Dirigente Servizi al Territorio, arch. Eugenia Bonatti responsabile del Procedimento e responsabile del Servizio Urbanistica, Arch. Chiara Veronica Marchini funzionario del Settore Urbanistica.

Sono presenti altresì i progettisti Arch. Antonello Russo e Arch. Nicola Ramacciotti.

La Conferenza apre i lavori della seduta alle ore 10:00

Viene data la parola ai progettisti ai fini dell'illustrazione del Piano in oggetto.

Il Comune di Pietrasanta è dotato dei seguenti strumenti urbanistici conformati al PIT-PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano:

- Piano Strutturale approvato con Del.C.C. n. 41 del 09/11/2023 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana n. 2 del 10/01/2024;
- Piano Operativo approvato con Del.C.C. n. 22 del 26/06/2024 e pubblicato sul BURT n. 41 in data 09/10/2024.

Il Piano di Recupero oggetto della presente conferenza è stato adottato con Del.G.C. n. 159 del 17/04/2026 ai sensi dell'art. 111 della LRT 65/2014 e non sono pervenute osservazioni né da parte di privati né da parte di enti pubblici coinvolti.

Con nota acquisita al protocollo regionale n. 0413906 del 03/06/2026, il Comune di Pietrasanta ha richiesto la convocazione della presente Conferenza di Servizi, trasmettendo la documentazione tramite il seguente link: <https://nextcloud-municipium.maggiolicloud.it/index.php/s/aLj6tBewb42rfNs>

Gli elaborati trasmessi contenuti in una cartella, il cui codice hash è A75BFB33056BB95F7F6042BB8432E055, sono i seguenti:



- 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
- 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
- ALL.A Relazione del Responsabile del Procedimento

La Regione Toscana ha trasmesso agli enti competenti la convocazione della presente seduta con nota protocollo regionale n. 0430621 del 05/06/2026.

Il Comune di Pietrasanta ricade nell'ambito di paesaggio n. 2 "Versilia e costa apuana" e l'area oggetto di Piano di Recupero è interessata per tutta la sua estensione dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004 in forza del D.M. 26/03/1953 - G.U. 94 del 1953 concernente "La fascia costiera sita nel comune di Pietrasanta", con la seguente motivazione : "[...] *la fascia costiera predetta presenta cospicui caratteri di bellezza naturale*".



Il comma 3 dell'art. 23 "Disposizioni transitorie" della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con Deliberazione del C.R. n. 37 del 27 marzo 2015 stabilisce che *"a far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del presente Piano e fino alla verifica dell'avvenuta conformazione o dell'avvenuto adeguamento dello strumento urbanistico, i Comuni trasmettono alla Regione gli atti relativi ai piani attuativi non ancora approvati e relative varianti che interessano beni paesaggistici. La Regione provvede, entro sessanta giorni dal loro ricevimento, a svolgere apposite conferenze dei servizi con la partecipazione di tutti gli altri enti territoriali interessati, nonché dei competenti uffici del Ministero, allo scopo di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici anche al fine di semplificare il successivo procedimento autorizzativo. A seguito di esito positivo di tale verifica, il procedimento istruttorio per l'autorizzazione paesaggistica ha ad oggetto la sola valutazione della conformità dei singoli interventi al piano attuativo"*. In applicazione di tale disposizione, viene svolta, sul Piano Attuativo in oggetto, apposita Conferenza di servizi tra la Regione, la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, la Provincia di Lucca e il Comune di Pietrasanta.

Viste le finalità della Conferenza, che ha lo scopo di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici, la Regione specifica che le determinazioni della Conferenza non sono esaustive di ulteriori verifiche normative che si rendessero necessarie per completare l'iter del Piano.

Nella Relazione del Responsabile del procedimento è dichiarata la conformità del PA al PO vigente e la coerenza con il PS vigente; la Conferenza richiama quanto espresso nel verbale della Conferenza Paesaggistica ex art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, seduta del 5/9/2024 (n. prot. Trasmissione 0487158 del 11/9/2024), nel quale è riportato: *"(...) con riferimento alle previsioni da attuarsi mediante Piano Attuativo e riferite ai beni paesaggistici continua a trovare applicazione l'art. 23, comma 3 – disposizioni transitorie – della Disciplina del PIT-PPR."*

L'area interessata dal Piano di Recupero è localizzata a Marina di Pietrasanta in località Focette, in un tessuto insediativo di tipo TR5 tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista - tessuti puntiforme, ed è occupata da un fabbricato con SE di mq 1046,15, realizzato nel 1950 e utilizzato come colonia estiva per bambini, distribuito su due piani fuori terra e corredato da un ampio resede sui quattro lati.

Come si legge nella Relazione Tecnica, *ad oggi lo stato dell'immobile risulta essere fatiscente, bisognevole di sostanziali lavori di manutenzione, necessari anche a causa delle ingenti infiltrazioni di acqua che hanno provocato deterioramenti sia a livello di finiture che strutturali e per la sua collocazione è un elemento di forte degrado all'ingresso della città di Marina di Pietrasanta.*

Nel Piano Operativo la previsione è disciplinata dalla Scheda TU\_rl6 (DT.03b del PO), che ammette come destinazione d'uso prevalente (art.15 - DT02b) quella residenziale, con le sottofunzioni 1 (residenza ordinaria), 3 (residenza collettiva: conventi e simili, collegi, convitti, studentati, case famiglia, etc.) e 4 (attività ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione: esercizi di affittacamere; bed and breakfast; case e appartamenti per vacanze; residenze d'epoca; residence; locazioni turistiche) e subordina l'intervento a Piano di Recupero con i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie Territoriale: 2055 mq
- Superficie Edificabile: 1555 mq
- Indice di Copertura: 30%
- Altezza Massima: 3 piani fuori terra

La scheda norma contiene, inoltre, la 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.*

All'art. 1.2 delle NTA del PdR è specificato che *il Piano di Recupero ha lo scopo di riqualificare l'area, ricucendo il margine urbano lungo via Astoria e via Aurelia, con la demolizione dell'immobile presente semi-abbandonato e la costruzione di un fabbricato a destinazione residenziale con accesso su via Astoria corredato da parcheggio e giardini pertinenziali, la cessione di un'area per la realizzazione di un parcheggio pubblico e la realizzazione di una cabina MT BT con cessione del manufatto e dell'area di pertinenza all'ente gestore.*



Il complesso immobiliare, composto da n. 15 unità residenziali per un totale di 1545,22 mq di SE, si svilupperà su tre piani fuori terra; a servizio delle abitazioni sono previsti parcheggi per 30 posti auto.

L'attuazione del Piano di Recupero è vincolata:

- alla realizzazione di un'area a parcheggio pubblico di mq 180 con cessione alla Pubblica Amministrazione, per la quale il soggetto attuatore ha presentato richiesta di monetizzazione ai sensi dell'art. 11.4, comma 8 del DT02b del P.O. vigente.

- ai sensi dell'art. 9 comma 4 del P.O. vigente, a riservare ad interventi di edilizia sociale una quota del 5% della S.E. per un totale di mq 77,26. Tale quota sarà monetizzata, come previsto dall'art. 63 della L.R. 65/2014 con le modalità di cui alla determina dirigenziale n° 1364 del 27/08/2025.

Al fine di rendere le abitazioni più efficienti sotto il profilo del consumo e dell'approvvigionamento energetico, sarà realizzato un impianto fotovoltaico posto sopra la porzione ombreggiata dell'area a parcheggio ed in parte in copertura.

Il posizionamento del fabbricato all'interno del lotto è stato modificato rispetto alla scheda norma originaria, come consentito dall'art. 11.3 comma 4 delle NTA del Piano Operativo. Nell'elaborato *PR.T13 Coni visuali*, sono state messe a confronto, mediante fotoinserimenti, le due soluzioni rispetto al loro ingombro visivo verso il litorale, i rilievi e il parco della Peschiera, al fine di dimostrare come la soluzione scelta sia migliorativa.

All'art. 6 *Modalità di attuazione*, lett. b) è prescritto per le finiture esterne l'utilizzo di intonaco verniciato, infissi con avvolgibili in pvc, rivestimenti in acciaio corten, soglie in travertino, parapetti in vetro, mensole esterne in vetro satinato.

L'art. 9 *Piano del verde ed elenco essenze arboree ammesse*, fa riferimento al Regolamento del verde urbano del Comune di Pietrasanta, approvato con Delibera del Consiglio comunale n° 71 del 06/12/2021, ed elenca le essenze ammesse nel comparto. È stato inoltre redatto l'elaborato PR.08 *Relazione sistemazione ambientale*, a firma di un dott. agronomo abilitato, che prevede la sostituzione delle tre alberature presenti, per esigenze progettuali e per motivi fitosanitari, e la loro sostituzione con la piantumazione di 50 nuove essenze arboree, oltre alla realizzazione di pareti verdi verticali posizionate sulle facciate libere dell'edificio.

L'art. 10 *Prescrizioni specifiche in merito al vincolo paesaggistico* dispone che, nell'attuazione degli interventi, il piano di recupero deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- *Il mantenimento e la valorizzazione dei coni visivi dagli spazi pubblici che si aprono verso i rilievi, sul litorale e sul Parco della Peschiera tramite la realizzazione di corpi di fabbrica arretrati rispetto alla via Astoria ed alla via Aurelia e piantumazioni che garantiscano varchi di visuale estesi;*

- *La realizzazione di interventi infrastrutturali ed opere connesse che assicurino la migliore integrazione paesaggistica possibile con un impatto visivo ridotto prediligendo, come nel caso della cabina MT BT, la realizzazione di elementi caratterizzati;*

- *La realizzazione di impianti fotovoltaici o solari termici su pergolati fotovoltaici o coperture piane in modo da non alterare la percezione dell'ambiente circostante e il divieto di posizionare cisterne di accumulo a vista;*

- *Le prescrizioni contenute nel Piano del Colore e del restauro paesaggio urbano, con particolare riferimento alle schede T08-P Colore dei fondi Macroarea Marina, T14-P Tavolozza colori per elementi architettonici e materiali e T15-P Tavolozza colori ed elementi accessori.*

Nella tavola PR.T11 – *Stato di progetto, viste*, sono stati elaborati dei fotoinserimenti dell'immobile di progetto.

La Conferenza richiama le prescrizioni contenute nella sezione 4 della scheda di vincolo paesaggistico ex art. 136 del Codice, in particolare le prescrizioni di cui ai punti 3.c.3, 4.c.1, 4.c.2 e 4.c.3.

Viene riscontrato l'impatto determinato dall'installazione sulle coperture di pergole e pensiline ombreggianti, considerato che l'altezza dell'edificio di progetto viene incrementata già di un piano rispetto all'edificio esistente. La Conferenza chiede, ai fini della riqualficazione della qualità percettiva, di eliminare tali strutture (pergole sulle coperture) e di prevedere l'installazione dei pannelli fotovoltaici direttamente sul lastrico solare di copertura rivedendo, per tali soluzioni, il progetto che sarà valutato poi nella successiva fase di AP ex art.146 del Codice.



La Conferenza, inoltre, al fine di garantire il mantenimento di ampie superfici permeabili, così come previsto dalla prescrizione 3.c.3. della scheda di vincolo, chiede che le aree destinate a parcheggio e alla viabilità interna al lotto siano realizzate con materiale drenante, che garantisca la piena permeabilità delle superfici.

### Conclusioni

La Conferenza, esaminati gli atti e gli elaborati trasmessi dal Comune, alla luce dell'istruttoria condotta, considerata la tipologia dell'intervento, verificate le caratteristiche dell'area e del contesto territoriale in cui si inserisce, la tipologia dei vincoli presenti, la specifica disciplina dei Beni Paesaggistici ad essi relativa, ritiene che le previsioni del **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** nel Comune di Pietrasanta, rispettino le prescrizioni della specifica disciplina dei Beni Paesaggistici contenute nell'elaborato 8B del PIT-PPR (*Disciplina dei Beni Paesaggistici*), a condizione che:

- vengano eliminate le strutture ombreggianti (pergole) previste sulle coperture;
- venga garantita la permeabilità dei percorsi interni e delle superfici a parcheggio.

La Conferenza conclude i propri lavori alle ore 12:00

Letto, approvato e sottoscritto

#### Per la Regione Toscana

Arch. Domenico Bartolo Scrascia \_\_\_\_\_

#### Per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio Province di Lucca, Massa Carrara e Pistoia

Arch. Antonio Buffa \_\_\_\_\_

#### Per il Comune di Pietrasanta

Arch. Lorenzo Ricciarelli \_\_\_\_\_