

COMUNE DI PIETRASANTA

(Provincia di Lucca)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

“COMPLESSO ITALIA”

Comune: **Pietrasanta**
Ubicazione: **Via Aurelia angolo Via Astoria, località Marina di Pietrasanta, Pietrasanta**
Progetto: **Piano di Recupero - ai sensi dell'art. 11 della disciplina urbanistica, in attuazione della scheda norma del Piano Operativo TU_rl6**

Indice:

- Art. 1 Oggetto e ambito d'intervento**
- Art. 2 Rinvio ad altre disposizioni e Convenzione urbanistica**
- Art. 3 Elaborati del Piano di Recupero**
- Art. 4 Validità ed efficacia del piano**
- Art. 5 Parametri urbanistici, destinazioni di piano**
- Art. 6 Modalità d'attuazione**
- Art. 7 Realizzazione Opere pubbliche ed interventi sulle opere di urbanizzazione**
- Art. 8 Quote edilizia sociale ai sensi dell'art. 9 c. 4 del Piano Operativo vigente**
- Art. 9 Elenco essenze arboree ammesse**
- Art. 10 Prescrizioni specifiche in merito al vincolo paesaggistico**
- Art. 11 Prescrizioni di tutela ambientale**
- Art. 12 Prescrizioni relative al sistema infrastrutturale**
- Art. 13 Norme e prescrizioni per la progettazione edilizia**
- Art. 14 Disposizioni finali**

**Legenda delle modifiche introdotte in esito alla Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 23 della
Disciplina del PIT/PPR tenutasi in data 27/07/2026:**

Testo introdotto con le modifiche = **testo rosso**

Testo eliminato con le modifiche = ~~testo barrato~~

Art. 1 Oggetto e ambito d'intervento

1.1 Oggetto

Le presenti NTA disciplinano le trasformazioni previste dal Piano di Recupero (PdR) situato in Via Aurelia angolo Via Astoria, località Marina di Pietrasanta, relativo al fabbricato con terreno annesso censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta (LU), al foglio 44, particella 115, subalterno 1 ed una porzione del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Pietrasanta (LU), al foglio 44, particella 1019 per un totale complessivo di mq 2.055 di cui alla Scheda norma TU_rl-06 del P.O. vigente.

1.2 Ambito di intervento

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.

Art. 2 Rinvio ad altre disposizioni e Convenzione urbanistica

2.1 Riferimenti disciplinari

Per quanto attiene l'osservanza e l'attuazione del piano che non si trovi stabilito nelle presenti norme, valgono le disposizioni contenute nei vigenti nel PO e nel RE del Comune di Pietrasanta e quanto stabilito dalla LRT 65/2014 e s.m.i., nonché le leggi statali ove abbiano efficacia prevalente sulle altre disposizioni o comunque diretta applicazione.

2.2 Convenzione urbanistica

Gli obblighi e diritti del privato nei confronti dell'Amministrazione Comunale, verranno regolati mediante la stipula di una convenzione, da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese dei richiedenti entro 90 giorni dall'avvenuta approvazione definitiva del piano.

La convenzione dovrà dettagliare i tempi di realizzazione delle opere pubbliche, le garanzie fideiussorie per la loro esecuzione, le modalità di cessione delle aree.

Art. 3 Elaborati del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero in oggetto è composto dalla seguente documentazione, che ne costituisce parte integrante e sostanziale:

Documentazione

- | | |
|-------|---|
| 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 |

Elaborati grafici

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	Stato di progetto – Inserimento ambientale
PR.T13	Coni visuali - Verifica migliorativa ai fini dell'assetto urbano ai sensi dell'art. 11.3 comma 4 delle NTA del Piano Operativo
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 scure
PR.T22	Progetto impianto fotovoltaico
PR.T23	Verifica distanze dai fabbricati
PR.T24	Progetto cabina ENEL
PR.T25	Progetto del verde

Art. 4 Validità ed efficacia del piano

La validità del P.d.R. è di anni 10 dalla data della sua approvazione definitiva, salvo proroghe motivate e approvate dall'Amministrazione Comunale.

Le disposizioni previste saranno attuabili previo rilascio di titolo edilizio abilitativo che dovrà formarsi entro la data di validità del P.d.R.

Art. 5 Parametri urbanistici, destinazioni di piano

5.1 Parametri urbanistici

Superficie Territoriale	ST	mq	2.055,00
Indice di Copertura	IC	%	30
Superficie Coperta Realizzabile	SC	mq	616,5
Numero piani fuori terra	P	n°	3
Dotazione Territoriale	DT	mq	180

5.2 Destinazioni d'uso

È consentita la destinazione residenziale ordinaria.

5.3 Standard e monetizzazioni

5.3.1 Dotazione territoriale

La scheda norma TU_rl6 del P.O. vigente prevede, come dotazione territoriale, la realizzazione e la cessione di mq 180,00 destinati a parcheggio pubblico.

Tale intervento è monetizzabile, come previsto nell'Art. 11.4 c.8 e dell'Art. 25.24 c. 3 delle N.T.A. del P.O. vigente, nelle modalità di cui alla Determina Dirigenziale n° 1183 del 23/07/2025.

5.3.2 Edilizia sociale

L'attuazione del P.d.R. è vincolata 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.

Tale prescrizione è monetizzabile nella modalità di cui alla determina dirigenziale n° 1364 del 27/08/2025.

5.4 Tipologia edilizia

Il presente Piano di Recupero prevede la realizzazione di un edificio residenziale su tre piani composto da 5 unità abitative per piano disimpegnate da un vano scale centrale. La SE di progetto ammonta a mq 1545,22 mq per un VE totale di mc 4239,88.

Art. 6 Modalità d'attuazione

Il presente Piano di Recupero disciplina l'intervento che si articola in:

- a) **Demolizione dell'edificio esistente** costituito un fabbricato di due piani fuori terra con veranda adiacente per un totale di mq 1046,15 di S.E.; eventuale bonifica dei suoli;
- b) **Realizzazione di edificio residenziale** su tre piani, composto da 15 unità abitative per un totale di 1545,22 mq di S.E. e corredato da un'area a parcheggio e resedi private pertinenziali; il fabbricato presenta un accesso carrabile ed uno pedonale su Via Astoria, dall'ingresso si accede ad un vano scale con ascensore che disimpegnano cinque unità per piano. Le unità al piano terra sono dotate di giardino, le unità all'ultimo piano hanno accesso esclusivo ad una porzione di terrazza. La struttura è costituita da un sistema pilastri travi in cemento armato, solai in laterocemento e tamponature in laterizio. Le rifiniture esterne presentano pareti con intonaco verniciato, infissi con avvolgibili in pvc, rivestimenti in acciaio corten, soglie in travertino, parapetti in vetro, Mensole esterne in vetro satinato. L'ingresso è contraddistinto dalla presenza di due giardini verticali.
- c) **Allacciamento alle utenze**, in dettaglio: allaccio alla linea fognaria esistente (in materiale PVC, diametro 200 mm) localizzata in Via Italia; allaccio all'acquedotto alla linea FUCHS d. 100 posata in Via Arginvecchio o, in alternativa, alla linea PEAD d. 110 presente a partire dall'incrocio tra via Italia e via Brescia; allacciamento alla linea ENEL previa realizzazione di cabina MT/BT di cui al comma f del presente articolo.
- d) **Opere di regimazione idraulica**, come previste dall'allegato *PR.07 Relazione geologico tecnica di fattibilità*, effettuate tramite una condotta di collegamento fognario per le acque bianche che, partendo dalla canaletta di scolo lungo la via Aurelia, transita attraverso il terreno adiacente, esterno al perimetro del P.d.R. ma di proprietà dell'attuatore, e prosegue lungo la via Italia fino ad innestarsi nella condotta tombata tra via Astoria e via Cavour. Tale soluzione, migliorativa dell'assetto idraulico per tutto il quartiere si inserisce nell'ambito della proposta di variante di manutenzione al piano operativo di Pietrasanta, in quanto coerente con gli obiettivi del piano strutturale e finalizzata al riequilibrio delle

previsioni interne al territorio urbanizzato, garantendo il miglior deflusso delle acque del lotto oggetto del P.d.R., del terreno adiacente e della porzione della via Italia che è attraversata dalla nuova condotta di collegamento.

- e) **Realizzazione di una cabina elettrica MT BT** con cessione della medesima e della superficie di pertinenza all'ente gestore.

Art. 7 Realizzazione opere pubbliche relative a DT di cui alla scheda norma

L'attuazione del Piano di Recupero è vincolata alla realizzazione di un'area a parcheggio pubblico di mq 180 con cessione alla Pubblica Amministrazione. Il soggetto attuatore ha presentato richiesta di monetizzazione ai sensi dell'art. 11.4, comma 8 del DT02b del P.O. vigente.

Pertanto, richiamata la determina dirigenziale n° 1183 del 23/07/2025, la monetizzazione dovrà avvenire in un'unica soluzione da corrispondere alla sottoscrizione della convenzione.

Art. 8 Quote edilizia sociale ai sensi dell'art. 9 c. 4 del Piano Operativo vigente

L'attuazione del P.d.R. è vincolata 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. L'intervento di trasformazione urbanistica a carattere residenziale prevede la realizzazione di una S.E. pari a mq 1545,22, quindi la quota da riservare ad interventi di edilizia sociale ammonta a 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.

Art. 9 Piano del verde ed elenco essenze arboree ammesse

9.1 Principi generali

La progettazione del verde dovrà privilegiare specie a bassa manutenzione, finalizzate alla connettività ecologica, all'assorbimento delle polveri sottili e alla mitigazione delle isole di calore prediligendo specie autoctone. È vietato l'uso di specie aliene invasive. Per quanto non meglio specificato, si fa riferimento al *Regolamento del verde urbano del Comune di Pietrasanta* approvato con Delibera del Consiglio comunale n° 71 del 06/12/2021

9.2 Essenze ammesse

All'interno del perimetro del P.d.R. in tutte le partizioni spaziali, complesso immobiliare con pertinenze e parcheggi, cabine ENEL con pertinenza, sono ammesse le seguenti piantumazioni:

Alberature previste nel progetto del P.d.R.:

- Arbustus unedo – corbezzolo;
- Sophora japonica pendula - Sofora Piangente;
- Nerium oleander – Olaeandro;
- Quercus ilex – leccio;
- Ilex aquifolium castaneifolia – Agrifoglio;
- Cupressus leylandii;
- Quercus suber;
- Trachycarpus fortunei;

- *Chamaerops humilis*.

Siepi previste nel progetto del P.d.R.:

- *Jasminum* spp;
- *Elaeagnus* spp;
- *Osmanthus fragrans* - Osmanto odoroso;
- *Philadelphus* spp – Filadelfo;
- *Eucalyptus gunnii* - Eucalipto di Gunn.

Ulteriori essenze ammesse nel P.d.R.:

- *Quercus robur* – farnia;
- *Fraxinus excelsior* – frassino maggiore;
- *Malus domestica* – melo;
- *Prunus avium* - ciliegio;
- *Sorbus aucuparia* – sorbo degli uccellatori;
- *Sorbus domestica* – sorbo domestico;
- *Populus alba* – pioppo bianco;
- *Populus nigra* – pioppo nero;
- *Populus tremula* – pioppo tremulo;
- *Tilia x europaea* – tiglio europeo;
- *Ulmus minor* – olmo campestre;
- *Cornus sanguinea* – sanguinella;
- *Acer campestre* – acero campestre;
- *Cupressus sempervirens* – cipresso mediterraneo;
- *Laurus nobilis* – alloro;
- *Viburnum opulus* – palla di neve;
- *Celtis australis* – bagolaro;
- *Olea europea* – olivo;
- *Erica arborea* – scopa da bosco;
- *Boxus sempervirens* - bosso comune;
- *Rosa canina* – rosa canina;
- *Crataegus monogyna* – biancospino comune;
- *Rosmarinus officinalis* – rosmarino;
- *Lavandula angustifolia* – lavanda vera;
- *Laurus nobilis* – alloro;
- *Crataegus monogyna* – biancospino comune;
- *Juniperus communis* – ginepro comune;
- *Spartium jaceum* – ginestra odorosa.

Per quanto non specificato si rimanda all'elaborato *PR.08 Relazione sistemazione ambientale*.

Art. 10 Prescrizioni specifiche in merito al vincolo paesaggistico

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della scheda d'ambito n° 02 "Versilia e Costa apuana", nei Tessuti Insediativi TR5- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista tessuti puntiforme, ed è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art. 136 del d.lgs 42/2004.

Nell'attuazione degli interventi il piano di recupero dispone il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Il mantenimento e la valorizzazione dei con 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 carterizzati;
- La realizzazione di impianti fotovoltaici o solari termici **sia su pergolati fotovoltaici e coperture piane posti al piano terreno, sia sulla terrazza in copertura, sia sulla copertura del vano scale**, 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*.
- **La realizzazione di parcheggi e percorsi di accesso ad essi in materiali drenanti che ne garantiscano la piena permeabilità.**

Art. 11 Prescrizioni di tutela ambientale

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione sono rispettate tutte le prescrizioni ambientali meglio specificate nell'elaborato *DT02a Disposizioni Statutarie*, Parte VI, del PO ed in particolare:

11.1 Qualità delle acque superficiali

Le acque meteoriche dell'area a parcheggio saranno raccolte da un sistema di caditoie collegate alla nuova condotta di collegamento con il canale tombato presente tra via Astoria e via Cavour.

11.2 Permeabilità dei suoli

L'attuazione del P.d.R. non crea aggravio dello stato delle permeabilità dei suoli. ~~Per il parcheggio si utilizzano pavimentazioni di tipo drenante.~~ **Al fine di garantire la piena permeabilità del parcheggio e del percorso di collegamento ad esso, sono utilizzati, per il primo, autobloccanti inerbiti ad impasto poroso, per il secondo, asfalto poroso.**

11.3 Smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria

L'allaccio alla rete fognaria è realizzato collegandosi alla linea presente in via Italia.

11.4 Qualità dell'aria

Nell'intervento di recupero sono rispettate tutte le norme atte a ridurre l'inquinamento atmosferico di origine impiantistica prediligendo, ove possibile, nella progettazione esecutiva di impianti di riscaldamento-raffreddamento che non utilizzino combustibili fossili.

Al fine di migliorare la qualità dell'aria e diminuire l'inquinamento da polveri sottili sia nel fabbricato che nelle aree circostanti, sono presenti una fascia verde costituita da siepi su Via Aurelia ed una fascia verde costituita da una siepi ed alberature a basso fusto su Via Astoria.

Durante le fasi di cantiere saranno attivate le necessarie misure atte a ridurre la produzione e diffusione di polveri.

11.5 Clima acustico

L'intervento di recupero rispetta le prescrizioni oltre che delle vigenti disposizioni di legge anche di quelle contenute nel PCCA, opportunamente adeguato a seguito della adozione del P.O.

Le attività inerenti alla destinazione residenziale del fabbricato oggetto di P.d.R. non comportano un aggravio del clima acustico dell'area.

Al fine di mitigare le immissioni sonore relative al traffico leggero e pesante presente sulla Via Aurelia è prevista una fascia di verde costituita da siepi sul perimetro del lotto.

Durante le fasi di cantiere saranno attivate le necessarie misure atte a ridurre o mitigare le fonti di rumore.

11.6 Produzione e smaltimento dei rifiuti urbani

Per favorire la raccolta differenziata dei rsu nel rispetto del decoro urbano è prevista, un'isola ecologica di conferimento dei rifiuti posizionata a lato dell'accesso pedonali.

11.7 Energia

L'intervento prevede l'installazione di un impianto fotovoltaico di 150 moduli che forniranno 5Kw per unità abitativa. ~~I pannelli sono posizionati sui pergolati nel parcheggio privato e sopra la terrazza.~~ **L'impianto è posizionato sui pergolati al piano terra, sulla terrazza in copertura e sulla copertura del vano scale.**

Art. 12 Prescrizioni relative al sistema infrastrutturale

Al fine di evitare una possibile interferenza tra le previsioni del presente Piano di Recupero e quelle legate alla realizzazione dell'opera infrastrutturale costituita dalla rotatoria dell'incrocio tra la SS1 Aurelia e la via Astoria, la presente disciplina dispone che sia garantita una fascia di rispetto pari a 5 metri lineari dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta esistente, così come definito all'art. 16.3, c.2 del DT02b del P.O. vigente, e che questa sia libera dalla presenza di qualsiasi manufatto edilizio, per tutto il fronte del comparto che si attesta lungo la via Aurelia.

Art. 13 Norme e prescrizioni per la progettazione edilizia

13.1 Dimensione alloggi

La dimensione media degli alloggi, computata in S.E., non potrà essere inferiore a mq 80 con un taglio minimo per alloggio che non potrà essere inferiore a mq 70, nel rispetto di quanto stabilito dal P.O. vigente in merito al taglio minimo degli alloggi.

13.2 Dotazione parcheggi

La dotazione dei parcheggi per la sosta stanziale si attiene a quanto contenuto nell'art. 16.6.1 delle N.T.A. del P.O. che, ai sensi della L.122/89, deve essere prevista nella misura minima del 35% della S.E. di progetto, considerando un minimo di 2 posti auto per ciascun alloggio.

13.3 Quote d'imposta

La quota d'imposta del piano di calpestio del piano terra complesso edilizio è a quota m 1,17, al fine di verificare quanto prescritto nell'allegato *PR.07 Relazione geologico tecnica di fattibilità*.

13.4 Deroghe volumetriche

Eventuali miglioramenti termici e/o acustici in adeguamento alle leggi nazionali e regionali che aumentino lo spessore dei muri perimetrali e dei solai, saranno da considerare in deroga al volume esistente e non comporteranno variante al piano attuativo.

13.5 Allacci utenze

È prevista la realizzazione di tutte le opere necessarie agli allacci alle reti di distribuzione: fognatura bianca, fognatura nera, energia elettrica, telefonia, gas, acquedotto.

Art. 14 Disposizioni finali

Le presenti norme restano vigenti per tutto il periodo di validità stabilito dalla Convenzione sottoscritta. Alla scadenza di detto termine il P.d.R. diventa inefficace.

La scadenza del termine di validità del P.d.R. non produce effetto sui titoli abilitativi ancora validi.

Eventuali limitate modifiche relative alle caratteristiche architettoniche degli edifici che dovessero rendersi necessarie nel corso dell'attuazione degli interventi non necessitano di variante al P.d.R. ed alla Convenzione previo parere rilasciato dall'Ufficio Urbanistica.