

COMUNE DI PIETRASANTA

(Provincia di Lucca)

RELAZIONE TECNICA

“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:

- 1 - Obiettivi del Piano di Recupero**
- 2 - Localizzazione**
- 3 - Dati catastali**
- 4 - Legittimità edilizia**
- 5 - Stato attuale**
- 6 - Il progetto**
- 7 - Verifiche dimensionali**
- 8 - Verifica Prescrizioni di tutela paesaggistica**
- 9 - Verifica prescrizioni di cui alla scheda norma TU_rl-06**
- 10 - Verifica prescrizioni di tutela ambientale**

**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~~

1 - Obiettivi del Piano di Recupero

Il presente Piano di Recupero prevede la riqualificazione di un'area dove è presente un immobile abbandonato dando corso alle previsioni del Piano Operativo in attuazione della scheda norma TU_rl-06. All'interno del suo perimetro ricade un 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 2.055,00.

2 - Localizzazione

L'area oggetto del presente Piano di Recupero, posta nell'UTOE 2B Marina di Pietrasanta, 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.

L'area in oggetto è soggetta al Vincolo paesaggistico ex art. 136 D.lgs. 42/2004 DM. 26/03/1953 -94" Fascia costiera sita nel Comune di Pietrasanta".

3 - Dati catastali

L'immobile, pervenuto alla proprietà con atto del 27/12/2023, Pubblico Ufficiale De Luca Tommaso con sede a Massa (MS), Repertorio n. 32861, Nota presentata con Modello Unico n. 18690.1/2023 Reparto PI di Pisa in atti dal 29/12/2023 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta (LU), al foglio 44, particella 115, subalterno 1 con superficie complessiva (coperto e scoperto) di mq. 1076.

Confina a nord con la particella 741 e con la particella 1019, della medesima proprietà ed in parte interessata dal Piano di Recupero, ad est con la Via Aurelia, a sud con la Via Astoria, a ovest con la particella 114.

4 - Legittimità edilizia

Il fabbricato della ex colonia è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n. 71/1950 e dichiarato Agibile il 20/08/1960. La porzione Ovest è stata sopraelevata con licenza edilizia n. 118/1964.

Al fine di sanare alcune difformità è stata presentata una domanda di condono edilizio sfociata nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 678/S del 31/12/1998.

5 - Stato attuale

Il fabbricato, distribuito su due piani fuori terra compreso il terrestre e corredato da un'ampia resede sui quattro lati, è posto nel Comune di Pietrasanta, frazione Marina di Pietrasanta, Via Astoria .

Viene utilizzato, dal momento della sua costruzione che risale al 1950, come colonia estiva per bambini.

Tale tipologia di attività, che si diffonde agli inizi del novecento e si mantiene in essere fino agli anni novanta, prevedeva la presenza di un refettorio, cucine e stanze adibite al gioco ed allo studio.

Ad oggi lo stato del compendio immobiliare 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.

Il fabbricato, con superficie edificata di mq 1046,15 con una volumetria edificata di 3.551,80 mc insiste su un lotto di proprietà esclusiva di superficie di circa 2002 mq con superficie edificata di mq 1046,15 con una volumetria edificata di 3.551,80 mc. All'interno del perimetro individuato nel Piano di Recupero ricade anche una porzione del terreno adiacente, sempre della medesima proprietà.

6 - Il progetto

L'edificio si svilupperà su tre piani fuori terra compreso il terrestre, gli appartamenti al piano terreno saranno dotati di giardino privato mentre quelli all'ultimo piano avranno accesso diretto alla terrazza in copertura. A servizio delle abitazioni saranno previsti parcheggi per 30 posti auto.

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 **sulla terrazza in copertura e sulla copertura del vano scale.**

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. Le verifiche migliorative apportate si possono riscontrare nell'elaborato *PR.T13 Coni visuali*.

Oltre all'edificio residenziale è prevista la realizzazione di una cabina elettrica MT BT con cessione della medesima e della superficie di pertinenza all'ente gestore. Tale manufatto sarà realizzato su via Astoria tra l'accesso carrabile e l'isola ecologica e sarà caratterizzata al fine di assicurare la migliore integrazione paesaggistica possibile con un impatto visivo ridotto.

7 - Verifiche dimensionali

Verifica Indice Copertura

Superficie territoriale ST	mq	2055,00
Indice di Copertura IC	%	30
Superficie Coperta SC consentita	mq	615,50
Superficie Coperta SC realizzata	mq	587,31
Superficie Coperta SC residua	mq	29,19

Verifica IF

Superficie territoriale ST	mq	2055,00
Volume Edificato di progetto	mc	4239,88
IF di progetto	mc/mq	2,06
IF di progetto > 1,50 mc/mq e < 3,00 mc/mq		

Verifica Superficie Edificabile SE

Superficie Edificabile SE massima consentita	mq	1555,00
Superficie Edificabile SE realizzata	mq	1545,22
Superficie Edificabile SE residua	mq	9,78

Altezza massima tre piani fuori terra compreso il piano terreno

8 - Verifica Prescrizioni di tutela paesaggistica

L'area in oggetto è soggetta al Vincolo paesaggistico ex art. 136 D.lgs. 42/2004 DM. 26/03/1953 -94" Fascia costiera sita nel Comune di Pietrasanta".

Effetti conseguenti la realizzazione dell'opera

L'intervento, realizzato in conformità con quanto previsto dalle le Disposizioni Statutarie DT02a, riqualifica il margine urbano tra via Astoria e Via Aurelia traslando le volumetrie edificate dal margine stradale all'interno dell'isolato e realizzando una fascia verde di filtro.

Il posizionamento e lo sviluppo del fabbricato e delle pertinenze non creano elementi di interferenza in conflitto con quanto disposto nella scheda di vincolo sezione 4 non andando ad ostacolare le visuali e gli scorci mare monti.

Mitigazione dell'impatto dell'intervento

L'altezza e lo sviluppo verticale dell'edificio, come si evince dagli elaborati contenenti le sezioni stradali, non interferisce con lo skyline e con i con visivi che si aprono verso i rilievi e il litorale.

Le aree a parcheggio private sono poste dietro una quinta vegetale e sono contenute all'interno del perimetro del lotto.

Gli impianti fotovoltaici sono posizionati orizzontalmente o con lieve inclinazione **sulla terrazza in copertura, sulla copertura del vano scale** e sui pergolati ombreggianti ~~nella zona a parcheggio~~ **al piano terreno**. L'orientamento dei pannelli e l'integrazione nelle strutture che li contengono permettono di non creare ostacolo agli scorci visuali.

Per quanto riguarda le scelte cromatiche degli elementi architettonici e dei dettagli si farà riferimento alle 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*.

Per ulteriori precisazioni si rimanda agli elaborati grafici allegati, in particolare alle tavole *PR.T07 Inquadramento generale e skyline* *PR.T11 Viste*, *PR.T12, Inserimento ambientale* e alla *PR.T13 Coni visuali*.

9 - Verifica prescrizioni di cui alla scheda norma TU_rl-06

La scelta del dimensionamento, posizionamento e la progettazione dei dettagli del fabbricato emergono dalla considerazione di vari fattori. Sull'area d'intervento si sovrappongono il Vincolo paesaggistico ex art. 136 D.lgs. 42/2004 DM 26/03/1953 Fascia costiera sita nel Comune di Pietrasanta con prescrizioni relative allo skyline ed al mantenimento e valorizzazione dei coni visivi verso i rilievi e verso il litorale e le prescrizioni presenti nel metaprogetto della scheda norma TU_rl-06 che fanno riferimento alla valorizzazione del cono visivo sul parco della Peschiera ed all'allineamento del fabbricato secondo una direttrice parallela alla costa.

La valutazione di quanto sopra evidenziato, ha portato allo sviluppo di un progetto nel quale il fabbricato avesse una forma movimentata ma compatta, con il lato mare monti di circa m 30 e quello parallelo alla costa, allineato alla direttrice della scheda norma di m 28. La rotazione ed il posizionamento del fabbricato all'interno del lotto non solo garantisce il mantenimento dei coni visivi verso i rilievi e verso il litorale ma amplia l'angolo di visuale lungo la via Astoria e consente, contestualmente, la creazione di uno scorcio sul verso il parco della Peschiera.

Rispetto alla scheda norma, l'allineamento alla direttrice viene mantenuto utilizzandola come matrice parallela per l'edificio, viene invece ruotato il fabbricato ed il lato più lungo risulta ad essa ortogonale, parallelo quindi all'asse mare monti.

Si ritiene che la modifica, rispetto allo schema direttore della scheda norma, sia eseguita nel rispetto di quanto previsto dall'11.3 comma 4, interessando integralmente l'area compresa nell'ambito di trasformazione, mantenendo invariati S.E. e standard urbanistici in previsione e comportando variazioni migliorative rispetto all'originale così come meglio evidenziato nella tavola *PR.T13 Coni visuali - Verifica migliorativa ai fini dell'assetto urbano ai sensi dell'art. 11.3 comma 4 delle NTA del Piano Operativo*.

10 - Verifica prescrizioni di tutela ambientale

Di seguito si elencano gli interventi previsti al fine di ottemperare a quanto prescritto nella Norme Tecniche del Piano di Recupero.

Il progetto prevede idonee piantumazioni al contorno di specie vegetali di tipo autoctono garantendo varchi di visuale verso la campagna a sud.

Nell'ambito dell'intervento di recupero dell'area, sarà ridefinito il reticolo idraulico minore delle aree esterne, in modo che sia garantito un corretto deflusso delle acque meteoriche di campagna e saranno previste misure

per il mantenimento di un buon livello qualitativo delle stesse.

Il progetto rispetterà i requisiti di permeabilità delle superfici fondiarie, ~~e sarà utilizzata una pavimentazione di tipo drenante per i parcheggi~~ **in particolare, al fine di garantire la piena permeabilità del parcheggio e del percorso di collegamento ad esso, saranno utilizzati, per il primo, autobloccanti inerbiti ad impasto poroso, per il secondo, asfalto poroso.**

Il fabbricato si allaccerà alle reti dell'acquedotto pubblico esistenti adeguando eventuali tratti esistenti in cattivo stato di efficienza o insufficienti, in accordo con l'ente gestore della risorsa.

Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui urbani è previsto l'allaccio alla rete fognaria in via Italia e un intervento di regimentazione dello scarico delle acque meteoriche al fine di eliminare il rischio di ristagno che attualmente si verifica anche nel caso di precipitazioni atmosferiche modeste.

L'intervento prevede l'installazione di un impianto fotovoltaico che consentirà una totale autonomia sotto il profilo del consumo energetico.

Per quanto riguarda lo smaltimento dei rifiuti urbani sarà prevista un'area ecologica schermata nei pressi dell'accesso carrabile del fabbricato.

ANTONELLO RUSSO ARCHITETTO



Scheda di sintesi dimensionamento alloggi

piano terra

unità 01 piano terra		
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq
soggiorno cottura	28,98	
ripostiglio	1,98	
disimpegno	3,80	
camera	9,15	
camera	14,19	
camera	14,06	
bagno	5,60	
bagno	3,58	
terrazza a terra		6,70
terrazza a terra		4,97
81,34		11,67

unità 02 piano terra		
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq
soggiorno cottura	29,06	
ripostiglio	2,79	
disimpegno	2,74	
camera	14,52	
camera	14,01	
bagno	5,52	
bagno	5,57	
terrazza a terra		12,09
74,21		12,09

unità 03 piano terra		
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq
soggiorno cottura	26,43	
ripostiglio	2,44	
disimpegno	2,75	
camera	14,52	
camera	14,01	
bagno	5,52	
bagno	5,57	
71,24		0,00

unità 04 piano terra		
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq
soggiorno cottura	29,05	
ripostiglio	2,79	
disimpegno	2,75	
camera	14,52	
camera	14,01	
bagno	5,52	
bagno	5,57	
terrazza a terra		8,36
74,21		8,36

unità 05 piano terra		
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq
soggiorno cottura	29,13	
ripostiglio	2,74	
disimpegno	3,75	
camera	9,08	
camera	14,35	
camera	14,01	
bagno	5,70	
bagno	2,98	
terrazza a terra		8,48
terrazza a terra		4,20
81,74		12,68

superfici a comune piano terra		
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq
disimpegno a comune		38,21
vano scala a comune		6,48
vano ascensore		2,66
		47,35

piano primo

unità 06 piano primo		
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq
soggiorno cottura	28,98	
ripostiglio	1,98	
disimpegno	3,80	
camera	9,15	
camera	14,19	
camera	14,06	
bagno	5,60	
bagno	3,58	
terrazza		21,49
81,34		21,49

unità 07 piano primo		
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq
soggiorno cottura	29,06	
ripostiglio	2,79	
disimpegno	2,74	
camera	14,52	
camera	14,01	
bagno	5,52	
bagno	5,50	
terrazza		19,40
74,14		19,40

unità 08 piano primo		
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq
soggiorno cottura	26,43	
ripostiglio	2,44	
disimpegno	2,75	
camera	14,52	
camera	14,01	
bagno	5,52	
bagno	5,50	
terrazza		14,16
71,17		14,16

unità 09 piano primo		
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq
soggiorno cottura	29,05	
ripostiglio	2,79	
disimpegno	2,75	
camera	14,52	
camera	14,01	
bagno	5,52	
bagno	5,50	
terrazza		19,63
74,14		19,63

unità 10 piano primo		
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq
soggiorno cottura	29,13	
ripostiglio	2,66	
disimpegno	3,75	
camera	9,08	
camera	14,35	
camera	14,01	
bagno	5,70	
bagno	2,98	
terrazza		21,52
81,66		21,52

superfici a comune piano primo		
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq
vano scala a comune		38,21
		38,21

piano secondo - solarium

unità 11 piano secondo - solarium		
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq
soggiorno cottura	28,98	
ripostiglio	1,98	
disimpegno	3,80	
camera	9,15	
camera	14,19	
camera	14,06	
bagno	5,60	
bagno	3,58	
terrazza		21,49
terrazza solarium		116,89
81,34		138,38

unità 12 piano secondo - solarium		
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq
soggiorno cottura	29,06	
ripostiglio	2,79	
disimpegno	2,74	
camera	14,52	
camera	14,01	
bagno	5,52	
bagno	5,50	
terrazza		19,40
terrazza solarium		96,41
74,14		115,81

unità 13 piano secondo - solarium		
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq
soggiorno cottura	26,43	
ripostiglio	2,44	
disimpegno	2,75	
camera	14,52	
camera	14,01	
bagno	5,52	
bagno	5,50	
terrazza		14,16
terrazza solarium		97,57
71,17		111,73

unità 14 piano secondo - solarium		
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq
soggiorno cottura	29,05	
ripostiglio	2,79	
disimpegno	2,75	
camera	14,52	
camera	14,01	
bagno	5,52	
bagno	5,50	
terrazza		19,63
terrazza solarium		105,35
74,14		124,98

unità 15 piano secondo - solarium		
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq
soggiorno cottura	29,13	
ripostiglio	2,66	
disimpegno	3,75	
camera	9,08	
camera	14,35	
camera	14,01	
bagno	5,70	
bagno	2,98	
terrazza		21,52
terrazza solarium		114,19
81,66		135,71

superfici a comune piano secondo - solarium		
vano	superficie utile mq	superficie accessoria mq
vano scala a comune		38,21
terrazza a comune		42,10
		80,31

ANTONELLO RUSSO ARCHITETTO

