



Area Servizi del Territorio e Alle Imprese  
Ufficio Urbanistica

Dirigente: Lorenzo Ricciarelli architetto  
Responsabile: Eugenia Bonatti architetto

**Relazione del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art.33 LR65/2014 e s.m.i. – Piano di Recupero in attuazione della scheda TU\_r12 – Area denominata ex “Cinema Giardino” posta a Marina di Pietrasanta, in località Tonfano in via Puccini angolo via Duca della Vittoria - Adozione**

**Localizzazione**



L'area di intervento è localizzata a Marina di Pietrasanta in località Tonfano, in Via Puccini angolo Via Duca della Vittoria ai civici , , . Catastalmente l'area è identificata al Foglio Mappale . L'intervento prevede il recupero dell'area in stato di semi-abbandono con la realizzazione di un fabbricato monofamiliare di civile abitazione con piscina. L'istanza è stata presentata dall'Ing. Zangani.





### Scheda Norma TU-r12

La Scheda Norma TU-r12 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/Superficie Fondiaria: 700 mq

Superficie Edificabile 336 mq

Indice di copertura: 30%

Altezza Massima: 2 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 derivano le seguenti prescrizioni paesaggistiche:

- Ricucitura del tessuto edilizio sull'intersezione di due strade centrali;
- Relazione con i caratteri architettonici e tipologici dell'impianto storico degli insediamenti costieri di marina di Pietrasanta.

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
  - Mantenere caratteri connotativi della trama viaria storica;
  - 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.
- 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:

- Rispetto dell'impianto dell'insediamento storico in termini architettonici e tipologici;
- Incentivazione di funzioni di servizio complementari alla residenza da collocare al piano terra del nuovo fabbricato.



### Prescrizioni ambientali

- Rispetto fattibilità geologica (DT02c e DT02d)
- Obbligo uso pavimentazioni di tipo drenate per i parcheggi privati interni
- Obbligo allaccio a reti dell'acquedotto pubblico esistenti, con eventuali adeguamenti dei tratti esistenti
- Obbligo dotazione di reti per lo smaltimento dei liquami neri e bianchi, acque nere da far confluire in reti fognarie esterne esistenti. Acque meteoriche da far confluire in cisterne interrato per uso irriguo poste all'interno dell'area di intervento.
- Limitare inquinamento atmosferico di origine impiantistica e cantieristica
- Rispetto delle prescrizioni del Piano Comunale di Classificazione Acustica vigente
- Favorire raccolta differenziata, anche predisponendo appositi spazi nel muro di cinta
- Riduzione fabbisogno energetico tramite fonti rinnovabili (fotovoltaico e solare termico integrato e geotermico)
- Verde privato con specie autoctone

Pericolosità geologica: G2lt → per nuova costruzione, fattibilità geologica FG2

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

Vulnerabilità dell'acquifero: Elevata

Pericolosità idraulica: Area priva di classificazioni e ulteriori assegnazioni idrauliche.

### Elaborati finali

Gli elaborati finali sono dunque:

1. RTI\_Relazione Tecnico Illustrativa\_PR Ex Cinema Giardino
2. FOTO\_Documentazione Fotografica\_PR Ex Cinema Giardino
3. AGR\_Relazione Tecnica Agronomica\_PR Ex Cinema Giardino
4. AGR\_TAVOLA VERDE\_PR Ex Cinema Giardino
5. GEO\_Studio Geologico PR Scheda TU r12
6. Dich. Sost. Conformità al Progetto\_PR Ex Cinema Giardino
7. ENERG\_Dichiarazione Classe Energetica A4\_PR Ex Cinema Giardino
8. TAV.1-A\_Stato Attuale - Pianta\_PR Ex Cinema Giardino
9. TAV.1-B\_Stato Attuale - Prospetti e Sezioni\_PR Ex Cinema Giardino
10. TAV.2-A\_Stato di Progetto - Pianta\_PR Ex Cinema Giardino
11. TAV.2-B\_Stato di Progetto - Sezioni\_PR Ex Cinema Giardino
12. TAV.2-C\_Stato di Progetto - Prospetti\_PR Ex Cinema Giardino
13. TAV.3-A\_Stato Sovrapposto - Pianta\_PR Ex cinema Giardino
14. TAV.3-B\_Stato Sovrapposto - Sezioni\_PR Ex Cinema Giardino
15. TAV.3-C\_Stato Sovrapposto - Prospetti\_PR Ex Cinema Giardino
16. TAV.4\_Stato di Progetto - Fattibilità intervento\_PR Ex Cinema Giardino
17. TAV.5\_Stato di Progetto - Sottoservizi e Utenze\_PR Ex Cinema Giardino
18. TAV.6\_Stato di Progetto - Smaltimento acque reflue\_PR Ex Cinema Giardino
19. TAV.7\_Stato di Progetto - Permeabilità dei suoli\_PR Ex Cinema Giardino
20. TAV.8\_Stato di Progetto - Verifica DT.02a\_PR Ex Cinema Giardino



Area Servizi del Territorio e Alle Imprese  
Ufficio Urbanistica

Dirigente: Lorenzo Ricciarelli architetto  
Responsabile: Eugenia Bonatti architetto

21. TAV.9-A\_Stato Attuale - Skyline\_PR Ex Cinema Giardino
22. TAV.9-B\_Stato di Progetto - Skyline\_PR Ex Cinema Giardino
23. TAV.9-C\_Stato Sovrapposto - Skyline\_PR Ex Cinema Giardino
24. TAV.10\_Estratti Cartografici - Catasto+SIT\_PR Ex Cinema Giardino
25. TAV.10\_Estratti Cartografici - Catasto+SIT\_PR Ex Cinema Giardino
26. TAV.12\_Stato di Progetto - Moodboard Materiali e Finiture\_PR Ex Cinema Giardino
27. TAV.13\_Stato di Progetto - Alberature ed Aree esterne\_PR Ex Cinema Giardino
28. RENDER\_Fotoinserimenti e Render\_PR Ex Cinema Giardino
29. NTA\_Piano di Recupero Ex Cinema Giardino
30. CONV\_Schema di Convenzione Urbanistica (Bozza)\_PR Ex Cinema Giardino
31. ENTI Pareri Preventivi Enti sottoservizi di Fattibilità intervento
32. MONET Schema Monetizzazione Dotazioni di Standard
33. MONET Computo Metrico estimativo

I proponenti hanno trasmesso anche i pareri preventivi favorevoli degli enti erogatori di servizi (E-distribuzione, Toscana Energia e Gaia), nel documento:

- ENTI\_Pareri preventivi sottoservizi\_PR Ex Cinema Giardino

I proponenti hanno manifestato l'intenzione di monetizzare gli standard ed hanno quindi presentato l'istanza di monetizzazione, per un totale di **83142,50 euro**, con annesso computo metrico estimativo per determinare il prezzo/mq per la realizzazione verde pubblico e parcheggi (fittizi) in loc. Tonfano in osservanza della D.D. 1182/2025, nei documenti:

- MONET\_Computo Metrico Parcheggio e Verde\_PR Ex Cinema Giardino
- MONET\_Prospetto Monetizzazione PR TU\_rl2

Nell'area di intervento sono attualmente presenti otto essenze arboree: negli elaborati "AGR\_Relazione Tecnica Agronomica\_PR Ex Cinema Giardino" e "AGR\_TAVOLA VERDE\_PR Ex Cinema Giardino" si motivano gli abbattimenti di due lecci e tre aceri, si prevede il mantenimento di un platano e due tigli e si visualizzano gli arbusti e le siepi di nuovo impianto.



Area Servizi del Territorio e Alle Imprese  
Ufficio Urbanistica

Dirigente: Lorenzo Ricciarelli architetto  
Responsabile: Eugenia Bonatti architetto

## VERIFICA DI FATTIBILITA' INTERVENTO

Previsione DIMENSIONAMENTO Scheda Norma  
ST/SF Mq. 700 - SE mq. 336 - I.C. 30% - HMax 2 piani.

### VERIFICA Superficie ST/SF

Superficie Rilevata Lotto Mq.794,77 (compreso le aree occupate dai manufatti)  
La superficie rilevata della proprietà oggetto d'intervento e' superiore a quella di piano urbanistico  
**Superficie Rilevata del Lotto Mq. 794,77 > Mq. 700,00 Come da Normativa - Condizione Verificata**  
( La delimitazione del comparto così' come individuato nella tavola grafica allegata al piano e nella scheda norma e' ricadente interamente , all'interno della proprietà rilevata )

### VERIFICA Superficie Edificabile

SE mq. 336 - Prevista da Scheda Norma  
La SE della scheda e' incrementata del 10% come previsto dall'art. 20 comma 4 di cui alle Normative DT02b in quanto l'edificio in progetto sarà' ricadente in classe A4  
( vedi Dichiarazione Classe Energetica )  
Ne Deriva che la SE di mq. 336,00 come da scheda + 10% incentivo energetico per classe A3 o A4  
Risulta = Mq. 369,60  
**SE in Progetto Mq. 369,38 < Mq. 369,60 SE da Normativa - Condizione Verificata**

### VERIFICA Indice Copertura

I.C. : 30% - Prevista da Scheda Norma - I.C.: = Superficie Lotto da Norma 700,00 x 30% = Mq. 210,00  
Superficie coperta In Progetto Mq. 149,05  
**SC in Progetto Mq. 149,05 < Mq. 210,00 SC da Scheda Norma - Condizione Verificata**

### VERIFICA H. MAX e ALTEZZA UTILE

H.MAX 2 Piani - Prevista da Scheda Norma -	Altezza Utile per locali residenziali da MI.2.70 a MI.3.00 -Art. 4 R.E. Altezza Utile per locali interrati da MI.2.40 a MI.2.70 -Art. 4 R.E.
Numero Piani In Progetto : 2	Altezza Utile per locali residenziali in Progetto MI.2.95 Altezza Utile per locali interrati in Progetto MI.2.40
<b>NP In Progetto n° 2=n°2 NP Normati Condizione Verificata</b>	<b>A.U. locali resid. In Progetto MI.2.95 -Tra MI.2.70-3.00 Normati - CondizioneVerificata A.U. locali inter. In Progetto MI.2.40 -Tra MI.2.40-2.70 Normati - CondizioneVerificata</b>

### VERIFICA PARCHEGGIO - Comma 1) Art. 16.6.1 - DT.02b

Area Destinata a Parcheggio: 35% della S.E. - Prevista Norma  
SE in Progetto Mq. 369,38 x 35% = Mq. 129,28  
**Parcheggio in Progetto (battuta graniglia fine permeabile + prato forte) Mq. 130,61  
Mq. 130,61 > Mq. 129,28 - Condizione Verificata**

### VERIFICA INTERVENTO PERTINENZIALE : PISCINA PRIVATA - DT.02b Art.17 Comma 2) - Art. 17.10

Distanza da confini privati : ai disposti del Codice Civile MI. 2.00  
**MI. 3.40 / 3.70 > MI. 2.00 - Condizione Verificata**

La "TAV.4 Stato di Progetto - Fattibilità intervento" dimostra il rispetto dei parametri di dimensionamento della Scheda Norma TU-rl2, del Regolamento Edilizio vigente e delle prescrizioni del Piano Operativo vigente riguardo ai parcheggi stanziali (art. 16.6.1) e alle piscine private (art.17.10).



Area Servizi del Territorio e Alle Imprese  
Ufficio Urbanistica

Dirigente: Lorenzo Ricciarelli architetto  
Responsabile: Eugenia Bonatti architetto



PROSPETTO LATO MARE



PROSPETTO LATO VIAREGGIO

L'intervento previsto è ben descritto dai seguenti render:





Area Servizi del Territorio e Alle Imprese  
Ufficio Urbanistica

Dirigente: Lorenzo Ricciarelli architetto  
Responsabile: Eugenia Bonatti architetto



Come emerge dall'elaborato "ENTI\_Pareri preventivi sottoservizi\_PR Ex Cinema Giardino", i proponenti hanno autonomamente richiesto e ricevuto i pareri, favorevoli, degli enti erogatori di servizi per cui non è stato necessario indire un'apposita conferenza dei servizi. Trattasi esclusivamente di allacci a reti di sottoservizi esistenti.

Il computo metrico estimativo è servito dunque a stimare il costo ipotetico per la realizzazione di un parcheggio pubblico e di verde pubblico attrezzato a Marina di Pietrasanta, in modo da calcolare un prezzo/mq ricadente entro le soglie minime e massime stabilite dalla D.D. 1182/2025.

Trattandosi di un computo relativo ad un progetto ipotetico di parcheggio pubblico e verde pubblico col solo fine di stimarne i costi di mancata realizzazione ed ricadendo tali costi/mq entro le soglie della sopracitata Determina, non si ritiene necessario richiedere un parere all'Ufficio Lavori Pubblici.

È stato effettuato il deposito degli elaborati finali al Genio Civile, che ha a sua volta trasmesso il numero di deposito (2392).

In ragione di quanto sopra, 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.

**il Responsabile del Procedimento**

Eugenia Bonatti architetto

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