



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

*Direzione Urbanistica e Sostenibilità*

*Settore Tutela, Riqualificazione e  
Valorizzazione del Paesaggio*

**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\_rl2 – Area denominata ex “Cinema Giardino” posta a Marina di Pietrasanta, in località Tonfano in via Puccini angolo via Duca della Vittoria.**

**Seduta del 04/06/2026**

Il giorno 04/06/2026 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.

La Conferenza apre i lavori della seduta alle ore 14:00

Il Comune di Pietrasanta è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- 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.C.C. n. 92 del 13/03/2026 ai sensi dell'art. 111 della LRT 65/2014.

Con nota acquisita al protocollo regionale n. 0338189 del 04/05/2026, 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?dir=/Conferenza%20paesaggistica%20TU-rl2>

Gli elaborati trasmessi contenuti in una cartella, il cui codice hash è 6C8D9B3B936DEBBF5A7C00D4248DEC61, sono i seguenti:

- RTI\_Relazione Tecnico Illustrativa\_PR Ex Cinema Giardino
- FOTO\_Documentazione Fotografica\_PR Ex Cinema Giardino
- AGR\_Relazione Tecnica Agronomica\_PR Ex Cinema Giardino
- AGR\_TAVOLA VERDE\_PR Ex Cinema Giardino
- GEO\_Studio Geologico PR Scheda TU rl2



- Dich. Sost. Conformità al Progetto\_PR Ex Cinema Giardino
- ENERG\_Dichiarazione Classe Energetica A4\_PR Ex Cinema Giardino
- TAV.1-A\_Stato Attuale - Pianta\_PR Ex Cinema Giardino
- TAV.1-B\_Stato Attuale - Prospetti e Sezioni\_PR Ex Cinema Giardino
- TAV.2-A\_Stato di Progetto - Pianta\_PR Ex Cinema Giardino
- TAV.2-B\_Stato di Progetto - Sezioni\_PR Ex Cinema Giardino
- TAV.2-C\_Stato di Progetto - Prospetti\_PR Ex Cinema Giardino
- TAV.3-A\_Stato Sovrapposto - Pianta\_PR Ex cinema Giardino
- TAV.3-B\_Stato Sovrapposto - Sezioni\_PR Ex Cinema Giardino
- TAV.3-C\_Stato Sovrapposto - Prospetti\_PR Ex Cinema Giardino
- TAV.4\_Stato di Progetto - Fattibilità intervento\_PR Ex Cinema Giardino
- TAV.5\_Stato di Progetto - Sottoservizi e UtENZE\_PR Ex Cinema Giardino
- TAV.6\_Stato di Progetto - Smaltimento acque reflue\_PR Ex Cinema Giardino
- TAV.7\_Stato di Progetto - Permeabilità dei suoli\_PR Ex Cinema Giardino
- TAV.8\_Stato di Progetto - Verifica DT.02a\_PR Ex Cinema Giardino
- TAV.9-A\_Stato Attuale - Skyline\_PR Ex Cinema Giardino
- TAV.9-B\_Stato di Progetto - Skyline\_PR Ex Cinema Giardino
- TAV.9-C\_Stato Sovrapposto - Skyline\_PR Ex Cinema Giardino
- TAV.10\_Estratti Cartografici - Catasto+SIT\_PR Ex Cinema Giardino
- TAV.11\_Estratti Cartografici - P.O + P.I.T. + Satellitare\_PR Ex Cinema Giardino
- TAV.12\_Stato di Progetto - Moodboard Materiali e Finiture\_PR Ex Cinema Giardino
- TAV.13\_Stato di Progetto - Alberature ed Aree esterne\_PR Ex Cinema Giardino
- RENDER\_Fotoinserimenti e Render\_PR Ex Cinema Giardino
- NTA\_Piano di Recupero Ex Cinema Giardino
- CONV\_Schema di Convenzione Urbanistica (Bozza)\_PR Ex Cinema Giardino
- ENTI Pareri Preventivi Enti sottoservizi di Fattibilità intervento
- MONET Schema Monetizzazione Dotazioni di Standard
- MONET Computo Metrico estimativo
- 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. 0365137 del 13/05/2026.

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 al PO vigente e la coerenza con il PS vigente.

Dalla documentazione trasmessa dal Comune, si evince che il piano prevede il recupero di un'area, un tempo utilizzata per attività di cinematografo all'aperto denominato *Cinema Giardino*, nella frazione di Marina di Pietrasanta.

Su tale area, in gran parte pavimentata e con una porzione a gradoni, insistono manufatti di vecchia costruzione (ingresso e biglietteria, cabina di proiezione, schermo cinematografico) in generale stato di degrado e di abbandono.

Nel Piano Operativo la previsione è normata dalla Scheda TU\_r12, che ammette come destinazione d'uso prevalente quella residenziale e subordina l'intervento a Piano di Recupero con i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie territoriale/Superficie Fondiaria: 700 mq
- Superficie Edificabile 336 mq
- Indice di copertura: 30%
- Altezza Massima: 2 piani fuori terra.

Il progetto prevede la totale demolizione dei manufatti esistenti e delle ampie aree pavimentate all'interno del lotto e la successiva realizzazione di un fabbricato monofamiliare a destinazione d'uso residenziale, sviluppato su due piani fuori terra e un piano interrato, con tetto a padiglione, per un totale di mq 369. È inoltre prevista la realizzazione di una piscina e l'installazione di pannelli fotovoltaici, che dovranno essere inseriti con sistema integrato-complanare.

La SE massima della scheda norma è incrementata del 10%, come previsto dall'art. 20 comma 4 della Disciplina Urbanistica (DT.02b), in quanto l'edificio da realizzare dovrà ricadere in classe energetica A4.

All'art. 6.2 delle Norme tecniche di attuazione è prevista una dotazione di parcheggi privati per la sosta stanziale nella misura minima del 35% della S.E. di progetto e con un minimo di 2 posti auto. È previsto che le aree di sosta delle auto e i camminamenti pedonali siano totalmente permeabili mediante l'uso di *battuta in graniglia fine e "prato forte" con inserimento di terra vegetale*.

All'art. 7 delle NTA è specificato che non sono previste opere di urbanizzazione, in quanto gli standard saranno compensati attraverso la monetizzazione.

È stato redatto un *Progetto di Riqualificazione Paesaggistica ed Ambientale (Relazione tecnica e Tavola del verde - planimetria)* a firma di un dottore agronomo abilitato che, a seguito del rilievo e della valutazione dal punto di vista fitosanitario e strutturale di tutti gli alberi presenti, prevede il mantenimento di tre esemplari esistenti, la compensazione di cinque esemplari, per i quali è previsto l'abbattimento per evidenti difetti strutturali, e la messa a dimora di ulteriori cinque alberi appartenenti a specie mediterranee.

I caratteri e le finiture prescritte per la realizzazione dell'edificio sono disciplinate dall'art. 6.3 delle NTA e dettagliate nella tavola n. 12 *Moodboard – Tavola dei materiali e finiture utilizzati*.

Sono stati inoltre elaborati dei fotoinserti che rappresentano l'inserimento paesaggistico dell'immobile di progetto nel lotto e nel tessuto urbano circostante.

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.

## 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\_rl2 – Area denominata ex “Cinema Giardino” posta a Marina di Pietrasanta, in località Tonfano in via Puccini angolo via Duca della Vittoria”** nel Comune di Pietrasanta, rispettino le prescrizioni della specifica disciplina dei Beni Paesaggistici contenute nell'elaborato 8B del PIT-PPR (*Disciplina dei Beni Paesaggistici*).

La Conferenza conclude i propri lavori alle ore 14:40

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 \_\_\_\_\_