



## **Oggetto: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PUC) IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA TU-t10 DEL PO VIGENTE**

### **RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

(art 121 della LRT 65/2014 e art 12 della Disciplina del Piano Operativo Vigente)

### **DESCRIZIONE SINTETICA DELL' INTERVENTO**

L'area interessata dal presente Progetto Unitario Convenzionato (PUC), situata tra la parte terminale di via Cinque Giornate e le vie Francesco Berni e Gino Lombardi.

La scheda norma collegata all'intervento prevede la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale su una superficie territoriale di mq 3.925 per una superficie edificabile (SE) pari a mq 390. Nello specifico saranno realizzate un'unità immobiliare a tipologia villa monofamiliare per una superficie SE parti a mq. 150,00 e due unità immobiliari a tipologia villa bifamiliare per una superficie di mq. 240. Le opere pubbliche previste dalla scheda norma consistono nella realizzazione e successiva cessione al Comune di un parcheggio pubblico di 1296 mq ed un completamento della viabilità esistente di 850 mq, come prolungamento di Via Cinque Giornate da collegare a via Francesco Berni/via Gino Lombardi.

La previsione vigente del progetto unitario convenzionato (PUC) è contenuta nel con D.C.C. n.22 del 26/06/2024 ed è stato pubblicato sul B.U.R.T. n.41 del 09/10/2024, all'interno della Scheda norma TU-t10.

La proposta di PUC, di cui all'istanza prot . 65487 del 26/11/2025 e successive integrazioni, prevede l'attuazione delle previsioni in un unico lotto funzionale (in attuazione dell'intera potenzialità urbanistica fornita della scheda norma) mediante la realizzazione di tre unità immobiliari, rispettando i valori massimi assegnati ai parametri urbanistici ed edilizi dalla scheda norma.

L'intervento edilizio è coerente, per tipologia e dimensioni, con l'edificio presente nell'intorno.

La proposta di PUC prevede dotazioni territoriali pari a mq 2146 mq, così suddivisi: 1296 mq di parcheggio pubblico e 850 mq di viabilità pubblico a completamento della via Cinque Giornate, le quali il soggetto attuatore si è impegnato a cedere e realizzare a propria cura e spese.

Sono stati verificati gli elementi prescrittivi della scheda norma, fermo restando che nell'ambito del rilascio del titolo edilizio, il manufatto può subire adattamenti, senza superare le quantità presenti nel progetto di PUC e nel planivolumetrico di massima, di cui può variare il disegno architettonico nell'ambito del titolo abilitativo.

Gli approfondimenti di dettaglio e la verifica della qualità architettonica degli interventi saranno garantiti in fase di progettazione e rilascio del titolo abilitativo (Permesso di Costruire).

Sull'area grava il vincolo paesaggistico ex art.136 D.Lgs 42/2004 – DM 26/03/1953 “Fascia costiera sita nel Comune di Pietrasanta” ed è presente pericolosità idraulica P2 e P3 con magnitudo moderata e severa su porzione del lotto in corrispondenza del parcheggio pubblico e della nuova viabilità e quindi fuori dalla superficie fondiaria dove verranno realizzate le tre unità immobiliari.

Per quanto riguarda le specifiche condizioni di fattibilità geologica, sismica ed idraulica si rimanda alla relazione geologica, idraulica e sismica.

Lo schema di convenzione e l'allegato correlato denominato “Opere pubbliche da realizzare ed aree da cedere”, sono allegati alla proposta di Delibera e formano parte integrante del PUC.



Area Servizi del Territorio e Alle Imprese  
Ufficio Urbanistica

Dirigente: Lorenzo Ricciarelli architetto  
Responsabile: Eugenia Bonatti architetto

La Convenzione una volta sottoscritta avrà validità di dieci anni, decorrenti dalla data di trascrizione della convenzione, per quanto attiene la realizzazione degli interventi, fermo restando che, anche in caso di scadenza dei termini di validità, permarranno gli obblighi in capo alla Proponente ed agli eventuali acquirenti. Dopo la sottoscrizione della Convenzione si potrà formare il titolo edilizio per autorizzare la realizzazione sia delle opere private che di quelle pubbliche

Per quanto concerne la Conferenza di servizi al fine dell'acquisizione dei pareri degli enti erogatori dei servizi:

- La conferenza dei servizi istruttoria al fine dell'acquisizione dei pareri degli enti erogatori dei servizi (GAIA S.p.A., E-Distribuzione S.p.A., Toscana Energia S.p.A) ai sensi dell'art. 14 c.1 della legge 241/1990 è stata indetta in forma semplificata e asincrona con prot. 16898 del 02/04/2026;
- con nota prot. 18562 del 16/04/2025 Toscana Energia S.p.A ha espresso PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO, come segue:
  - *“....richiesta di tracciatura delle tubazioni attraverso il nostro portale MyToscanaenergia (in caso di primo accesso occorre registrarsi indicando la tipologia di utenza e alcuni dati anagrafici, scegliere username e password), in modo da assicurare il necessario coordinamento e seguire le istruzioni che verranno successivamente trasmesse fino al rilascio del “nulla osta”, in assenza del quale non è consentito l'avvio dei lavori. ....”;*
- con nota prot. 21905 del 30/04/2026 GAIA S.p.A. ha espresso PARERE FAVOREVOLE, condizionato al rispetto di specifiche prescrizioni tecniche, che verranno definite in fase di richiesta di allaccio, come segue:
  - *l'attuazione del lotto comporta la realizzazione di infrastrutture afferenti il S.I.I. da prendere in carico/gestione da parte della scrivente Società e quindi dovrà essere rispettata la procedura del Disciplinare Tecnico allegato 1 della Determina A.I.T. n. 3/2019 del 08 febbraio 2019 che si allega...Dopodiché dovranno essere consegnate alla scrivente Società tutta la documentazione prevista nella suddetta procedura Det. A.I.T. n. 3/2019.;*
- secondo l'art. 14 bis, della legge n. 241 del 07 agosto 1990 e ss.mm. e ii ed in particolare il comma 4, si considera acquisito l'assenso senza condizioni quando, entro il termine perentorio di conclusione della conferenza non venga comunicata la determinazione delle amministrazioni coinvolte;
- La conferenza dei servizi è stata dichiarata conclusa positivamente con determinazione dirigenziale n.619 del 04/05/2026;

Per quanto concerne il rilascio del parere dell'Ufficio Lavori Pubblici sulle opere di urbanizzazione previste dal Progetto Unitario Convenzionato:

- Con prot. int. 16891 del 02/04/2026 è stato richiesto dall'Ufficio Urbanistica all'Ufficio Lavori Pubblici un parere sulle opere di urbanizzazione previste dal Progetto Unitario Convenzionato, in



particolare riguardo a circa 1296 mq di parcheggio pubblico e 850 mq di viabilità di completamento;

- Con prot.int. 22561 del 04/05/2026 sono state richieste integrazioni documentali riguardo aspetti di carattere generale e di dettaglio tecnico dall'Ufficio Lavori Pubblici al proponente;
- Con prot. 22649 del 05/05/2026 è stato trasmesso dall'Ufficio Urbanistica al proponente quanto richiesto dall'Ufficio Lavori Pubblici;
- Con prot. 33328 del 29/06/2026 il proponente ha integrato la documentazione e successivamente l'Ufficio Urbanistica ha richiesto un secondo parere all'Ufficio Lavori Pubblici con prot.int. 33568 del 30/06/2026;
- Con prot.int. 38019 del 22/07/2026 sono state richieste ulteriori integrazioni documentali dall'Ufficio Lavori Pubblici al proponente;
- Con prot. 38096 del 22/07/2026 è stato trasmesso dall'Ufficio Urbanistica al proponente quanto richiesto dall'Ufficio Lavori Pubblici;
- Con prot. 41763 del 10/08/2026 il proponente ha nuovamente integrato la documentazione e successivamente l'Ufficio Urbanistica ha richiesto un terzo parere all'Ufficio Lavori Pubblici con prot.int. 42735 del 17/08/2026;
- Con prot. 43050 del 18/05/2026 l'Ufficio Lavori Pubblici ha espresso parere favorevole con prescrizioni da recepire nella successiva fase di definizione degli elaborati progettuali necessari al rilascio del Permesso di Costruire e alla realizzazione delle opere, riportate nelle NTA del Progetto Unitario Convenzionato;
- Con prot. 43159 del 19/08/2026 è stato trasmesso dall'Ufficio Urbanistica al proponente il parere favorevole con prescrizioni rilasciato dall'Ufficio Lavori Pubblici, comunicando che il progetto unitario era prossimo all'approvazione e precisando che le prescrizioni dovranno essere recepite all'interno degli elaborati progettuali forniti per il rilascio del Permesso di Costruire;

## **COMPLETEZZA FORMALE DELLA DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA PROPOSTA**

Verificata la documentazione presentata in allegato alla richiesta di approvazione di Progetto Unitario Convenzionato, che può ritenersi adeguata in rapporto alla dimensione, alla natura e alle caratteristiche del progetto proposto;

Visto che il progetto contiene, tenendo conto dell'articolo 121 della L.R. 65/2014:

- L'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle



- masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni di progetto;
- La relazione illustrativa che dà conto della coerenza interna ed esterna delle scelte progettuali;
- L'individuazione progettuale di massima delle opere di urbanizzazione integrative, con redazione del progetto con planimetrie, sezioni stratigrafiche e computo metrico estimativo;
- Lo schema di convenzione da sottoscrivere per regolare gli interventi previsti dal PUC e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria correlate, nonché le relative garanzie;
- Le norme tecniche di attuazione.

Verificata la completezza della documentazione, i seguenti elaborati vengono allegati alla Delibera Comunale di Approvazione del Progetto Unitario Convenzionato:

1. Relazione tecnica illustrativa
2. Relazione fotografica
3. Relazione geologica, idraulica e sismica
4. Norme Tecniche di Attuazione
5. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
6. T01 – QC Inquadramento catastale
7. T02 – QC Schema rilievo fotografico
8. T03 – QC Ortofoto;
9. T04 – QC Sovrapposto Catasto e PO
10. T05 – QC Sovrapposto Rilievo strumentale e PO
11. T06 – QC Sovrapposto Rilievo strumentale, vegetazione e Catasto
12. T07 – QP Zonizzazione urbanistica, aree pubbliche e aree per l'edificazione residenziale
13. T08 – QP Schema dell'assetto morfologico, sistemazione parcheggi ed aree verdi
14. T09 – QP Stato di progetto opere pubbliche
15. T10 – QP Stato di progetto opere pubbliche - sovrapposto
16. T11 – QP Opere di urbanizzazione - Impianto di illuminazione pubblica
17. T12 – QP Opere di urbanizzazione - Linea Enel e cabina Enel



18. T13 – QP Opere di urbanizzazione - Rete telefonica
19. T14 – QP Opere di urbanizzazione - Linea acquedotto pubblico
20. T15 – QP Opere di urbanizzazione - Rete gas
21. T16 – QP Opere di urbanizzazione - Rete fognatura acque nere ed acque bianche
22. T17 – QP Opere di urbanizzazione - Particolari costruttivi e sezioni stradali
23. T18 – QP Opere di urbanizzazione – Piante, prospetti e sezioni - Villa unifamiliare e villa bifamiliare
24. T19 – QP Calcolo analitico Superficie Edificabile e Volume Edificabile di progetto
25. T20 – QP Calcolo analitico aree parcheggi stanziali e Indice Copertura
26. T21 – QP Fotoinserimenti

## VALUTAZIONI CONCLUSIVE

La sottoscritta Arch. Eugenia Bonatti, in qualità di Responsabile del Procedimento per l'approvazione del Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di cui alla Scheda Norma TU-t10, Tenuto conto che:

- il comune di Pietrasanta è dotato di Piano Strutturale conformato al PIT/PPR, approvato con Delibera C.C. n.41 del 9/11/2023, ed efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 2 del 10/01/2024;
- con Delibera C.C. n. 22 del 26/06/2024 è stato approvato il Piano Operativo conformato al PIT/PPR divenuto efficace con la pubblicazione sul BURT n.41 del 09/10/2024;
- il PUC in oggetto è coerente con il Piano Strutturale e con il Piano Operativo vigenti del Comune di Pietrasanta;
- il PUC in oggetto risulta pertanto coerente con le prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale approvato con Del. Cons. Reg. n. 72/2007, e successiva integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvata con Del. Cons. Reg. n. 37/2015;
- il PUC in oggetto non risulta in contrasto con la variante di adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) adottato con Del. Cons. Prov. N.7 del 26/03/2026 e pubblicato sul BURT n. 16 del 22/04/2026;
- il procedimento si concluderà con l'approvazione da parte del Comune in un unico atto dello Schema di convenzione e del Progetto allegato, così come previsto dall' art. 121 L.R. 65/2014, e successiva sottoscrizione della Convenzione.



Area Servizi del Territorio e Alle Imprese  
Ufficio Urbanistica

Dirigente: Lorenzo Ricciarelli architetto  
Responsabile: Eugenia Bonatti architetto

Conclusa l'istruttoria con esito favorevole, visti tutti i pareri acquisiti, si attesta che il PUC in oggetto risulta conforme e rispondente alle disposizioni dettate dal Piano Operativo, in particolare a tutte le prescrizioni e disposizioni contenute nella Disciplina di Piano.

Pertanto si propone l'accoglimento dell'istanza mediante l'approvazione, ai sensi dell'art. 121 comma 5 della L.R. 65/2014 e dell'art. 12 della Disciplina di piano del PO.

Il Progetto Unitario Convenzionato acquisterà efficacia dalla data di pubblicazione all'albo del Comune di Pietrasanta della Deliberazione di approvazione.

**Il Responsabile del Procedimento**  
**Funzionario delegato EQ**

Arch. Eugenia Bonatti

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