



Oggetto: Comune di PIETRASANTA (LU) L.R. 65/2014, art. 25 – Piano Operativo –
COPIANIFICAZIONE
contributo tecnico

Alla Direzione Urbanistica e
Politiche Abitative
Settore Pianificazione del territorio

Con riferimento alla nota del Settore Pianificazione registrata al protocollo regionale con n° 0174275 del 15/05/2020 trasmettiamo il contributo tecnico per la Conferenza di Copianificazione del 25/06/2020

L'istruttoria, nelle disposizioni per i diversi interventi, fa riferimento agli Indirizzi per le politiche, alla disciplina d'uso della scheda d'*Ambito 2 Versilia e Costa Apuana* e all'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici, riportandone per ogni previsione i riferimenti ma senza l'esplicitazione dei contenuti pertinenti che vengono invece elencati qui di seguito:

Scheda d'Ambito 2 Versilia e Costa Apuana –

Indirizzi per le politiche

Nelle aree riferibili ai sistemi della Collina, Montagna e Dorsale (vedi la cartografia dei sistemi morfogenetici)

1. nei sistemi morfogenetici della Montagna calcarea e della Collina calcarea, è necessario indirizzare gli interventi in modo da:
 - proteggere gli acquiferi profondi strategici;
 - garantire la conservazione del patrimonio carsico ipogeo (anche implementandone il censimento attraverso procedure di accertamento di eventuali nuove strutture carsiche emerse a seguito delle attività estrattive);
 - regimare i flussi liquidi e solidi dei corsi d'acqua drenanti i bacini estrattivi al fine di contenere il rischio idraulico dei sistemi di Alta Pianura, Fondovalle, e delle Depressioni retrodunali.
2. favorire il miglioramento dei livelli di compatibilità ambientale e paesaggistica per le attività estrattive delle Alpi Apuane, con particolare riferimento alle cave collocate sui crinali o in posizione di elevata visibilità dalla costa e dai centri storici;
3. porre in essere azioni volte a migliorare la sostenibilità delle attività estrattive per le comunità locali, promuovendo la valorizzazione dei siti e beni, connessi all'attività estrattiva, di rilevante testimonianza storica, in considerazione del valore economico, sociale e culturale che l'attività di estrazione e lavorazione del marmo può rappresentare anche dal punto di vista identitario;
4. al fine di garantire la stabilità dei versanti collinari è necessario indirizzare i processi di infrastrutturazione verso un'attenta progettazione degli interventi sulla viabilità, con specifica attenzione alla viabilità minore e agli eventuali rischi idrogeologici connessi alla sua realizzazione;

[...]

6. al fine di riqualificare il territorio della piana, tutelarne i valori naturalistici e aumentarne i livelli di permeabilità ecologica e visuale è opportuno:



- favorire iniziative e programmi volti a salvaguardare e riqualificare gli spazi inedificati esistenti (aree agricole, incolti, boschetti), i relittuali elementi di connessione e permeabilità ecologica (aree agricole, pinete in ambito urbano, boschi relittuali), e le visuali che si aprono verso la piana e i versanti Apuani;

Disciplina d'Uso - Obiettivi e Direttive

Obiettivo 3 - recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera

- 3.2 - riqualificare l'asse storico pedecollinare della via Sarzanese-Aurelia contrastando "l'effetto barriera" tra pianura costiera e sistemi collinari evitando i processi di saldatura e salvaguardando i varchi inedificati tra le aree urbanizzate lungo l'asse infrastrutturale
 - Orientamenti: salvaguardare i coni visivi che dall'asse si aprono verso i centri storici e le emergenze architettoniche
- 3.3 - valorizzare in maniera sinergica il patrimonio edilizio della costa e quello dell'entroterra ai fini di integrare la consolidata ricettività turistica costiera con forme di ospitalità diffusa anche attraverso il recupero di edifici produttivi e manufatti di archeologia industriale (ferriere, mulini, argentiere).

Obiettivo 4 - Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali

- 4.3 - tutelare e riqualificare gli spazi aperti presenti all'interno del tessuto urbano, anche al fine di evitare la saldatura tra le espansioni dei centri litoranei, assegnando ai varchi urbani funzioni ambientali, oltre che di visuali e di coni ottici privilegiati sia verso la costa sia verso le Apuane [...]
- 4.9 - favorire, nei tessuti culturali con struttura a mosaico, il mantenimento della rete di infrastrutturazione rurale esistente (viabilità podereale, rete scolante, vegetazione di corredo);
- 4.11 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne l'integrità morfologica e percettiva.

Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici – art 4 disciplina, artt. 8 fiumi, 11 parchi [...], nonché i territori di protezione esterna dei Parchi, 12 boschi

art 4 - disciplina

2. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- riconoscere per i beni culturali immobili le aree di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale) da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale

Art 8.1 – Obiettivi

8.1. Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi, fatti salvi quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica, devono perseguire i seguenti obiettivi:

- *a - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;*



- *b - evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;*
- *e - riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;*
- *f - promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali*

Art 8.2 Direttive - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, provvedono a

- *l - contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;*

Art 8.3 Prescrizioni

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :

- *4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.*

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- *1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale*
- *2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;*
- *3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;*
- *4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;*
- *5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.*

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;

Art 11.1 Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

- *d - garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano la conservazione dei caratteri identitari, l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità dei paesaggi protetti;*

Art. 11.2 – Prescrizioni

b- Nei territori di protezione esterna non sono ammessi:



- 2 - gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le aree protette;

Art. 12.1 Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

- e - garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico -culturali ed estetico-percettivi;

Art. 12.2 – Direttive

- 3 - evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storico culturali ed estetico-percettivi;

Art. 12.3 – Prescrizioni

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
- 2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
- 3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico

Si premette quanto segue, come riportato nella relazione di accompagnamento alla copianificazione trasmessa dal Comune: *tutte le schede elencate, ad eccezione della C1,D3 ed E1 riguardano sia il Piano Strutturale che il Piano Operativo.*

ANALISI DELLE SCHEDE PROPOSTE:

Infrastrutture per la mobilità

A1 - Adeguamento di via Pisanica e realizzazione di bypass del centro abitato

- La previsione prevede l'adeguamento della sezione stradale esistente finalizzato alla realizzazione di due corsie con pista ciclabile.

Si legge nella relazione d'accompagnamento alla copianificazione che la Via Pisanica "presenta il carattere di strada rurale con difficoltà nello scambio di veicoli che la percorrono nei due sensi"



La viabilità presenta attualmente i caratteri tipici della strada extraurbana rurale costellata da una sporadica presenza di edifici. Dall'asse di percorrenza si aprono ampie visuali prospettiche sulla pianura agricola e sullo skiline dei rilievi montani.

Nell'area non sono presenti Beni Paesaggistici ai sensi degli artt.136 e 142 del DLgs 42/2004.

In riferimento alla Scheda d'Ambito, Indirizzi per le politiche e Disciplina d'uso, si raccomanda la predisposizione di un progetto d'inserimento paesaggistico della nuova arteria con particolare attenzione alla mitigazione dell'inquinamento luminoso e alla salvaguardia delle visuali e prendendo in considerazione un eventuale utilizzazione dei relitti agricoli derivanti dal Piano Particellare di esproprio al fine di valorizzare e tutelare le relazioni paesaggistiche col contesto in Gli interventi dovranno essere conformi alla seguente disciplina:

- *Scheda d'Ambito* –
- *Indirizzi per le politiche* punto6
- *Disciplina d'Uso* Obiettivo 4.11

A2 – Prolungamento Asse Intermedio di Scorrimento della Versilia

- Prevede il completamento in territorio comunale dell'*Asse Intermedio della Versilia*, infrastruttura sovracomunale, con il prolungamento del Viale Unità d'Italia, dall'Aurelia verso Est, fino al confine con Camaiore.

Per la maggior parte del proprio sviluppo l'asse scorre in affiancamento alla sede autostradale, a sud di questa, mentre nel tratto iniziale attraversa una porzione di tessuto agricolo residuale fortemente interessato dalla pressione urbana.

La proposta prevede l'adozione di misure per la mitigazione degli impatti paesaggistici e ambientali e la verifica delle interferenze col reticolo idraulico e l'asta autostradale.

Nell'area non sono presenti Beni Paesaggistici ai sensi degli artt.136 e 142 del DLgs 42/2004.

Gli interventi dovranno essere conformi alla seguente disciplina:

- *Scheda d'Ambito* –
- *Indirizzi per le politiche* punto6
- *Disciplina d'Uso* Obiettivo 4.11

tipologia: tessuto produttivo

B1 – Potenziamento dell'area produttiva in località "Portone" e relativa viabilità

La previsione è situata in loc Portone e comporta l'ampliamento verso ovest della piattaforma produttiva esistente e la realizzazione di una viabilità di collegamento tra Via del Portone, Via Aurelia Sud e via Pontenuovo per una **SE prevista è pari a 40.000 mq per la funzione artigianale/industriale e 1500 mq di funzione commerciale al dettaglio**

L'area risulta interessata da vincolo ai sensi della lett g) dell'art. 142 del DLgs 42/2004.

Le aree interessate dalla previsione fanno parte di un tessuto agricolo residuale fortemente minacciato dalla pressione insediativa.

La documentazione inviata per la copianificazione non riporta la dimensione dell'attuale superficie coperta presente nell'area, né se parte del dimensionamento di previsione sia da asciversi a recupero volumetrico di eventuali edifici dismessi.

Inoltre, la correlazione ad approfondimenti relativi alla presenza di superficie boscata posta a N dell'attuale insediamento industriale e riportata nella scheda, farebbe presupporre l'intenzionalità di sviluppare l'insediamento in tale direzione che risulta parte di un'ampia area agricola interclusa.



L'eventuale sviluppo edilizio in direzione N verrebbe a formare una completa saldatura tra l'insediamento industriale esistente, gli insediamenti residenziali sviluppatisi lungo Via Tonfano e l'Autostrada e presenterebbe forti criticità rispetto alle seguenti disposizioni del PIT-PPR:

- *Art. 12.1 Obiettivi – lett e)*
- *Art. 12.2 – Direttive – punto 3*
- *Art. 12.3 – Prescrizioni – punti 1, 2 e 3*
- *Scheda d'Ambito –*
 - *Indirizzi per le politiche* punto6
 - *Disciplina d'Uso* Obiettivo 4 – punti 4.3, 4.9 e 4.11

B2 – Riattivazione cava Ceragiola

L'area estrattiva è situata a N e a valle del borgo storicizzato di crinale di Castello e ai margini di un insediamento industriale/ artigianale con presenza di edilizia residenziale e edifici di valore testimoniale. Si prevede la riattivazione della cava dismessa che prevede inoltre l'adeguamento della viabilità esistente di accesso alla cava, senza la creazione di nuove infrastrutture viarie;

La proposta prevede la predisposizione di soluzioni compatibili con la vicinanza del borgo storicizzato Castello posto a sud-ovest e che sovrasta l'area di escavazione, nonché la verifica della coerenza con il PRC e con i piani di settore vigenti.

L'area è interessata da vincolo ai sensi della lett g) dell'art. 142 del DLgs 42/2004.

Sarà necessario pertanto:

- condurre una verifica puntuale della sussistenza del vincolo in quanto la cartografia del PIT-PPR per la categoria di cui alla lett g) è meramente ricognitiva
- conformare le previsioni e i futuri interventi alla disciplina di cui all'art 12 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR, con particolare riferimento alle seguenti disposizioni:
 - *Art. 12.1 Obiettivi – lett e)*
 - *Art. 12.2 – Direttive – punto 3*
 - *Art. 12.3 – Prescrizioni – punti 1, 2 e 3*

Gli interventi e le previsioni dovranno essere inoltre conformi alla seguente disciplina:

- *Scheda d'Ambito – Indirizzi per le politiche* punti 1, 2, 3 e 4

tipologia: servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico

C1 – Impianti sportivi su via Unità d'Italia

La previsione interessa una vasta area compresa tra Via Unità d'Italia a SO, SS Aurelia a E, Autostrada a NE e il prolungamento virtuale dell'asse di Via Leonardo da Vinci a NO.

PS e il nuovo PO prevedono un nuovo polo sportivo di carattere pubblico/ privato in parte legato all'ampliamento delle strutture commerciali Coop e Conad (GSV) queste ultime soggetto di Variante al RU già avviata.

L'attuale assetto del tessuto agrario è caratterizzato da una maglia larga, frutto di una progressiva semplificazione (vedi foto aeree storiche), che conserva parte del corredo arboreo dei camporili della maglia originaria, alcuni dei quali si presentano ad oggi come frammenti arborati posizionati all'interno dei campi.

Data l'estensione, il quadro d'insieme si presenta come un unicum paesaggistico ben caratterizzato, seppur compresso dalla spinta insediativa e infrastrutturale.

L'area risulta interessata da vincolo ai sensi della lett g) dell'art. 142 del DLgs 42/2004.



Sarà necessario pertanto:

- condurre una verifica puntuale della sussistenza del vincolo in quanto la cartografia del PIT-PPR per la categoria di cui alla lett g) è meramente ricognitiva
- conformare eventualmente le previsioni e i futuri intereventi alla disciplina di cui all'art 12 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR, con particolare riferimento alle seguenti disposizioni:
 - Art. 12.1 Obiettivi – lett e)
 - Art. 12.2 – Direttive – punto 3
 - Art. 12.3 – Prescrizioni – punti 1, 2 e 3

Gli interventi e le previsioni dovranno essere inoltre conformi alla seguente disciplina:

<i>Scheda d'Ambito</i>	–	<i>Indirizzi per le politiche</i>	punto 6
		<i>Disciplina d'Uso</i>	<i>Obiettivo 4 – punti 4.3, 4.9 e 4.11</i>

tipologia: dotazioni turistico-ricettive

DI – Attrezzature ricettive, sportive e per servizi della “Porta Nord” della Versiliana

L'area interessata dalla previsione è situata immediatamente a S dello stadio Falcone e Borsellino e si presenta come un'area per la maggior parte boscata, con parziale presenza di appezzamenti agricoli liberi da vegetazione posti in fregio alla via Pisanica e nelle immediate adiacenze dello stadio.

La previsione riguarda la costituzione del polo attrezzato definito *Porta Nord del Parco della Versiliana*, da adibire a nuovi servizi e attrezzature sportive. La previsione già presente nel R.U. vigente è limitata alle fasce perimetrali dell'area interessata.

La SE prevista è pari a 1500 mq di nuova edificazione, 365 mq di funzione commerciale al dettaglio e 750 mq di direzionale e di servizio

L'area risulta interessata da vincoli ai sensi delle lett. c) e g) dell'art. 142 del DLgs 42/2004.

Sarà necessario pertanto:

- condurre una verifica puntuale della sussistenza e del perimetro dei vincoli in quanto la cartografia del PIT-PPR per le categoria di cui alla lettere sopra riportate è meramente ricognitiva.
- conformare eventualmente le previsioni e i futuri intereventi alla disciplina di cui:
- all'art. 8 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR, con particolare riferimento alle seguenti disposizioni:
 - Art 8.1 – Obiettivi – lett. a, b, e, e f,
 - Art 8.2 Direttive – lett. l
 - Art 8.3 Prescrizioni
 - lett. a, punto 4
 - lett. c, punti 1, 2, 3, 4 e 5
 - lett. e,
 - lett. g,
- all'art. 12 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR, con particolare riferimento alle seguenti disposizioni:
 - Art. 12.1 Obiettivi – lett e)
 - Art. 12.2 – Direttive – punto 3
 - Art. 12.3 – Prescrizioni – punti 1, 2 e 3

Gli interventi e le previsioni dovranno essere inoltre conformi alla seguente disciplina:

- *Scheda d'Ambito* - *Indirizzi per le politiche* punto 6
- *Disciplina d'Uso* - *Obiettivo 4 – punti 4.3, 4.9 e 4.11*



In particolare dovranno essere risolte le criticità relative alla valorizzazione dei caratteri di viabilità carrabile di distribuzione al territorio rurale e del rapporto di questa con la presenza della Versiliana con le sue propaggini, alle visuali da salvaguardare, al corredo arboreo/arbustivo presente e di nuovo impianto.

D2 – Nuova struttura turistico ricettiva presso il Campo di Golf “Versilia” e adeguamento viabilità

L'area interessata dalla previsione ricade all'interno dell'area naturale protetta del Lago di Porta (Sito Natura 2000) e prevede la sostituzione della struttura ricettiva esistente correlata al campo di golf “Versilia” con una struttura ricettiva più ampia e qualificata, con funzione di Spa e Resort per un totale di **9000 mq di SE di nuova edificazione**.

L'area risulta interessata da vincoli ai sensi delle lett. c) e g) dell'art. 142 del DLgs 42/2004.

Si evidenzia che la documentazione inviata non riporta l'estensione dell'attuale superficie coperta presente nell'area che, da misurazioni effettuate sui sistemi GIS, sembrerebbe molto inferiore a quella prospettata.

Si sottolinea che un forte aumento della SE e delle conseguenti dotazioni urbanistiche in un'area di grande fragilità, quale l'area protetta in questione, può indurre forti criticità sia ambientali che paesaggistiche.

Si rileva pertanto la necessità di approfondire l'analisi urbanistica e paesaggistica sull'area interessata e sulla previsione.

In particolare per quanto riguarda gli elementi disciplinari del PIT-PPR di specifica pertinenza la previsione prospettata potrebbe presentare forti criticità rispetto alle seguenti disposizioni:

- all'art. 8 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR, con particolare riferimento alle seguenti disposizioni:
 - Art 8.1 – Obiettivi – lett. a, b, e, e f,
 - Art 8.2 Direttive – lett. l
 - Art 8.3 Prescrizioni
 - lett. a, punto 4
 - lett. c, punti 1, 2, 3, 4 e 5
 - lett. e,
 - lett. g,
- all'art. 12 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR, con particolare riferimento alle seguenti disposizioni:
 - Art. 12.1 Obiettivi – lett e)
 - Art. 12.2 – Direttive – punto 3
 - Art. 12.3 – Prescrizioni – punti 1, 2 e 3
- Scheda d'Ambito - Indirizzi per le politiche punto 6
- Disciplina d'Uso - Obiettivo 4 – punti 4.3, 4.9 e 4.11

D3 – Nuove attrezzature turistico-ricettive in territorio rurale

La proposta riguarda la previsione di una quota di dimensionamento del PS per attrezzature turistico-ricettive e relativi servizi da localizzare, attraverso il PO, in una UTOE di pianura con esclusione di modelli ricettivi di tipo estensivo (campeggio o villaggio turistico) e di strutture agroturistiche ma operando attraverso la riconversione e riuso del patrimonio edilizio esistente con interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, per un totale di 100 posti letto più servizi di supporto.

E' prevista la realizzazione di nuova **edificazione per una SE di 4000mq**, pari a 40mq/posto letto, comprensivi della quota parte di tutti i servizi individuali e collettivi.

Nella relazione di accompagnamento alla copianificazione si legge che *dovrà essere garantita la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi, anche attraverso eventuali studi di vocazione delle aree e/o attraverso procedure comparative e competitive.*



Anche in questo caso si evidenzia che la documentazione inviata non riporta l'estensione dell'attuale superficie coperta presente nell'area che potrebbe essere oggetto di riconversione e di ristrutturazione urbanistica.

Dalla cartografia allegata alla richiesta di copianificazione, l'area D3 risulta collocata in località Bugneta, zona fortemente caratterizzata da un paesaggio agricolo di pianura che si estende in tutte le direzioni con sporadica presenza di edifici monofamiliari relativamente recenti, e attualmente in uso, e di un unico casale rurale di 3 piani fuori terra con annessi (tettoie), presumibilmente in disuso e di forte valore testimoniale, posto in posizione arretrata su via di Bugneta e ben visibile da quest'ultima.

Dalla lettura effettuata sembra pertanto che la prospettiva dimensionale di riutilizzazione/riconversione di edilizia esistente sia fortemente limitata.

L'area agricola in questione è, come descritto un continuum di grande estensione che rappresenta un forte valore identitario per il territorio, nonostante gli evidenti elementi di fragilità, leggibili nella semplificazione della maglia agraria e del corredo arboreo. Nonostante questo la infrastrutturazione esistente presenta ancora i caratteri della viabilità carrabile di distribuzione tipica del territorio rurale che rafforza la connotazione paesaggistica di quest'ultimo.

Il forte aumento della SE, della funzione turistico ricettiva e delle conseguenti dotazioni urbanistiche prospettati, possono indurre forti criticità per gli aspetti valoriali dei luoghi.

Si rileva pertanto la necessità di approfondire l'analisi urbanistica e paesaggistica sull'area interessata e sulla previsione.

L'area non risulta interessata da vincoli ai sensi degli artt. 136 e 142 del DLgs 42/2004, tuttavia, per quanto riguarda gli elementi disciplinari del PIT-PPR di specifica pertinenza, la previsione prospettata potrebbe presentare forti criticità rispetto alle seguenti disposizioni:

- *Scheda d'Ambito* - *Indirizzi per le politiche* punto 6
- *Disciplina d'Uso* - *Obiettivo 4 – punti 4.3, 4.9 e 4.11*

tipologia: strutture commerciali

E1 – Ampliamento strutture commerciali Coop e Conad

Come già sopra accennato nella previsione C1 La presente previsione è contenuta nella Variante al RU già avviata, concernente la trasformazione di due strutture commerciali esistenti nel capoluogo (Coop e Conad) in due GSV, in posizione poco distante fra loro (circa 1,5Km) e entrambe affacciate sulla SS1 Aurelia, e la realizzazione di un nuovo polo sportivo di carattere pubblico e privato facente parte della scheda C1 citata. Se si concluderà l'iter di approvazione della Variante, verranno automaticamente recepiti dal nuovo PS-PO gli indirizzi e le prescrizioni contenute nella Variante stessa e nei relativi pareri di copianificazione.

Le aree interessate dalle previsioni delle GSV fanno parte di un tessuto urbanizzato recente, morfotipo...., e sono confinanti con il tessuto agricolo residuale del morfotipo stesso.

Le GSV sarebbero supportate da una consistente presenza di infrastrutture viarie di servizio esistenti per le quali sono altresì previsti adeguamenti e miglioramenti funzionali.

La previsione relativa alla GSV COOP ricade completamente all'interno del Vincolo ai sensi dell'art. 136 del DLgs 42/2004, di cui al D.M. 23/06/1955 G.U. 155 del 1955 - Zona del viale Apua, che congiunge la Marina di Pietrasanta col capoluogo del comune, sita nell'ambito del comune di Pietrasanta, con la seguente declaratoria:

- *[...] la zona predetta costituisce, con il viale Apua, una continua successione di punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la magnifica visuale delle colline e delle montagne retrostanti all'abitato di Pietrasanta.*



La previsione e la realizzazione delle GSV dovranno pertanto rispettare la disciplina della scheda di vincolo del PIT-PPR sopra menzionata (COOP) e le seguenti disposizioni di cui alla scheda d'ambito (entrambe le previsioni):

- *Scheda d'Ambito* - *Indirizzi per le politiche* punto 6
- *Disciplina d'Uso* - *Obiettivo 4 – punti 4.3, 4.9 e 4.11*

In relazione alla futura adozione del P.S. e del P.O. si richiede fino da ora che le previsioni di trasformazione che eccedono il mero lotto di completamento in tessuto edificato denso siano corredate da schede norma contenenti gli specifici riferimenti alla disciplina del PIT-PPR, compresi quelli già considerati nel presente contributo, declinati attraverso disposizioni disciplinari e/o schemi grafici finalizzati a fornire criteri e/o linee guida per la tutela e valorizzazione dei paesaggi/nuovi paesaggi interessati dagli interventi.

Si richiede altresì fino da ora l'invio degli shp files dei documenti della futura adozione.

Per ogni ulteriore chiarimento comunicazione si prega di contattare:

Arch. Domenico Bartolo Screscia – Dirigente Responsabile del Settore Tutela, riqualificazione e Valorizzazione del paesaggio - tel. 055/43853903 – e-mail domenicobartoloscrascia@regione.toscana.it
Arch. Anna Rotellini, istruttore – tel. 0554382827 – e-mail anna.rotellini@regione.toscana.it

AR/

Il Dirigente del Settore Tutela, Riqualificazione
e Valorizzazione del Paesaggio

Arch. Domenico Bartolo Screscia