



Al Responsabile del
Settore Pianificazione del territorio

Oggetto: Comune di Pietrasanta (LU) – Piano Strutturale e Piano Operativo – COPIANIFICAZIONE. Trasmissione contributo tecnico

In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto (Prot. n. 174275 del 15/05/2020), si comunica che il Settore scrivente si esprime in base alle competenze di cui alla L.R. 30/2015 *“Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale. Modifiche alla l.r. 24/1994, alla l.r. 65/1997, alla l.r. 24/2000 ed alla l.r. 10/2010” e ss.mm.ii.*

Premesso che l'Amministrazione Comunale:

- è dotata di Piano Strutturale (PS), approvato con DCC n. 34 del 10/07/2008 e di Regolamento Urbanistico (RU), approvato con DCC n° 31 del 14/07/2014, che sono stati oggetto di diverse successive varianti.
- ha avviato con DCC n. 40 del 08/08/2019 la redazione di un nuovo Piano Strutturale e di procedere contestualmente alla redazione del Piano Operativo (PO). Sia PS che PO sono redatti ai sensi della LR 65/2014 e in conformità con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT-PPR). Contestualmente con la stessa deliberazione è stato dato avvio del procedimento di conformazione del PS e del PO al PIT-PPR ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano e avvio degli endo-procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di valutazione di incidenza (VincA).

La Conferenza di copianificazione, convocata ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014, riguarda le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato relative, con poche eccezioni, sia al Piano Strutturale che al Piano Operativo.

Esaminate le schede relative alle proposte di trasformazione e preso atto che contengono una specifica sezione funzionale riguardante una prima valutazione delle potenziali esternalità paesistico-ambientali delle previsioni attese comprensiva della segnalazione, laddove opportuno, di specifiche misure e/o interventi di mitigazione. Tale valutazione preliminare sarà poi sviluppata nell'ambito della redazione del Rapporto Ambientale che accompagnerà la proposta di pianificazione (PS e PO), specificando i caratteri prestazionali propri di tali interventi mitigativi in relazione all'effettivo assetto urbanistico degli ambiti di trasformazione.

Si precisa che eventuali proposte di intervento, che interessino in tutto o in parte pSIC e siti della Rete Natura 2000, o comunque siano suscettibili di produrre effetti sugli stessi, dovranno essere sottoposte a Valutazione d'incidenza di cui all'articolo 5 del D.P.R. n. 357/1997. Risultano infatti soggetti a Valutazione di incidenza anche le proposte riguardanti ambiti esterni ai siti Natura 2000, laddove suscettibili di produrre effetti sugli stessi.

Si riporta di seguito una sintetica descrizione delle proposte da esaminare in Conferenza, articolata in nuclei tematici fondamentali, così come desunta dalla documentazione fornita. In merito a ciascuna proposta si evidenziano, tra gli indirizzi e/o misure di mitigazione individuati, quelli più significativi rispetto alle competenze dello scrivente Settore.



A - adeguamento delle infrastrutture per la mobilità

A1 – Adeguamento di Via Pisanica attraverso la realizzazione di bypass all'esterno del territorio urbanizzato.

La proposta contenuta nei nuovi strumenti (già in parte compresa tra gli obiettivi del PS 2008 e recepita nel RU nella forma di un potenziamento della viabilità esistente) è quella di adeguare la sezione stradale esistente portandola a due corsie, sia nella parte ricadente all'interno del territorio urbanizzato, sia nella parte ricadente all'esterno di tale perimetro, sino al tratto che verrà realizzato dalla SALT.

La fase progettuale del nuovo tracciato stradale dovrà essere assistita da specifico percorso di valutazione ambientale, entro cui saranno da definirsi le caratteristiche delle opere e degli interventi di mitigazione degli impatti ambientali.

In via preliminare gli interventi vengono condizionati al rispetto di alcune mitigazioni di carattere ambientale, tra le quali si segnala la seguente :

- alla luce dell'effetto barriera che la piattaforma stradale comporterà tra i diversi ambiti di cui si compongono gli spazi aperti di questa ampia porzione del territorio comunale, ai fini del mantenimento di un profilo minimo di valore ecosistemico, si dovranno predisporre ecodotti sotterranei per il transito della fauna locale.

A2 – Prolungamento Asse Intermedio di Scorrimento della Versilia

La proposta contenuta nei nuovi strumenti riguarda il completamento del tratto comunale dell'Asse Intermedio di Scorrimento della Versilia, infrastruttura di rango per riorganizzare il sistema stradale della costa versiliese e migliorare il collegamento a funzioni di interesse territoriale come l'ospedale. Gli strumenti urbanistici comunali vigenti hanno recepito da tempo questa previsione, attribuendo il ruolo di Asse Intermedio al Viale Unità di Italia che scorre a sud dell'Autostrada e attraversa il territorio fino a est all'incrocio con la SS1 Aurelia. La previsione di trasformazione, già contenuta nel RU vigente, prevede un prolungamento del Viale Unità d'Italia dall'Aurelia verso est fino al confine con il Comune di Camaiore, percorrendo per quanto possibile le aree contermini all'Autostrada, in modo da non creare territori interclusi tra le due infrastrutture. Il Piano Strutturale individua un corridoio viario di progetto che il Piano Operativo traduce in viabilità di progetto e relative opere di corredo.

Nella scheda sono presenti indirizzi, per quanto individuati prevalentemente in relazione alla percezione paesaggistica, relativi alla previsione di "equipaggiamento vegetale ai bordi della piattaforma stradale", da localizzarsi in modo selettivo, anche in relazione alla protezione e al mascheramento dei comparti urbanizzati intercettati dal tracciato.

Si afferma che la fase progettuale dell'infrastruttura dovrà approfondire il regime idrico delle aree intercettate e definire il trattamento delle intersezioni tra la nuova piattaforma stradale, la rete idrica e le quinte alberate presenti. Tali intersezioni, opportunamente equipaggiate attraverso "interventi di nature-based solution", potranno quindi costituire i 'nodi' della rete paesistica-ambientale degli spazi aperti entro i quali si cala la nuova infrastruttura. Si dovranno valutare, anche con funzione di compensazione dei detrimenti paesistico-ambientali indotti dal nuovo tracciato in previsione, interventi di ricomposizione fondiaria, anche in funzione di uno specifico "disegno delle reti verdi".

B – Il consolidamento del tessuto produttivo locale

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

La proposta contenuta nei nuovi strumenti interessa l'area produttiva in località Portone che si sviluppa lungo la Statale SS1 Via Aurelia Sud tra il capoluogo e l'Autostrada A12. Gli strumenti urbanistici vigenti prevedono un ampliamento della piattaforma produttiva a ovest, e recentemente è stata adottata la Variante al RU "Pioppete", relativa alla porzione ovest dell'area produttiva. La proposta dei nuovi strumenti urbanistici è quella di completare con nuovo disegno urbano la piattaforma produttiva, riproponendo l'espansione a ovest, di cui alla variante sopracitata, e completando verso est la zona produttiva e la nuova viabilità di accesso che definisca anche il margine urbano. Il Piano Strutturale individua il polo produttivo da potenziare che il Piano Operativo traduce in un nuovo assetto urbano costituito da superfici fondiarie e spazi per viabilità, aree a verde e parcheggi pubblici.



L'ampliamento del polo produttivo ha come obiettivo il consolidamento della struttura produttiva comunale con la possibilità di consentire nuove attività produttive e al tempo stesso di poter ospitare trasferimenti di attività, oggi presenti nei tessuti urbani, che presentano elementi di degrado e impatto ambientale. Gli interventi saranno realizzati attraverso piani attuativi convenzionati (PAC) nel caso di nuove previsioni ovvero attraverso piani di rigenerazione urbana convenzionati (PRUC) nel caso di trasferimenti di attività produttive da ambiti urbani, ambedue strumenti fondati su criteri di perequazione urbanistica.

Il margine urbano dovrà essere qualificato con "fasce a verde alberate e/o dotate di siepi", anche al fine di tutelare l'edificato a carattere residenziale esistente nelle aree limitrofe. Le infrastrutture viarie dovranno prevedere "misure di mitigazione dell'effetto barriera".

B2 – Riattivazione cava Ceragiola

La proposta contenuta nei nuovi strumenti riguarda un sito estrattivo dismesso in area Ceragiola/Colloretta, per cui si ritiene opportuno dare priorità ad una ripresa dell'attività estrattiva esclusivamente in galleria, con ripristino ambientale della porzione est della ex-cava, piuttosto che aprire nuove cave. L'area è accessibile da ovest attraverso la viabilità esistente che proviene da Serravezza. L'intervento prevede anche l'attivazione delle strutture subordinate alla coltivazione (frantoio, laboratorio, segheria), dove lavorare parte della produzione. Il nuovo PS e il nuovo PO prevedono e dimensionano una ripresa dell'attività estrattiva, includendo l'area di recupero in zona agricola e come zona di cava la parte adibita a estrazione in galleria. Il dimensionamento delle quantità estraibili è riferibile a quanto previsto dal Piano Regionale Cave, di cui all'art.6 della L.R. 35/2015, adottato ai sensi dell'articolo 19 della L.R. 65/2014 e pubblicato sul BURT n° 41 in data 21/08/2019. Gli interventi saranno realizzati attraverso piano di recupero cave (PRC). L'avvio della nuova attività estrattiva deve essere condizionata al contestuale e progressivo "ripristino ambientale" dei fronti di cava non più oggetto di coltivazione.

C - Il potenziamento e la qualificazione di servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico

C1 – Impianti sportivi su via Unità d'Italia

La previsione riguarda nuove aree sportive a nord di viale Unità d'Italia, con relativi servizi di aree verdi e parcheggi, in un'area dove il nuovo PS e il nuovo PO prevedono un nuovo polo sportivo di carattere pubblico e privato, con riferimento anche alla scheda E1. Parte del polo sportivo è infatti legato all'ampliamento delle strutture commerciali Coop e Conad, di cui alla scheda E1, con Variante al RU già avviata che comprende anche un nuovo impianto sportivo, da localizzare nella presente area. Il nuovo polo così identificato, ricade nei terreni compresi tra l'Autostrada A12, la Statale SS1 Aurelia sud e il viale Unità d'Italia. Gli interventi saranno realizzati attraverso piano attuativo convenzionato (PAC).

Viene ritenuto necessario, vista la consistenza dimensionale del comparto e alla luce delle problematiche territoriali in tema di regime idraulico e idrogeologico, attribuire a questo comparto anche uno specifico ruolo 'compensativo' di parte degli interventi connessi che provocano la 'sigillatura' di suolo ora permeabile. Tale ruolo potrebbe essere definito, in sede di progettazione attuativa del comparto, dall'adozione di tecniche di 'drenaggio urbano sostenibile', funzionali anche alla predisposizione di "rain garden" e aree a vasche volano multifunzionali.

D - Le previsioni di dotazioni turistico-ricettive;

D1 – Attrezzature ricettive, sportive e per servizi della "Porta Nord della Versiliana"

La proposta contenuta nei nuovi strumenti riguarda l'area a sud di Viale Unità d'Italia, compresa tra lo Stadio Falcone e Borsellino e la Versiliana, dove già gli strumenti urbanistici vigenti prevedono nuovi servizi e attrezzature turistiche e sportive, in modo da definire un polo attrezzato che funga da "Porta Nord" della Versiliana. Gli interventi saranno realizzati attraverso un progetto unitario convenzionato (PUC).

La Porta Nord potenzia il ruolo multifunzionale delle aree periurbane e struttura il ruolo di parco territoriale di interesse sovracomunale della Versiliana, fungendo da cerniera tra il casello autostradale e la stessa Versiliana.



In fase attuativa saranno verificate le misure atte a garantire la conformità paesaggistica stante la presenza di aree boscate e della fascia di rispetto del fosso Tonfano. In ogni caso dovrà essere tenuto conto di specifiche indicazioni, tra le quali:

- dovranno essere per quanto possibile mantenute le alberature presenti, ricollocando nella stessa area o in aree subito adiacenti lo stesso numero e tipologia di alberature eventualmente rimosse, che comunque dovranno rappresentare una porzione ridotta dell'area boscata presente;
- dovranno essere mantenute le connessioni ecologiche anche creando filari alberati e siepi che attraversano e/o costeggiano l'area.

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

La proposta contenuta nei nuovi strumenti riguarda l'intervento **ricadente nel Sito Natura 2000 Zona di Protezione Speciale “Lago di Porta”** e consiste nella sostituzione della struttura ricettiva esistente correlata al campo di golf “Versilia” (posta a nord dello stesso) con una struttura ricettiva più ampia e qualificata, con funzione di Spa e Resort, come da esemplificazione progettuale. L'intervento comprende anche l'adeguamento della viabilità di accesso all'impianto al fine di consentire il prevedibile incremento di utenti e di mezzi di trasporto. Gli interventi saranno realizzati attraverso un progetto unitario convenzionato (PUC).

Per quanto di competenza del Settore scrivente, si rileva che nella documentazione fornita si afferma che la previsione dovrà recepire gli esiti dello Studio di incidenza del PS e del PO in corso di redazione e comunque dovrà essere sottoposta a Studio di incidenza in fase attuativa, ricadendo nella Zona di Protezione Speciale “Lago di Porta”. Ed inoltre che, in fase attuativa saranno verificate le compatibilità paesaggistiche e ambientali con la fascia di rispetto del torrente Versilia e le visuali verso le vette delle Alpi Apuane. In fase attuativa infine l'adeguamento della viabilità di accesso dovrà tenere di conto delle particolarità paesaggistiche e ambientali al fine di adottare le dovute misure di tutela e compensazione. Come considerazione generale, vista la contiguità tra il comparto in oggetto e la ZPS sarà necessario convenire meccanismi di correlazione tra carichi antropici indotti dalle funzioni insediabili, conseguente redditività e necessità di ‘risanamento’ delle esternalità ambientali in essere o insorgenti

D3 – Nuove attrezzature turistico-ricettive in territorio rurale di pianura

Obiettivo del PS è quello di offrire un “prodotto” turistico integrato in grado di soddisfare contemporaneamente esigenze molto diversificate per il turismo balneare, culturale, rurale, etc. attraverso la diversificazione del segmento turistico, supportando esigenze sempre più differenziate. In via generale la proposta è quindi quella di potenziare le strutture ricettive esistenti nella fascia costiera e il completamento/realizzazione di ulteriori dotazioni di servizio alla balneazione, il rafforzamento della dotazione turistica a servizio dei centri e nuclei storici e al contempo promuovere forme di turismo rurale, alternative all'agriturismo. La proposta riguarda la previsione di un plafond di dimensionamento per attrezzature turistico-ricettive e relativi servizi, che il Piano Operativo, anche tramite procedure comparative e competitive, localizzerà nella UTOE di pianura, in presidi rurali e produttivi esistenti in territorio aperto, secondo criteri da definire in sede di bando pubblico, quali ad esempio la vicinanza con altre realtà turistico ricettive, l'accessibilità, l'inserimento paesaggistico e ambientale.

E – Le previsioni di strutture commerciali

E1 – Ampliamento strutture commerciali Coop e Conad

La previsione riprende i contenuti della Variante al Regolamento Urbanistico che prevede la trasformazione/ampliamento di due strutture commerciali esistenti nel capoluogo (Coop e Conad) in due grandi strutture di vendita. La Variante prevede altresì la realizzazione di un polo sportivo tra l'Autostrada e il viale Unità d'Italia in un'area dove il nuovo PS e il nuovo PO prevedono un nuovo polo sportivo di carattere pubblico e privato, che fa parte degli interventi descritti nella scheda C1. E' pertanto connessa all'iter di approvazione della Variante al RU corrispondente: nel caso di approvazione della Variante, verranno automaticamente recepiti dal nuovo PS-PO gli indirizzi e le prescrizioni contenute nella Variante e nei relativi pareri di copianificazione. I singoli progetti saranno



realizzati attraverso piani attuativi convenzionati, coinvolgendo anche infrastrutture pubbliche esterne agli ambiti d'intervento. La previsione commerciale al dettaglio prevede l'ampliamento delle strutture Coop e Conad, con relativi interventi sulla viabilità esistente, la cui variante è già stata avviata. I relativi dimensionamenti sono desunti dalla suddetta proposta di variante

CONCLUSIONI

Nel complesso, alla luce delle caratteristiche del contesto ambientale in cui si inseriscono le proposte da esaminare in conferenza di copianificazione, considerato che alcune interessano *direttrici di connettività da ricostruire ed aree critiche per processi di artificializzazione*, come individuate nella rete ecologica del PIT/PPR, si ritiene opportuno contenere al massimo la perdita di biodiversità e connettività ecologica, favorendone altresì l'incremento, anche attraverso una progettazione unitaria del verde e del costruito e la realizzazione di adeguate misure di mitigazione. In tale ottica, prendendo atto delle indicazioni già presenti nella Relazione trasmessa, si raccomanda che tale progettazione tenga conto degli aspetti climatici, dell'irraggiamento solare, dei venti prevalenti, della piovosità e del sistema idrologico, al fine di individuare il tipo di vegetazione più adatta a svilupparsi, nell'ambito delle specie tipiche del contesto. Nell'ambito di tale progettazione le specie arboree dovranno essere selezionate anche in funzione del loro ruolo, dello spazio che le ospita e del loro portamento e dimensione, nonché della loro capacità di vivere a lungo e rigogliosamente con poca/nessuna necessità di potature o di agrofarmaci. Si raccomanda inoltre che, laddove si verificasse l'eventuale presenza di specie vegetali alloctone invasive, vengano messe in atto procedure per il loro contenimento, evitando di favorirne l'ulteriore espansione.

Considerato inoltre che gli alberi raggiungono il massimo accrescimento in diversi anni, sarebbe opportuno accompagnare la messa a dimora con arbusti e/o specie a più veloce crescita. Oppure, valutare la possibilità della *piantagione preventiva*, cioè la pratica che antepone la realizzazione di interventi ambientali alle trasformazioni urbane, con lo scopo di migliorare l'efficacia del loro inserimento nell'ambiente. Realizzare una piantagione preventiva sulle aree di intervento, in anticipo rispetto all'avvio dei lavori, significa tener conto del futuro progetto e delle possibili interferenze generate. In tal modo il progetto del verde può svilupparsi nel tempo, permettendo da subito una migliore gestione ambientale e paesaggistica dello spazio urbano (e in taluni casi anche di bonifica dei suoli).

In relazione alle previsioni che riguardano interventi di **nuove infrastrutture e/o adeguamento di infrastrutture esistenti**, oltre a quanto già indicato nella Relazione, dovranno essere presi in considerazione gli indirizzi e le mitigazioni, di cui alle Linee guida ISPRA (Indirizzi e buone pratiche per la mitigazione degli impatti 76.1/2011 e Ambiente, paesaggio e infrastrutture, Volume IV, 126/2015) tesi a contenere la frammentazione ambientale derivante in generale dall'inserimento di infrastrutture lineari.

In relazione alle previsioni di **aree a parcheggio**, da realizzare preferibilmente con materiali permeabili o semi-permeabili, si auspica che siano messe in atto soluzioni di parcheggi alberati in grado di agire su più fronti:

- aumentare l'ombra e le aree permeabili (a fronte di una possibile riduzione del numero di posti auto);
- inserire alberi e aiuole vegetate e sistemi di gestione sostenibile delle acque meteoriche, come ad esempio giardini della pioggia.

Per quanto riguarda la previsione relativa alla **“nuova struttura turistico ricettiva presso il Campo di Golf “Versilia” e adeguamento viabilità”** si fa presente che tale previsione dovrà essere sottoposta a procedimento di Valutazione di Incidenza (VIncA) di competenza della Regione, nell'ambito della procedura di VAS ex art. 73 ter della LR 10/2010, e subordinata ai suoi esiti, in considerazione del fatto che l'area interessata ricade all'interno della ZPS IT IT5110022 “Lago di Porta”, di cui la Regione è Ente gestore.

Si concorda inoltre sulla necessità che anche le successive fasi di progetto dell'intervento prevedano la redazione di uno specifico Studio di incidenza, con l'attivazione di un nuovo procedimento di VINCA nel quale dovranno essere analizzate nel dettaglio tutte le attività previste nella fase di cantiere e le eventuali interferenze in relazione



a specie ed habitat caratterizzanti la ZPS, nonché gli eventuali impatti derivanti dalla messa a regime delle attività, anche alla luce dei possibili effetti cumulativi.

Si segnala infine che **è in corso di redazione, presso il settore scrivente, il Piano di gestione della suddetta ZPS**, nel quale saranno individuate le principali misure ed azioni progettuali finalizzate a contrastare le criticità rilevate in merito allo stato di conservazione delle specie vegetazionali e faunistiche, nonché degli habitat che caratterizzano il sito. A tale proposito si fa presente che tale Piano, una volta approvato, costituirà insieme alle Misure di conservazione il riferimento principale per la redazione di studi di incidenza relativi a piani/progetti localizzati nel sito o passibili di interferenze sullo stesso.

IL DIRIGENTE
Settore “Tutela della natura e del mare”
Ing. Gilda Ruberti

AS/PR

AOOGRT / AD Prot. 0205953 Data 12/06/2020 ore 16:05 Classifica P.130.040