



Oggetto: Comune di PIETRASANTA (LU)

Piano Strutturale e Piano Operativo - Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 0167188 del 11/05/2020

Verbale della riunione

Il giorno **25/06/2020**, in modalità videoconferenza, sono convenuti e presenti le Amministrazioni del Comune di Pietrasanta, della Provincia di Lucca e della Regione Toscana, tutte chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.

Per la Regione Toscana è presente **Vincenzo Ceccarelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica e politiche abitative, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 149 del 03/08/2015 dal Presidente della Regione;

Per la Provincia di Lucca, è presente **Iacopo Menchetti** delegato del Presidente con nota prot. 0204938 del 12/06/2020;

Per il Comune di Pietrasanta è presente il Sindaco **Alberto Stefano Giovannetti**.

Per la Regione Toscana è inoltre presente, di supporto ai lavori della conferenza, la struttura tecnica del Settore Pianificazione del territorio: Arch. Marco Carletti – Dirigente del Settore, Arch. Alessandro Marioni – Responsabile P.O., Arch. Chiara Angioli - funzionaria referente.

La conferenza ex art. 25, verifica che le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato siano conformi al P.I.T., che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio.

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 15:45; l'Arch. Alessandro Marioni illustra i contenuti tecnici delle previsioni di impegno di suolo esterne ai perimetri dei rispettivi territori urbanizzati individuati con i criteri dell'art. 4 commi 3 e 4 della L.R. 65/2014.

La strumentazione urbanistica comunale vigente:

Il Comune di Pietrasanta è dotato di:

- Piano Strutturale :approvato con D.C.C. n. 34 del 10/07/2008 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 40 del 01/10/2008;
- Regolamento Urbanistico : approvato con D.C.C. n. 31 del 14/07/2014 e pubblicato sul B.U.R.T n. 33 del 20/08/2014.

In considerazione della situazione urbanistica comunale al 27/11/2014, il Comune di Pietrasanta rientra nella casistica dell'art.222 co. 2 bis delle disposizioni transitorie e finali di cui al Titolo IX – Capo I della L.R. 65/2014.

Il Comune di Pietrasanta, con nota prot. R.T. n. 0167188 del 11/05/2020, ha richiesto la convocazione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 relativamente alle previsioni di occupazioni di

suolo non edificato esterno al perimetro del territorio urbanizzato descritte nel documento di avvio del P.S. e del P.O.

In particolare, in merito al procedimento di formazione dei due strumenti urbanistici, si riassume quanto segue:

- Il Comune di Pietrasanta, con D.C.C. n. 40 dell'08/08/2019 ha dato avvio al procedimento di formazione del Piano Strutturale e Piano Operativo;
- Con nota prot. R.T. 0139543 del 15/04/2020 il Comune di Pietrasanta ha inviato il materiale relativo alla conferenza di copianificazione in merito alle previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato e la relativa richiesta di convocazione all'assessorato regionale urbanistica;
- Con nota prot. R.T. 142254 del 17/04/2020 il Settore Pianificazione del territorio della Regione Toscana, ha richiesto una integrazione alla documentazione inviata, al fine di consentire lo svolgimento della conferenza e la valutazione delle previsioni proposte;
- Con nota prot. R.T. 167188 del 11/05/2020 il Comune di Pietrasanta ha inviato il materiale documentale integrativo indispensabile allo svolgimento della conferenza di copianificazione;
- Con nota R.T. 0196408 del 05/06/2020 la Regione Toscana ha convocato, in data odierna, la conferenza di copianificazione in oggetto per l'analisi delle seguenti previsioni :

Elenco delle previsioni oggetto della conferenza di copianificazione:

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

A2 – Prolungamento Asse Intermedio di Scorrimento della Versilia;

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

B2 – Riattivazione cava Ceragiola;

C1 – Impianti sportivi su via Unità d'Italia;

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

D2 – Nuova struttura turistico ricettiva presso il Campo di Golf "Versilia" e adeguamento viabilità;

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

E1 – Ampliamento strutture commerciali Coop e Conad.

Dalla lettura della relazione inviata in allegato alla richiesta di convocazione della conferenza emerge che tutte le previsioni sopra descritte sono di entrambi gli strumenti urbanistici ad eccezione delle previsioni C1, D3 e E1 che sono soltanto previsioni di Piano Strutturale

Elenco previsioni sottoposte alla conferenza di pianificazione e relativo strumento urbanistico			
N.	Previsione	Piano Strutturale	Piano Operativo
1	A1 – Adeguamento di Via Pisanica attraverso la realizzazione di bypass all'esterno del territorio urbanizzato;	X	X
2	A2 – Prolungamento Asse Intermedio di Scorrimento della Versilia;	X	X
3	B1 – Potenziamento dell'area produttiva in località "Portone" e relativa viabilità;	X	X
4	B2 – Riattivazione cava Ceragiola;	X	X
5	C1 – Impianti sportivi su via Unità d'Italia;	X	-
6	D1 – Attrezzature ricettive, sportive e per servizi della "Porta Nord della Versiliana";	X	X
7	D2 – Nuova struttura turistico ricettiva presso il Campo di Golf "Versilia" e adeguamento viabilità;	X	X
8	D3 – Nuove attrezzature turistico-ricettive in territorio rurale di pianura;	X	-

9	E1 – Ampliamento strutture commerciali Coop e Conad.	X	-
---	--	---	---

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

Previsione di P.S. e di P.O.

Descrizione:

La Via Pisanica è l'asse che collega l'abitato di Pietrasanta con il Parco della Versiliana. Il tracciato viario corre parallelamente al Viale Apua (a nord-ovest dello stesso), principale asse di collegamento tra il capoluogo e la Marina. A differenza del Viale Apua che ha due corsie affiancate da pista ciclabile, la Via Pisanica presenta il carattere di strada rurale con difficoltà nello scambio di veicoli che la percorrono nei due sensi. La proposta dei nuovi strumenti, PS e PO è quella di adeguare la sezione stradale esistente portandola a due corsie con pista ciclabile nel primo tratto realizzato dalla SALT; quest'ultima si collegherà ad altri tratti di piste ciclabili già esistenti nella strumentazione urbanistica vigente e che ripercorreranno le attuali strade campestri. Viene inoltre previsto, nel territorio urbanizzato un bypass viario per il tratto che attraversa il centro abitato, tra la via Aurelia nord e la via Bernini. La previsione è finalizzata da un lato a creare un'alternativa a Viale Apua per chi esce dal casello autostradale ed è diretto al capoluogo e alla Via Aurelia nord e dall'altro a liberare lo stesso viale da una quota di traffico pesante per favorire la trasformazione di Viale Apua come asse di collegamento urbano fra il capoluogo e Marina di Pietrasanta e consentire un accesso diretto dal capoluogo alla Versiliana. Il Piano Strutturale individua un corridoio viario di progetto per il bypass, che il Piano Operativo traduce in viabilità di progetto e relative opere di corredo.

Destinazioni d'uso previste:

Direzionale e di servizio – Nuove infrastrutture per la mobilità.

Interventi ammessi:

Adeguamento della sezione stradale esistente, di tipo rurale con conseguente difficoltà di scambio di veicoli che la percorrono nei due sensi, portandola a due corsie con pista ciclabile nel primo tratto realizzato dalla SALT, quest'ultimo si collegherà ad altri tratti di piste ciclabili già esistenti e che percorrono le attuali strade campestri.

Parametri:

Sup. Territoriale = 4.617 mq (le previsioni infrastrutturali potranno subire nella fase definitiva dei progetti esecutivi leggere variazioni, anche dimensionali, conseguenti ai rilievi più puntuali dello stato dei luoghi)

Vincoli paesaggistici:

Area a vincolo D. Lgs 42/2004 art. 142 c.1 - lettera G (Territori coperti da foreste e da boschi) (Parzialmente)

Modalità di attuazione:

Progetto di Opera pubblica

Prescrizioni normative di dettaglio. Misure di mitigazione e compensazione urbanistica:

L'intervento, in quanto finalizzato al miglioramento della viabilità di collegamento tra l'area urbana di Pietrasanta e la zona di Marina non ha ragionevoli alternative. Esso per altro consentirà di migliorare la qualità insediativa per gli edifici che affacciano sull'asse di via Pisanica oggetto di bypass, e convogliare il traffico pesante e di scorrimento direttamente sul bypass, alleggerendo di conseguenza anche i tratti paralleli di collegamento Capoluogo-Marina, come il Viale Apua. In fase attuativa saranno valutate in fase operativa le eventuali interferenze con aree boscate e con la fascia di rispetto del fosso Tonfano, assumendo ove necessario adeguate misure preventive per la tutela del contesto paesaggistico e ambientale, prevedendo mitigazioni dell'effetto barriera. In fase attuativa saranno inoltre verificate le interferenze con elettrodotti e metanodotti che attraversano in senso nord ovest – sud est il territorio comunale. L'intervento è inoltre soggetto alle prescrizioni derivanti dagli esiti degli studi idrologico idraulici in corso di redazione.

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 è necessario condizionare gli interventi con le seguenti integrazioni ambientali:

- 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;
- in ragione degli obiettivi definiti dall'atto di avvio relativi all'ampliamento dell'offerta di itinerari ciclo-pedonali e di connessione territoriale, sono da predisporre interventi di organizzazione della piattaforma stradale funzionali alla ciclabilità dell'itinerario.

Indicazioni del Settore Pianificazione del territorio:

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune.

Si ricorda in particolare nella scheda del P.O. di dare indicazione circa la verifica della rispondenza dei dettami della LR 39/2000 e del relativo regolamento attuativo 48/R e di verificare il corretto inserimento paesaggistico dell'infrastruttura viaria

A2 – Prolungamento Asse Intermedio di Scorrimento della Versilia

Previsione di P.S. e di P.O.

Descrizione:

L'intervento consiste nel completamento del tratto comunale dell'Asse Intermedio di Scorrimento della Versilia, infrastruttura di rango sovracomunale già prevista fin dal PTC elaborato alla fine degli anni '90 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.

Destinazioni d'uso prevista:

Direzionale e di servizio (pubblico e/o privato convenzionato) – Nuove infrastrutture per la mobilità.

Interventi ammessi:

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.

Parametri:

Sup. Territoriale = 12.831 mq (le previsioni infrastrutturali potranno subire nella fase definitiva dei progetti esecutivi leggere variazioni, anche dimensionali, conseguenti ai rilievi più puntuali dello stato dei luoghi).

Vincoli paesaggistici:

Assenti

Modalità di attuazione:

Progetto di Opera pubblica.

Prescrizioni normative di dettaglio. Misure di mitigazione e compensazione urbanistica:

La previsione ha lo scopo di riorganizzare sistematicamente la mobilità di area vasta della costa versiliese, alleggerendo la rete secondaria: considerate le finalità dell'intervento non esistono ragionevoli alternative a tale previsione. In fase operativa saranno adottate misure preventive per minimizzare l'impatto paesaggistico e ambientale del prolungamento viario, prevedendo mitigazioni dell'effetto barriera, verificando le interferenze con il reticolo pubblico dei corsi d'acqua e con le fasce di rispetto autostradale, oltre che con le aree da bonificare del torrente Baccatoio. L'intervento è inoltre soggetto alle prescrizioni derivanti dagli esiti degli studi idrologico idraulici in corso di redazione.

Dal punto di vista della percezione paesaggistica, in relazione alla rilevante visibilità della infrastruttura in oggetto dall'autostrada, si dovranno prevedere interventi 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 e di eventuali elementi detrattori in essere. Dal punto di vista delle mitigazioni sulle risorse fisicoambientali, la fase progettuale dell'infrastruttura dovrà approfondire il regime idrico delle aree intercettate (garantendone l'invarianza idraulica) 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 complementari di ciclabilità degli itinerari di carattere urbano che saranno liberati dal traffico di scala intercomunale assorbito dal nuovo tracciato;
- interventi di ricomposizione fondiaria, anche in funzione di uno specifico disegno delle reti verdi.

Indicazioni del Settore Pianificazione del territorio:

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune di Pietrasanta.

In considerazione dell'inserimento della previsione infrastrutturale anche nel Piano Operativo oltre che nel P.S., è opportuno che, preliminarmente all'adozione dello strumento operativo e della relativa scheda attuativa, siano effettuate con il Comune di Camaiore le necessarie verifiche al fine di individuare un tracciato condiviso, con particolare riguardo alle aree poste sul confine amministrativo dei due comuni confinanti.

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

Previsione di P.S. e di P.O.

Descrizione:

L'area produttiva in località Portone 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. 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. 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. 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.

Destinazioni d'uso previste:

Produttiva-artigianale e commerciale al dettaglio.

Interventi ammessi:

Nella realizzazione della suddetta previsione urbanistica è prevista la realizzazione di nuove viabilità carrabili e di parcheggi pubblici, quali Dotazioni Territoriali e standard a servizio delle nuove attività; queste potranno subire variazioni a seguito della definizione del disegno urbano nella fase definitiva di stesura del P.O.

Parametri:

Sup. Territoriale = 23.365 mq

S.E. max = nuova edificazione 41.500 mq, (40.000 mq industriale-artigianale + 1.500 mq commerciale al dettaglio)

H max = non specificato

Vincoli paesaggistici:

- Area a vincolo D. Lgs 42/2004 art. 142 c.1 - lettera G (Territori coperti da foreste e da boschi) (Parzialmente).

N.B. - E' in corso un approfondimento alla luce del combinato disposto del PIT-PPR e della Legge Forestale Regionale circa l'area boscata indicata dal PIT-PPR nell'area delle Pioppete, che risulta da anni un terreno incolto.

Modalità di attuazione:

Gli interventi saranno realizzati attraverso piani attuativi convenzionati (P.A.) 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.

Prescrizioni normative di dettaglio. Misure di mitigazione e compensazione urbanistica:

La razionalizzazione del sistema produttivo in piattaforme organizzate invece che in insediamenti diffusi comporta un miglioramento della qualità urbana delle aree con presenza di attività produttive incongrue con il contesto, e un miglioramento dell'efficienza ambientale dell'insediamento produttivo (possibilità di miglior gestione delle acque del ciclo produttivo, degli spazi per logistica, dei flussi di traffico pesante, ecc.). Considerate le finalità dell'intervento e la sua localizzazione a contatto con aree già urbanizzate a fini produttivi, si ritiene che la previsione in oggetto non abbia ragionevoli alternative nel territorio comunale. In fase operativa saranno verificate le interferenze con gli elettrodotti e i metanodotti presenti nell'area e con i corsi d'acqua pubblici. 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. L'intervento è inoltre soggetto alle prescrizioni derivanti dagli esiti degli studi idrologico idraulici in corso di redazione.

Oltre a quanto già segnalato sopra (qualificazione del nuovo margine urbano attraverso equipaggiamento vegetale, interventi 'nature-base solutions' per la regimazione della rete idrica di superficie), si dovrà, in sede attuativa, organizzare la piattaforma stradale anche in funzione dell'accessibilità ciclabile ai comparti produttivi. Specifica attenzione dovrà essere posta alla giacitura della nuova viabilità in funzione della minimizzazione degli spazi 'residuali' interclusi. Come iniziativa di 'politica urbana' volta alla progressiva qualificazione ambientale dell'intero comparto produttivo (in essere e di scenario) potrà essere implementato, attraverso il coinvolgimento degli operatori economici locali e delle rappresentanze di categoria, un percorso di definizione degli interventi infrastrutturali e gestionali necessari per il riconoscimento del comparto come APEA (area produttiva ecologicamente attrezzata) e/o la certificazione EMAS (Regolamento CE 1221/2009) / Ecolabel (Regolamento CE 66/2010).

Indicazioni del Settore Pianificazione del territorio:

Le previsioni ricadono in un'ampia area già fortemente interessata dalla presenza di funzioni industriali, artigianali e commerciali che si estendono anche sul lato opposto della via Aurelia e dovrebbe essere quindi essere considerata nel suo insieme. A tal fine, appare però indispensabile che le soluzioni proposte vadano nella direzione della riduzione del consumo di suolo e nella ridefinizione del margine urbano esistente piuttosto che sull'avanzamento verso zone di territorio non edificato in cui il valore paesaggistico è ancora integro.

Tali indicazioni sono coerenti con l'obiettivo 4 e le direttive correlate 4.1 e 4.2 della scheda d'ambito 2 Versilia e Costa Apuana del PIT.

Il Piano Strutturale dovrà quindi dare precisi indirizzi al Piano Operativo al fine di individuare le priorità di intervento, consentendo l'utilizzo di nuove aree soltanto dopo aver condotto un'analisi approfondita sul patrimonio edilizio esistente di tipo produttivo (Industriale/artigianale/commerciale all'ingrosso e al dettaglio) non utilizzato o utilizzato in maniera incongrua e che potrebbe essere oggetto di interventi di rigenerazione urbana.

Al fine di attuare quanto esposto nella scheda predisposta dall'Amministrazione Comunale, le nuove previsioni ammesse nell'area dovranno essere ricondotte a quelle consentite nelle zone APEA, non consentendo quindi la destinazione commercio al dettaglio, se non per gli esercizi di vicinato.

Inoltre, in considerazione dell'elevato valore paesaggistico dell'ambito di pianura in cui ricade la previsione, interessato parzialmente anche da vincolo paesaggistico ex Galasso-aree boscate ancora in fase di analisi e revisione rispetto a quanto pubblicato sul geoscopo regionale, la previsione di ampliamento dell'area produttiva in località Portone deve essere profondamente contenuta in particolare nella parte Nord, stralciando la realizzazione della nuova infrastruttura viaria (che di fatto prefigura l'avanzamento del nuovo margine urbano su cui andrebbero ad attestarsi ulteriori e future lottizzazioni sul lato esterno) e limitando i nuovi interventi edilizi alle aree libere lungo la via Aurelia ed attuando la riorganizzazione del tessuto produttivo esistente. Si ricorda infine il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 12 (boschi e foreste) dell'elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR, oltre a verificare la rispondenza dei dettami della LR 39/2000 e del relativo regolamento attuativo 48/R.

B2 – Riattivazione cava Ceragiola

Previsione di P.S. e di P.O.

Descrizione:

L'intervento riguarda un sito estrattivo dismesso in area Ceragiola/Colloreta, 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. 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.

Destinazioni d'uso previste:

Industriale-artigianale.

Interventi ammessi:

La previsione consente a un tempo il recupero di un sito estrattivo dismesso e il contenimento dell'attività estrattiva in un'area già deputata a tale scopo senza aprire nuove cave.

Piano Regionale Cave prevede che il Comune, nel dimensionare e disciplinare l'attività estrattiva, dia priorità alla riattivazione di cave dismesse piuttosto che all'apertura di nuove cave. L'intervento prevede anche l'attivazione delle strutture subordinate alla coltivazione (frantoio, laboratorio, segheria), dove lavorare parte della produzione.

L'intervento deve prevedere l'adeguamento della viabilità esistente di accesso alla cava, senza la creazione di nuove infrastrutture viarie; tale adeguamento deve essere condiviso con il Comune di Serravezza nel cui territorio tale viabilità in buona parte insiste.

Parametri:

Sup. Territoriale = Il dimensionamento dell'area estrattiva e' subordinato ai piani di settore regionali e alle concessioni.

SE max = non specificato.

H max = non specificato.

Vincoli paesaggistici:

- Area a vincolo D. Lgs 42/2004 art. 142 c.1 - lettera G (Territori coperti da foreste e da boschi).

Modalità di attuazione:

Piano di recupero cave (PRC).

Prescrizioni normative di dettaglio. Misure di mitigazione e compensazione urbanistica:

La previsione deve risultare compatibile con la vicinanza del borgo storicizzato Castello posto a sud-ovest dell'area, con la vicinanza di elettrodotti, con la presenza di vincolo idrogeologico, con la presenza di aree boscate. Dovrà essere verificata la coerenza con il PRC e con i piani di settore vigenti. Alla luce del detrimento paesistico provocato dalle attività estrattive pregresse, l'avvio della nuova attività estrattiva deve essere condizionata al contestuale e progressivo ripristino ambientale dei fronti di cava non più oggetto di coltivazione. E' opportuno pertanto che il progetto di coltivazione sia strutturalmente connesso al progetto di ripristino, in modo da definire in modo puntuale gli impegni e condizioni atti a garantire la contestualità e progressività tra ripristino ambientale e attività estrattiva. Entro il procedimento di valutazione di impatto ambientale del progetto di coltivazione saranno da specificarsi gli interventi di mitigazione atti a contenere le esternalità ambientali delle attività estrattive, con particolare attenzione al traffico indotto (ed eventuali necessità di adeguamento della piattaforma stradale e messa in sicurezza degli attraversamenti urbani), alle interferenze con il ciclo idrico superficiale e sotterraneo, alle emissioni atmosferiche e acustiche.

Indicazioni del Settore Pianificazione del territorio :

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune

In considerazione dell'indeterminatezza della previsione, in quanto subordinata alla pianificazione di settore regionale e la conseguente assenza di alcun tipo di dimensionamento sia in termini di S.T. che di S.E. , si suggerisce di rimandare a una fase successiva la presenza della previsione nel P.O. In alternativa, dovrà essere predisposta nel P.O. una scheda esaustiva che indirizzi alla predisposizione di un Piano Attuativo in grado di verificare il rispetto delle prescrizioni presenti.

Prima dell'adozione degli strumenti urbanistici dovrà essere previsto un confronto ufficiale con il Comune di Serravezza al fine di coordinare la previsione con l'utilizzo della viabilità di accesso all'area ricadente sul territorio amministrativo del comune limitrofo..

Si ricorda infine il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 12 (boschi e foreste) dell'elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR, oltre a verificare la rispondenza dei dettami della LR 39/2000 e del relativo regolamento attuativo 48/R.

C1 – Impianti sportivi su via Unità d'Italia

Previsione di P.S.

Descrizione:

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 alla presente scheda C1 e 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.

Destinazioni d'uso previste:

Direzionale e di servizio (servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico) e commerciale al dettaglio (esercizio di vicinato).

Interventi ammessi:

Nella realizzazione della suddetta previsione urbanistica è prevista, oltre alla realizzazione di nuove viabilità interne, di parcheggi pubblici e aree a verde pubblico, quali Dotazioni Territoriali e standard a servizio delle nuove attività, anche attrezzature e servizi dedicati agli impianti sportivi. I dimensionamenti delle strutture di servizio e commerciali di vicinato saranno definiti in sede di conferenza dei servizi di cui alla scheda E1, visto che le previsioni di quest'ultima sono strettamente connesse a quelle della presente scheda, tuttavia in questa sede si danno in via preliminare dimensionamenti per piccole strutture commerciali al dettaglio e attrezzature a servizio dei nuovi impianti sportivi, da confermare o modificare in sede di conferenza dei servizi.

Parametri:

Sup. Territoriale = la previsione riguarda le nuove aree sportive realizzate in convenzione per l'ampliamento delle Coop e Conad (previsione E1), la cui variante è già stata avviata e a cui si fa riferimento per quanto riguarda i dimensionamenti.

S.E. max = nuova edificazione - commerciale al dettaglio 300 mq
- direzionale e di servizio 700 mq.

Vincoli paesaggistici:

- Area a vincolo D. Lgs 42/2004 art. 142 c.1 - lettera G (Territori coperti da foreste e da boschi).

Modalità di attuazione:

Piano Attuativo di iniziativa privata

Prescrizioni normative di dettaglio. Misure di mitigazione e compensazione urbanistica:

La previsione è fortemente collegata all'iter della Variante al Regolamento Urbanistico già avviata per grandi strutture di vendita (vedi scheda E1) che prevede, come extra onere a carico dei soggetti promotori, la cessione di aree per la realizzazione di impianti sportivi. Per questa circostanza la localizzazione prevista risulta la migliore tra le alternative possibili per il potenziamento di impianti sportivi. La previsione è volta a creare un polo di servizi in un'area per altro compromessa dalla presenza di infrastrutture che recintano i terreni interessati. Il perimetro dell'area dovrà essere qualificato con fasce verdi alberate e /o e munite di siepi in modo da qualificare la percezione dalla pubblica via. In fase attuativa saranno verificate le interferenze con le fasce di rispetto delle infrastrutture viarie e del metanodotto che si trova al margine dell'area. L'intervento è inoltre soggetto alle prescrizioni derivanti dagli esiti degli studi idrologico idraulici in corso di redazione.

Oltre agli interventi di contestualizzazione paesistica di cui sopra, è 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.

Indicazioni del Settore Pianificazione del territorio :

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune relativamente alla previsione di P.S.

Si ricorda infine il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 12 (boschi e foreste) dell'elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR, oltre a verificare la rispondenza dei dettami della LR 39/2000 e del relativo regolamento attuativo 48/R.

In considerazione della connotazione agricola dell'area e l'integrità dell'intero comparto rurale, si evidenzia in particolare in questa fase del procedimento, di valutare ulteriormente e opportunamente la necessità di urbanizzare l'area, viste le sue caratteristiche, valutando congiuntamente con la previsione E1, alla quale è legata, anche la possibilità di realizzare la nuova zona di impianti sportivi in un'area più prossima al territorio urbanizzato, favorendone così l'accessibilità anche da parte dell'utenza che utilizza i mezzi pubblici.

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

Previsione di P.S. e di P.O.

Descrizione:

La previsione 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. La previsione è coerente con gli obiettivi di PS e di PO riguardanti l'innalzamento dell'attrattività e dell'accoglienza del territorio da perseguire anche con la valorizzazione del polo culturale ed espositivo del complesso della Villa e del Teatro della Versiliana e la creazione di una adeguata rete di strutture ricettive. 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.

Destinazioni d'uso previste:

Turistico-ricettivo, commerciale al dettaglio e direzionale e di servizio.

Interventi ammessi:

Nella realizzazione della suddetta previsione urbanistica è prevista la realizzazione di nuove viabilità interne e di parcheggi pubblici e verde pubblico, quali Dotazioni Territoriali e standard a servizio delle nuove attività; queste potranno subire variazioni a seguito della definizione del disegno urbano nella fase finale di stesura del P.O.

Parametri:

Sup. Territoriale = 9.031 mq

S.E. max = nuova edificazione 2.615 mq di cui: - 365 mq commerciale al dettaglio;
- 1.500 mq turistico-ricettivo;
- 750 mq direzionale e di servizio.

H max = non specificato.

Vincoli paesaggistici:

- Area a vincolo D. Lgs 42/2004 art. 142 c.1 - lettera G (Territori coperti da foreste e da boschi).

Modalità di attuazione:

Progetto Unitario Convenzionato (PUC).

Prescrizioni normative di dettaglio. Misure di mitigazione e compensazione urbanistica:

La previsione mira a valorizzare l'accesso nord al parco della Versiliana in stretto collegamento con l'adeguamento della via Pisanica (vedasi scheda A1). In questo senso costituisce la localizzazione più idonea per strutture e servizi di interesse turistico e sociale. 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 delle seguenti indicazioni:

- 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;
- le aree di sosta veicolare dovranno avere pavimentazioni drenanti e i volumi edificati dovranno essere improntati da elevata qualità architettonica;

- dovranno essere mantenute le connessioni ecologiche anche creando filari alberati e siepi che attraversano e/o costeggiano l'area.

Oltre alle indicazioni di cui sopra, si indicano le seguenti iniziative complementari:

- interventi atti a garantire l'accessibilità ciclabile al comparto, come 'hub' di connessione tra tessuti urbani centrali e Parco della Versiliana;
- l'eventuale predisposizione di attrezzature e servizi per la mobilità 'sostenibile' (noleggio e assistenza e-bike, monopattini elettrici, servizio navetta ...).

Indicazioni del Settore Pianificazione del territorio :

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune.

Nel P.O. dovrà essere predisposta una scheda sufficientemente dettagliata in grado di dimostrare il rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT, in particolare quelle attinenti al rispetto del vincolo aree boscate ed indirizzare l'intervento edificatorio ad una tipologia privilegi forme compatte e limitando quanto più possibile il nuovo consumo di suolo.

Si ricorda il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 12 (boschi e foreste) dell'elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR, oltre a verificare la rispondenza dei dettami della LR 39/2000 e del relativo regolamento attuativo 48/R.

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

Previsione di P.S. e di P.O.

Descrizione:

L'intervento ricade 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.

Destinazione d'uso prevista:

Turistico-ricettivo

Interventi ammessi:

Nella realizzazione della suddetta previsione urbanistica è previsto l'adeguamento della viabilità per raggiungere la nuova struttura. Tale adeguamento potrà subire nella fase definitiva del progetto esecutivo leggere variazioni, anche dimensionali, conseguenti ai rilievi più puntuali dello stato dei luoghi.

Parametri:

Sup. Territoriale = 4.470 mq.

S.E. max = 9.000 mq nuova edificazione turistico-ricettivo.

H max = 3 piani fuori terra (desunti dal rendering).

Vincoli paesaggistici:

- Area a vincolo D. Lgs 42/2004 art. 142 c.1 - lettera C (Fiumi, torrenti e corsi d'acqua);
- Sito Natura 2000 ZPS Lago di Porta.

Modalità di attuazione:

Progetto Unitario Convenzionato (PUC).

Prescrizioni normative di dettaglio. Misure di mitigazione e compensazione urbanistica:

Il progetto attuativo dovrà essere improntato da qualità architettonica e ambientale di alto livello, al fine di garantire la coerenza con l'obiettivo del PS e del PO di “incentivare la possibilità di turismo eco ambientale, attraverso un sistema diffuso di relazioni tra il tessuto ai margini esistente e la sua possibile integrazione con l'area umida, nell'ottica di un riuso e della valorizzazione del sistema ambientale esistente”.

Lo sviluppo di una struttura turistica già esistente in area già dotata di servizi è da preferire rispetto alla creazione di nuove strutture ricettive nei pressi o internamente al Sito Natura 2000.

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". In fase attuativa saranno inoltre 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 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 externalità ambientali in essere o insorgenti.

Indicazioni del Settore Pianificazione del territorio:

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune.

In considerazione delle caratteristiche paesaggistico ed ambientali dell'area, è opportuno che in sede di conferenza sia specificato che la struttura esistente verrà completamente demolita e che la nuova costruzione verrà realizzata sul sedime della struttura attuale, compresa l'area impermeabilizzata attualmente adibita a parcheggio, non andando quindi ad occupare nuovo suolo ineditato. In considerazione delle indicazioni fornite nella scheda ove è riportato un dato dimensionale paria a 9.000 mq di S.E. di nuova edificazione, deve essere fornito anche il dato della S.E. complessiva (Nuova edificazione + riuso patrimonio edilizio esistente).

Nel P.O dovrà essere predisposta una scheda sufficientemente dettagliata in grado di dimostrare il rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT, in particolare quelle attinenti al rispetto del vincolo fiumi ed indirizzare l'intervento edificatorio ad una tipologia privilegi forme compatte e evitando consumo di nuovo suolo.

Si ricorda inoltre il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 8 (fiumi, torrenti, corsi d'acqua) dell'elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR, in particolare il comma 8.3 lettera c) ed e),

D3 – Nuove attrezzature turistico-ricettive in territorio rurale

Previsione di P.S.

Descrizione:

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.

Destinazioni d'uso previste:

Turistico-ricettive.

Interventi ammessi:

L'obiettivo è la realizzazione di strutture ricettive con tipologia da valutare in sede di Piano Operativo nell'ambito della condivisione del tema del turismo a livello d'area, escludendo fin da ora modelli ricettivi di tipo estensivo (campeggio o villaggio turistico), operando attraverso la riconversione e riuso del patrimonio edilizio esistente con interventi fino alla ristrutturazione urbanistica. Si prevede a tal fine un dimensionamento di 100 posti letto per il territorio rurale di pianura, oltre agli adeguati servizi complementari. La suddetta previsione dimensionale consente di realizzare 100 posti letto e il parametro di 40 mq di SE a posto letto è comprensivo di tutti i servizi individuali e collettivi.

Parametri:

Superficie territoriale = n.c.

S.E. max = 4.000 mq nuova edificazione turistico-ricettivo (100 posti letto).

Vincoli paesaggistici:

Assenti

Modalità di attuazione:

I singoli interventi saranno realizzati attraverso Progetti Unitari Convenzionati (PUC).

Prescrizioni normative di dettaglio. Misure di mitigazione e compensazione urbanistica:

Il Piano Operativo può individuare casistiche in cui l'adeguata risposta alla domanda di ricezione turistica in territorio rurale non avviene tramite agriturismo ma tramite la conversione di volumetrie esistenti e il loro ampliamento, per creare nuove strutture ricettive. Gli effetti attesi sono una crescita e diversificazione della fruizione turistica ed un accrescimento dei servizi offerti dal territorio rurale di pianura in sintonia con le azioni diffuse di promozione delle sue peculiarità paesaggistiche ambientali, dei suoi valori storico culturali e dei suoi prodotti tipici.

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.

Lo scenario di qualificazione dell'offerta ricettiva in territorio rurale di pianura potrà implicare modificazioni del complessivo carico antropico sull'utilizzo delle risorse fisico-naturali e sulle infrastrutture dei servizi urbani; la rilevanza di tali modificazioni potrà essere più o meno significativa in ragione delle effettive conseguenze di questa previsione di piano strutturale e delle successive scelte urbanistiche

Indicazioni del Settore Pianificazione del territorio :

L'intento descritto dalla scheda predisposta dal Comune è condivisibile laddove si riferisce all'utilizzo del patrimonio edilizio esistente e al quale eventualmente può essere consentito un ampliamento o in alcuni casi, bene studiati, essere previsti perfino interventi di ristrutturazione urbanistica. Non si ritiene invece ammissibile e sostenibile nel Piano Strutturale la creazione di una plafone dimensionale notevole come quello proposto, pari a 4.000 mq di nuova edificazione, che quindi determinerà anche un corrispondente consumo di nuovo suolo, nel territorio, in un ambito di pianura delicato, in cui la scheda d'ambito 2 Versilia e Costa Apuana del PIT chiede di riqualificare il sistema insediativo ed infrastrutturale diffuso nella pianura e tutelare le aree libere residuali, (obiettivo 4), evitando ulteriori processi di consumo di suolo (direttiva correlata 4.1) e conservando gli spazi agricoli ancora presenti all'interno del tessuto urbanizzato e ridefinire i confini dell'urbanizzazione diffusa ... (direttiva correlata 4.2)

E1 – Ampliamento strutture commerciali Coop e Conad

Previsione di P.S.

Descrizione:

La previsione ricalca i contenuti della Variante al Regolamento Urbanistico che prevede la trasformazione 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. La presente scheda è strettamente 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.

Destinazioni d'uso previste:

Commerciale al dettaglio (GSV).

Interventi ammessi:

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. Quest'ultima prevede di portare il dimensionamento per la funzione commerciale al dettaglio a mq 7.000 nell'UTOE n°7 "quartieri periurbani" e 2.500 mq nell'UTOE n° 10 "Portone ponte nuovo". Complessivamente l'incremento del dimensionamento della funzione commerciale e direzionale rispetto alla previsione del RU vigente, è pari a 3.130 mq; tale incremento è compensato dalla riduzione della funzione commerciale dell'UTOE n°12, e serve per consentire alle due strutture commerciali esistenti di ampliare i propri centri sino ad ottenere delle grandi strutture di vendita con un massimo di mq 2.500 ciascuna e ad aggregare una media struttura di vendita di 1.500 mq fino ad ottenere una tipologia di centro commerciale: in tal modo il dimensionamento da assoggettare a conferenza di copianificazione ex art. 26 L.R. 65/2014 è pari a mq 6.500.

Parametri:

Superficie territoriale = la previsione riguarda l'ampliamento delle strutture Coop e Conad, con relativi interventi sulla viabilità esistente, e nuove aree sportive, la cui variante è già stata avviata e a cui si fa riferimento per quanto riguarda i dimensionamenti.

SE max = 6.500 mq nuova edificazione commerciale di dettaglio.

Vincoli paesaggistici:

- Area a vincolo D. Lgs 42/2004 art. 136 - D.M. 155-1955 (Viale Apua).

Modalità di attuazione:

I singoli progetti saranno realizzati attraverso piani attuativi convenzionati, coinvolgendo anche infrastrutture pubbliche esterne agli ambiti d'intervento.

Prescrizioni normative di dettaglio. Misure di mitigazione e compensazione urbanistica:

Per quanto riguarda le Grandi Strutture di Vendita, la previsione risulta coerente sia all'obiettivo di PS di riorganizzazione e qualificazione delle attività commerciali che all'obiettivo di PO di rafforzare e qualificare le polarità del capoluogo, integrando anche le reti dei percorsi, delle aree a verde e degli spazi della città pubblica. Rispetto al PIT/PPR, le previsioni sono coerenti con l'obiettivo 4 ed in particolare con la direttiva correlata 4.1 della disciplina d'uso della scheda d'ambito 02.

Valutazione della previsione ed effetti attesi

La previsione è volta a dotare il capoluogo di due grandi strutture di vendita. Benchè si tratti di aree già destinate ad attrezzature commerciali, dovranno essere valutati e gestiti i maggiori flussi di traffico indotto, sia per la fornitura sia per l'accesso dell'utenza attraverso la riorganizzazione delle strade di accesso, in particolare la Via Aurelia, con l'inserimento di rotatorie nei punti di intersezione, opere a carico degli operatori privati proponenti, con una attenzione a non aumentare le criticità per l'accesso al centro storico e ai parcheggi scambiatori a sud della stazione FF.SS. favorendo altresì forme di mobilità lenta, ciclabile e pedonale.

Indicazioni del Settore Pianificazione del territorio :

La previsione potrà essere verificata in sede di conferenza di copianificazione, solo quando saranno fornite anche le analisi documentali relative di cui all'art. 26, comma 2, lettere a), b), c), d) e)

CONCLUSIONI

Punto 1) - La Conferenza, sulla base della documentazione trasmessa e tenuto conto dell'elaborazione degli atti in questa fase procedurale, visti anche i pareri dei settori regionali, ritiene che le sottoelencate previsioni, analizzate nel corso della conferenza, siano conformi a quanto previsto dall'art.25 co.5 della L.R. 65/2014, alle eventuali seguenti condizioni :

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

Previsione di P.S. e P.O.

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune e le indicazioni descritte nei contributi specifici allegati al verbale.

Si ricorda, in particolare nella scheda del P.O., di rendere esplicita la verifica della LR 39/2000 e del relativo regolamento attuativo 48/R ed il corretto inserimento paesaggistico dell'infrastruttura viaria.

A2 – Prolungamento Asse Intermedio di Scorrimento della Versilia

Previsione di P.S. e P.O.

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune e le indicazioni descritte nei contributi specifici allegati al verbale.

In considerazione dell'inserimento della previsione infrastrutturale anche nel P.O. oltre che nel P.S., è opportuno che, preliminarmente all'adozione dello strumento operativo e della relativa scheda attuativa, siano effettuate con il

confinante Comune di Camaiore le necessarie verifiche al fine di individuare un tracciato condiviso, con particolare riguardo alle aree poste sul confine amministrativo dei due comuni.

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

Previsione di P.S. e P.O.

Le previsioni proposte ricadono in un'ampia area già fortemente interessata dalla presenza di funzioni industriali, artigianali e commerciali che si estendono anche sul lato opposto della via Aurelia e che dovrebbe essere considerata nel suo insieme. A tal fine, appare indispensabile che le soluzioni proposte sia dal P.S. che dal P.O. vadano nella direzione della riduzione del consumo di suolo e nella ridefinizione del margine urbano esistente piuttosto che sull'avanzamento verso zone di territorio non edificato in cui il valore paesaggistico è ancora integro, esplicitando indicazione che siano coerenti con l'obiettivo 4 e le direttive correlate 4.1 e 4.2 della scheda d'ambito 2 Versilia e Costa Apuana del PIT.

Il P.S. dovrà quindi dare precisi indirizzi al P.O. al fine di individuare le priorità di intervento, consentendo l'utilizzo di nuove aree non edificate, soltanto dopo aver condotto un'analisi approfondita sul patrimonio edilizio esistente di tipo produttivo (Industriale/artigianale/commerciale all'ingrosso e al dettaglio) non utilizzato o utilizzato in maniera incongrua e che potrebbe essere oggetto di interventi di rigenerazione urbana.

Le nuove previsioni ammesse nell'area dovranno essere ricondotte a quelle consentite nelle zone APEA, non consentendo quindi la destinazione commercio al dettaglio, se non per gli esercizi di vicinato di servizio alle attività che si insedieranno.

In considerazione dell'elevato valore paesaggistico dell'ambito di pianura in cui ricade la previsione (interessato parzialmente anche da vincolo paesaggistico ex Galasso-aree boscate ancora in fase di analisi e revisione rispetto a quanto pubblicato sul geoscopio regionale) la previsione di ampliamento dell'area produttiva in località Portone dovrà essere profondamente contenuta territorialmente, in particolare nella parte Nord, evitando la realizzazione della nuova infrastruttura viaria (che di fatto prefigura l'avanzamento del nuovo margine urbano su cui andrebbero ad attestarsi ulteriori e future lottizzazioni sul lato esterno) e limitando i nuovi interventi edilizi alle aree non edificate lungo la via Aurelia e perseguendo l'obiettivo della riorganizzazione del tessuto produttivo esistente.

Si ricorda infine il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 12 (boschi e foreste) dell'elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR, oltre a verificare la rispondenza dei dettami della LR 39/2000 e del relativo regolamento attuativo 48/R.

B2 – Riattivazione cava Ceragiola

Previsione di P.S. e P.O.

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune

In considerazione dell'ancora apparente indeterminatezza della previsione, in quanto subordinata alla pianificazione di settore regionale e la conseguente assenza di alcun tipo di dimensionamento sia in termini di S.T. che di S.E. nella proposta presentata, si suggerisce di rimandare a una fase successiva la presenza della previsione nel P.O., oppure in alternativa, dovrà essere predisposta nel P.O. una scheda esaustiva che indirizzi alla predisposizione di un Piano Attuativo in grado di verificare il rispetto delle prescrizioni del P.I.T.-P.P.R. presenti nell'area.

Prima dell'adozione degli strumenti urbanistici dovrà essere previsto un confronto ufficiale con il Comune di Seravezza, al fine di coordinare la previsione con l'utilizzo della viabilità di accesso all'area ricadente sul territorio amministrativo del comune limitrofo.

Si ricorda infine il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 12 (boschi e foreste) dell'elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR, oltre a verificare la rispondenza dei dettami della LR 39/2000 e del relativo regolamento attuativo 48/R.

C1 – Impianti sportivi su via Unità d'Italia

Previsione di P.S.

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune relativamente alla previsione di P.S.

Si ricorda infine il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 12 (boschi e foreste) dell'elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR, oltre a verificare la rispondenza dei dettami della LR 39/2000 e del relativo regolamento attuativo 48/R.

In considerazione della connotazione agricola dell'area e l'integrità dell'intero comparto rurale, si evidenzia in particolare in questa fase del procedimento, di valutare ulteriormente e opportunamente la necessità di urbanizzare l'area, viste le sue caratteristiche, valutando congiuntamente con la previsione E1, alla quale è legata, anche la

possibilità di realizzare la nuova zona di impianti sportivi in un'area più prossima al territorio urbanizzato, favorendone così l'accessibilità anche da parte dell'utenza che utilizza i mezzi pubblici.

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

Previsione di P.S. e P.O.

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune e le indicazioni descritte nei contributi specifici allegati al verbale.

Nel P.O. dovrà essere predisposta una scheda sufficientemente dettagliata in grado di dimostrare il rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT, in particolare quelle attinenti al rispetto del vincolo aree boscate ed indirizzare l'intervento edificatorio ad una tipologia privilegi forme compatte e limitando quanto più possibile il nuovo consumo di suolo.

Si ricorda il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 12 (boschi e foreste) dell'elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR, oltre a verificare la rispondenza dei dettami della LR 39/2000 e del relativo regolamento attuativo 48/R.

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

Previsione di P.S. e P.O.

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune e le indicazioni descritte nei contributi specifici allegati al verbale.

In considerazione delle caratteristiche paesaggistico ed ambientali dell'area, è opportuno che la previsione di nuova struttura turistico-ricettivo, di tipo alberghiero, non vada ad interessare territorio attualmente non edificato e si limiti all'area costituita dalla struttura alberghiera esistente e dal relativo parcheggio. In considerazione delle indicazioni fornite nella scheda ove è riportato un dato dimensionale paria a 9.000 mq di S.E. di nuova edificazione, dovrà essere fornito anche il dato della S.E. complessiva (Nuova edificazione + riuso patrimonio edilizio esistente).

Nel P.O. dovrà essere predisposta una scheda sufficientemente dettagliata in grado di dimostrare il rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT, in particolare quelle attinenti al rispetto del vincolo fiumi ed indirizzare l'intervento edificatorio ad una tipologia privilegi forme compatte e evitando consumo di nuovo suolo.

Si ricorda inoltre il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 8 (fiumi, torrenti)

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

Previsione di P.S.

L'intento descritto dalla scheda predisposta dal Comune è condiviso, laddove si riferisce all'utilizzo del patrimonio edilizio esistente a fini turistico-ricettivi e al quale, eventualmente, potrà essere consentito un ampliamento del patrimonio edilizio esistente o in alcuni casi, se bene analizzati, essere previsti interventi di ristrutturazione urbanistica. In questo scenario, non prefigurandosi nuovo consumo di suolo, non è richiesto il parere della conferenza di copianificazione e il Piano Strutturale dovrà dare precisi indirizzi al P.O. di contenimento di nuovo suolo e di qualità degli interventi, e nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, il P.O. dovrà predisporre apposite schede e demandare l'attuazione a Piano Attuativo.

Coerentemente con l'intento condiviso, sopra riportato, il dimensionamento proposto dall'A.C. di Pietrasanta fino a 4.000 mq, è ammissibile quando inteso come “nuove funzioni” e non come “nuova edificazione”, in quanto tale scelta sarebbe indirizza al nuovo consumo di suolo.

Punto 2) - La Conferenza ritiene che le sottoelencate previsioni, analizzate nel corso della conferenza, non siano conformi a quanto previsto dall'art.25 co.5 della L.R. 65/2014 :

E1 – Ampliamento strutture commerciali Coop e Conad.

Previsione di P.S.

La previsione potrà essere verificata in sede di conferenza di copianificazione, solo quando saranno fornite anche le analisi documentali relative di cui all'art. 26, comma 2, lettere a), b), c), d) e)

Si allegano al presente verbale i contributi istruttori dei seguenti Settori regionali e quello della Provincia di Lucca, che ne fanno parte integrante :

1. Pianificazione e controlli in materia di Cave;
2. Programmazione viabilità
3. Servizi pubblici locali, Energia e inquinamenti;
4. Infrastrutture per la logistica;
5. Tutela della natura e del mare;
6. Autorità FEASR, Attività agricole;
7. Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio;
8. Genio Civile Toscana Nord;
9. TPL e Mobilità sostenibile

- Provincia di Lucca

Il Presidente Assessore Vincenzo Ceccarelli

Il legale rappresentante della Provincia di Lucca

Il legale rappresentante del Comune di Pietrasanta
