



**Oggetto: Comune di PIETRASANTA (LU)**

**Conferenza di copianificazione ai sensi degli artt. 25 e 26 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 139528 del 30/03/2021, relativa alla Variante al P.S. e al R.U. anticipatrici del P.S. e P.O. 2020, a seguito degli accordi tra il Comune di Pietrasanta e Soc. AMBRA s.r.l. (insegna CONAD) e UNICOOP TIRRENO s.c. per la realizzazione di due Grandi Strutture di Vendita oltre alla realizzazione di un nuovo polo sportivo lungo la via Unità d'Italia.**

**Seconda riunione – conclusiva**

**Verbale della riunione**

Il giorno lunedì **21/04/2021**, 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 **Stefano Baccelli**, Assessore regionale alle Infrastrutture, Mobilità e Governo del territorio; Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 143 del 16/11/2020 dal Presidente della Regione;

**Per la Provincia di Lucca**, è presente il consigliere **Iacopo Menchetti**, delegato dal Presidente con nota Provincia di Lucca prot. n. 8650 del 21/04/2021;

**Per il Comune di Pietrasanta** è presente il Sindaco **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, Arch. Alessandro Marioni – Responsabile P.O. di zona e Arch. Chiara Angioli – Funzionaria referente di zona.

La conferenza ex art. 25 della LR 65/2014 verifica che le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato siano conformi al PIT, 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 11:00**.

L'Arch. Alessandro Marioni ripercorre ed illustra le fasi del procedimento

**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 al 27/11/2014, il comune rientra pertanto nelle disposizioni di cui all'art. 222 della L.R. 65/2014.

Con D.C.C. n. 40 del 08.08.2019, il comune di Pietrasanta ha inoltre avviato il procedimento per la formazione del Nuovo Piano Strutturale e contestuale Piano Operativo ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014.

In data 25/06/2020 si è svolta la conferenza di copianificazione relativa alle previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato del Nuovo P.S. e P.O. attualmente in fase di redazione.

Il procedimento urbanistico in oggetto:

Il Comune di Pietrasanta, con D.C.C. n° 66 del 25.11.2019, ha avviato il procedimento di variante al R.U. e contestuale variante al P.S. anticipatrici del P.S. e P.O. 2020 a seguito degli accordi ex art. 11 della L.241/90 tra il Comune di Pietrasanta e UNICOOP TIRRENO s.c. -Soc. AMBRA s.r.l. (insegna CONAD).

Con nota prot. R.T. n. 0440460 del 16/12/2020, l'A.C. ha richiesto la convocazione della conferenza di copianificazione ai sensi degli artt. 25 e 26 della L.R. 65/2014 relativamente alle n. 3 previsioni oggetto della seguente variante urbanistica.

La variante urbanistica, limitatamente soltanto alle due previsioni di grandi strutture di vendita (GSV), può essere adottata e approvata quale anticipazione al nuovo P.S. e P.O. ai sensi dell'art. 252 ter della L.R. 65/2014, che ammette la predisposizione di varianti anticipatorie al Piano Operativo che interessino la realizzazione di interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio in contesti produttivi esistenti.

Le tre previsioni oggetto della variante al PS e al RU sono state sottoposte anche alla conferenza di copianificazione che si è svolta il giorno 25/06/2021 relativamente al procedimento di formazione del Nuovo P.S. e P.O.

In quell'occasione, l'esito della conferenza fu negativo relativamente alle due previsioni di grandi strutture di vendita (GSV) non essendo stata allora elaborata la documentazione necessaria a consentire alla conferenza di effettuare le valutazioni di cui all'art. 26 comma 2 della LR 65/2014, mentre relativamente alla previsione dei nuovi impianti sportivi lungo la via Unità d'Italia, l'esito fu favorevole limitatamente alla strategia della previsione di una nuova area sportiva comunale contenuta nel Nuovo P.S., mentre, relativamente al P.O., in considerazione della connotazione agricola dell'area oggetto di intervento, la conferenza invitò l'A.C. di Pietrasanta ad individuare un'area più prossima al territorio urbanizzato del capoluogo nella quale poter realizzare la nuova area ad impianti sportivi.

Con nota prot. R.T. n. 440460 del 16/12/2020, il Comune di Pietrasanta ha richiesto la convocazione della conferenza di copianificazione ai sensi degli artt. 25 e 26 della L.R. 65/2014 relativamente alle previsioni contenute nella variante al R.U. e contestuale variante al P.S. anticipatrice del P.S. e P.O. 2020 a seguito degli accordi ex art. 11 della L.241/90 tra il Comune di Pietrasanta e UNICOOP TIRRENO s.c. -Soc. AMBRA s.r.l. (insegna CONAD) per la previsione di due GSV.

Su richiesta del Settore Pianificazione del territorio l'A.C. di Pietrasanta, con nota del 19/01/2021 prot. R.T. 21725 del 20/01/2021 ha inviato la documentazione integrativa necessaria all'istruttoria delle previsioni oggetto di conferenza e con nota prot. R.T. n. 64934 del 15/02/2021, la Regione Toscana ha convocato la prima seduta della conferenza di copianificazione per il giorno 08/03/2021 alle ore 11:00.

Il giorno **08/03/2021** si è svolta la prima seduta della Conferenza di copianificazione, nel corso della quale, le seguenti previsioni sono state ritenute conformi a quanto previsto dall'art. 25 co.5 e dall'art. 26 comma 2 della L.R. 65/2014 alle seguenti condizioni :

- **Proposta n.1) - IC1 -Intervento complesso 1 - Sotto intervento IC1a - Struttura commerciale (centro commerciale UNICOOP Tirreno) e miglioramento infrastrutture viarie:**  
Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune e il rispetto di quanto previsto nel parere del Settore regionale competente in materia di viabilità.
- **Proposta n.3) - IC2 - "Intervento complesso 2" - Miglioramento del nodo viario via Aurelia / via Santini e ampliamento della superficie di vendita della struttura commerciale CONAD**  
Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune e il rispetto di quanto previsto nel parere del Settore regionale competente in materia di viabilità.

Relativamente alla **Proposta n. 2) - IC1 Intervento complesso 1 - Sotto intervento IC1b - Nuovi impianti sportivi su via Unità d'Italia**, la Conferenza ha ritenuto che *"In considerazione delle valutazioni espresse circa la proposta di intervento, così come presentato nella documentazione trasmessa ufficialmente con pec prot. R.T. n. 64934 del 15/02/2021, la Conferenza ritiene di accogliere la richiesta del comune di Pietrasanta, con la quale l'Amministrazione Comunale si impegna a trasmettere alla Conferenza medesima in tempi brevi il nuovo materiale documentale relativo alla previsione di un'area sportiva di più modeste dimensioni rispetto a quella esaminata, al fine di concludere le valutazioni e poter esprimere la propria determinazione.*

*In attesa del ricevimento della documentazione necessaria al proseguimento dei lavori, il termine di cui al comma 6 dell'art. 25 della LR 65/2014 è sospeso."*

Il Comune di Pietrasanta, con nota prot. R.T. n. 139528 del 30/03/2021, ha inviato il documento “Relazione di sintesi delle previsioni sottoposte alla Conferenza di Co-pianificazione ai sensi della L.R.65/2014 – Marzo 2021” ed ha contemporaneamente richiesto la convocazione della seconda seduta della Conferenza di copianificazione ai sensi degli artt. 25 e 26 della L.R. 65/2014 relativamente alle previsioni già oggetto della prima seduta della conferenza di copianificazione svoltasi il giorno 08/03/2021.

### **Analisi della nuova proposta oggetto della seconda seduta della conferenza di copianificazione :**

**Proposta n.2)** IC1 Intervento complesso 1 : Sotto intervento IC1b – Nuovo campo sportivo su via Unità d'Italia

#### **Descrizione intervento:**

La nuova proposta formulata dall'A.C. di Pietrasanta consiste nella realizzazione di un'opera pubblica - nuovo campo sportivo – finalizzata all'incremento della dotazione di impianti sportivi nel territorio comunale, con relativi servizi di aree verdi e parcheggi, in quanto, uno specifico approfondimento in merito all'effettiva attuazione degli standard urbanistici del R.U. ai sensi del DM 1444/68, ha evidenziato una generale carenza di tali attrezzature a verde e sportive a livello comunale.

Considerata la caratteristica di accessibilità e di attraversamento territoriale della viabilità di via dell'Unità d'Italia, l'area oggetto di proposta è considerata una valida localizzazione per un impianto sportivo.

La proposta prevede il cambio di destinazione d'uso dell'area da agricola a verde sportivo con la realizzazione di un capo sportivo da cedere all'A.C. e la cessione di aree per complessivi 38.196 mq finalizzate all'incremento dello standard pubblico DM 1444/68 lett. c. da realizzare attraverso un intervento diretto convenzionato d'iniziativa privata.

La proposta, oltre alla realizzazione di nuove viabilità interne, parcheggi pubblici ed aree a verde pubblico (quali dotazioni territoriali e standard), prevede anche attrezzature e servizi dedicati agli impianti sportivi.

Il nuovo campo sportivo sarà inoltre complementare - e quindi non alternativo - al “campo sportivo Pedonese” di servizio per le aree della Marina e allo “Stadio comunale” di servizio per il centro di Pietrasanta e le zone limitrofe, dotando quindi di strutture di questo tipo anche le aree intermedie della pianura che attualmente ne risultano sprovviste.

L'analisi delle possibili alternative condotta dall'A.C., ha evidenziato la comparazione dell'area in oggetto con altre aree di proprietà comunale o altre aree di proprietà degli operatori, tra le quali quella in località “Barcaio”, quella nella zona della “Chiusa” e il “Parco della Versiliana”, ed ha evidenziato che l'area in esame sia la più idonea per la realizzazione di questo tipo di proposta.

#### **Destinazioni d'uso prevista:**

Verde sportivo

#### **Parametri di dimensionamento:**

- S.t.= **38.196** mq

- S.E. (Nuova Edificazione ) = **0** (sono ammessi esclusivamente spogliatoi, servizi igienici e locali di servizio al campo sportivo)

#### **Vincoli paesaggistici:**

Assenti

#### **Modalità di Attuazione:**

Intervento diretto convenzionato d'iniziativa privata

#### **Opere di mitigazioni:**

Indicate nella scheda

#### **Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:**

La previsione urbanistica, così come descritta nel nuovo documento datato marzo 2021, rappresenta la realizzazione di un'opera pubblica (un campo sportivo) la cui adozione ed approvazione può essere ricondotta alle procedure di cui all'art. 238 della LR 65/2014.

Dalla lettura della nuova documentazione, risulta che la scelta di destinare l'area oggetto di conferenza di copianificazione a campo sportivo discende dalla volontà di incrementare la dotazione di verde pubblico e sportivo del territorio comunale, in conseguenza anche di uno specifico approfondimento in merito all'effettiva attuazione

degli standard urbanistici del R.U. ai sensi del DM 1444/68 dal quale risulta una generale carenza di tali attrezzature a verde e sportive a livello comunale.

Il campo sportivo oggetto di proposta, sarebbe inoltre complementare al “campo sportivo Pedonese” di servizio per le aree della Marina e allo “Stadio comunale” di servizio per il centro di Pietrasanta e le zone limitrofe, dotando quindi di un campo sportivo anche le aree intermedie della pianura che attualmente ne sono sprovviste.

L'analisi delle possibili alternative ha evidenziato la comparazione dell'area in oggetto con altre aree di proprietà comunale o altre aree di proprietà degli operatori, tra le quali quella in località “Barcaio”, quella nella zona della “Chiusa” e il “Parco della Versiliana”, ed ha evidenziato che l'area in esame risulti la più idonea all'obiettivo sopra descritto.

L'intervento proposto, se da una parte continua ad insistere su aree attualmente ad uso agricolo la cui perdita di funzione agricola potrebbe evidenziare elementi di criticità con il perseguimento degli obiettivi 3 e 4 della Scheda d'Ambito n. 3 Versilia e Costa apuana e nell'attuazione delle rispettive direttive correlate 3.2, 4.1 e 4.2 del PIT-PPR già descritte nel precedente verbale dell'08/03/2021, dall'altra, il suo “drastico” ridimensionamento pianificatorio ed edificatorio (S.t e S.E.) rispetto a quello della proposta analizzata nel corso della prima seduta della conferenza, con gli opportuni accorgimenti e misure di mitigazione, può consentire il suo corretto inserimento anche paesaggistico nell'area oggetto di intervento.

## CONCLUSIONI

La Conferenza, per quanto di propria competenza, ritiene che la previsione analizzata sia conforme a quanto previsto dall'art. 25 co.5 della L.R. 65/2014, alle seguenti condizioni:

**Proposta n. 2) - IC1 Intervento complesso 1 - Sotto intervento IC1b – Nuovo campo sportivo su via Unità d'Italia**  
*Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune; è ammessa esclusivamente la realizzazione di spogliatoi, servizi igienici e locali di servizio del campo sportivo.*

La conferenza termina i lavori alle ore 11:45

Si allegano al presente verbale i contributi istruttori dei seguenti Settori regionali :

- 1) Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;
- 2) Autorità di gestione FEASR;
- 3) Servizi pubblici locali, Energia e Inquinamenti;

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli

---

Il legale rappresentante della Provincia di Lucca

---

Il legale rappresentante del Comune di Pietrasanta

---