



SINDACO CON DELEGHE ALL'URBANISTICA
Alberto Stefano Giovannetti

DIRIGENTE AREA SERVIZI DEL TERRITORIO
E ALLE IMPRESE
Simone Pedonese

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Lucia Flosi Cheli

RESPONSABILE UFFICIO PIANIFICAZIONE
URBANISTICA
Eugenia Bonatti - responsabile
Laura Benedetti

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA
PARTECIPAZIONE
Loreta Polidori

piano strutturale piano operativo

conferenza di copianificazione

Relazione

PROGETTO URBANISTICO
Graziano Massetani - coordinatore
Riccardo Luca Breschi
Andrea Giraldi
Luca Menguzzato
Andrea Fedi
con Luca Agostini
Valentina Acquasana

VAS E VALUTAZIONE DI INCIDENZA
Alessandro Oliveri

STUDI IDRAULICI
Alessio Gabbrielli

STUDI GEOLOGICI E SISMICI
Francesco Ceccarelli

STUDI SULLA MOBILITA'
Tages srl
Massimo Ferrini



COP.01

Indice generale

1. Premessa.....	4
2. Il percorso per la individuazione delle previsioni oggetto della conferenza di copianificazione	6
3. Quadro generale delle previsioni oggetto della conferenza di copianificazione in relazione agli obiettivi del PS.....	8
3.1.1 Gli obiettivi del Piano Strutturale.....	8
3.1.2 Gli obiettivi del Piano Operativo.....	8
3.2 Le previsioni da sottoporre a conferenza di copianificazione.....	9
3.3 L'illustrazione delle previsioni.....	11
4. Schede delle previsioni.....	13
A1 - Adeguamento di via Pisanica attraverso la realizzazione di bypass all'esterno del territorio urbanizzato.....	14
Previsione di Piano Strutturale e di Piano Operativo.....	14
A2 - Prolungamento Asse Intermedio di Scorrimento della Versilia.....	18
B1 - Potenziamento dell'area produttiva in località "Portone" e relativa viabilità.....	22
B2 - Riattivazione cava Ceragiola.....	27
C1 - Impianti sportivi su via Unità d'Italia.....	31
D1 - Attrezzature ricettive, sportive e per servizi della "Porta Nord" della Versiliana.....	34
D2 - Nuova struttura turistico ricettiva presso il Campo di Golf "Versilia" e adeguamento viabilità.....	39
D3 - Nuove attrezzature turistico-ricettive in territorio rurale.....	43
E1 - Ampliamento strutture commerciali Coop e Conad.....	45
5. Dimensionamento degli interventi sottoposti a copianificazione per il PS e il PO.....	48

1. Premessa

Il Comune di Pietrasanta è dotato di Piano Strutturale (PS), adottato con DCC n. 46 del 24/09/2004, successivamente approvato con DCC n. 34 del 10/07/2008 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Toscana (BURT) il 1/10/2008.

Il Comune è altresì dotato di Regolamento Urbanistico (RU), adottato con DCC n. 8 del 21/02/2013, approvato con DCC n° 31 del 14/07/2014 e pubblicato sul BURT n° 33 del 20/08/2014.

Sia il Piano Strutturale che il Regolamento Urbanistico sono stati oggetto di diverse varianti, puntualmente richiamate ed illustrate nel presente documento.

L'Amministrazione Comunale ha deciso di intraprendere 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), approvato dalla Regione Toscana con DCR n.37 del 27.03.2015.

Contestualmente con stessa deliberazione è stato dato avvio del procedimento di conformazione del PS e del PO al PIT con valenza di piano paesaggistico (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).

Ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014 contenente "Disposizioni per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato Conferenza di copianificazione", il presente documento illustra in apposite schede le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato: l'illustrazione dei singoli interventi è preceduta da una descrizione del percorso intrapreso e da un sintetico inquadramento generale delle proposte pervenute e sottoposte alla valutazione della conferenza di copianificazione.

Tutte le schede elencate, ad eccezione della C1,D3 ed E1 riguardano sia il Piano Strutturale che il Piano Operativo.

Il presente documento, in relazione alla previsione C1 ed E1, sarà di supporto della Conferenza di copianificazione per previsioni di grandi strutture di vendita ai sensi dell'art. 26 della LR 65/2014.

Sono allegate 3 tavole che posizionano in modo schematico e non conformativo le previsioni assoggettate a copianificazione, mettendole a confronto con il territorio urbanizzato individuato in via preliminare come previsto dal Regolamento attuativo del Titolo V della LR 65/2014 (DPGR 5 luglio 2017, n.32/R) e nello specifico all'art.3 "Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato". Negli stessi allegati grafici le previsioni sottoposte a copianificazione sono inoltre messe in relazione con il sistema dei beni paesaggistici individuati dal PIT-PPR, con gli ulteriori vincoli e tutele che interessano in territorio comunale e con le perimetrazioni della pericolosità

idraulica individuata dal PGRA. In relazione a quest'ultima tavola si fa presente che sono in corso di redazione gli studi idrologici idraulici di supporto al PS che potranno modificare ed integrare le perimetrazioni individuate dal PGRA.

Al fine di una progressiva integrazione tra percorso di formulazione delle scelte di piano e valutazione ambientale strategica, le schede relative alle proposte di trasformazione di cui al presente documento sono integrate da una specifica sezione funzionale a una preliminare e sommaria valutazione delle potenziali esternalità paesistico-ambientali delle previsioni attese e dalla segnalazione, laddove opportuno, delle misure e/o interventi di mitigazione di tali esternalità e/o complementari. Tale preliminare valutazione sarà sviluppata entro il Rapporto Ambientale che accompagnerà la proposta di pianificazione (PS e PO), specificando i caratteri prestazionali di tali interventi mitigativi in relazione all'effettivo assetto urbanistico degli ambiti di trasformazione.

Un tema più generale, che sarà meglio strutturato entro l'endo-procedimento di VAS, è quello relativo alle 'compensazioni' degli eventuali effetti negativi delle trasformazioni attese dallo scenario urbanistico che non possano essere compiutamente mitigabili. In questa direzione, l'Amministrazione Comunale valuterà, anche alla luce delle risultanze del percorso partecipativo e il confronto con i soggetti co-interessati ai contenuti dello strumento urbanistico, quali possano essere le iniziative, gli strumenti e le politiche urbanistiche e ambientali più opportunamente implementabili per affrontare in modo adeguato il tema della compensazione delle esternalità negative di carattere paesistico-ambientale delle trasformazioni insediative e infrastrutturali previste dallo strumento urbanistico.

Il tema delle 'misure di compensazione' che potranno accompagnare lo strumento urbanistico e la gestione della sua attuazione è oggetto del progressivo percorso di integrazione tra scelte di piano e valutazione strategica e troverà compiuta definizione sia entro gli atti di piano sia entro il rapporto ambientale del procedimento di VAS.

2. Il percorso per la individuazione delle previsioni oggetto della conferenza di copianificazione

La LR 65/2014 definisce all'art. 25 i temi da sottoporre alla conferenza di copianificazione, la procedura per la convocazione della conferenza e le sue modalità di svolgimento. I primi quattro commi, riportati di seguito, definiscono le previsioni assoggettate alla conferenza, quelle escluse e la composizione e le procedure di convocazione della conferenza:

“1. Le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'articolo 4, commi 3 e 4, comprese quelle di cui all'articolo 64, comma 6 e comma 8, sono subordinate al previo parere e favorevole della conferenza di copianificazione di cui al presente articolo, fatta eccezione per le previsioni di cui agli articoli 88, comma 7, lettera c), e articolo 90, comma 7, lettera b) e articolo 91, comma 7, lettera b).

2. Non sono soggette alla conferenza di cui al comma 1 le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi:

- a) interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti;*
- b) interventi attinenti alla sicurezza, al pronto soccorso sanitario, alla difesa idraulica e idrogeologica;*
- c) ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive;*
- d) ampliamento delle opere pubbliche esistenti;*
- e) varianti al piano strutturale che costituiscono adeguamento ai piani di settore regionali, provinciali o della città metropolitana, approvati con il procedimento di cui al titolo II, capo I.*
- e bis) varianti ai piani strutturali che non contengono previsioni localizzative;*
- e ter) interventi urbanistico-edilizi previsti dai programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale delle aziende agricole, salvo quelli aventi ad oggetto le trasformazioni di cui all'articolo 64, comma 8.*

3. La conferenza di copianificazione è costituita dai legali rappresentanti della Regione, della provincia o della città metropolitana, del comune interessato o dell'ente responsabile dell'esercizio associato, o loro sostituti sulla base dell'ordinamento dell'ente. Alla conferenza partecipano, senza diritto di voto, anche i legali rappresentanti dei comuni eventualmente interessati da effetti territoriali sovracomunali derivanti dalle previsioni, tenuto conto degli ambiti di cui all'articolo 28.

3 bis. Il comune richiede la convocazione della conferenza contestualmente all'atto di avvio di cui all'articolo 17 oppure a seguito della trasmissione dello stesso.

4. Entro trenta giorni dalla richiesta dell'amministrazione che intende proporre le previsioni, la Regione convoca la conferenza di copianificazione, la cui prima seduta è svolta entro sessanta giorni da tale richiesta. omissis.....”

Per l'individuazione delle previsioni che avrebbero potuto richiedere la preventiva valutazione della conferenza di copianificazione è stato intrapreso un percorso di informazione e consultazione dei cittadini, delle associazioni e dei soggetti pubblici e privati potenzialmente interessati ai temi ed ai contenuti della pianificazione territoriale.

Le tappe di questo percorso possono essere così sinteticamente riassunte:

- Con deliberazione n.216 del 3/10/2016 la Giunta comunale ha approvato l'atto di indirizzo per la formazione del nuovo Piano strutturale, e precisato gli obiettivi e le azioni da declinare nella pianificazione territoriale e urbanistica comunale;
- con DCC n. 40 del 08/08/2019 è stato dato avvio alla formazione del nuovo piano strutturale e del nuovo piano operativo comunale ai sensi degli art. 92 e 95 della LR 65/2014, con una prima individuazione degli obiettivi strategici;
- nel 2019 e nelle prime settimane del 2020 sono stati effettuati incontri con i tecnici e gli amministratori del Comune per esaminare e valutare previsioni già contenute negli strumenti urbanistici comunali e proposte o richieste pervenute al comune che per la loro localizzazione, caratteristiche e destinazione avrebbero potuto comportare impegno di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato;
- con Determinazione dirigenziale 3443/2019 nell'ambito del programma di partecipazione alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, è stata programmata una manifestazione d'interesse per proposte finalizzate alla redazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica. Sono state fatte salve anche le manifestazioni di interesse pervenute a seguito di DGC n°233 del 21.10.16, nonché della successiva determinazione n° 3841 del 03.11.2016. L'avviso era finalizzato ad acquisire, da chiunque fosse interessato, contributi e proposte riferiti ad alcuni obiettivi specifici ritenuti di particolare importanza dall'Amministrazione Comunale;
- valutazione con i tecnici dell'amministrazione comunale delle proposte pervenute a seguito del pubblico avviso e selezione dei temi da sottoporre al parere della conferenza di copianificazione.

Il percorso di partecipazione e confronto per la definizione dei temi oggetto della conferenza si è intrecciato con il lavoro preliminare di pianificazione territoriale e urbanistica finalizzato alla definizione della perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 della LR 65/2014. Per tali finalità si è ritenuto opportuno allegare alla presente relazione una tavola (COP 2) ove la localizzazione dei temi oggetto della conferenza è messa in relazione con il perimetro del territorio urbanizzato come preliminarmente definito in questa prima fase di elaborazione del piano strutturale e del piano operativo.

3. Quadro generale delle previsioni oggetto della conferenza di copianificazione in relazione agli obiettivi del PS

3.1.1 Gli obiettivi del Piano Strutturale

Si riporta un estratto del Documento di Avvio del Procedimento del nuovo PS:

“Gli obiettivi del nuovo P.S. sono quindi:

- 1. la tutela dell'integrità fisica del territorio e l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici;*
- 2. la salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali;*
- 3. il miglioramento delle relazioni territoriali da realizzare attraverso la condivisione di politiche e di strategie di area vasta;*
- 4. la tutela e la valorizzazione della struttura insediativa storica;*
- 5. la riqualificazione degli insediamenti di recente formazione;*
- 6. la valorizzazione del territorio rurale e delle produzioni agricole;*
- 7. la promozione di uno sviluppo economico sostenibile;*
- 8. l'innalzamento dell'attrattività e dell'accoglienza del territorio;*
- 9. il miglioramento dei servizi scolastici e sportivi;*
- 10. il miglioramento dei servizi sociali, sportivi e culturali nelle frazioni;*
- 11. il recupero del patrimonio artigianale/industriale dismesso;*
- 12. la creazione di un sistema museale diffuso;*
- 13. La tutela delle aree naturali protette e dei siti di importanza comunitaria.”*

3.1.2 Gli obiettivi del Piano Operativo

A-Territorio urbanizzato;

- 1. tutelare i caratteri del sistema insediativo;*
- 2. rafforzare e qualificare il capoluogo;*
- 3. valorizzare i centri minori della collina e della fascia pedecollinari;*
- 4. rafforzare l'identità e l'immagine degli insediamenti costieri;*

5. *razionalizzare gli insediamenti produttivi e qualificare gli assi commerciali;*
6. *recuperare e rinnovare il patrimonio edilizio esistente;*
7. *potenziare i servizi di area vasta;*
8. *migliorare e la qualità e la distribuzione dei servizi per la cittadinanza e per il turismo;*
9. *integrare le reti dei percorsi, delle aree a verde e degli spazi della città pubblica;*

B-Territorio rurale;

1. *le connessioni ecologiche;*
2. *il territorio a vocazione agricola;*
3. *la campagna urbanizzata di pianura;*
4. *i nuclei rurali e gli insediamenti sparsi;*

C- Infrastrutture per la mobilità;

1. *migliorare la rete di interesse sovracomunale;*
2. *migliorare i collegamenti alla scala locale;*

3.2 Le previsioni da sottoporre a conferenza di copianificazione

Attraverso il confronto con l'Amministrazione Comunale, sulla base delle strategie indicate nel Documento di Avvio di procedimento del PS e di PO e tenuto conto delle istanze pervenute a seguito del pubblico avviso, sono state selezionate le proposte di previsioni da sottoporre al parere della conferenza di copianificazione in quanto comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

Le proposte selezionate fanno riferimento a questi nuclei tematici fondamentali:

A - l'adeguamento delle infrastrutture per la mobilità,

B - il consolidamento del tessuto produttivo locale;

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

D - le previsioni di dotazioni turistico-ricettive;

E - le previsioni di strutture commerciali.

Il tema delle infrastrutture per la mobilità è stato oggetto di specifico approfondimento a cura dello studio Tages, con una visione di insieme sul territorio comunale e l'area della Versilia che lo comprende, interessata da ciclopiste di interesse nazionale e locale e collegamenti viari che in molti casi rivestono un ruolo di interesse sovracomunale.

Le proposte relative all'adeguamento di servizi di interesse pubblico e quelle relative agli insediamenti produttivi e turistico-ricettivi sviluppano previsioni in parte già contenute nel Regolamento Urbanistico e proposte pervenute a seguito del pubblico avviso.

Le proposte relative alle grandi strutture di vendita riguardano gli stessi contenuti della "Variante al Regolamento Urbanistico e contestuale variante al Piano Strutturale 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) - con procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R.65/2014 avviato con Delibera di C.C. n° 66/2019

Di seguito si riporta l'elenco delle previsioni sottoposte alla conferenza di copianificazione, suddivisi per tipologia.

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

3.3 L'illustrazione delle previsioni

Le proposte selezionate per la richiesta di convocazione della conferenza di copianificazione sono illustrate con specifiche schede nella seconda parte, suddivise per tipologia di previsione.

Ciascuna scheda è articolata nel modo seguente:

- numerazione della scheda e della previsione: le previsioni sono identificate da una numerazione progressiva associata ad una sigla identificativa della tipologia di previsione.
- individuazione dell'oggetto e della tipologia della previsione. Ogni previsione è individuata in modo univoco con una lettera che rappresenta la tipologie di previsione come descritto nel precedente paragrafo, e da un numero progressivo. Nella localizzazione indicata nelle tavole allegate ciascuna previsione è individuata e graficamente distinta anche in relazione alla tipologia;
- sintetica descrizione dei luoghi interessati dalla previsione e della proposta di trasformazione; per le previsioni riguardanti il sistema della mobilità queste informazioni sono arricchite da un riferimento al quadro programmatico delle infrastrutture per la mobilità;
- indicazione della coerenza delle previsioni con gli obiettivi e le direttive correlate della Disciplina d'uso della scheda d'ambito 02 Versilia e costa apuana e con gli obiettivi e le azioni del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo ed in particolare con i contenuti del documento di avvio del procedimento;
- sintetica valutazione della proposta, degli effetti attesi;
- preliminare segnalazione di eventuali misure mitigative degli effetti indotti sul territorio e complementari per una migliore integrazione paesistico-ambientale;
- individuazione, su estratti cartografici e/o ortofoto della zona interessata dalla previsione e delle proposte di trasformazione delle aree.

In relazione a quest'ultimo punto si fa presente che l'individuazione grafica delle aree non ha carattere conformativo per quanto riguarda il Piano Strutturale, mentre i perimetri degli interventi di trasformazione sono definiti in modo dettagliato e con valore conformativo nell'ambito del Piano Operativo.

Si sottolinea infine che sono in corso gli studi di approfondimento relativi al rischio idraulico, sismico e geologico. In questa fase si individuano le localizzazioni generiche degli interventi sottoposti a copianificazione riportandole sulla pericolosità idraulica del Piano Gestione Rischio Alluvioni PGRA.

Per illustrare le previsioni assoggettate a parere della Conferenza di Copianificazione, alla presente Relazione sono allegate le seguenti tavole:

- COP.2 - individuazione delle previsioni oggetto della conferenza di copianificazione e proposta preliminare di perimetrazione del territorio urbanizzato
- COP.3 - individuazione delle previsioni oggetto della conferenza di copianificazione con i beni paesaggistici e culturali

- COP.4 - individuazione delle previsioni oggetto della conferenza di copianificazione con il Piano Gestione Rischio Alluvioni.

4. Schede delle previsioni

A1 - Adeguamento di via Pisanica attraverso la realizzazione di bypass all'esterno del territorio urbanizzato**Previsione di Piano Strutturale e di Piano Operativo****tipologia: infrastrutture per la mobilità****Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione**

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, sia nella parte ricadente all'interno del territorio urbanizzato, così come definito in via preliminare nella Tav. Cop.2, sia nella parte ricadente all'esterno di tale perimetro, sino al tratto che verrà realizzato dalla SALT. Oggetto della presente conferenza è pertanto quello di autorizzare il bypass all'esterno del territorio urbanizzato sino al tratto oggetto di realizzazione da parte della SALT. In adiacenza al tratto a cura della Salt è prevista una pista ciclabile che si collegherà con altri tratti di piste ciclabili già esistenti nella strumentazione urbanistica vigente e che ripercorreranno le attuali strade campestri. 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. L'intervento sarà realizzato attraverso le procedure per la realizzazione di opere pubbliche.

Coerenza delle previsioni con gli obiettivi e le direttive correlate della Disciplina d'uso della scheda d'ambito 02 Versilia e costa apuana del PIT/PPR e con gli obiettivi e le azioni del PS - PO - Avvio

La previsione è già in parte compresa tra gli obiettivi del PS 2008 e recepita nel RU nella forma di un potenziamento della viabilità esistente. Il Documento di Avvio del procedimento del PS e del PO indica tra gli obiettivi del PS "il miglioramento delle relazioni territoriali da realizzare attraverso la condivisione di politiche e di strategie di area vasta con particolare riferimento agli aspetti viari, nonché all'immagine d'insieme del territorio". Tra gli obiettivi del PO compare quello di "Migliorare la rete di interesse sovracomunale" anche tramite il potenziamento ed il completamento delle infrastrutture di area vasta. Rispetto al PIT/PPR, la previsione è coerente con l'obiettivo 3 ed in particolare con le direttive correlate 3.1 e 3.2 della disciplina d'uso della scheda d'ambito 02.

Valutazione della previsione ed effetti attesi

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 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.

Preliminare segnalazione di misure mitigative e complementari

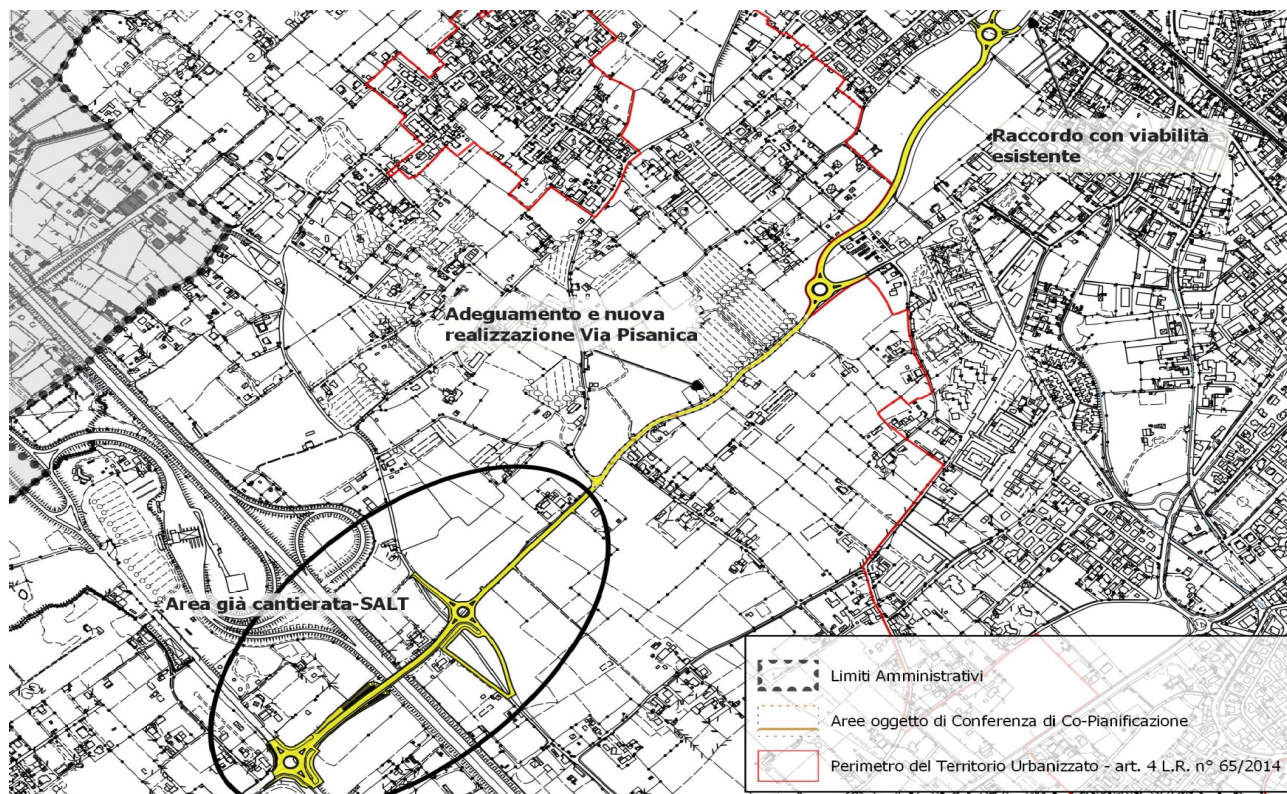
La fase progettuale del nuovo tracciato stradale dovrà essere assistita da specifico percorso di valutazione ambientale, entro cui saranno da definirsi le caratteristiche delle opere e degli interventi di mitigazione degli impatti ambientali.

In via preliminare è necessario condizionare gli interventi con le seguenti integrazioni ambientali:

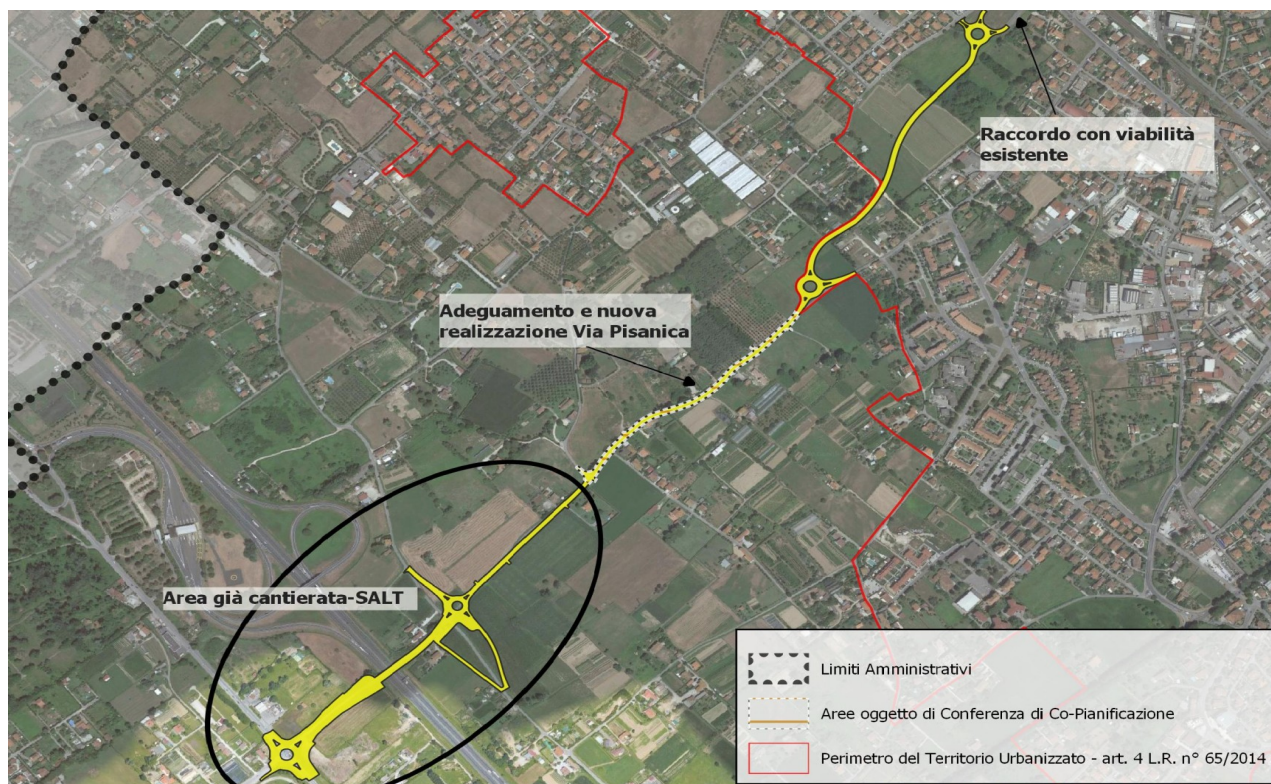
- alla luce dell'effetto barriera che la piattaforma stradale comporterà tra i diversi ambiti di cui si compongono gli spazi aperti di questa ampia porzione del territorio comunale, ai fini del mantenimento di un profilo minimo di valore ecosistemico, si dovranno predisporre ecodotti sotterranei per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

Nuova previsione di Piano Strutturale

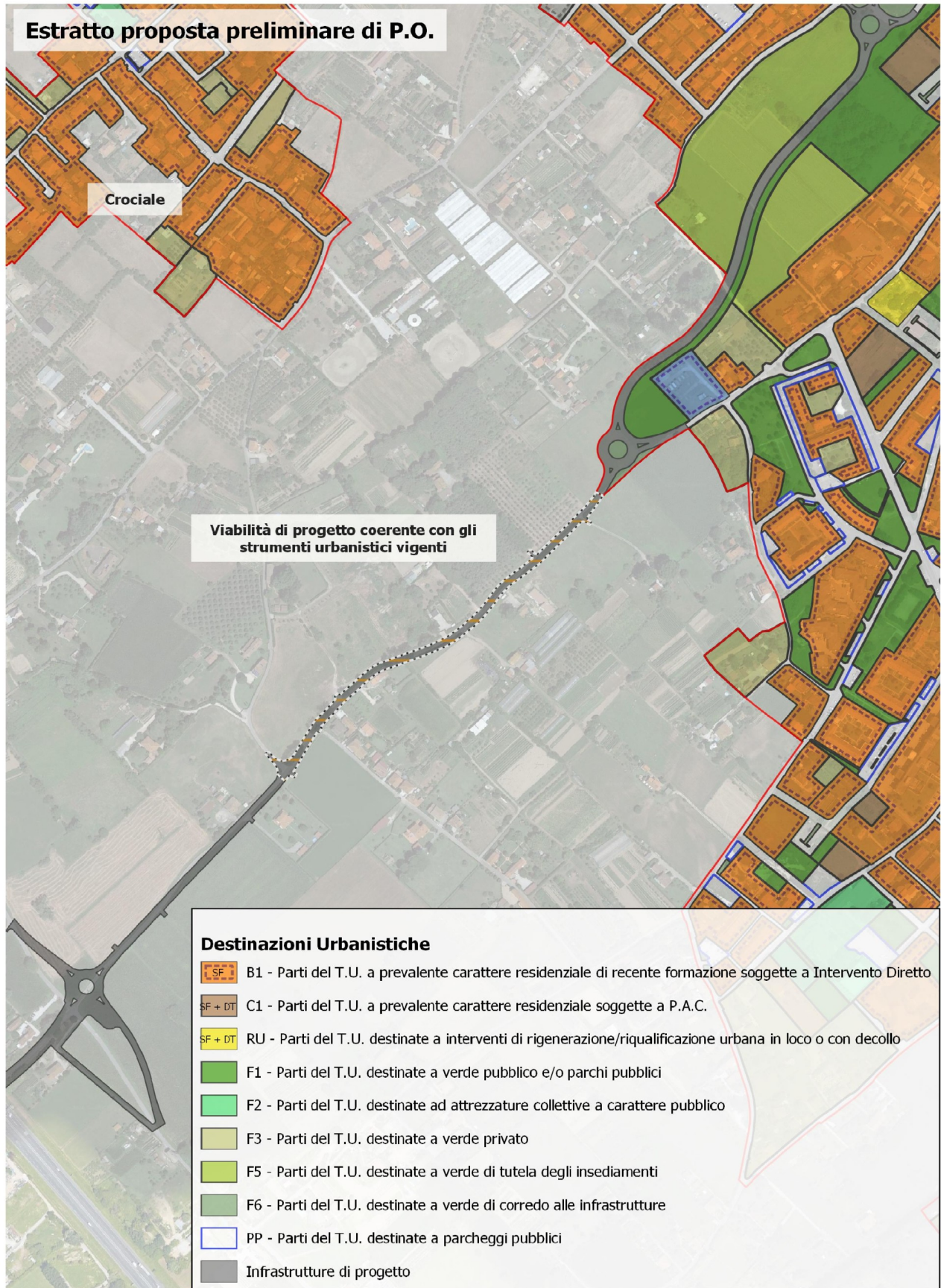
Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su CTR 2016 della R.T.



Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su immagine satellitare 2019 fornita da Google



Nuova previsione di Piano Operativo



A2 - Prolungamento Asse Intermedio di Scorrimento della Versilia

Previsione di Piano Strutturale e di Piano Operativo

tipologia: infrastrutture per la mobilità

Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione

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. L'intervento sarà realizzato attraverso le procedure per la realizzazione di opere pubbliche.

Coerenza delle previsioni con gli obiettivi e le direttive correlate della Disciplina d'uso della scheda d'ambito 02 Versilia e costa apuana del PIT/PPR e con gli obiettivi e le azioni del PS - PO - Avvio

La previsione è già compresa negli strumenti urbanistici vigenti. Il Documento di Avvio del procedimento del PS e del PO indica tra gli obiettivi del PS "il miglioramento delle relazioni territoriali da realizzare attraverso la condivisione di politiche e di strategie di area vasta con particolare riferimento agli aspetti viari, nonché all'immagine d'insieme del territorio". Tra gli obiettivi del PO compare quello di "Migliorare la rete di interesse sovracomunale" anche tramite il potenziamento ed il completamento delle infrastrutture di area vasta. Rispetto al PIT/PPR, la previsione è coerente con l'obiettivo 3 ed in particolare con le direttive correlate 3.1 e 3.2 della disciplina d'uso della scheda d'ambito 02.

Valutazione della previsione ed effetti attesi

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.

Preliminare segnalazione di misure mitigative e complementari

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

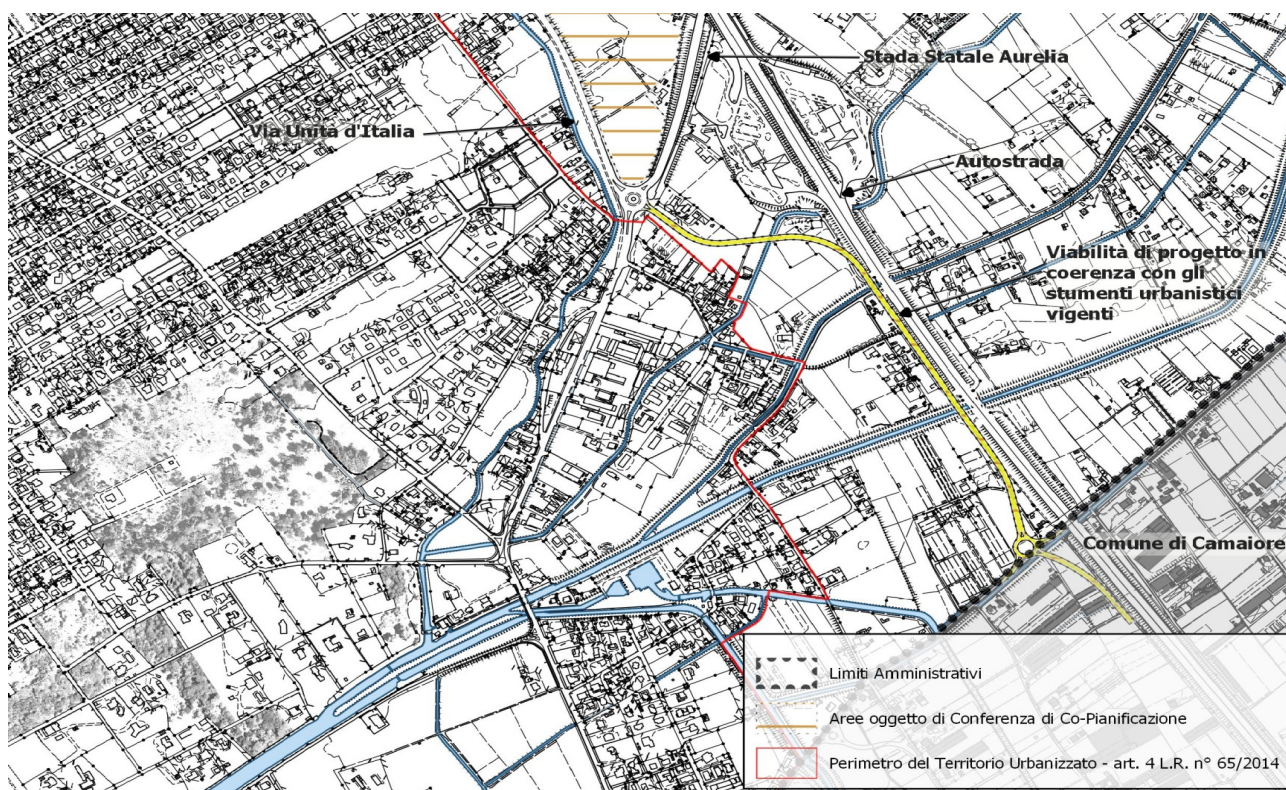
eventuali elementi detrattori in essere. Dal punto di vista delle mitigazioni sulle risorse fisico-ambientali, la fase progettuale dell'infrastruttura dovrà approfondire il regime idrico delle aree intercettate (garantendone l'invarianza idraulica) e definire il trattamento delle intersezioni tra la 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.

Nuova previsione di Piano Strutturale

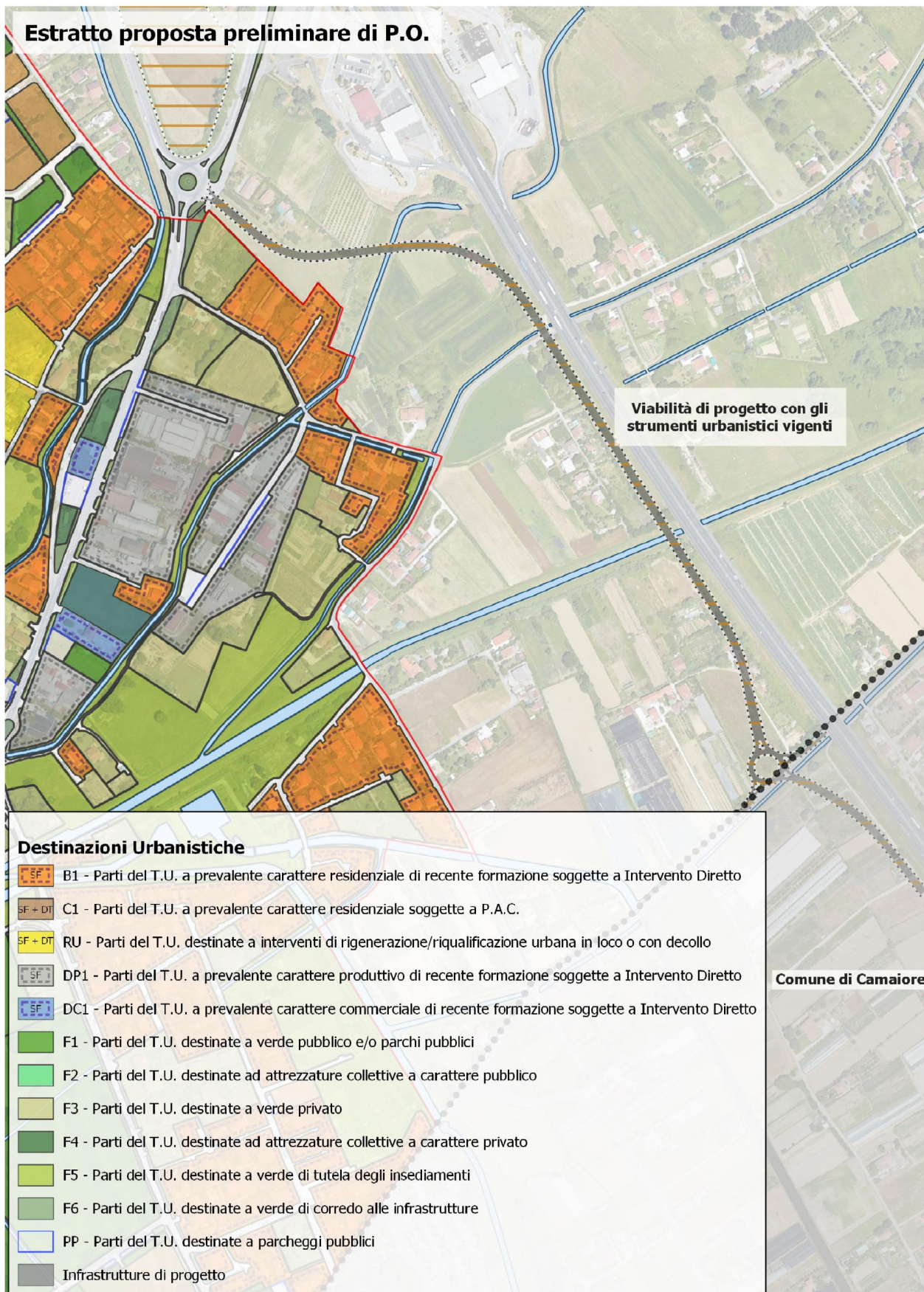
Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su CTR 2016 della R.T.



Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su immagine satellitare 2019 fornita da Google



Nuova previsione di Piano Operativo



B1 - Potenziamento dell'area produttiva in località "Portone" e relativa viabilità**Previsione di Piano Strutturale e di Piano Operativo****tipologia: tessuto produttivo****Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione**

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. 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.

Coerenza delle previsioni con gli obiettivi e le direttive correlate della Disciplina d'uso della scheda d'ambito 02 Versilia e costa apuana del PIT/PPR e con gli obiettivi e le azioni del PS - PO - Avvio

Tra gli obiettivi del Piano Operativo definiti nel Documento di Avvio rientra quello di "Razionalizzare gli insediamenti produttivi e qualificare gli assi commerciali" esistenti sul territorio comunale favorendo la rilocalizzazione di attività ubicate in situazioni svantaggiate e incompatibili e promuovendo il riordino delle zone produttive specializzate. In particolare il Documento di Avvio individua a tale scopo l'azione di consolidamento del polo produttivo sulla Via Aurelia Sud con interventi finalizzati al completamento edilizio, alla compatibilità ecologica ed ambientale, alle dotazioni di parcheggi e servizi, alla sperimentazione di strategie innovative per l'ecosostenibilità e l'impiego di energie rinnovabili. Rispetto al PIT/PPR, la previsione è coerente con l'obiettivo 4 ed in particolare con la direttiva correlata 4.6 della disciplina d'uso della scheda d'ambito 02.

Valutazione della previsione ed effetti attesi

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. 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.

L'intervento è inoltre soggetto alle prescrizioni derivanti dagli esiti degli studi idrologico idraulici in corso di redazione.

Preliminare segnalazione di misure mitigative e complementari

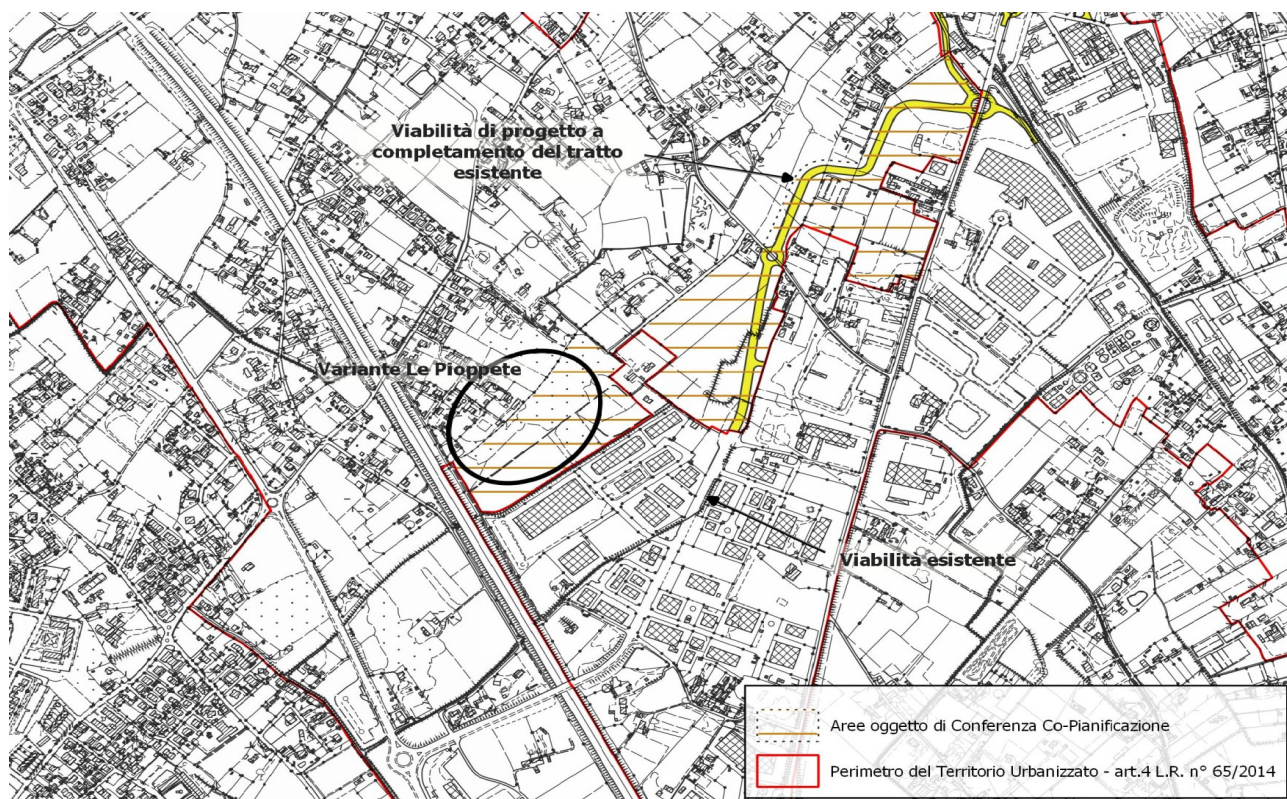
Oltre a quanto già segnalato sopra (qualificazione del nuovo margine urbano attraverso equipaggiamento vegetale, interventi 'nature-base solutions' per la regimazione della rete idrica di superficie), si dovrà, in sede attuativa, organizzare la piattaforma stradale anche in funzione dell'accessibilità ciclabile ai comparti produttivi.

Specifica attenzione dovrà essere posta alla giacitura della nuova viabilità in funzione della minimizzazione degli spazi 'residuali' interclusi.

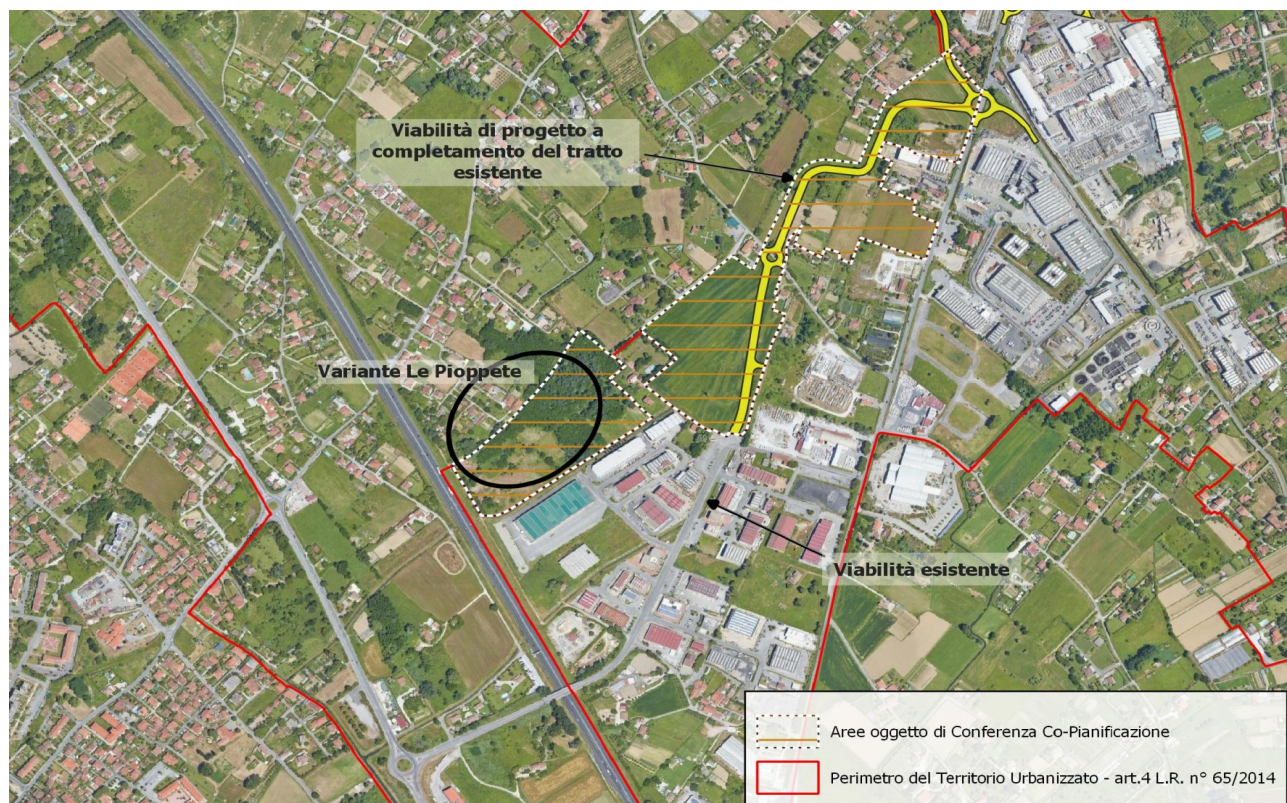
Come iniziativa di 'politica urbana' volta alla progressiva qualificazione ambientale dell'intero comparto produttivo (in essere e di scenario) potrà essere implementato, attraverso il coinvolgimento degli operatori economici locali e delle rappresentanze di categoria, un percorso di definizione degli 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).

Nuove previsioni di Piano Strutturale

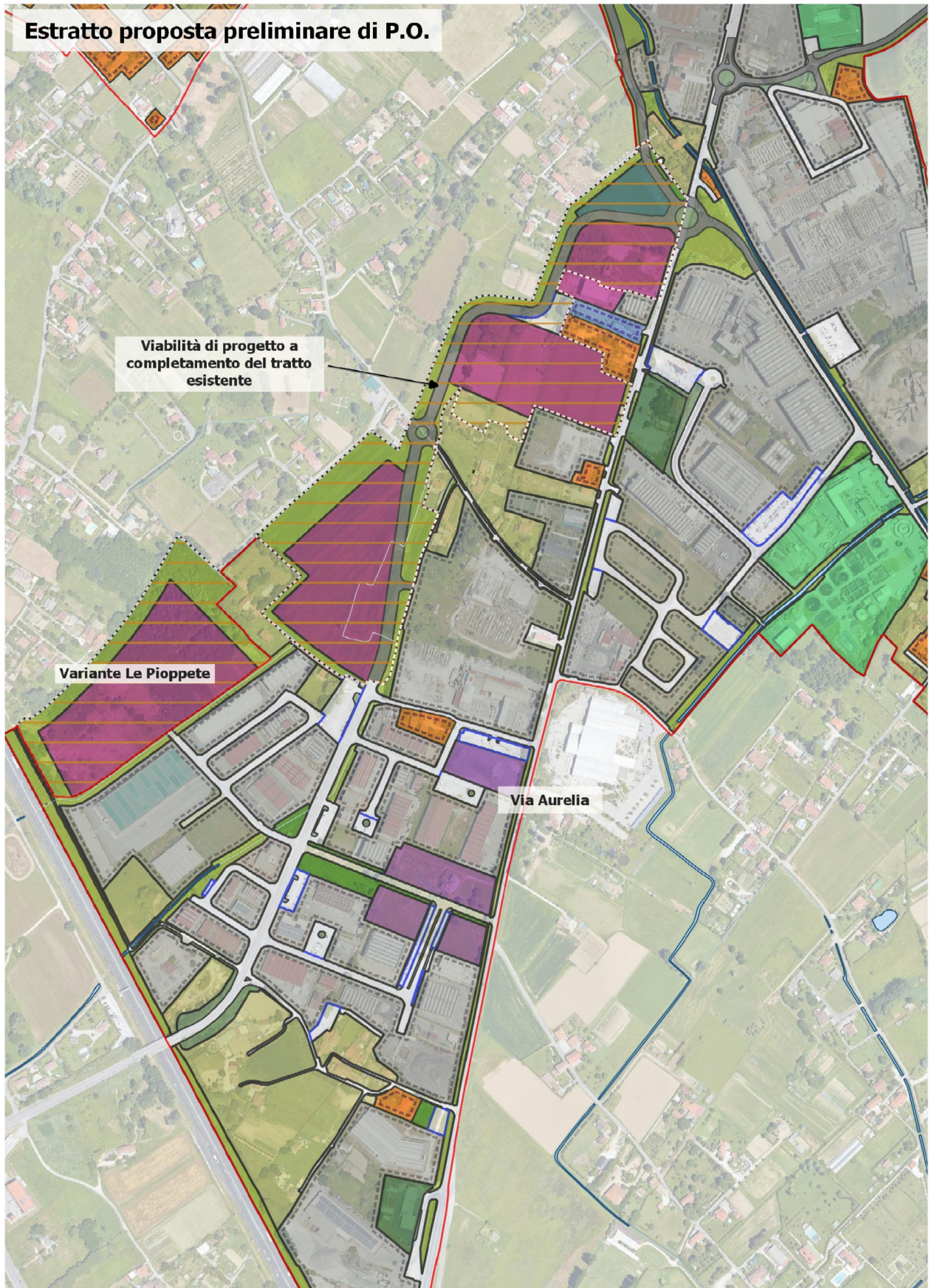
Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su CTR 2016 della R.T.

















Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su immagine satellitare 2019 fornita da Google



Nuove previsioni di Piano Operativo



Destinazioni Urbanistiche	
	B1 - Parti del T.U. a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto
	DP1 - Parti del T.U. a prevalente carattere produttivo di recente formazione soggette a Intervento Diretto
	DP2 - Parti del T.U. a prevalente carattere produttivo di recente formazione soggette a P.U.C.
	DP3 - Parti del T.U. a prevalente carattere produttivo soggette a P.A.C.
	DC1 - Parti del T.U. a prevalente carattere commerciale di recente formazione soggette a Intervento Diretto
	DC2 - Parti del T.U. a prevalente carattere commerciale di recente formazione soggette a P.U.C.
	F1 - Parti del T.U. destinate a verde pubblico e/o parchi pubblici
	F2 - Parti del T.U. destinate ad attrezzature collettive a carattere pubblico
	F3 - Parti del T.U. destinate a verde privato
	F4 - Parti del T.U. destinate ad attrezzature collettive a carattere privato
	F5 - Parti del T.U. destinate a verde di tutela degli insediamenti
	F6 - Parti del T.U. destinate a verde di corredo alle infrastrutture
	PP - Parti del T.U. destinate a parcheggi pubblici
	Infrastrutture di progetto

Dimensionamento - area produttiva, Portone

La seguente tabella evidenzia i dati quantitativi previsti nell'ambito degli interventi di trasformazione della suddetta area.

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU	
	NE - nuova edificazione	R - Riuso
	Mq di SE	Mq di SE
RESIDENZIALE	0	0
INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	40.000	0
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	1.500	0
TURISTICO RICETTIVO	0	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0
TOTALE	41.500*	0

* 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.

B2 - Riattivazione cava Ceragiola**Previsione di Piano Strutturale e di Piano Operativo****tipologia: tessuto produttivo****Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione**

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. 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).

Coerenza delle previsioni con gli obiettivi e le direttive correlate della Disciplina d'uso della scheda d'ambito 02 Versilia e costa apuana del PIT/PPR e con gli obiettivi e le azioni del PS - PO - Avvio

Gli obiettivi del PS e del PO dichiarati nel Documento di Avvio comprendono la valorizzazione del territorio rurale e delle risorse agro-ambientali con particolare attenzione al risanamento ambientale e alla valorizzazione con usi compatibili delle aree delle cave dismesse e dei siti degradati. Il 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. Rispetto al PIT/PPR, la previsione è coerente con l'obiettivo 1 ed in particolare con le direttive correlate 1.1 , 1.2 ,1.3 della disciplina d'uso della scheda d'ambito 02.

Valutazione della previsione ed effetti attesi

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. 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. Inoltre 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.

Preliminare segnalazione di misure mitigative e complementari

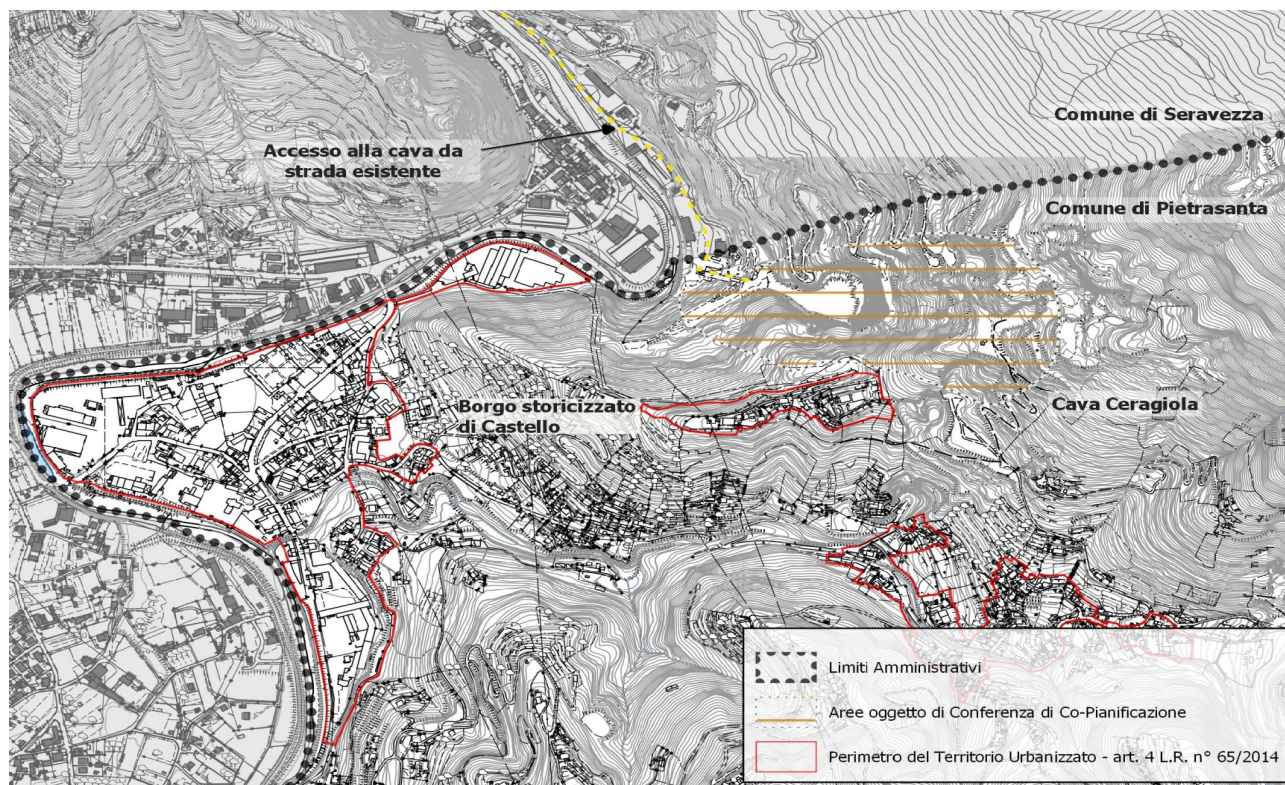
Alla luce del detrimento paesistico provocato dalle attività estrattive pregresse, l'avvio della nuova attività estrattiva deve essere condizionata al contestuale e progressivo ripristino ambientale dei fronti di cava non più oggetto di coltivazione. E' opportuno pertanto che il progetto di coltivazione 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

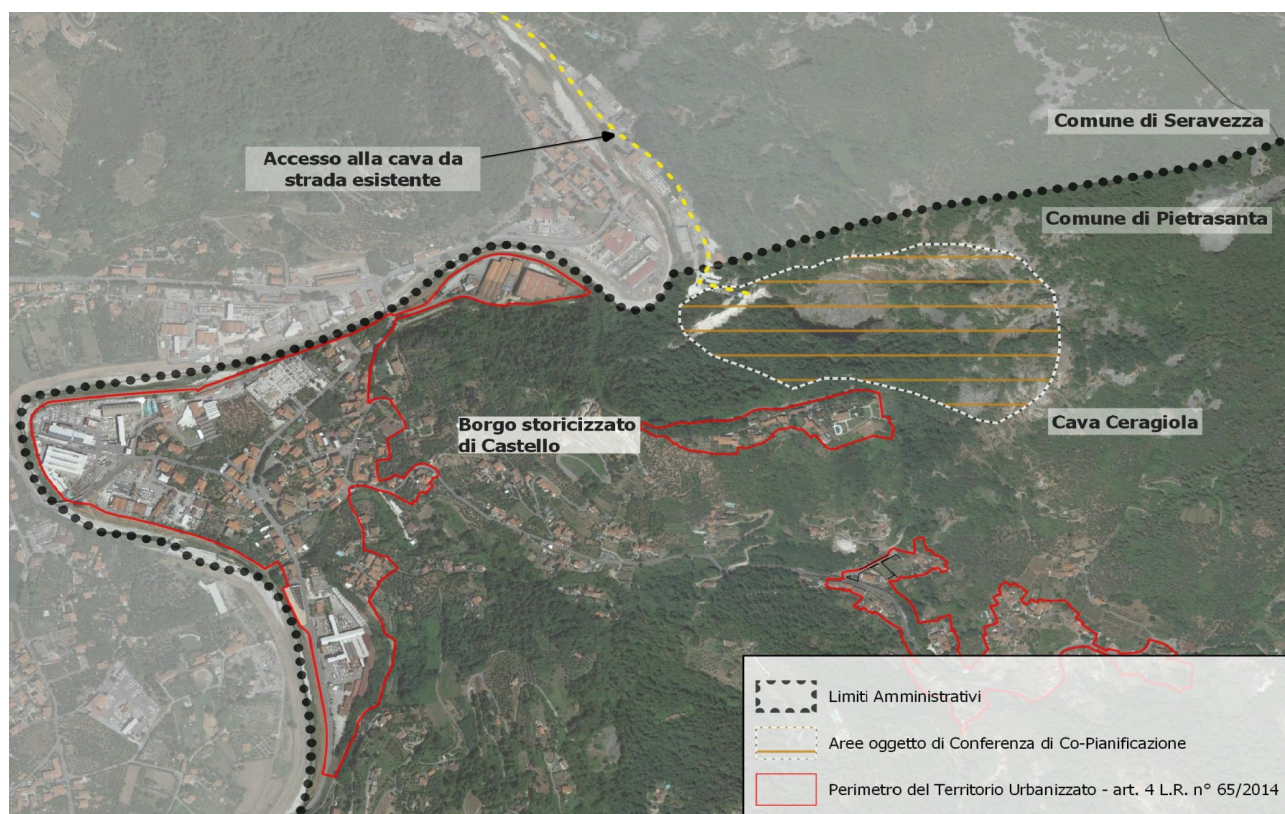
interferenze con il ciclo idrico superficiale e sotterraneo, alle emissioni atmosferiche e acustiche.

Nuova previsione di Piano Strutturale

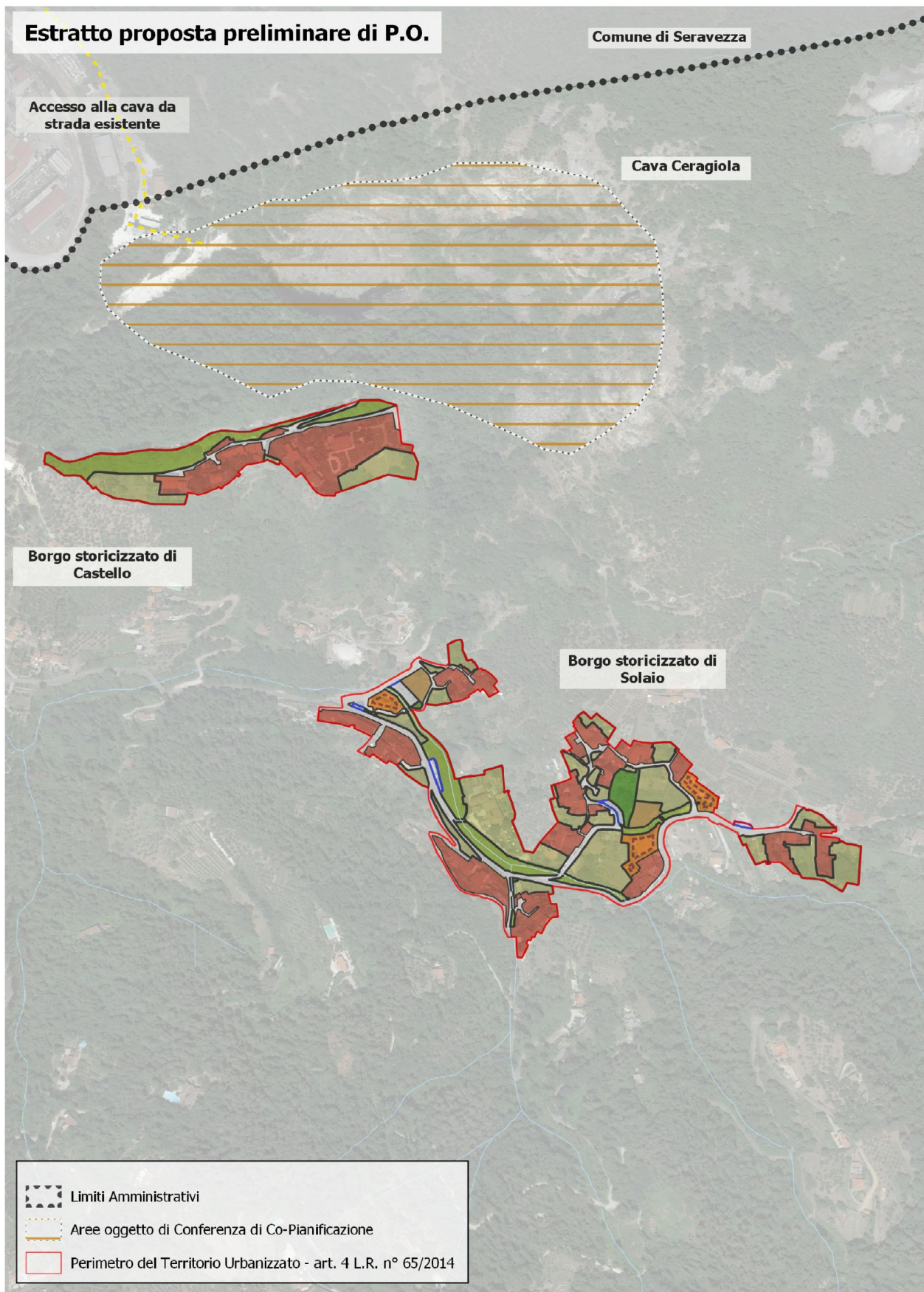
Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su CTR 2016 della R.T.



Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su immagine satellitare 2019 fornita da Google



Nuova previsione di Piano Operativo



C1 - Impianti sportivi su via Unità d'Italia**Previsione di Piano Strutturale****tipologia: servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico****Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione**

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. Gli interventi saranno realizzati attraverso piano attuativo convenzionato (PAC).

Coerenza delle previsioni con gli obiettivi e le direttive correlate della Disciplina d'uso della scheda d'ambito 02 Versilia e costa apuana del PIT/PPR e con gli obiettivi e le azioni del PS - PO - Avvio

Il nuovo PS e il nuovo PO comprendono tra gli obiettivi indicati nel Documento di Avvio del Procedimento "il miglioramento dei servizi scolastici e sportivi" da perseguire anche attraverso "la previsione di un attrezzato polo sportivo comunale". Il Piano Operativo assume l'obiettivo di Integrare le reti dei percorsi, delle aree a verde e degli spazi della città pubblica. Tra le tappe di un progetto più complessivo di riqualificazione urbana è compresa la realizzazione di poli sportivi. Anche se la previsione è per il momento oggetto solo di conferenza di copianificazione di PS, essa non è incompatibile con gli obiettivi di PO di cui all'avvio citato. Pertanto una volta che la variante al PS e al RU sarà approvata, la stessa potrà essere recepita nel nuovo PO. Rispetto al PIT/PPR, la previsione è coerente con l'obiettivo 3 ed in particolare con le direttive correlate 3.1, 3.2, 3.3 della scheda d'ambito 02.

Valutazione della previsione ed effetti attesi

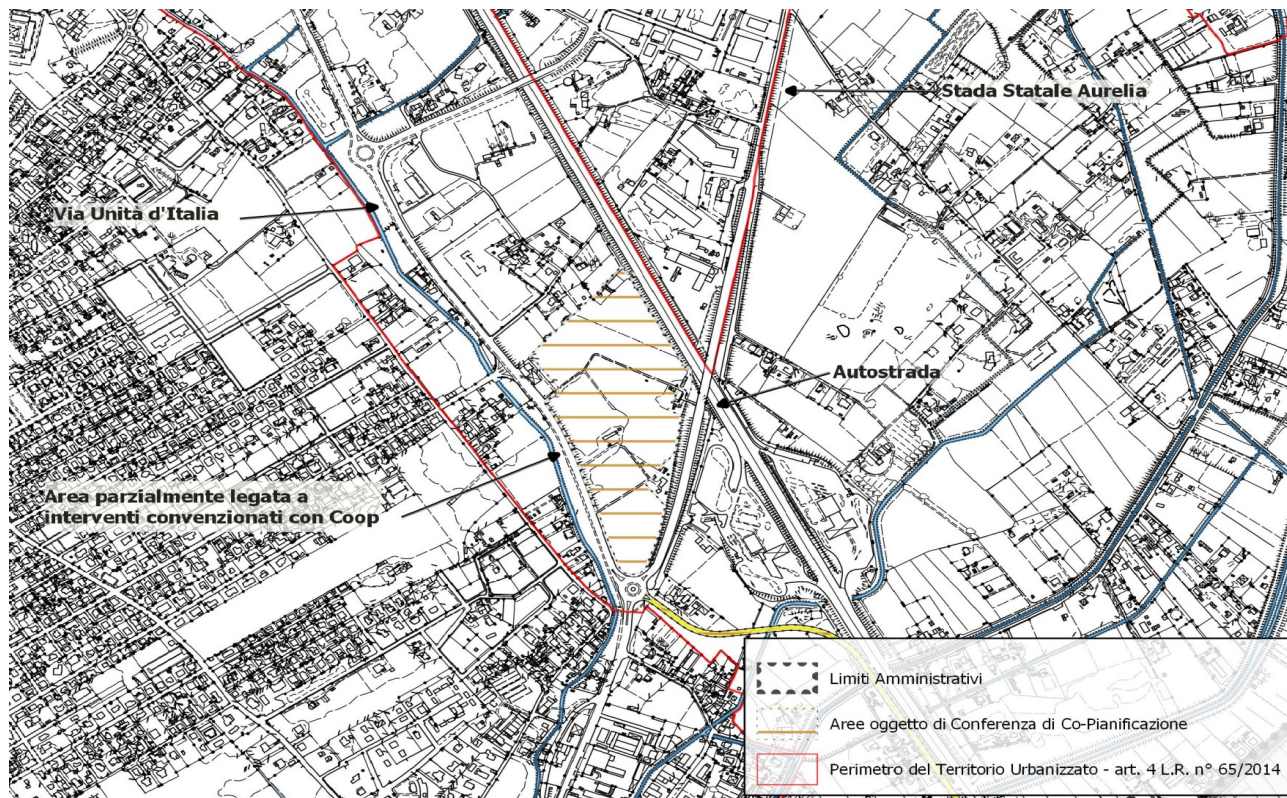
La previsione è fortemente collegata all'iter della Variante al Regolamento Urbanistico già avviata per grandi strutture di vendita (vedi scheda E1) che prevede, come extraonere a carico dei soggetti promotori, la cessione di aree per la realizzazione di impianti sportivi. Per questa circostanza la localizzazione 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.

Preliminare segnalazione di misure mitigative e compensative

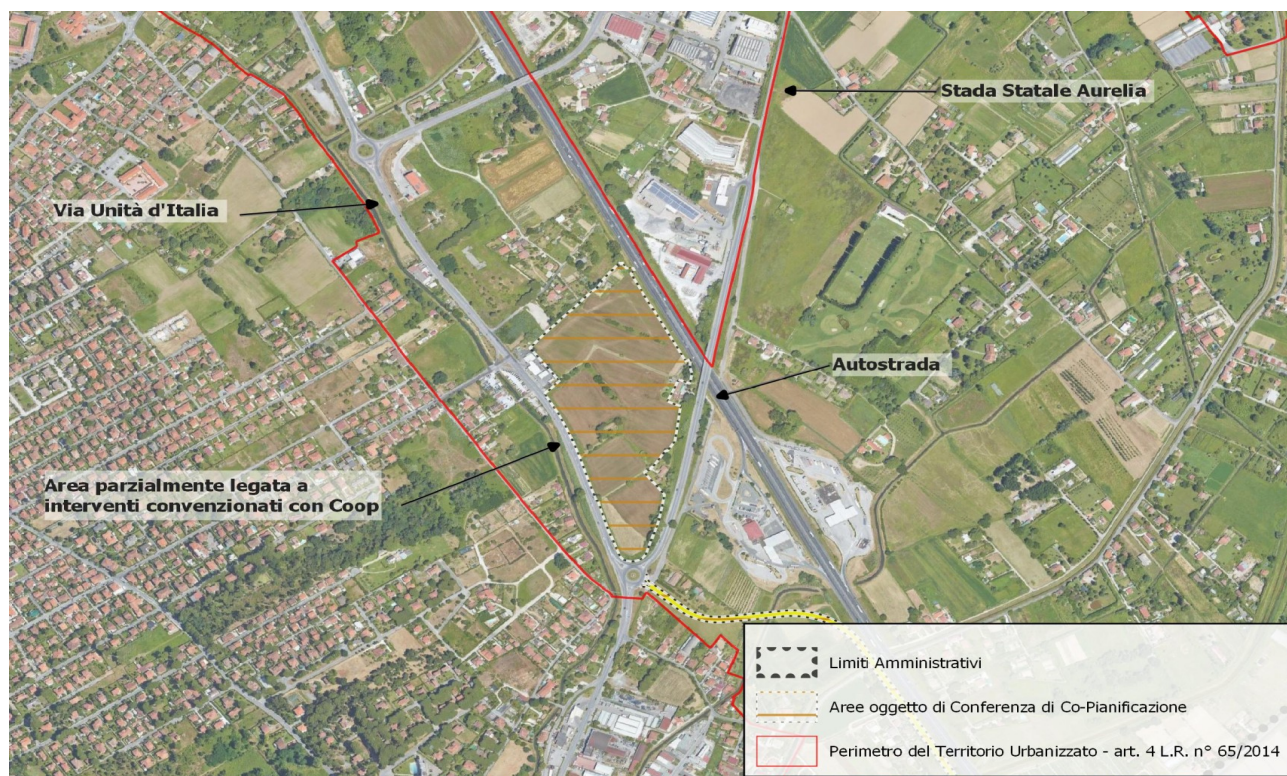
Oltre agli interventi di contestualizzazione paesistica di cui sopra, è necessario, vista la consistenza dimensionale del comparto e alla luce delle problematiche territoriali in tema di regime idraulico e idrogeologico, attribuire a questo comparto anche uno specifico ruolo 'compensativo' di parte degli 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.

Nuova previsione di Piano Strutturale

Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su CTR 2016 della R.T.



Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su immagine satellitare 2019 fornita da Google



Dimensionamento - impianti sportivi, Via Unità d'Italia

La seguente tabella evidenzia i dati quantitativi previsti nell'ambito degli interventi di trasformazione della suddetta area.

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU	
	NE - nuova edificazione	R - Riuso
	Mq di SE	Mq di SE
RESIDENZIALE	0	0
INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	0	0
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	300	0
TURISTICO RICETTIVO	0	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	700	0
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0
TOTALE	1000*	0

* 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.

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

Previsione di Piano Strutturale e di Piano Operativo

tipologia: dotazioni turistico-ricettive

Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione

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. Gli interventi saranno realizzati attraverso un progetto unitario convenzionato (PUC).

Coerenza delle previsioni con gli obiettivi e le direttive correlate della Disciplina d’uso della scheda d’ambito 02 versilia e costa apuana del PIT/PPR e con gli obiettivi e le azioni del PS - PO - Avvio

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. Questo corrisponde agli obiettivi del PS e del PO che prevedono “il miglioramento dei servizi sociali, sportivi, culturali nelle frazioni da perseguire:

- con l’implementazione dei servizi esistenti;
- la creazione di nuovi servizi;
- la messa a sistema dei servizi in modo da ottenere una razionalizzazione e ottimizzazione dell’offerta ai residenti e turisti.”. Inoltre la previsione risulta coerente con l’obiettivo di PO di disciplina delle aree periurbane e della campagna urbanizzata.

Rispetto al PIT/PPR, la previsione è coerente con l’obiettivo 3 ed in particolare con la direttiva correlata 3.3 della disciplina d’uso della scheda d’ambito 02.

Valutazione della previsione ed effetti attesi

La previsione mira a valorizzare l’accesso nord al parco della Versiliana in stretto collegamento con l’adeguamento della via Pisanica (vedi 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.

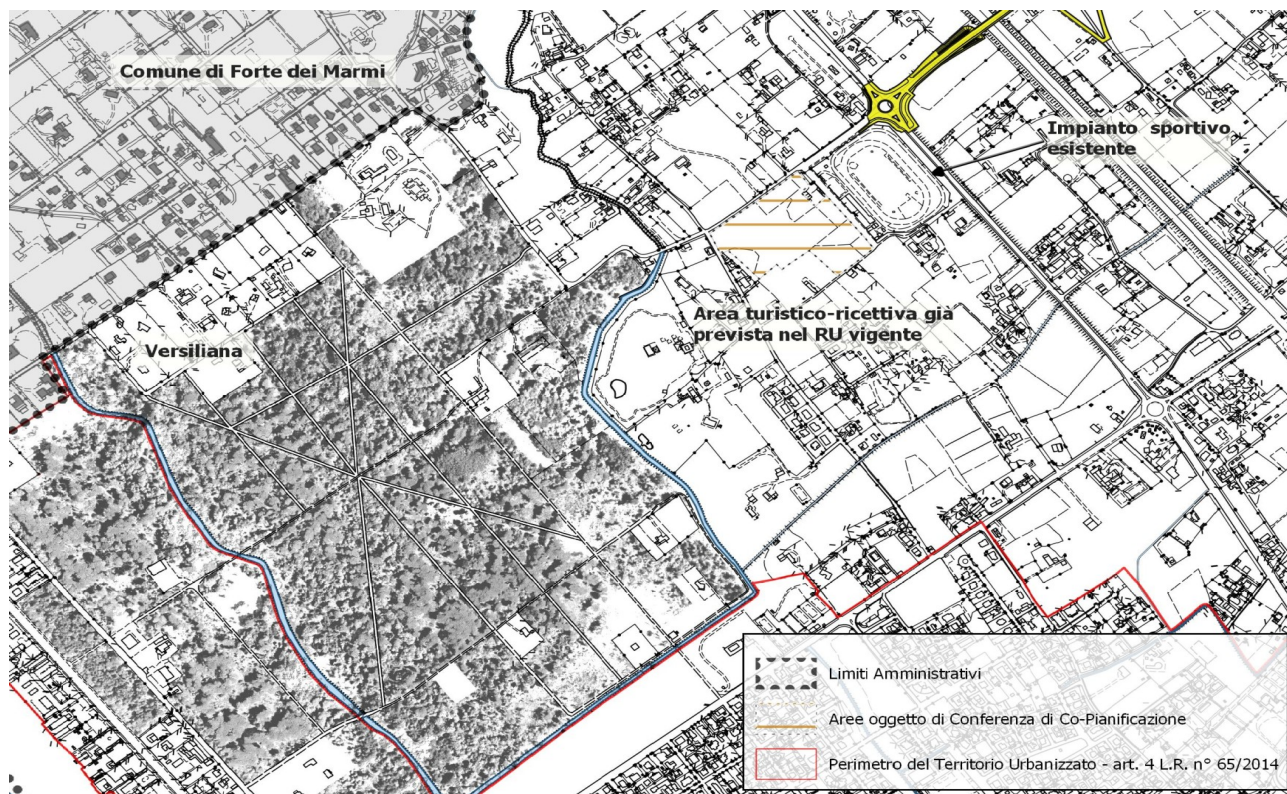
Preliminare segnalazione di misure mitigative e complementari

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

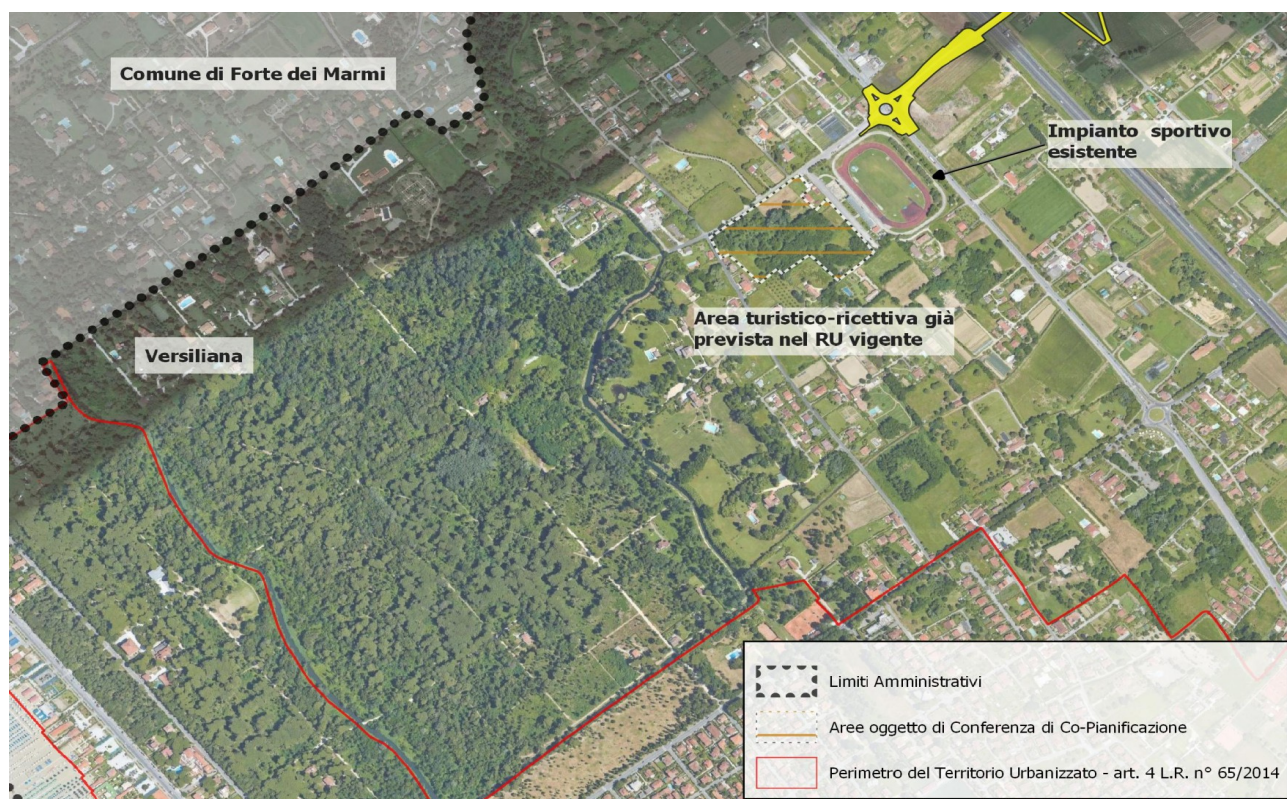
- interventi atti a garantire l'accessibilità ciclabile al comparto, come 'hub' di connessione tra tessuti urbani centrali e Parco della Versiliana;
- l'eventuale predisposizione di attrezzature e servizi per la mobilità 'sostenibile' (noleggio e assistenza e-bike, monopattini elettrici, servizio navetta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

Nuova previsione di Piano Strutturale

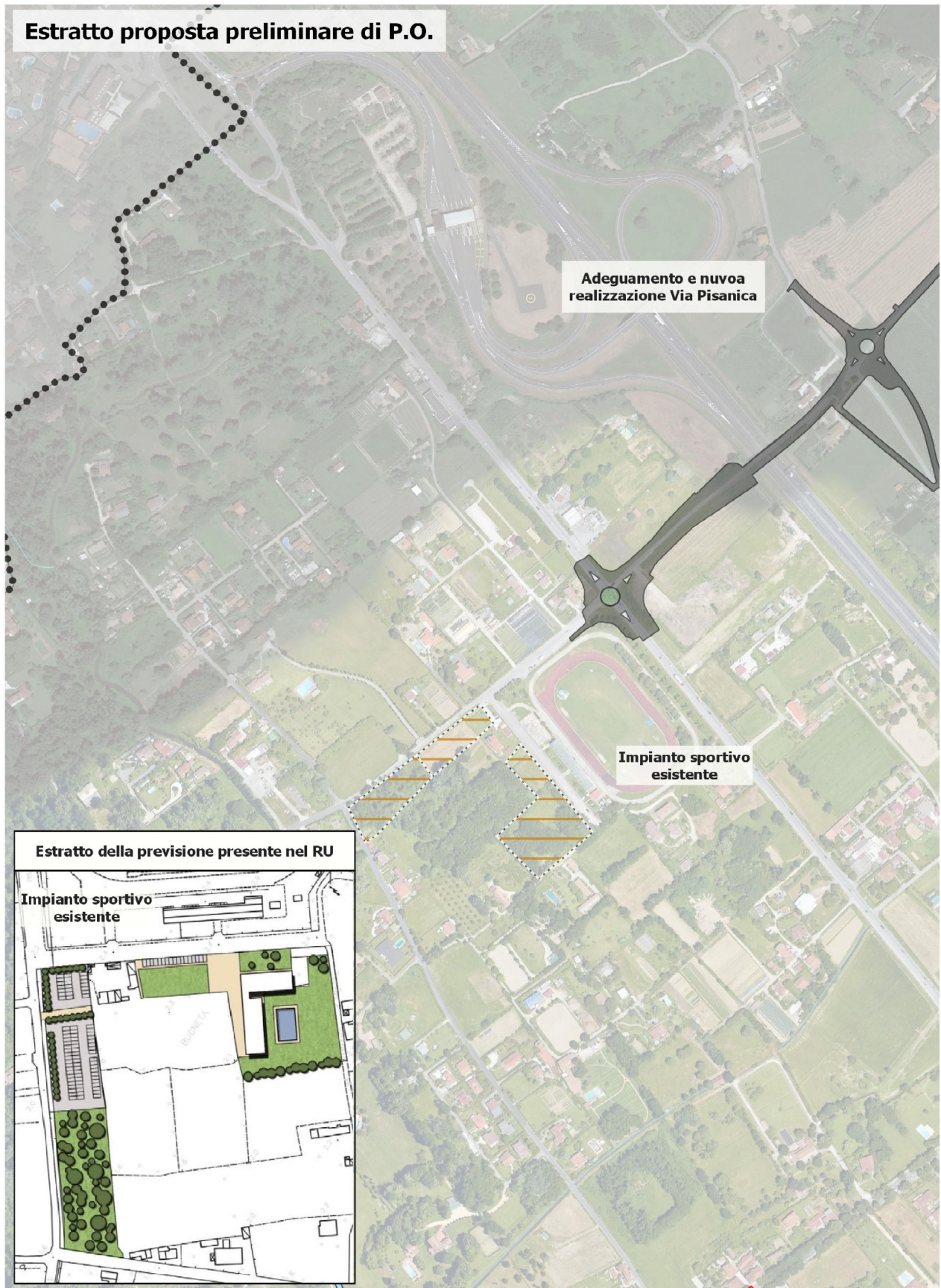
Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su CTR 2016 della R.T.



Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su immagine satellitare 2019 fornita da Google



Nuova previsione di Piano Operativo



Dimensionamento - struttura turistico-ricettiva, “Porta Nord” della Versiliana, Via Pisanica

La seguente tabella evidenzia i dati quantitativi previsti nell'ambito degli interventi di trasformazione della suddetta area.

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU	
	NE - nuova edificazione	R - Riuso
	Mq di SE	Mq di SE
RESIDENZIALE	0	0
INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	0	0
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	365	0
TURISTICO RICETTIVO	1.500	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	750	0
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0
TOTALE	2.615*	0

* 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.

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

Previsione di Piano Strutturale e di Piano Operativo

tipologia: dotazioni turistico-ricettive

Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione

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. Gli interventi saranno realizzati attraverso un progetto unitario convenzionato (PUC).

Coerenza delle previsioni con gli obiettivi e le direttive correlate della Disciplina d'uso della scheda d'ambito 02 Versilia e costa apuana del PIT/PPR e con gli obiettivi e le azioni del PS - PO - Avvio

Il progetto attuativo dovrà essere improntato da qualità architettonica e ambientale di alto livello, al fine di garantire la coerenza con l'obiettivi 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”. Rispetto al PIT/PPR, la previsione è coerente con l'obiettivo 4 ed in particolare con la direttiva correlata 4.7 della disciplina d'uso della scheda d'ambito 02.

Valutazione della previsione ed effetti attesi

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

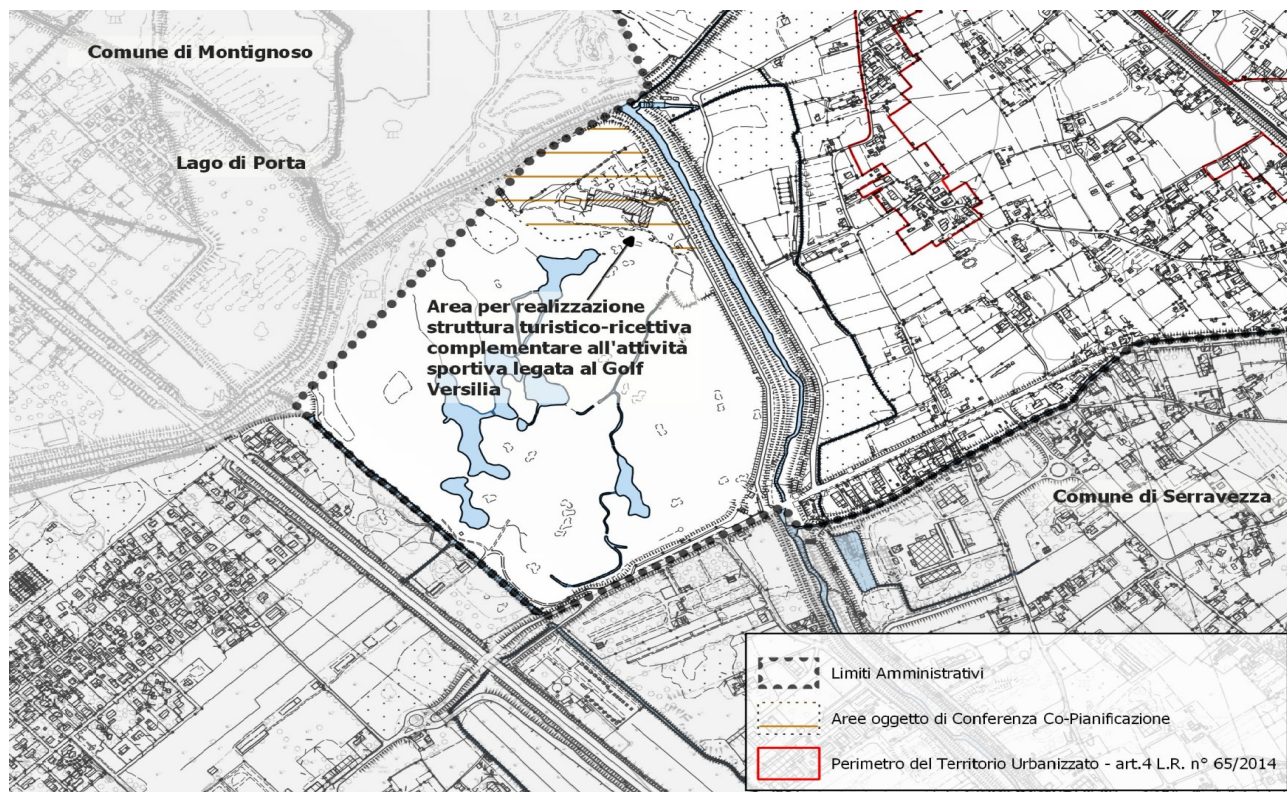
Preliminare segnalazione di misure mitigative e complementari

Come sopra segnalato, la fase di progettazione attuativa della previsione in oggetto dovrà essere corroborata da un endo-procedimento di valutazione di incidenza che ne definisca gli elementi di compatibilità con gli statuti di conservazione della ZPS.

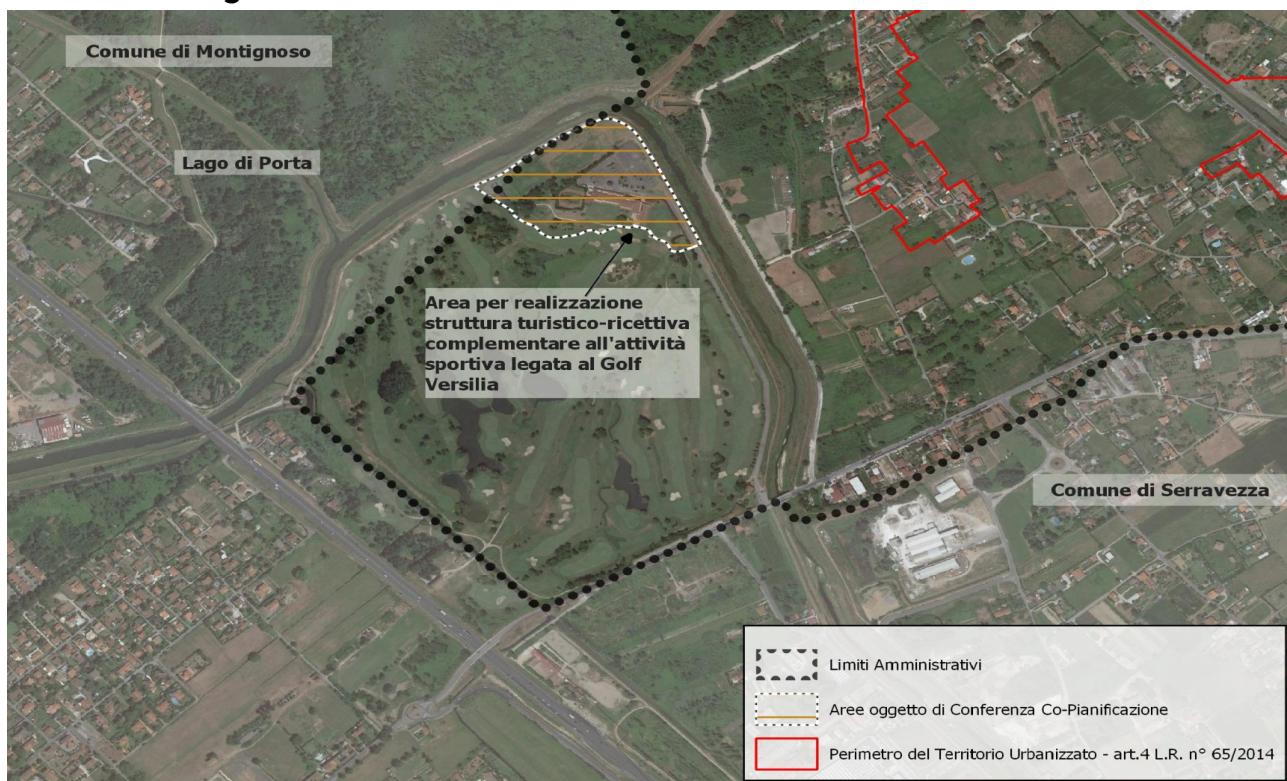
Come considerazione generale, vista la contiguità tra il comparto in oggetto e la ZPS sarà necessario convenire meccanismi di correlazione tra carichi antropici indotti dalle funzioni insediabili, conseguente redditività e necessità di ‘risanamento’ delle esternalità ambientali in essere o insorgenti.

Nuova previsione di Piano Strutturale

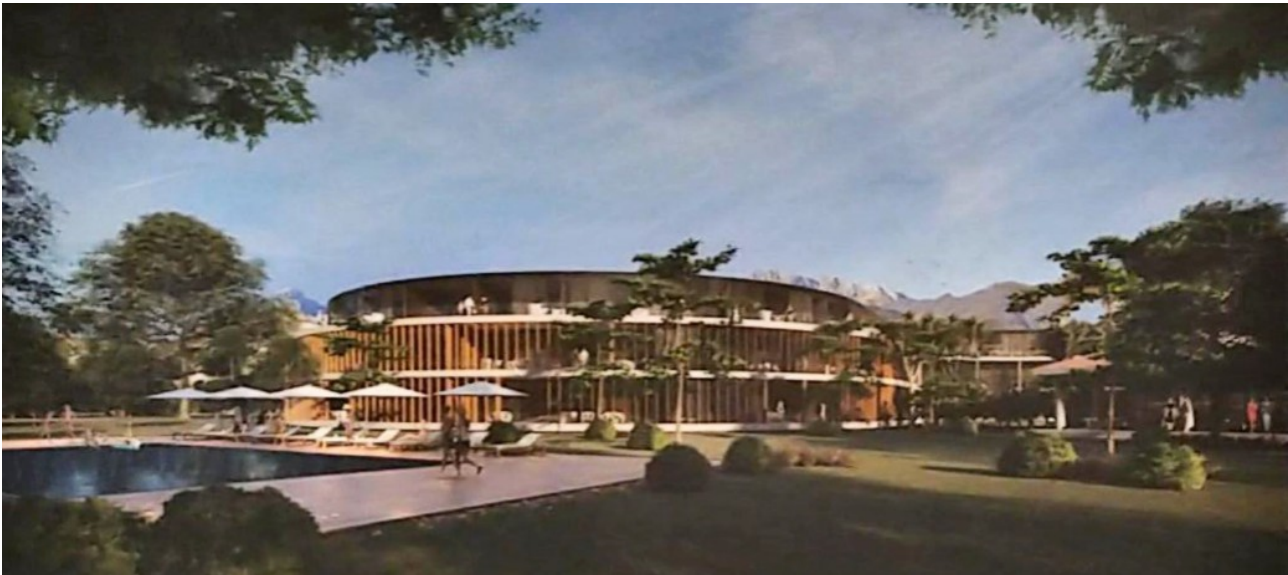
Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su CTR 2016 della R.T.



Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su immagine satellitare 2019 fornita da Google



Nuova previsione di Piano Operativo



Dimensionamento - struttura turistico-ricettiva, legata al Campo di Golf Versilia

seguente tabella evidenzia i dati quantitativi previsti nell'ambito degli interventi di trasformazione della suddetta area.

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU	
	NE - nuova edificazione	R - Riuso
	Mq di SE	Mq di SE
RESIDENZIALE	0	0
INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	0	0
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	0	0
TURISTICO RICETTIVO	9.000	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0
TOTALE	9.000*	0

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

D3 - Nuove attrezzature turistico-ricettive in territorio rurale

Previsione di Piano Strutturale

tipologia: dotazioni turistico-ricettive

Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione

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. 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. I singoli interventi saranno realizzati attraverso progetti unitari convenzionati (PUC).

Coerenza delle previsioni con gli obiettivi e le direttive correlate della Disciplina d'uso della scheda d'ambito 02 Versilia e costa apuana del PIT/PPR e con gli obiettivi e le azioni del PS - PO - Avvio

La previsione è coerente con l'obiettivo del PS di innalzare l'attrattività e l'accoglienza del territorio potenziando e diversificando le strutture di accoglienza. Rispetto al PIT/PPR, le previsioni sono coerenti con l'obiettivo 3 ed in particolare con la direttiva correlata 3.3 della disciplina d'uso della scheda d'ambito 02.

Valutazione della previsione ed effetti attesi

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.

Preliminare segnalazione di misure mitigative e complementari

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

Il progressivo monitoraggio delle fasi operative sarà funzionale a individuare le eventuali esternalità delle scelte di piano.

Dimensionamento - struttura turistico-ricettiva in territorio rurale

seguente tabella evidenzia i dati quantitativi previsti nell'ambito degli interventi di trasformazione della suddetta area.

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU	
	NE - nuova edificazione	R - Riuso
	Mq di SE	Mq di SE
RESIDENZIALE	0	0
INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	0	0
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	0	0
TURISTICO RICETTIVO	4.000	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0
TOTALE	4.000*	0

* la suddetta previsione dimensionale consente di realizzare 100 posti letto. Il parametro di 40 mq di SE a posto letto è comprensivo di tutti i servizi individuali e collettivi.

E1 - Ampliamento strutture commerciali Coop e Conad

Previsione di Piano Strutturale

tipologia: strutture commerciali

Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione

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.

Coerenza delle previsioni con gli obiettivi e le direttive correlate della Disciplina d'uso della scheda d'ambito 02 Versilia e costa apuana del PIT/PPR e con gli obiettivi e le azioni del PS - PO - Avvio

Per quanto riguarda le Grandi Strutture di Vendita, la previsione risulta coerente all'obiettivo di PS di riorganizzazione e qualificazione delle attività commerciali, e con l'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.

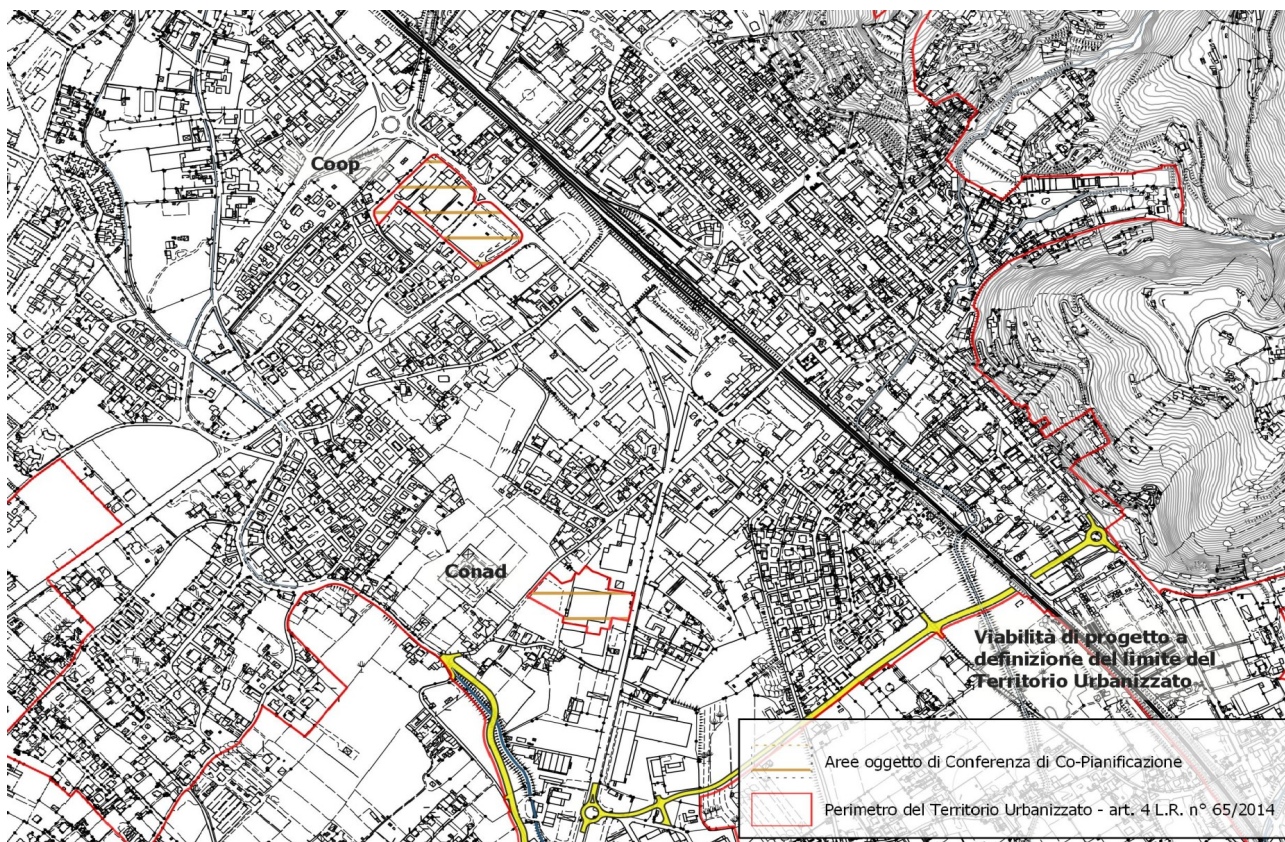
Valutazione della previsione ed effetti attesi

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.

Preliminare segnalazione di misure mitigative e complementari

Si rimanda alle determinazioni di cui al percorso di formulazione della citata Variante al RU.

Nuova previsione di Piano Strutturale Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su CTR 2016 della R.T.



Inquadramento dell'area oggetto di Co-Pianificazione su immagine satellitare 2019 fornita da Google



Dimensionamento, nuovi impianti sportivi, Via Unità d'Italia

La seguente tabella evidenzia i dati quantitativi previsti nell'ambito degli interventi di trasformazione della suddetta area.

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU	
	NE - nuova edificazione	R - Riuso
	Mq di SE	Mq di SE
RESIDENZIALE	0	0
INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	0	0
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	6500*	0
TURISTICO RICETTIVO	0	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0
TOTALE	0	0

* 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 7000 nell'UTOE n°7 "quartieri periurbani" e 2500 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 3130 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 2500 ciascuna e ad aggregare una media struttura di vendita di 1500 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 6500.

5. Dimensionamento degli interventi sottoposti a copianificazione per il PS e il PO

SCHEDA	DESTINAZIONI superfici espresse in mq di superficie edificabile SE						
	Industriale Artigianale	Commerciale al dettaglio	Turistico ricettivo			Direzionale e di servizio	Commerciale all'ingrosso
			Nuova Edific.	Riuso	Posti letto		
A1	0	0	0	0	0	0	0
A2	0	0	0	0	0	0	0
B1	40.000	1.500	0	0	0	0	0
B2***	0	0	0	0	0	0	0
C1*	0	300	0	0	0	700	0
D1	0	365	1.500	0	0	750	0
D2	0	0	9.000	0	0	0	0
D3*	0	0	4.000	0	100	0	0
E1*	0	6500**	0	0	0	0	0

* per quanto concerne queste previsioni, esse riguardano esclusivamente il Piano Strutturale. ** la previsione riguarda l'ampliamento delle strutture Coop e Conad, ai sensi dell'art 26 L.R. 65/2014, con relativi interventi sulla viabilità esistente, la cui variante è già stata avviata e a cui si fa riferimento per quanto riguarda i dimensionamenti.

*** il dimensionamento dell'area estrattiva e' subordinato ai piani di settore regionali e alle concessioni.