



Comune di Pietrasanta

**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 SRL (insegna CONAD)**

Relazione Generale

Giugno 2021



Indice

1. La variante "anticipatrice" del nuovo Piano strutturale e del nuovo Piano operativo comunale	3
2. Le condizioni normative per l'approvazione della variante	7
3. L'ambito di riferimento e lo stato dei luoghi.....	12
3.1 L'assetto viario e le dotazioni sportive esistenti	12
3.2 Le aree commerciali esistenti.....	13
4. Gli obiettivi della variante	14
4.1 La qualità degli insediamenti e del paesaggio.....	14
4.2 La sicurezza del territorio e la qualità ambientale	15
4.3 Il miglioramento della dotazione infrastrutturale e della mobilità	15
4.4 L'incremento dei servizi e delle opportunità	15
4.5 Il riordino funzionale e strutturale del patrimonio edilizio esistente delle aree commerciali	16
5. Le azioni della variante	16
5.1 "IC1 - Intervento complesso 1": miglioramento della viabilità, nuovo campo sportivo e ampliamento della struttura commerciale "COOP"	16
5.2 "IC2 - Intervento complesso 2": miglioramento del nodo viario SS.1 Via Aurelia/Via Santini e ampliamento della superficie di vendita della struttura commerciale "CONAD"	26
6. Le modifiche agli strumenti urbanistici comunali	31
6.1 Piano strutturale	31
6.2 Regolamento urbanistico	31
7. Le principali coerenze 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 del PS vigente e del nuovo PS/PO in fase di Avvio.	33
7.1 Strutture commerciali	33
7.2 Campo sportivo	34
7.3 Infrastrutture viarie e per la mobilità	35
8. Elenco allegati.....	35

1. La variante "anticipatrice" del nuovo Piano strutturale e del nuovo Piano operativo comunale

La variante parziale al Regolamento Urbanistico e al Piano Strutturale – "anticipatrice" degli indirizzi strategici del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo (2020) - riguarda l'attuazione dei contenuti di due distinti accordi procedurali (ex art.11 della Legge 241/1990) sottoscritti dal Comune di Pietrasanta rispettivamente con la soc. Unicoop Tirreno S.C. e con la soc. Ambra S.R.L..

In particolare, per Unicoop Tirreno S.C.:

- a) accordo procedimentale sottoscritto in data 17.04.2018 tra il Comune di Pietrasanta e la Soc. UNICOOP Tirreno, con atto ai rogiti del Segretario Comunale registrato a Viareggio il 04.05.2018 al n. 2139 serie 1T, trascritto a Pisa l'11.05.2018 al n. 5737 del reg. part. e successiva modifica del 12.09.2019 rep. n. 62.071 racc. n. 18.852 registrato a Viareggio il 17.09.2019 al n. 4833 serie 1T.

In particolare, per Ambra S.R.L.:

- b) accordo procedimentale sottoscritto in data 18.04.2018 tra il Comune di Pietrasanta e la Soc. AMBRA s.r.l., con atto ai rogiti del Segretario Comunale registrato a Viareggio il 03.05.2018 al n. 2108 serie 1T.

Con tali accordi, salvo se altri e/o più recenti che si rendono necessari per integrare il loro perfezionamento, il Comune di Pietrasanta e le Società suddette intendono assicurare i reciproci impegni atti a perseguire la realizzazione di opere private e pubbliche/uso pubblico di rilevanza strategica per l'incremento della qualità dei servizi e degli standard presenti nel territorio comunale e il miglioramento della dotazione infrastrutturale, della sicurezza stradale e della mobilità, oltre al miglioramento delle potenzialità funzionali e all'incremento delle capacità dimensionali delle strutture commerciali esistenti (supermercato a marchio COOP di Via del Crocioletto e aree esterne al complesso commerciale a esso funzionali e supermercato a marchio CONAD di Via Aurelia Sud e aree esterne al complesso commerciale a esso funzionali).

In sostanza si tratta di rendere operativi in tempi brevi **gli obiettivi della prossima strumentazione urbanistica comunale** attraverso la riqualificazione del tessuto commerciale, aumentando l'offerta al pubblico delle capacità di vendita, la loro integrazione col sistema della mobilità grazie al riordino delle infrastrutture viarie e il potenziamento degli spazi e dei servizi destinati alla città pubblica.

Il Comune di Pietrasanta con la delibera di Consiglio Comunale n.40 dell'8 agosto 2019 ha dato avvio al procedimento per la formazione della nuova strumentazione urbanistica comunale, i cui obiettivi sono riassunti come segue:

1.1. Gli obiettivi del nuovo Piano Strutturale.

(estratto)

Il vigente Piano strutturale è stato elaborato sulla base della LR 5/1995 e richiede pertanto significativi adeguamenti della parte statutaria, per conformarlo al Piano paesaggistico regionale, ed un sostanziale aggiornamento della parte strategica, considerato il tempo trascorso dalla sua elaborazione ed i notevoli mutamenti intervenuti negli scenari sociali, economici e territoriali. Presupposto degli interventi sulla parte statutaria e strategica del Piano è un circoscritto e ben mirato aggiornamento del quadro conoscitivo da sviluppare in modo molto sintetico ed in stretto collegamento anche con la contestuale elaborazione del Piano Operativo.

I principali **obiettivi e le relative azioni** del nuovo Piano strutturale **riconducibili ai temi della presente variante** sono riportati sinteticamente nella seguente tabella:

OBIETTIVI	AZIONI
la salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali	il miglioramento della qualità ecosistemica del territorio ed in particolare della funzionalità e resilienza della rete ecologica
	la tutela degli ecosistemi naturali, in particolare delle aree forestali e boscate, degli ambienti fluviali, degli ambiti costieri
	il miglioramento dell'inserimento delle infrastrutture viarie, delle piattaforme produttive e degli insediamenti turistico ricettivi nei contesti ambientali e paesaggistici
il miglioramento delle relazioni territoriali da realizzare attraverso la condivisione di politiche e di strategie di area vasta	la mobilità da migliorare mediante l'adeguamento sostenibile delle infrastrutture viarie e ferroviarie di livello sovracomunale, il potenziamento delle connessioni fra trasporto su ferro e su gomma, l'adeguamento delle strutture a servizio dell'economia del mare, la diffusione delle reti della mobilità lenta
	l'accessibilità, la qualità e l'equilibrata distribuzione dei servizi di area vasta, con specifico riferimento ai servizi sociosanitari, educativi e formativi, sportivi e culturali ed alle strutture della grande distribuzione commerciale
	la definizione di interventi comuni per la mitigazione delle fragilità ambientali con prioritaria attenzione agli interventi per la messa in sicurezza idraulica del territorio e per la tutela dell'ambiente costiero e della qualità delle acque marine
la riqualificazione degli insediamenti di recente formazione.	la rifunzionalizzazione della maglia viaria urbana e la selezione e riduzione dei flussi di traffico nelle aree delle prime espansioni con il mare collocate attorno al centro di Pietrasanta.
	la rigenerazione degli ambiti urbani dismessi o sottoutilizzati ed il risanamento e la riqualificazione di siti degradati e la loro destinazione ad usi compatibili e funzionali ad un nuovo assetto urbano ed al miglioramento della rete dei servizi ed al sistema della mobilità.
	il riconoscimento delle polarità originarie del sistema insediativo costiero di Marina (Focette, Motrone, Tonfano e Fiumetto) da evidenziare e rafforzare con interventi concentrati di densificazione edilizia e di mirato potenziamento dei servizi e con interventi di qualificazione delle relazioni con il mare (sistema dei percorsi e delle attrezzature balneari) e con l'entroterra delle aree rurali a est dell'Autostrada A12.
la valorizzazione del territorio rurale e delle produzioni agricole	il recupero paesaggistico ambientale delle aree agricole periurbane degradate
la promozione di uno sviluppo economico sostenibile.	il sostegno al settore manifatturiero con particolare riferimento alle produzioni tipiche da realizzare anche attraverso interventi di riqualificazione degli insediamenti industriali ed artigianali ed innovazioni insediativa e produttiva.
	la riorganizzazione e qualificazione delle attività commerciali.
	l'integrata valorizzazione delle risorse ambientali, paesaggistiche e culturali del territorio e la sua

	fruizione turistica sostenibile.
l'innalzamento dell'attrattività e dell'accoglienza del territorio.	il miglioramento della qualità dell'abitare e la crescita dei servizi per la popolazione e per i turisti ed i visitatori.
il miglioramento dei servizi scolastici e sportivi.	la previsione di un attrezzato polo sportivo comunale.
il recupero del patrimonio artigianale/industriale dismesso.	con interventi di rigenerazione che prevedano la parziale o totale demolizione di manufatti privi di pregio storico-tipologico e il trasferimento della SE demolita, maggiorata da premialità incentivanti, verso aree di atterraggio nel territorio urbanizzato, per funzioni diverse e compatibili con la zona di atterraggio.

1.2. Gli obiettivi del nuovo Piano Operativo.

(estratto)

Di seguito si illustrano in modo sintetico gli obiettivi che il Piano Operativo intende perseguire, in continuità con gli obiettivi ed in applicazione degli indirizzi del Piano Strutturale. Gli obiettivi del P.O. sono organizzati sulle seguenti tre tematiche fondamentali, a cui fanno riferimento azioni riconducibili alle politiche ed alle strategie di area vasta ed azioni proprie delle strategie del piano alla dimensione comunale:

I principali **obiettivi e le relative azioni** del nuovo Piano operativo **riconducibili ai temi della presente variante** sono riportati sinteticamente nella seguente tabella:

OBIETTIVI	AZIONI
tutelare i caratteri del sistema insediativo.	elevando la funzionalità e la centralità del ruolo del capoluogo e delle sue espansioni recenti, residenziali e produttive.
	elevando la funzionalità e la qualità e l'equilibrata distribuzione dei servizi per la cittadinanza.
	elevando la funzionalità e l'accessibilità ai centri abitati e la mobilità interurbana.
rafforzare e qualificare il capoluogo.	il riordino e la qualificazione degli spazi urbani attraverso costituzione di una forte relazione del nucleo storico e degli insediamenti recenti con il territorio aperto e la rete ecologica.
	il riordino e la qualificazione degli spazi urbani attraverso il riordino ed il potenziamento dei principali poli di servizi e di spazi pubblici, quali ad esempio, le aree sportive, compreso la creazione di un polo sportivo a carattere comunale, (...).
	il riordino e la qualificazione degli spazi urbani attraverso un ordinato assetto del sistema viario urbano e dei poli della mobilità intermodale, (...).
	il riordino e la qualificazione degli spazi urbani attraverso il recupero diffuso del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione delle testimonianze di interesse storico-culturale presenti nel centro storico e nelle aree urbane.
	il riordino e la qualificazione degli spazi urbani attraverso l'individuazione nella struttura urbana anche periferica di "spazi di centralità" da attrezzare e connettere come luoghi di incontro e di relazione e da mettere in relazione con la rete dei percorsi della

	mobilità lenta.
razionalizzare gli insediamenti produttivi e qualificare gli assi commerciali.	<p>interventi di rigenerazione urbana che debbono fondarsi una riconversione di usi orientata a forme di polifunzionalità compatibili, necessarie a mantenere una qualificata vivibilità urbana.</p> <p>la riqualificazione dei principali assi viari urbani, di cui deve essere valutata, soprattutto nell'area fra il centro storico e la ferrovia, la riduzione dei traffici veicolari e la valorizzazione della fruizione pedonale.</p>
recuperare e rinnovare il patrimonio edilizio esistente.	<p>promuovere ed incoraggiare il rinnovo e la sostituzione edilizia diffusi dei fabbricati che, sebbene di recente formazione, presentano inadeguate caratteristiche costruttive sotto l'aspetto della sicurezza strutturale e sismica, dell'efficienza energetica, (...).</p> <p>di acquisire gratuitamente al demanio pubblico le aree per le opere di urbanizzazione e fare realizzare le stesse agli operatori privati prima e/o contestualmente agli interventi edilizi, consentendo in tal modo la fattibilità degli interventi di trasformazione.</p> <p>la compensazione/perequazione urbanistica a distanza fra comparti non contigui nel territorio urbanizzato per la acquisizione e/o realizzazione di aree pubbliche di interesse generale.</p> <p>rinnovo del patrimonio edilizio finalizzato, in particolare, al miglioramento delle sue prestazioni energetiche.</p> <p>miglioramento della qualità progettuale sia mediante lo stimolo a intervenire per comparti di dimensioni significative sia dal punto di vista della loro incidenza sull'assetto urbanistico.</p>
potenziare i servizi di area vasta	equilibrata distribuzione territoriale di servizi d'area vasta (scuole superiori, attività di studio e ricerca nel settore artistico, strutture espositive e culturali, servizi sociosanitari, impianti sportivi per i quali si ipotizza la realizzazione di un nuovo polo di livello sovracomunale nell' area compresa fra l'A12, la via Aurelia Sud e via Unità d'Italia)
migliorare la qualità e la distribuzione dei servizi per la cittadinanza e per il turismo.	<p>il potenziamento e l'efficientamento dei servizi al cittadino: dai servizi pregiati, ai servizi di base pubblici e privati convenzionati di pubblica utilità (...).</p> <p>la qualificazione del sistema dei servizi dei centri principali (...).</p>
integrare le reti dei percorsi, delle aree a verde e degli spazi della città pubblica.	connettere gli spazi centrali del capoluogo (il centro storico, le piazze adiacenti e le strade principali) e degli insediamenti costieri, i poli sportivi, scolastici e culturali, gli insediamenti commerciali ed il fronte mare: polarità da mettere in relazione con aree a verde, percorsi attrezzati in ambito urbano, parcheggi per la sosta e lo scambio, piste ciclopedonali lungo i corsi d'acqua e sul fronte mare.
il sistema delle infrastrutture per la mobilità	<p>la promozione di una rete diffusa ed interconnessa di tracciati per la mobilità lenta (...).</p> <p>realizzazione di rotatorie per la fluidificazione del traffico.</p> <p>la diffusa riorganizzazione della rete viaria minore, delle dotazioni di parcheggi pubblici e di percorsi pedonali.</p> <p>la realizzazione di riqualificazioni e allargamenti di</p>

2. Le condizioni normative per l'approvazione della variante

Il Comune di Pietrasanta è dotato di 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. Come tale risulta vigente alla data 27.11.2019 (entrata in vigore della L.R. 65/2014) e pertanto ricade nelle disposizioni transitorie generali e specifiche di cui all'art. 222 della stessa.

Il Comune di Pietrasanta, come detto, ha approvato con delibera di C.C n.40 del 08/08/2019 l'Avvio del procedimento per la redazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo ai sensi dell'art. 222, comma 1, della L.R. 65/2014 ed essenzialmente finalizzato all'adeguamento alla legge regionale n.65/2014, alla conformazione al PIT/PPR e al recepimento delle disposizioni contenute nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale. La presente variante è redatta secondo le modalità ordinarie dettate dagli artt.17 e 19 della L.R. 65/2014 e in forza delle disposizioni transitorie generali e specifiche della citata legge regionale. Inoltre, in forza delle disposizioni particolari per interventi commerciali di cui all'art. 252 ter della L.R. 65/2014, qualora il Comune abbia già avviato il Piano operativo o lo avvii contestualmente alla Variante medesima, sono ammesse:

(estratto)

Art. 252 ter (...)

a) varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti;

b) varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d'uso indicate alla lettera a), in contesti produttivi esistenti;

(...)

Per l'area sportiva lungo la Via Unità d'Italia in località Vignone, come sarà meglio specificato nel prosieguo di questa relazione, le condizioni normative per l'approvazione della variante sono ricondotte alle procedure di cui all'art.238 della L.R. 65/2014 riguardante le disposizioni particolari per opere pubbliche.

* * *

La procedura per l'approvazione della presente Variante è iniziata con l'Avvio del procedimento ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014 (delibera di C.C. n. 66 del 25.11.2019) con il quale il Comune ha trasmesso la documentazione iniziale agli altri soggetti istituzionali al fine di acquisire eventuali apporti tecnici.

L'atto di avvio ha riguardato:

- a) la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;*
- b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;*
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;*
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;*
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;*
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).*

L'Avvio del procedimento è stato effettuato contemporaneamente all'invio del Documento Preliminare di cui all'art.23, comma 2, della stessa L.R. 10/2010 in materia di valutazione ambientale strategica

(VAS), le cui procedure e contenuti della documentazione necessaria per il suo svolgimento sono regolate dalla Direttiva europea 2001/42/CE, dal D.Lgs. 152/2006, oltre alla citata legge regionale. Ai sensi dello stesso art.23 della L.R. 10/2010, ai fini dello svolgimento della fase preliminare di definizione del Rapporto Ambientale, il Proponente ha predisposto un Documento Preliminare con i seguenti contenuti:

- a) *le indicazioni necessarie inerenti allo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;*
- b) *i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.*

Per ottemperare ai contenuti richiesti per legge è stato quindi necessario:

Punto a)

- *fornire un quadro degli obiettivi e delle azioni della Variante;*
- *verificare in prima approssimazione le pressioni esercitate dalle previsioni di Variante sulle risorse identificando i potenziali effetti ambientali facendo riferimento, ove disponibili, a tutti gli elementi di criticità territoriale evidenziati nell'ambito degli strumenti urbanistici del Comune e in piani e programmi sovraordinati.*

Punto b)

- *declinare i contenuti del Rapporto Ambientale di cui all'allegato 2 della L.R. 10/2010 sulla Variante in esame e sul territorio di riferimento sulla base delle risultanze della analisi preliminare di cui al punto a).*

Nell'atto di Avvio del procedimento è stato indicato, come previsto dalla L.R. 65/2014 all'art. 17 comma 3 lettera e), il programma delle attività di informazione e di partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione della Variante.

Tali attività comprendono anche l'illustrazione dei contenuti e della documentazione necessaria per lo svolgimento della procedura di valutazione ambientale strategica (VAS).

Per la trasformazione dei due complessi commerciali in grandi strutture di vendita o aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, e per la realizzazione del campo sportivo lungo la Via Unità d'Italia, la variante è stata oggetto di conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art.26 della L.R. 65/2014, anche se tali previsioni si sostanziano come interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente e di riorganizzazione delle infrastrutture viarie esistenti, poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato definito secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 224 della citata legge regionale.

Per l'area sportiva lungo la Via Unità d'Italia, oltre alla realizzazione del campo sportivo per l'incremento dello standard pubblico DM 1444/68 lettera c), è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici con aree a verde, quali dotazioni territoriali e standard e attrezzature e servizi dedicati. Le opere relative al campo sportivo vengono realizzate dal soggetto attuatore e cedute all'A.C. o in alternativa monetizzate come da accordi procedurali. Ai fini di una sua completa valutazione dell'intervento nel suo complesso, il Comune di Pietrasanta ha ritenuto comunque utile sottoporre alla conferenza di copianificazione tutte le previsioni contenute nella variante precisando che:

- 1) secondo le disposizioni transitorie di cui all'art.224 della citata legge regionale l'area del campo sportivo è ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato in quanto secondo il PS vigente non è individuata come "a esclusiva o prevalente funzione agricola" (cfr. TAV.5 PS vigente), e come tale dovrebbe considerarsi esclusa dalle disposizioni relative alla suddetta conferenza di copianificazione;
- 2) nella fase di avvio del procedimento del nuovo PS e POC, l'A.C. ha preliminarmente individuato l'area del campo sportivo come esterna al perimetro del territorio urbanizzato (il vigente R.U. individua l'area come "agricola"). Non essendo ancora stati adottati il PS e il POC tale individuazione in fase di avvio del procedimento deve ritenersi ancora indicativa e con valore di indirizzo. Trattandosi di variante "anticipatrice" del PS e del POC, l'introduzione di previsioni che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio

urbanizzato è richiesto il parere della conferenza di copianificazione ai sensi dell'Art.25 della L.R. 65/2014.

La conferenza si è svolta per la sua prima fase in relazione alle previsioni riguardanti l'avvio del procedimento del nuovo Piano Strutturale/Piano Operativo. Nell'oggetto della conferenza risultavano compresi anche gli interventi afferenti alla Variante in oggetto.

La conferenza di copianificazione ha verificato le previsioni della Variante sulla base dei seguenti criteri:

- *la conformità delle previsioni al PIT/PPR;*
- *che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, indicando gli eventuali interventi/misure compensative degli effetti indotti sul territorio;*
- *la capacità di assorbimento, da parte dell'infrastrutturazione stradale presente nel territorio del comune e in quello dell'ambito di interesse sovracomunale, del carico di utenze potenziali connesso al nuovo esercizio;*
- *il livello di emissioni inquinanti, comprensivo dell'incremento dovuto alla movimentazione veicolare attesa dalla nuova struttura di vendita;*
- *la sostenibilità rispetto alla tutela del valore paesaggistico dei siti inseriti nella lista del patrimonio mondiale dell'Organizzazione delle Nazioni unite per l'educazione, la scienza e la cultura (UNESCO) sulla base delle tipologie individuate dalla Convenzione per la salvaguardia del patrimonio mondiale, culturale ed ambientale, firmata a Parigi il 16 novembre 1972, dai Paesi aderenti all'UNESCO, delle reti di fruizione storica del territorio e dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice;*
- *le conseguenze attese sulla permanenza degli esercizi commerciali di prossimità, al fine di garantire i servizi essenziali nelle aree più scarsamente popolate;*
- *le conseguenze attese sui caratteri specifici e sulle attività presenti nei centri storici compresi nell'ambito sovracomunale, e le necessarie garanzie di permanenza delle attività commerciali d'interesse storico, di tradizione e di tipicità.*

Nel corso del procedimento di formazione del nuovo P.S. e P.O., le tre previsioni sono state sottoposte alla **conferenza di copianificazione che si è svolta il giorno 25 giugno 2020**.

Dal verbale risulta che la conferenza ha avuto esito 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 del nuovo impianto sportivo lungo la via Unità d'Italia, l'esito è stato favorevole limitatamente alla strategia della previsione di una nuova area sportiva comunale contenuta nel Nuovo P.S., ma relativamente al P.O., in considerazione della connotazione agricola dell'area oggetto di intervento, la conferenza ha invitato l'A.C. di Pietrasanta ad individuare un'area più prossima al territorio urbanizzato del capoluogo nel quale andare a 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 alla 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.

Con nota prot. R.T. n. 64934 del 15/02/2021 la Regione Toscana ha convocato la **conferenza di copianificazione per il giorno 8 marzo 2021**.

Nella prima riunione è emerso che "la variante urbanistica, limitatamente 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, mentre da un punto di vista procedimentale, la previsione relativa al sub-intervento IC1b non rispetta i requisiti richiesti dall'art. 252 ter della LR 65/2014 in quanto l'area oggetto della previsione non è un contesto produttivo esistente, quanto piuttosto un'ampia area agricola.

In considerazione di quanto sopra evidenziato, appare opportuno che la previsione, potendo essere inserita esclusivamente nel nuovo strumento urbanistico generale, Piano Operativo, interessi aree alternative, possibilmente interne al perimetro del territorio urbanizzato o all'esterno più prossimo del suo margine al fine del perseguimento ed attuazione degli obiettivi e delle direttive correlate della scheda d'Ambito n. 2 del PIT-PPR.

La Conferenza ha ritenuto che le seguenti previsioni analizzate siano conformi a quanto previsto dall'art. 25 co.5 e dall'art. 26 co.2 della L.R. 65/2014, alle seguenti condizioni:

- **IC1 – “Intervento complesso 1”** – Sub-intervento **IC1a** (struttura commerciale UNICOOP Tirreno e miglioramento delle 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.
- **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.
- **IC1 – “Intervento complesso 1”** – Sub-intervento **IC1b** (nuovo impianto sportivo su Via Unità d'Italia): 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 (sub-intervento IC1b) il termine di cui al comma 6 dell'art. 25 della LR 65/2014 è stato sospeso.

La fase conclusiva della conferenza di copianificazione si è svolta il giorno 21 aprile 2021 e ha riguardato la Proposta n.2) IC1 Intervento complesso 1 : Sub-intervento IC1b – Nuovo campo sportivo su via Unità d'Italia. Dal verbale della conferenza risulta:

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.

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 – Sub-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.**

* * *

Costituiscono elementi di conoscenza, propedeutici alla formazione della presente variante anticipatrice del PS e POC, tutti gli studi e le indagini specialistiche condotte, redatte e allegate come parte integrante e sostanziale della documentazione tecnica predisposta ai fini dell'espressione delle

conclusioni della conferenza di copianificazione. Tali documenti sono allegati in calce alla presente relazione.

* * *

Terminata questa fase il Comune provvede all'adozione della Variante ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014, unitamente al Rapporto Ambientale e alla Sintesi non tecnica di cui al processo di VAS e comunica tempestivamente il provvedimento adottato e i relativi atti agli altri soggetti istituzionali. Il provvedimento e gli atti adottati sono depositati presso l'A.C. per sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul BURT ed entro tale termine chiunque può prenderne visione, presentando osservazioni.

Decorsi tali termini e i contestuali adempimenti previsti dal processo di VAS con l'espressione del parere motivato dell'Autorità Competente, il Comune provvede all'approvazione della Variante con il riferimento puntuale delle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente prese.

La variante approvata è trasmessa agli altri soggetti istituzionali e trascorsi almeno quindici giorni, l'avviso di approvazione è pubblicato sul BURT.

La Variante approvata acquista efficacia decorsi trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT.

La procedura di approvazione della presente Variante non necessita del parere della conferenza paesaggistica in quanto l'Accordo ai sensi dell'art.31 della L.R. 65/2014 tra il MIBAC e la Regione Toscana stabilisce che le varianti puntuali, come il caso in esame, pur interessando beni paesaggistici formalmente riconosciuti, sono oggetto di valutazione di coerenza al PIT-PPR nell'ambito del procedimento urbanistico ordinario.

3. L'ambito di riferimento e lo stato dei luoghi

3.1 L'assetto viario e le dotazioni sportive esistenti

L'area di interesse di cui si tratta riguarda prevalentemente un tratto importante della Via Aurelia, principale arteria di attraversamento del centro di Pietrasanta. Lungo la Via Aurelia, nel tempo, si sono inserite una serie di attività economiche legate principalmente alla lavorazione e commercializzazione del marmo oltre ad attività direzionali, commerciali, di servizio e da ultimo complessi commerciali legati alla grande distribuzione. Da un punto di vista viabilistico l'attuale assetto della Via Aurelia, per chi attraversa il nucleo di Pietrasanta, rappresenta un'arteria di scorrimento che presenta alcune contraddizioni rispetto al carattere urbano che nel tempo questo tratto ha assunto a seguito dell'evoluzione dell'insediamento.

Dalla metà degli anni '90 il centro di Pietrasanta ha subito una serie di riassetto viabilistici importanti: la chiusura del passaggio a livello a ponente del centro cittadino, la chiusura al traffico del centro storico e la contestuale realizzazione del sottopasso ferroviario hanno deviato di fatto il traffico viabilistico sulla Via Aurelia anche legato all'accesso al nucleo centrale generando una commistione che ha di fatto ridotto la velocità di attraversamento di questo tratto di Aurelia. In particolare, risulta evidente come la rotonda di Via 1° Maggio, funzionale a distribuire il traffico anche verso il nuovo sottopasso rappresenti un punto di svolta nel riconoscere la Via Aurelia più come una viabilità urbana di smistamento piuttosto che una viabilità di scorrimento extraurbano.

Altro elemento evidente di tale mutazione è dettato dalla intensificazione del traffico di ingresso al centro cittadino e al terminal BUS della Stazione da Via Santini che per chi proviene da Massa costituisce un vero e proprio collo di bottiglia per la svolta di attraversamento a gomito in direzione del sovrappasso della ferrovia. Anche tale elemento di criticità viabilistica costituisce elemento importante per riconoscere la Via Aurelia come una arteria urbana e non come una strada di grande

comunicazione dell'asse levante-ponente della Versilia. A ciò si deve aggiungere inoltre che nell'assetto territoriale della viabilità la Via di Scorrimento (Via Unità d'Italia) che da Motrone percorre la pianura versiliese fino ad arrivare ai confini con la Provincia di Massa-Carrara costituisce da decenni un alleggerimento della Via Aurelia per chi deve raggiungere Seravezza, Forte dei Marmi e Massa.

Per quanto sopraesposto si assume dunque che il tratto di Via Aurelia compreso almeno da Via Emile Zola alla rotonda di Via 1° Maggio (e oltre) si possa considerare come una un tratto di attraversamento urbano che, come tale, deve essere attrezzato.

Allo stato attuale, dunque, si riscontrano le seguenti criticità che la Variante affronta:

- difficile accesso a Via Santini e al terminal BUS dalla Via Aurelia in particolare per chi percorre in direzione Massa-Viareggio;
- sostanziale assenza di moderazione del traffico in corrispondenza del nodo di intersezione tra Via Aurelia e Viale Apua;
- assetto stradale privo di idonee dotazioni necessarie all'attraversamento o a percorsi pedonali e/o ciclabili, tipico per le aree urbane.

Altro tema di interesse della Variante riguarda la dotazione di impianti sportivi. Il Comune di Pietrasanta, nella zona di pianura e di levante, vede la presenza di due impianti importanti: il campo di atletica e lo stadio comunale. Quest'ultimo, per conformazione e per importanza mal si presta ad una gestione snella delle attività sportive quotidiane connesse ad attività diverse dall'atletica. Per tale ragione, la variante si pone il problema di individuare un'area, facilmente accessibile a livello territoriale, che possa garantire uno sviluppo delle attività sportive che non incrementi il carico sul nucleo centrale e che si sviluppi in un'area facilmente accessibile e sufficientemente ampia per il gioco del calcio.

Considerata dunque la caratteristica di accessibilità e di attraversamento territoriale della viabilità di Via Unità d'Italia si è riconosciuta un'area prossima all'intersezione con la Via Aurelia che potrebbe costituire una valida localizzazione per tale impianto sportivo. Tale area è caratterizzata prevalentemente da due qualità: la qualità ambientale e la facile accessibilità territoriale. Questi due aspetti, apparentemente distinti, possono convivere se posti alla base di un progetto che tenga in considerazione la qualità paesaggistica dei luoghi sia nella progettazione della distribuzione delle funzioni e nella morfologia degli elementi nonché nella scelta di soluzioni che considerino prioritario il risparmio delle risorse.

La zona ove si prevede di realizzare il nuovo campo sportivo è ricompresa nel tratto di viabilità della Via unità d'Italia, tra la rotatoria con la SS.1 Via Aurelia e la rotatoria con la Via del Portone di accesso alla piattaforma produttiva del Portone.

In questo tratto di viabilità si affacciano già la caserma dei Vigili del Fuoco di Pietrasanta e un distributore di carburante. A monte del tracciato autostradale è subito presente un grosso complesso produttivo.

Lungo tutto il tracciato della viabilità di scorrimento di Via Unità d'Italia scorre una ciclopista di collegamento tra Marina di Pietrasanta e Forte dei Marmi.

3.2 Le aree commerciali esistenti

Le due aree commerciali esistenti (UNICOOP TIRRENO e CONAD) oggetto della presente variante urbanistica sono praticamente contigue, trovandosi lungo la Via SS n.1 Aurelia a circa 650 m. di distanza l'una dall'altra.

Da notare che in mezzo a queste due strutture e sempre lungo il tratto viario interessato, si trova una terza installazione commerciale a marchio TRONY che, per quanto non oggetto della presente variante urbanistica, definisce insieme alle altre due una sorta di unico "parco commerciale" distribuito lungo l'infrastrutturazione viaria esistente nel tratto che va da Via Zola fino alla rotatoria di Via 1° Maggio.

AREA SUPERMERCATO UNICOOP TIRRENO

Il supermercato COOP si trova all'interno del nucleo abitato di Pietrasanta, nelle immediate vicinanze del Centro Storico, all'incrocio tra il Viale Apua (che congiunge la Marina con la città di Pietrasanta) e la Via SS n.1 Aurelia.

Occupava un'area piuttosto ampia in una parte di città interessata da una viabilità di attestamento e attraversamento, facilmente raggiungibile da ogni punto della Versilia.

Le azioni di trasformazione riguardano contestualmente l'area di Via del Crocioletto/Viale Apua, Via della Consuma, dove sorge attualmente il fabbricato commerciale supermercato a marchio COOP.

AREA SUPERMERCATO CONAD

Il supermercato Conad si trova all'interno del nucleo abitato di Pietrasanta, lungo la SS n.1 Aurelia Sud, a circa 600 metri in linea d'aria dal centro storico di Pietrasanta.

La collocazione sulla viabilità principale favorisce l'accessibilità dall'intero territorio comunale compresa la porzione di territorio situata verso il mare (Marina di Pietrasanta) e dalle zone limitrofe.

Allo stato attuale il complesso commerciale comprende una media struttura di vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non (supermercato), per una superficie di vendita di 1495 mq, un esercizio di vicinato, per ulteriori 250 mq di superficie di vendita, oltre ad un'attività di somministrazione di alimenti e bevande ed altre complementari di servizio; Tali attività risultano, ad oggi, dotate di infrastrutture (parcheggi, accessi, etc...) a comune tra loro.

4. Gli obiettivi della variante

La Variante persegue i seguenti obiettivi:

- La qualità degli insediamenti e del paesaggio;
- La sicurezza del territorio e la qualità ambientale;
- Il miglioramento della dotazione infrastrutturale e della mobilità;
- L'incremento dei servizi e delle opportunità;
- Il riordino funzionale e strutturale del patrimonio edilizio esistente delle aree commerciali.

4.1 La qualità degli insediamenti e del paesaggio

Uno dei temi al centro dell'attenzione della pianificazione è la qualità degli insediamenti e del paesaggio. Si deve ricercare il miglioramento del benessere sociale ed economico degli abitanti affinché si possa raggiungere un grado superiore della qualità dell'insediamento quale esito integrato delle politiche urbanistiche.

Per tale motivo il prioritario obiettivo che si pone la variante di cui si tratta è quello di innalzare la qualità dell'insediamento sotto vari aspetti. Prioritariamente la variante dovrà risolvere le criticità presenti relazionate all'assetto viario non adeguato alle necessità di attraversamento e di accesso al centro di Pietrasanta.

Tale miglioramento prevede inoltre un innalzamento del livello dell'offerta di spazi pubblici e privati in termini quantitativi e, soprattutto, in termini qualitativi. L'asse della Via Aurelia deve così assumere le caratteristiche tipiche di una viabilità urbana che affianchi a soluzioni per la mobilità veicolare innovazioni per la fruizione ciclopeditone e per un'integrazione paesaggistica che riqualifichi un quartiere all'apparenza periferico.

Un ruolo fondamentale nel pianificare queste aree viene assunto dal PIT-PPR che orienta tutte le scelte pianificatorie ad un innalzamento della qualità paesaggistica legata ad una profonda conoscenza del territorio interessato oltre alla messa in atto di azioni e soluzioni orientate a tutelare e valorizzare le qualità paesaggistiche presenti e progettate.

Le aree oggetto di Variante risultano interessate solo marginalmente dalla presenza di beni paesaggistici individuati mediante il vincolo paesaggistico ex Art. 136 del DLGS 42/2004 riferito al *D.M. 23/06/1955 G.U. 155 del 1955 - Zona del viale Apua*, che congiunge la Marina di Pietrasanta col capoluogo del Comune la cui motivazione recita: "[...] la zona predetta costituisce, con il viale Apua,

una continua successione di punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la magnifica visuale delle colline e delle montagne retrostanti all'abitato di Pietrasanta.

Per tale area la Variante garantirà il rispetto degli obiettivi, delle direttive e delle prescrizioni dettate dalla Scheda di vincolo del PIT-PPR.

4.2 La sicurezza del territorio e la qualità ambientale

Coerentemente con gli obiettivi generali del PS vigente e con quanto indicato nel documento di Avvio del nuovo PS e PO del Comune di Pietrasanta, la Variante in oggetto persegue i seguenti obiettivi:

- *La tutela dell'integrità fisica del territorio e l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici da perseguire con:*
 - *la prevenzione dei rischi geologico, idraulico e sismico;*
 - *la salvaguardia delle risorse idriche superficiali, sotterranee e marine;*
 - *il contenimento dell'erosione, dell'impermeabilizzazione e del consumo di suolo;*
 - *la protezione degli elementi geomorfologici che connotano il paesaggio;*
- *la salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali da perseguire con:*
 - *il miglioramento della qualità ecosistemica del territorio ed in particolare della funzionalità e resilienza della rete ecologica;*
 - *il miglioramento dell'inserimento delle infrastrutture viarie, delle attività commerciali nei contesti ambientali e paesaggistici.*

4.3 Il miglioramento della dotazione infrastrutturale e della mobilità

Le principali ragioni che sottostanno alle scelte che la Variante effettuerà sono da ricercarsi nel miglioramento dell'assetto della viabilità volto a risolvere criticità che si protraggono da molti anni.

Per prima cosa ci si pone l'obiettivo di realizzare uno snodo viario (rotatoria) in corrispondenza dell'intersezione tra via Santini e la Via Aurelia. Tale snodo dovrà essere pensato in relazione ai diversi temi: l'accesso al centro storico, l'accesso e l'uscita dal Terminal Bus, l'attraversamento del tratto di Aurelia interessato oltre a una corretta connessione con le altre viabilità contermini (ad es. Via Osterietta).

Di pari importanza è riconosciuta la necessità di individuare una soluzione viaria che possa permettere l'ingresso in sicurezza sulla Via Aurelia dal Viale Apua. Tale snodo viario deve tenere in considerazione anche l'intersezione di Via Aurelia con Via del Crocioletto permettendo di poter accedere alle varie viabilità in modo agevole e senza eccessive complicazioni.

Risulta inoltre importante individuare soluzioni adeguate a un corretto inserimento paesaggistico che possa incontrare anche le esigenze della mobilità dolce e dei pedoni permettendo spostamenti in sicurezza e con adeguate dotazioni arboree e arbustive.

4.4 L'incremento dei servizi e delle opportunità

La Variante si pone quale obiettivo importante l'incremento della qualità dei servizi sia intesi quali standard urbanistici ma anche e soprattutto quali miglioramenti della qualità degli spazi commerciali. Gli incrementi commerciali previsti dovranno essere orientati ad un incremento dell'occupazione e ad un incremento effettivo dei servizi e dell'offerta commerciale per il cittadino tale da garantire un miglioramento e qualificazione di questa parte di territorio che non appare qualitativamente coerente con le qualità espresse generalmente dal territorio di Pietrasanta.

Da un tessuto frammentato e sconnesso si dovrà passare a una porzione di territorio urbano integrato dove l'accesso ai servizi e agli spazi dovrà apparire diretto e contestualizzato.

La Variante dovrà inoltre ricercare il miglior rapporto possibile tra il reperimento di nuovi spazi da destinare ad attività sportiva pubblica commisurata al corretto rapporto paesaggistico con il contesto.

4.5 Il riordino funzionale e strutturale del patrimonio edilizio esistente delle aree commerciali

Il raggiungimento dell'insieme degli obiettivi dovrà avvenire con una specifica attenzione volta al miglioramento del patrimonio edilizio esistente ed in particolare dovranno ricercarsi soluzioni anche formali che, laddove incrementano le dotazioni commerciali e quelle pubbliche, dovranno garantire l'utilizzo di soluzioni formali e tecniche che innalzino la qualità architettonica e paesaggistica evitando così di banalizzare il contesto. Priorità dovrà essere riservata al recupero delle volumetrie esistenti, anche mediante spostamenti e ampliamenti, che possano inserirsi correttamente nel contesto garantendo il rispetto delle qualità esistenti e, ove possibile, migliorandone le caratteristiche compositive e di dotazione delle componenti arboree e arbustive.

5. Le azioni della variante

Ai fini dell'attuazione della variante si prevede la definizione di **due interventi complessi pubblico/privato, da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato e/o progetto di opera pubblica**, con azioni di trasformazione che legano le previsioni di dotazioni pubbliche/uso pubblico con la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente privato:

IC1 - "Intervento complesso 1": miglioramento della viabilità e del nodo viario Viale Apua/Via Aurelia, realizzazione di un nuovo campo sportivo lungo la Via Unità d'Italia e l'ampliamento a GSV della struttura commerciale "COOP" con la realizzazione di una nuova struttura commerciale non-alimentare;

IC2 - Intervento complesso 2: miglioramento del nodo viario Via Aurelia/Via Santini e ampliamento a GSV della superficie di vendita della struttura commerciale CONAD;

di seguito si illustrano i contenuti delle previsioni dei singoli interventi complessi:

5.1 "IC1 - Intervento complesso 1": miglioramento della viabilità, nuovo campo sportivo e ampliamento della struttura commerciale "COOP"

L'intervento urbanistico in oggetto è costituito da un'unica previsione individuata in un comparto disgiunto interessato da **due Sub-interventi**:

- **Sub-intervento IC1a:** l'intervento di rigenerazione urbana prevede: l'ampliamento della struttura commerciale a marchio "Coop" per formare una GSV; la realizzazione di una nuova struttura commerciale non-alimentare come MSV; la riqualificazione dell'attuale area a parcheggio per la realizzazione di parcheggi/verde uso pubblico e l'adeguamento/miglioramento della viabilità esistente (rotatoria Via SS.1 Aurelia/Viale Apua).

In questo caso l'intervento, oltre che rispettare gli accordi procedurali sottoscritti dal Comune di Pietrasanta con la Soc. Unicoop Tirreno S.C., dovrà essere coordinato con la realizzazione della rotatoria e delle opere accessorie della viabilità, oltre alla cessione da parte dei privati delle aree destinate al campo sportivo di cui al sub-intervento IC1b. Le opere relative al campo sportivo sono realizzate dal soggetto attuatore o, in alternativa, come da accordi procedurali.

- **Sub-intervento IC1b:** l'intervento prevede la realizzazione di un campo sportivo con relativi servizi di aree verdi e parcheggi pubblici.

Anche in questo caso l'intervento, oltre che rispettare gli accordi procedurali sottoscritti dal Comune di Pietrasanta con la Soc. Unicoop Tirreno S.C., dovrà essere coordinato

conseguentemente alla cessione dell'area da parte del privato, propedeutica all'attuazione al sub-intervento IC1a. Le opere relative al campo sportivo sono realizzate dal soggetto attuatore o, in alternativa, come da accordi procedurali.

5.1.1 Sub-intervento IC1a

Tipologia: struttura commerciale e miglioramento infrastrutture viarie

Il supermercato COOP si trova all'interno del nucleo abitato di Pietrasanta, nelle immediate vicinanze del Centro Storico, all'incrocio tra il Viale Apua (che congiunge la Marina con la città di Pietrasanta) e la Via SS n.1 Aurelia. Occupa un'area piuttosto ampia in una parte di città interessata da una viabilità di attestamento e attraversamento, facilmente raggiungibile da ogni punto della Versilia.

Le aree oggetto della previsione sono costituite dalle aree ove si svolge l'attività commerciale oltre a diverse aree aventi altre destinazioni urbanistiche:

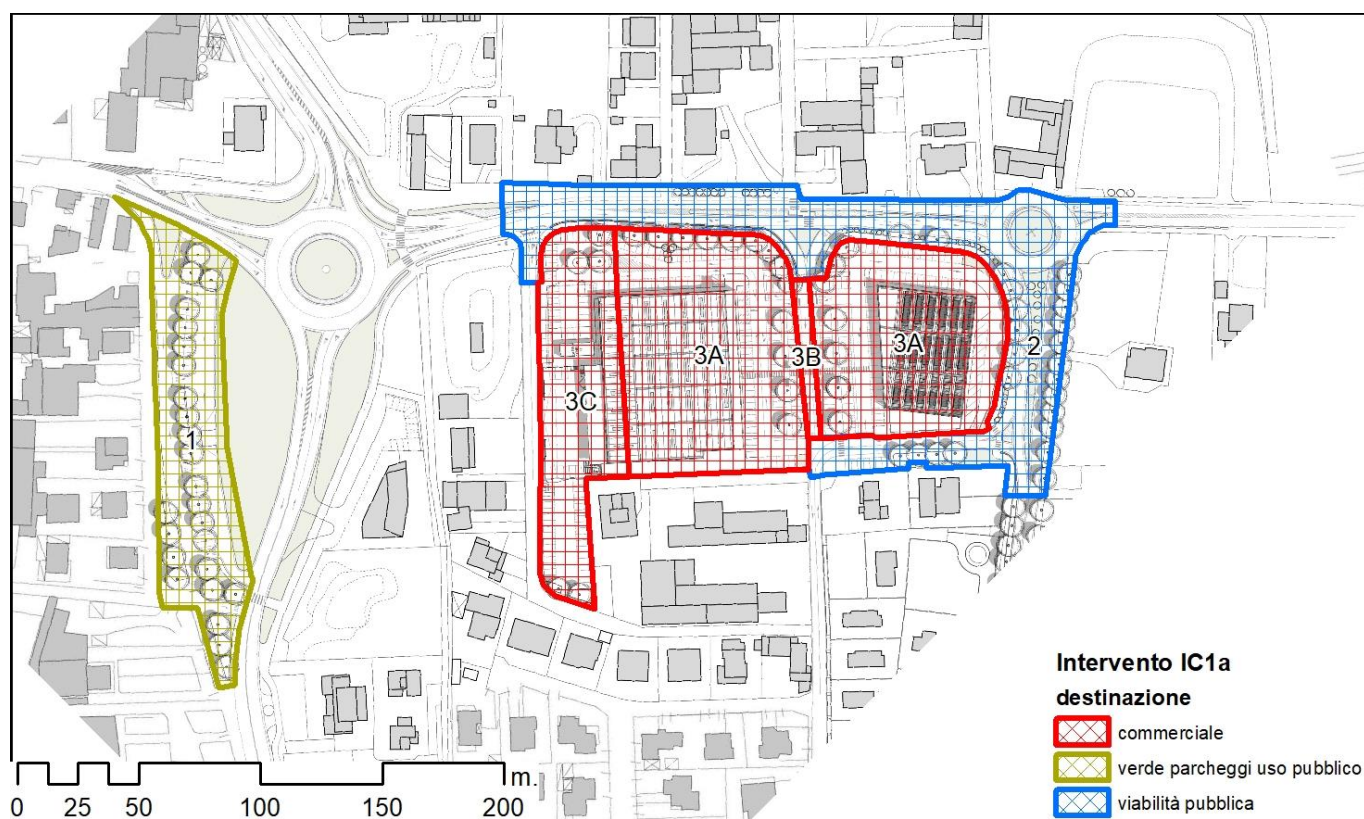
1. Area di proprietà pubblica destinata in parte a viabilità residua lungo Via 1° Maggio e in parte a ospitare attività di commercio all'aperto e manifestazioni stagionali. Contraddistinta al C.E.U. nel F.15; M.2229p.-843-845, salvo se altri e/o più recenti. Tale area è identificata come "Comparto 9" nella "Scheda-norma n.05/09 – Area di Rigenerazione Urbana".
2. Area di proprietà pubblica destinata in parte a tratto della SS1 Via Aurelia e in parte a Verde a margine dei parcheggi. Contraddistinta al C.E.U. F.15; M.2072-2069-2208-2207-2206-2204-2202-2200-2299-1926, salvo se altri e/o più recenti, comprensiva di porzione dell'attuale parcheggio privato (destinato all'adeguamento della Via del Crocioletto, mediante realizzazione di nuovo by-pass con il Viale Apua). Contraddistinta al C.E.U. nel F.15; M.2234-2246-2241, salvo se altri e/o più recenti.
3. 3A) Area Commerciale e relativo Parcheggio pubblico/di uso pubblico disposta all'intersezione tra il Viale Apua e la Via Aurelia. Contraddistinta al C.E.U. F.15; M.39-2240-2232-2234-2246-2241, salvo se altri e/o più recenti.
3B) Area di proprietà pubblica destinata a tratto di viabilità di Via del Crocioletto. Contraddistinta al C.E.U. nel F.15; M.1935-2201, salvo se altri e/o più recenti.
3C) Area edificata artigianale/commerciale, sottoutilizzata, tra Via della Consuma e la SS.1 Via Aurelia identificata nel vigente Regolamento urbanistico come "Previsioni previgenti e aree con strumenti attuativi approvati o in corso di esecuzione". Contraddistinta al C.E.U. F.15; M.2427-426-424, salvo se altri e/o più recenti.



Estratto Ortofoto AGEA 2019 - destinazioni di progetto dell'area IC1a

In tali aree sono previste un insieme di azioni di riqualificazione con cessioni e acquisizione reciproche tra privato e Comune di Pietrasanta finalizzate nel complesso:

- a) alla realizzazione di parcheggi e verde uso pubblico per una superficie minima di circa 6.060 mq. (salvo verifica dei parametri normativi in funzione dell'effettiva superficie commerciale definita in fase di presentazione del titolo edilizio abilitativo) a soddisfacimento delle previsioni di D.M. 1444/68 (ovvero con parziale monetizzazione nei termini di cui dell'art.14, c.2, lett.b) della L.R. 65/2014);
- b) al miglioramento/adequamento della viabilità esistente sulla SS n.1 Aurelia con formazione di rotonda con il Viale Apua e di snodo viario SS n.1 Aurelia/Via del Crocialetto;
- c) all'adequamento della Via del Crocialetto, mediante realizzazione di uno snodo con il Viale Apua;
- d) alla demolizione del fabbricato commerciale al grezzo e fatiscente ubicato tra Via della Consuma e la SS.1 Via Aurelia avente una superficie 2.800 mq. circa. destinandolo ad ampliamento della struttura commerciale e parcheggi privati.
- e) al trasferimento sull'area di Via del Crocialetto della previsione di una Grande Struttura di Vendita (GSV) già prevista dal P.S. sull'area di Via Unità d'Italia, prevedendo la completa risistemazione della COOP e l'ampliamento della struttura commerciale esistente fino a 2.500 mq. di superficie di vendita unitamente alla realizzazione di altra media struttura di vendita non alimentare fino a mq. 1500 di superficie di vendita ai fini della creazione di un'unica GSV sottoforma di Centro Commerciale;
- f) alla realizzazione di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione per una superficie minima di circa 10.361 mq. (salvo verifica dei parametri normativi in funzione dell'effettiva superficie commerciale definita in fase di presentazione del titolo edilizio abilitativo).



Estratto progetto urbanistico - destinazioni di progetto dell'area IC1a

5.1.2 Il dimensionamento

La variante prevede un intervento per una superficie complessiva d'intervento pari a 26.306 mq. e un dimensionamento complessivo per la funzione commerciale al dettaglio pari a mq 7.000. Complessivamente l'incremento del dimensionamento della funzione commerciale è pari a 1.665,58 mq., in quanto alla superficie attuale della struttura COOP pari a 2.544,42 mq. viene sommata la superficie proveniente dal fabbricato da demolire denominato "ex Lorenzi", pari a 2.790 mq., identificata nel vigente Regolamento urbanistico come previsione previgente. L'incremento di S.V. di "nuova edificazione" è pari a mq 508,25 mq., mentre la S.V. da riuso del patrimonio edilizio esistente è pari a 3.491,75 mq. (di cui 1.500 mq. dell'attuale supermercato COOP).

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU					
	ST - superficie territoriale	DT - dotazioni territoriale	NE - nuova edificazione		R- Riuso	
	Mq	Mq	Mq di SE	Mq. Sup. Vendita	Mq di SE	Mq. Sup. Vendita
RESIDENZIALE			0		0	
INDUSTRIALE- ARTIGIANALE			0		0	
COMMERCIALE AL DETTAGLIO			1.665,58**	508,25**	5.334,42**	3.491,75**

TURISTICO RICETTIVO			0		0	
DIREZIONALE E DI SERVIZIO			0		0	
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI			0		0	
INFRASTRUTTURE			0		0	
TOTALE	26.306*		1.665,58	508,25	5.334,42	3.491,75

*La Superficie Territoriale è calcolata mediante la sommatoria delle aree effettivamente oggetto di modifica della propria destinazione d'uso o oggetto di ampliamento:

Area Parcheggio Via Col Di Nava	mq.	4.700
Edificio da demolire (Ex Lorenzi)	mq.	4.556
Unicoop	mq.	13.522
Aree acquisite da Unicoop	mq.	3.528

Sup. Totale	mq.	26.306

Nella superficie Territoriale complessiva non è ricompresa la sede stradale già di proprietà pubblica oggetto della sola risistemazione viaria.

**La Superficie Edificata (SE) e la Superficie di Vendita (SV) sono state calcolate nel seguente modo:

Superficie Attuale Fabbricato Coop: 2.544,42 mq. SE di cui mq. 1.500 di SV e mq. 1.044,42 altri usi commerciali.

Superficie Attuale Edificio da demolire (Ex Lorenzi): 2.790 mq. di cui 1.991,75 mq. Commerciali e 798,25 mq. Direzionale

Superficie Totale Commerciale (da accordo Comune/Privato): **7.000 mq.**

Superficie di Vendita Totale (Stato Modificato): **4.000 mq.** di cui 2.500 mq. per negozio Coop e 1.500 mq. media struttura non-alimentare;

Superficie di vendita in ampliamento: 508,25 mq.

Conclusioni:

(estratto Scheda-norma)

3. Dimensionamento ed indici urbanistici da rispettare

SUL Massima	7.000 mq.
Destinazione d'uso	Commercio al dettaglio GSV/MSV
Altezza massima	8 m.
Superficie Territoriale	17.290 mq.
Superficie di Vendita Massima	4.000 mq.

4. Dotazioni territoriali*

Parcheggi pubblici / uso pubblico minimi	3.780 mq.
Verde pubblico /uso pubblico minimo	2.280 mq.
Parcheggi stanziali/relazione minimi	10.361 mq.

* Le quantità indicate dovranno essere verificate ed eventualmente incrementate secondo i parametri normativi in funzione dell'effettiva superficie commerciale definita in fase di presentazione del titolo edilizio abilitativo.

5.1.3 Modalità di attuazione dell'intervento

Come già detto l'intervento dovrà rispettare gli accordi procedimentali (ex art.11 della Legge 241/1990) sottoscritti dal Comune di Pietrasanta con la soc. Unicoop Tirreno S.C.. L'intervento si attua con Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art.11 della Normativa tecnica d'attuazione, unitamente alla realizzazione della rotatoria e delle opere accessorie della viabilità ed oltre alla cessione in favore del Comune delle aree destinate al campo sportivo di cui al sub-intervento IC1b. Le opere relative al campo sportivo sono realizzate dal soggetto attuatore o, in alternativa, come da accordi procedimentali.

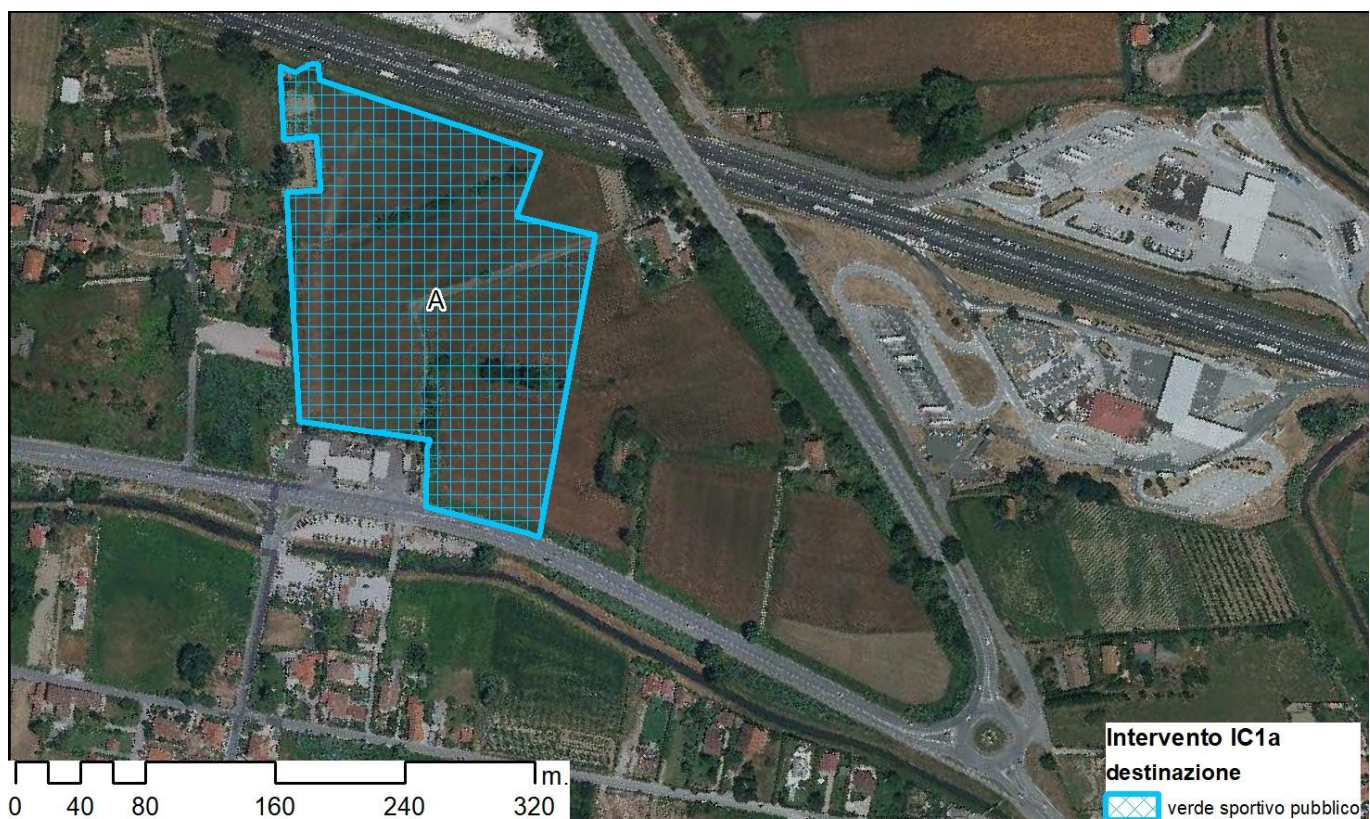
5.1.4 Sub-intervento IC1b

Tipologia: nuovo campo sportivo su Via Unità d'Italia

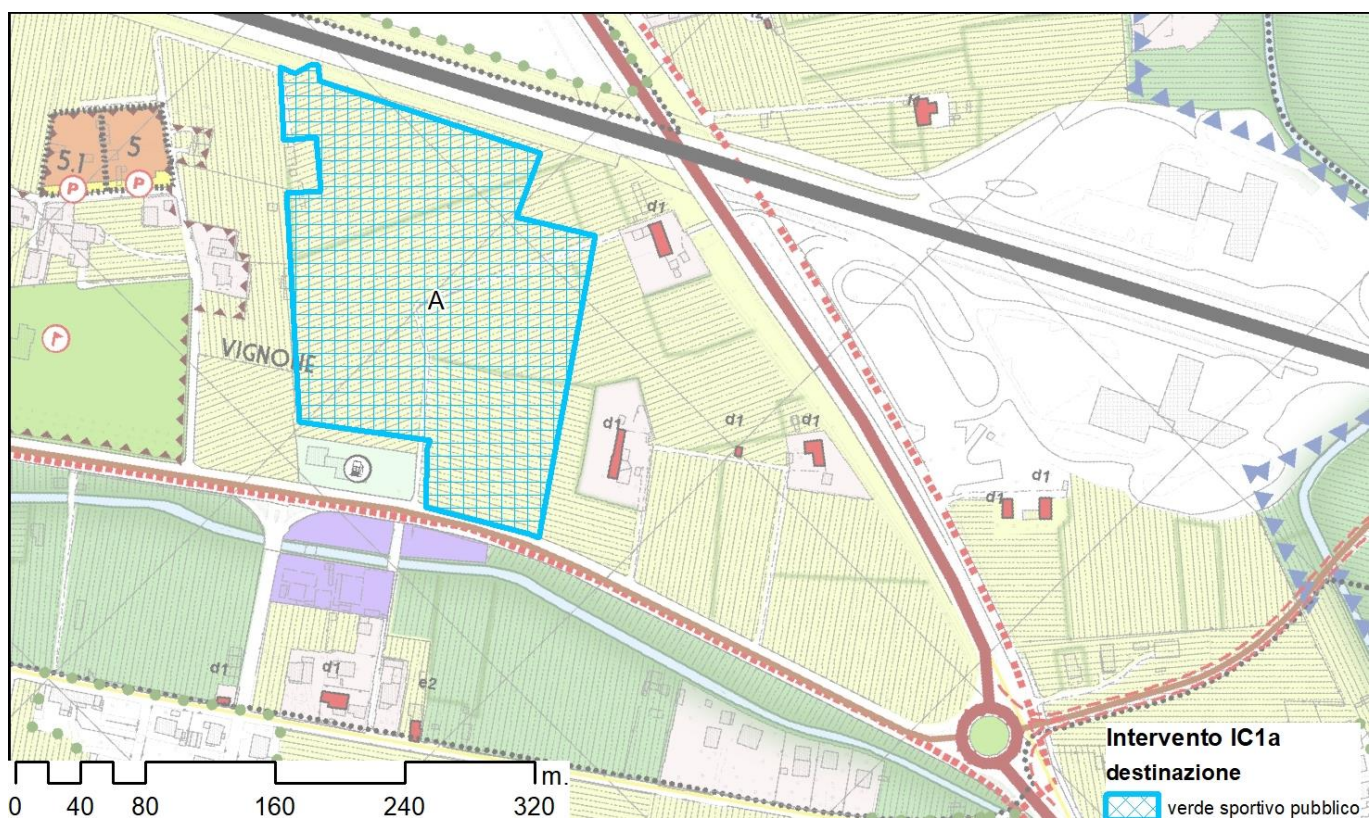
L'intervento riguarda l'incremento della dotazione di impianti sportivi nel territorio comunale in un'area facilmente accessibile a livello territoriale in grado di garantire uno sviluppo delle attività sportive senza incrementare il carico di utilizzo sulle strutture esistenti. Si fa altresì presente che il vigente PS prevede la possibilità di realizzare lungo la Via Unità d'Italia, proprio nell'area individuata IC1b, un nuovo centro commerciale, riconoscendo questa porzione di territorio come "UTOE 12 Asse attrezzato di Via Unità d'Italia" e questa arteria in particolare quale asse da attrezzare con strutture anche di rilevanza sovralocale. L'intera area è identificata al N.C.T. nel F.31 M.342p.-885p.-159p.-877p. salvo se altri e/o più recenti.

La variante prevede il cambio di destinazione urbanistica dell'area da "agricola" a previsione di campo sportivo da cedere all'A.C. e cessione di aree per complessivi 38.196 mq. per incremento dello standard pubblico DM 1444/68 lettera c).

Nella realizzazione della suddetta previsione urbanistica è prevista, oltre alla realizzazione di parcheggi pubblici e aree a verde pubblico, quali dotazioni territoriali e standard, anche di attrezzature e servizi dedicati.



Estratto Ortofoto AGEA 2019 - destinazioni di progetto dell'area IC1b



Estratto Tav. 1Tr Regolamento Urbanistico - destinazioni di progetto dell'area IC1b

5.1.5 Il dimensionamento

La scelta di destinare tale area a campo sportivo discende dalla volontà di incrementare la dotazione di verde pubblico e sportivo. Da un approfondimento in merito alla effettiva attuazione degli standard urbanistici del RU ai sensi del DM. 1444/68, risulta una generale carenza di tali attrezzature a verde e sportive a livello comunale. Il RU vigente ha verificato la dotazione di tale standard riportando nella relazione generale (vedi tabella in seguito riportata) un riepilogo dell'attuazione dettagliando gli standard "a verde" esistenti e di progetto.

Da una verifica degli uffici comunali non risultano realizzate sostanziali nuove attrezzature di rilevante superficie a verde pubblico conseguenti all'approvazione del RU; si può dunque ritenere il dato di 288.179 mq. valido ai fini dell'attuale verifica degli standard esistenti.

Rapportando tale quantità al numero degli abitanti complessivi previsti dal RU (cfr. pag.67 relazione generale) quantificati in 26.551, risulterebbe uno standard urbanistico effettivamente esistente pari a 10,85 mq/ab. e dunque inferiore a 12,00 mq./ab. previsto dal PS.

Aggiungendo alle quantità esistenti le nuove superfici destinate dalla presente variante a campo sportivo (38.196 mq.) si raggiungerebbe uno standard urbanistico a verde pari a 12,29 mq./ab. rispettando così quanto previsto dal vigente PS.

Riepilogo standard esistenti e di progetto (ex art. 3 DM 1444/68 e art. 106 NTA Piano Strutturale vigente)									
UTOE	denominazione	Verde pubblico superficie [mq] standard [mq/ab]							
		Esistente Adozione	progetto adozione	totale Adozione	incrim. Rid. Standard esistenti	Esistente appr.	incrim. Rid. Standard progetto	progetto Appr.	totale approvazione
1	Capezzano Monte	7.980	0	7.980 mq 18,6 mq/ab	0	7.980	0	0	7.980 mq 18,6 mq/ab
2	Capriglia	2.891	0	2.891 mq 10,0 mq/ab	-345	2.546	0	0	2.546 mq 8,8 mq/ab
3	Solaio	0	0	0 mq 0,0 mq/ab	0	0	0	0	0 mq 0,0 mq/ab
4	La città di Pietrasanta	32.222	6.595	38.817 mq 17,0 mq/ab	0	32.222	-391	6.204	38.426 mq 16,9 mq/ab
5	Valdicastello	2.837	2.700	5.537 mq 5,4 mq/ab	0	2.837	0	2.700	5.537 mq 5,4 mq/ab
6	Vallecchia	1.305	0	1.305 mq 2,0 mq/ab	0	1.305	0	0	1.305 mq 2,0 mq/ab
7	Quartieri periferici	48.144	37.300	85.444 mq 11,2 mq/ab	0	48.144	-2.834	34.466	82.610 mq 10,9 mq/ab
8	Sarzanese	2.137	0	2.137 mq 3,6 mq/ab	0	2.137	0	0	2.137 mq 3,6 mq/ab
9	Serraglio - Marella	2.658	0	2.658 mq 3,7 mq/ab	0	2.658	630	630	3.288 mq 4,4 mq/ab
10	Portone - Pontenuovo	2.752	2.611	5.363 mq 17,8 mq/ab	0	2.752	5.130	7.741	10.493 mq 34,9 mq/ab
11	Pollino	2.923	2.780	5.703 mq 13,1 mq/ab	0	2.923	-160	2.620	5.543 mq 12,4 mq/ab
12	L'asse attrezzato di via Unità	40.886	52.363	93.249 mq 95,3 mq/ab	0	40.886	-3.098	49.265	90.151 mq 91,1 mq/ab
13	La Marina	121.907	115.082	236.989 mq 45,2 mq/ab	0	121.907	6.474	121.556	243.463 mq 46,3 mq/ab
14	Strettoia	16.611	3.547	20.158 mq 10,1 mq/ab	0	16.611	-240	3.307	19.918 mq 10,0 mq/ab
15	Montiscendi	0	3.683	3.683 mq 8,5 mq/ab	0	0	-1.663	2.020	2.020 mq 4,6 mq/ab
.....	Fuori UTOE	0	25.752	25.752 mq 8,1 mq/ab	3.271	3.271	4.783	30.535	33.806 mq 10,5 mq/ab
totale comunale (prog. + esist.)		285.253		537.666 mq 20,3 mq/ab		288.179			549.223 mq 20,7 mq/ab
standard richiesto				317.172 mq 12,0 mq/ab					318.612 mq 12,0 mq/ab

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU			
	ST – superficie territoriale	DT - dotazioni territoriale	NE - nuova edificazione	R- Riuso
	Mq	Mq	Mq di SE	Mq di SE
RESIDENZIALE			0	0
INDUSTRIALE-ARTIGIANALE			0	0
COMMERCIALE AL DETTAGLIO			0	0
TURISTICO RICETTIVO			0	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO			0	0
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI			0	0
INFRASTRUTTURE		0	0	0
TOTALE	38.196	0	0	0

Conclusioni:

(estratto Scheda-norma)

3. Dimensionamento ed indici urbanistici da rispettare

Destinazione d'uso	Attrezzature sportive pubbliche - campo sportivo
Superficie Territoriale	38.196 mq.

4. Dotazioni territoriali

Verde sportivo, parcheggi e servizi	38.196 mq.
-------------------------------------	------------

5.1.5 Modalità di attuazione

Come già detto, l'intervento dovrà rispettare gli accordi procedimentali (ex art.11 della Legge 241/1990) sottoscritti dal Comune di Pietrasanta con la soc. Unicoop Tirreno S.C.. L'intervento si attua con Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art.11 della Normativa tecnica d'attuazione o Progetto di opera pubblica conseguentemente alla cessione dell'area propedeutica all'attuazione al sub-intervento IC1a. Le opere relative al campo sportivo sono realizzate dal soggetto attuatore o, in alternativa, come da accordi procedimentali.

5.1.6 L'individuazione dell'area e le possibili alternative

L'individuazione dell'area IC1b è frutto di alcune riflessioni in merito alla valutazione delle possibili alternative, sia rispetto alle aree di proprietà pubblica, sia rispetto alle aree di proprietà degli operatori.

Il RU ha delineato il quadro delle proprietà pubbliche (vedi estratto R.U. Tavole. 2Q di seguito riportata) da cui emerge che, in generale non vi sono aree di sufficienti dimensioni ai fini dell'insediamento di una nuova struttura sportiva; l'unica area con dimensioni paragonabili a quella individuata è presente nella zona della "Chiusa", però essa è difficilmente raggiungibile ed è classificata quale "Area strategica per gli interventi di prevenzione del rischio geologico e idraulico" e dunque non disponibile per la destinazione sportiva. La gran parte delle restanti aree di grandi dimensioni sono caratterizzate dalla presenza di parchi e boschi (es. Parco La Versiliana) che non risultano adatte allo scopo. Si sottolinea che all'interno o in prossimità del centro abitato sono presenti aree già aventi destinazione e reale funzione pubblica (es. ERP, cimitero, viabilità, parchi, parcheggi etc.) e dunque non utilizzabili per l'insediamento di una nuova struttura sportiva pubblica.



*Estratto R.U. Tav. 2Q - Censimento dei beni di proprietà pubblica (in arancione le aree di proprietà comune)
(è evidenziata con un circoletto blu l'ipotesi alternativa dell'area "della chiusa" specificata nel testo).*

Per completezza si sottolinea che dall'approvazione del RU non risultano ulteriori acquisizioni di aree al patrimonio pubblico salvo un'area arborata dell'ex complesso demaniale in località "Barcaio" il cui trasferimento al Comune non si è completamente perfezionato e non risulta disponibile per tale eventuale previsione, sia per procedimenti giuridici che per posizione. Quanto alle altre eventuali aree interne al centro abitato, analizzando le tavole del RU vigente, non risultano disponibili aree sufficientemente grandi per ospitare un campo sportivo all'interno delle aree urbane. Si deve inoltre tenere in considerazione il fatto che le aree della Marina sono prevalentemente servite dal campo da calcio "Pedonese" e il centro di Pietrasanta e zone limitrofe sono serviti dallo Stadio comunale, mentre mancano strutture di questo tipo nelle aree intermedie della pianura servite da infrastrutture viarie adeguate. Dunque, considerato quanto sopra e analizzato il territorio e le infrastrutture utili al raggiungimento di una struttura destinata a campo da calcio, si ritiene l'area in esame la più adeguata allo scopo tra le alternative analizzate, considerato inoltre che essa è conforme alle caratteristiche richieste dall'art.4 c.10 della LR 65/2014 relativamente a: a) la sicurezza idrogeologica; b) l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque; c) la disponibilità dell'energia; d) l'adeguata

capacità delle infrastrutture di mobilità carrabile, pedonale e ciclabile e l'accessibilità al trasporto collettivo; e) un'adeguata qualità degli insediamenti f) la gestione delle diverse tipologie di rifiuti.

5.2 "IC2 - Intervento complesso 2": miglioramento del nodo viario SS.1 Via Aurelia/Via Santini e ampliamento della superficie di vendita della struttura commerciale "CONAD"

L'intervento urbanistico in oggetto è costituito da un'unica previsione individuata in un comparto disgiunto interessato dai seguenti interventi:

- realizzazione delle opere necessarie per riqualificare l'attuale area a parcheggio pubblico intorno alla struttura commerciale, oltre a un intervento sul complesso edilizio in essere, con modifiche alla distribuzione interna ed un modesto aumento della superficie di vendita, idonee a formare un centro commerciale assimilabile a GSV, oppure una GSV anche in forma di strutture aggregate e ulteriori superfici da destinarsi ad altre attività commerciali e/o complementari a quella commerciale.
- adeguamento e miglioramento del nodo viario sulla SS n.1 Aurelia in corrispondenza dell'incrocio detto "della Madonnina", con la realizzazione di una rotatoria e un insieme di opere per il riassetto della viabilità, nuova segnaletica orizzontale e verticale, aree a parcheggio.

Tipologia: struttura commerciale e miglioramento infrastrutture viarie

Il supermercato Conad si trova all'interno del nucleo abitato di Pietrasanta, lungo la SS n.1 Aurelia. La collocazione sulla viabilità principale favorisce l'accessibilità dall'intero territorio comunale compresa la porzione di territorio situata verso il mare (Marina di Pietrasanta) e dalle zone limitrofe. Il complesso è stato realizzato nell'ex ambito del più esteso Piano di Inquadramento Operativo di Comparto, disciplinato dalla relativa convenzione urbanistica (repertorio 37030 del 27/11/2002), in adempimento della quale, il soggetto attuatore, in data 22/09/2014, ha stipulato l'atto di cessione di immobili (repertorio 20848) tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà privata.

Allo stato attuale il complesso commerciale comprende una media struttura di vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non (supermercato), per una superficie di vendita di 1495 mq, un esercizio di vicinato, per ulteriori 250 mq di superficie di vendita, oltre ad un'attività di somministrazione di alimenti e bevande ed altre complementari di servizio; tali attività risultano, ad oggi, dotate di infrastrutture (parcheggi, accessi, ecc...) a comune tra loro.

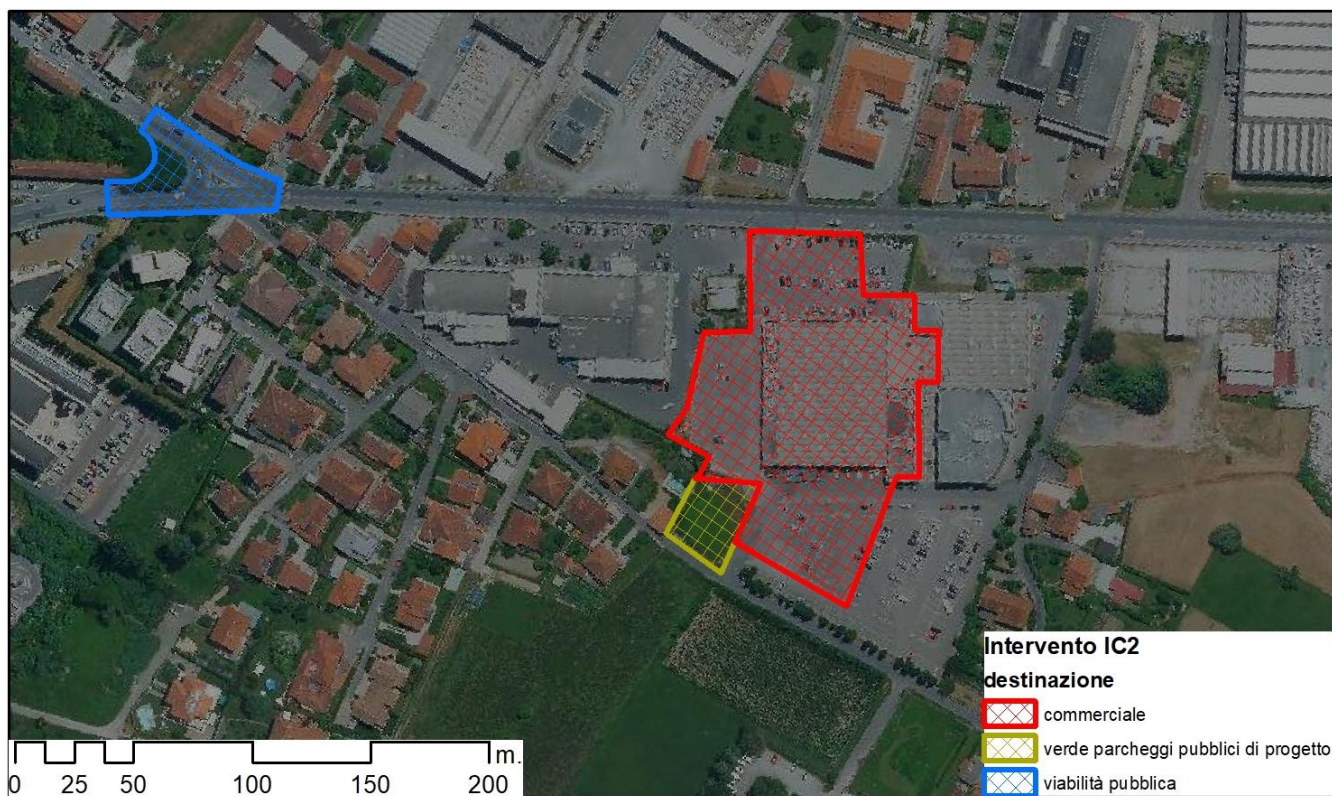
L'insediamento commerciale insiste su un'area privata di circa 11.500 mq, di cui circa 7.800 mq di area scoperta destinata a parcheggi, privati e a uso pubblico, viabilità interna ed ulteriori spazi ad uso pubblico e la restante parte occupata dall'edificio commerciale esistente. Contraddistinta al C.E.U. F.18; M.71-994-979-985-998-1005, salvo se altri e/o più recenti.

Oltre a quanto suddetto l'intervento prevede l'impegno del privato all'attuazione delle previsioni urbanistiche di parcheggio pubblico su un'area contigua già di proprietà del Comune di Pietrasanta, identificata al N.C.T. al F.18, M.981, salvo se altri e/o più recenti.

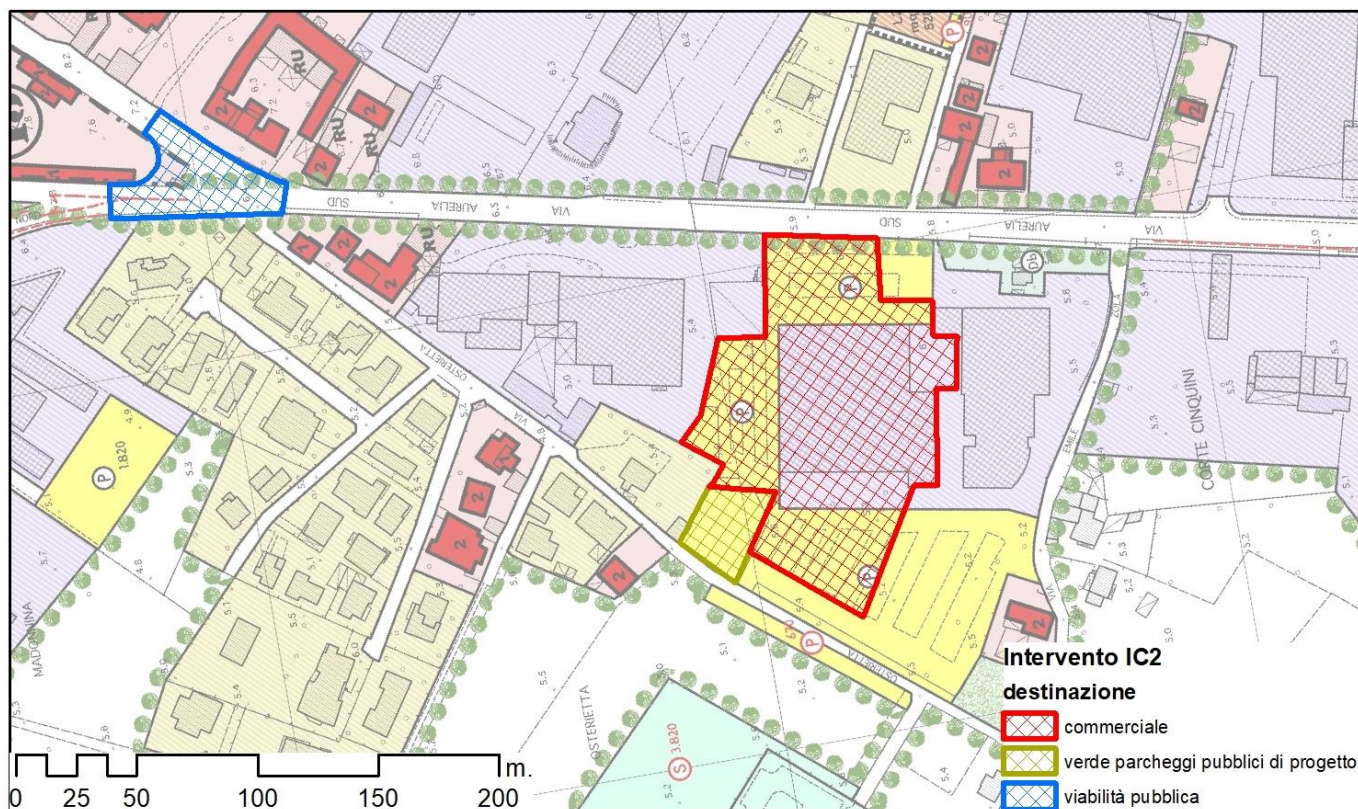
In tali aree sono previste un insieme di azioni di riqualificazione finalizzate a ottenere il riconoscimento formale di Grande Struttura di Vendita (GSV) anche in forma di strutture aggregate o di centro commerciale, attraverso il riuso di edifici esistenti già a destinazione d'uso commerciale, fino al raggiungimento di una superficie di vendita massima di 2.200 mq. Inoltre, si prevedono altre attività commerciali e/o complementari per 200 mq per attività compatibili col commercio (artigianale di servizio e direzionale). Tale quantità sarà ricavata all'interno delle superfici complessive esistenti senza previsioni di nuovi ampliamenti.

Tale intervento è legato alla realizzazione di una rotatoria sulla SS1 Aurelia in corrispondenza dell'incrocio detto "della Madonnina", fra la stessa Statale Aurelia, la Via dell'Osterietta e la Via Santini come da schema allegato sotto, oltre a un insieme di opere per il riassetto della viabilità, nuova segnaletica orizzontale e verticale, aree a parcheggio, con un notevole incremento del grado di sicurezza stradale rispetto all'attuale, anche in virtù di una drastica riduzione dei punti di conflitto, tra

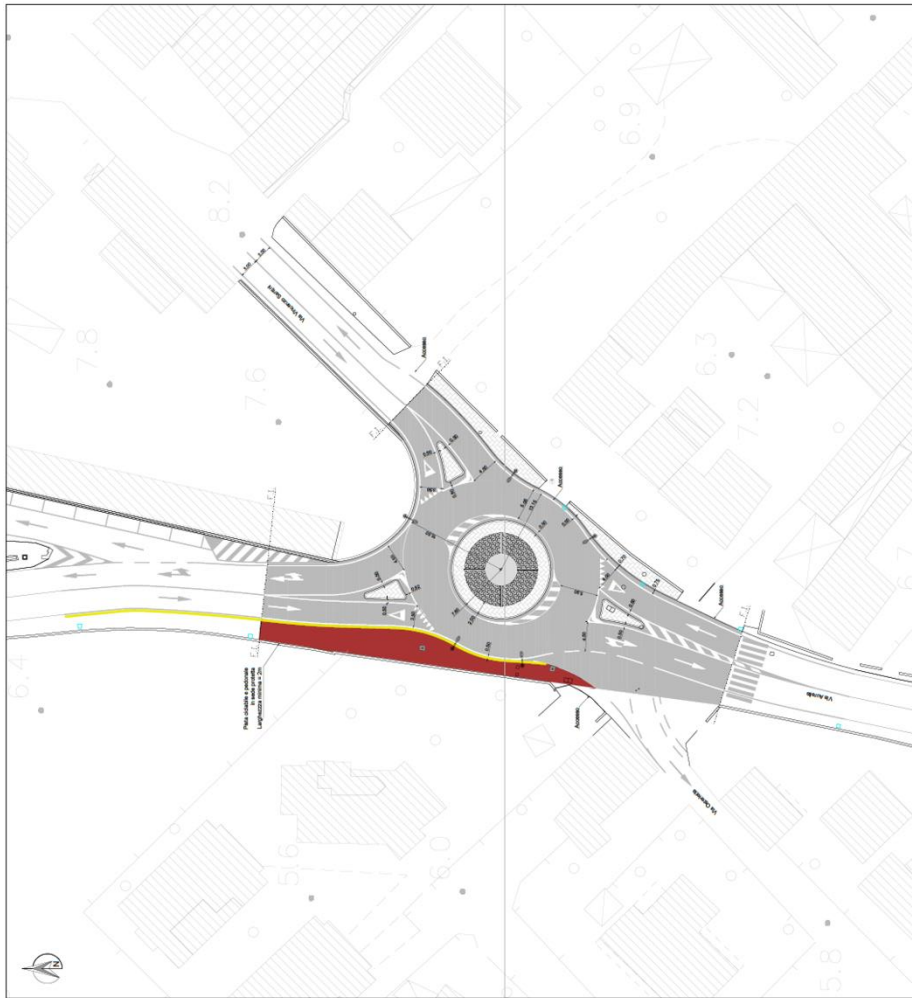
cui l'eliminazione della svolta a sinistra sulla Via Aurelia Sud in corrispondenza oggi dell'accesso al complesso commerciale.



Estratto Ortofoto AGEA 2019 - destinazioni di progetto dell'area IC2



Estratto Tav. 5P Regolamento Urbanistico - destinazioni di progetto dell'area IC2



Schema rotatoria in corrispondenza dell'incrocio cosiddetto "della Madonnina" sulla SS1 Aurelia

Inoltre, la proposta comprende una variazione della destinazione delle aree scoperte di proprietà privata, ricadenti, ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente, in parte a "insediamento produttivo" e in parte a "parcheggio pubblico o privato di uso pubblico".

5.2.1 Il dimensionamento

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU					
	ST – superficie territoriale	DT - dotazioni territoriali	NE - nuova edificazione		R- Riuso	
	Mq	Mq	Mq di SE	Mq. Sup. Vendita	Mq di SE	Mq. Sup. Vendita
RESIDENZIALE			0		0	
INDUSTRIALE-ARTIGIANALE			0		0	
COMMERCIALE AL DETTAGLIO			0		3.965*	2.200*
TURISTICO RICETTIVO			0		0	
DIREZIONALE E DI SERVIZIO			0		0	
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI			0		0	
INFRASTRUTTURE		0	0		0	
TOTALE	10.184*	0			3.965	2.200

* Considerato che l'intervento non è soggetto a piano attuativo, la Superficie Territoriale combacia con la Superficie Fondiaria commerciale pari a 10.184 mq. Si precisa che i parcheggi pubblici relativi all'edificio esistente di cui si tratta, a destinazione commerciale, sono già stati assolti in fase di edificazione e pertanto non conteggiati nella superficie territoriale. Tali parcheggi sono in aree private ad uso pubblico, adiacenti all'immobile, in ottemperanza ai titoli edificatori ottenuti

Le quantità indicate sono state considerate nel seguente modo:

Superficie commerciale in ampliamento (SUL/SE) = 0

Superficie totale commerciale esistente (SUL/SE) = **3.965 mq.**

Incremento della Superficie di Vendita = 705 mq.

Superficie di Vendita totale di progetto = **2.200 mq.** (1.495 mq. attuali + 705 mq in incremento)

Conclusioni:

(estratto Scheda-norma)

3. Dimensionamento ed indici urbanistici da rispettare

SUL Massima	3.965 mq. (esistente) per Commercio al dettaglio GSV/MSV di cui 200 mq. max per attività compatibili col commercio (artigianato di servizio e direzionale)
Altezza massima	H max esistente
Superficie Territoriale	10.184 mq.
Superficie di Vendita Massima	2.200 mq.

4. Dotazioni territoriali*

Parcheggi e verde pubblici / uso pubblico minimi	6.900 mq.**
Parcheggi stanziati/relazione minimi	6.400 mq.

* Le quantità indicate dovranno essere verificate ed eventualmente incrementate secondo i parametri normativi in funzione dell'effettiva superficie commerciale definita in fase di presentazione del titolo edilizio abilitativo.

** Le quantità indicate si verificano sul più ampio comparto originario del PIOdC del 2001 di cui alla convenzione urbanistica del 27.11.2002

5.2.2 Modalità di attuazione

Come già detto, l'intervento dovrà rispettare gli accordi procedurali (ex art.11 della Legge 241/1990) sottoscritto dal Comune di Pietrasanta con la Soc. Ambra S.r.l.. L'intervento si attua con Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art.11 della Normativa tecnica d'attuazione, unitamente con la realizzazione della rotatoria e delle opere accessorie alla viabilità.

6. Le modifiche agli strumenti urbanistici comunali

La variante al Regolamento urbanistico e la contestuale variante parziale al Piano Strutturale modificano gli strumenti urbanistici comunali nel seguente modo:

6.1 Piano strutturale

modifica dell'Allegato 1 alle N.T.A. – **Schede delle UTOE**, attraverso:

- 1) lo stralcio dalla SCHEDA UTOE N°12 "L'asse attrezzato di via Unità di Italia" della previsione di GSV e del relativo dimensionamento;
- 2) la modifica della SCHEDA UTOE N°10 "Portone Pontenuovo" mediante l'inserimento della previsione di "Grande Struttura di Vendita".
- 3) la modifica della SCHEDA UTOE N°7 "Quartieri periurbani" mediante l'inserimento della previsione di "Grande Struttura di Vendita" e della modifica delle "Dimensioni massime ammissibili" per il trasferimento del relativo dimensionamento dall'UTOE N°12.

Conseguentemente vengono modificati i seguenti **articoli delle N.T.A.** di Piano:

- 1) Art.54.3 – Sub-sistema territoriale della pianura alluvionale – Le aree urbane di recente formazione;
- 2) Art.77.2 – Sub-sistema funzionale insediativo della residenza - La città compatta;
- 3) Art.81.5 – Sub-sistema funzionale insediativo della produzione e del commercio – Gli insediamenti industriali, artigianali e commerciali;
- 4) Art.83.8 – Sub-sistema funzionale della mobilità;
- 5) Art.99 – Criteri per la determinazione del dimensionamento sostenibile del PS - Tabella del dimensionamento per UTOE.

Inoltre, viene introdotta la modifica cartografica alla **TAV. 3P** – Sistema funzionale delle infrastrutture per la mobilità.

6.2 Regolamento urbanistico

Si premette che:

- A) l'art. 55, commi 4, 5 e 6, della L.R.1/2005 (vigente alla data di approvazione del R.U.) prevedeva la decadenza quinquennale di particolari previsioni edificatorie contenute negli strumenti urbanistici conformativi del territorio;
- B) l'art. 3 "Validità del R.U. e sue varianti o integrazioni" delle N.T.A del vigente R.U. conferma che la validità del regolamento urbanistico per la parte di gestione dell'esistente nel territorio e nelle città di cui al Titolo III Sezione I delle norme è a tempo indeterminato, mentre per **le previsioni di trasformazione di cui al Titolo III Sezione II delle norme** e per i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione che le stesse **perdono efficacia se dopo cinque anni**

dall'approvazione del Regolamento urbanistico o dalla eventuale varianti che li contempla non siano stati approvati i relativi piani attuativi, leggasi non sia stata stipulata la relativa convenzione o non si sia formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune, o i progetti esecutivi;

- C) l'articolo sopra indicato precisa altresì che **le previsioni che perdono efficacia riguardano:**
- gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti (**aree di nuovo impianto**);
 - gli ambiti interessati da riorganizzazione del tessuto urbanistico (**aree di rigenerazione**);
 - le aree con **strumenti attuativi approvati o in corso di esecuzione**;
 - **le infrastrutture da realizzare**, con le relative fasce di rispetto;
 - **i beni e le aree sottoposte a vincolo ai fini espropriativi** ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n°327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) ad eccezione dei servizi e delle attrezzature di progetto indicati all'articolo 46 punto 1) non compresi nel perimetro delle aree soggette a piani attuativi.

Considerato che in data **19 agosto 2019 sono trascorsi 5 anni dall'entrata in vigore del vigente Regolamento Urbanistico** e dunque da tale data **sono decadute le previsioni edificatorie** riguardanti le aree di cui al precedente punto C) **definite dalle schede-norma delle N.T.A.**, a eccezione degli interventi attuabili per i Lotti Liberi di Completamento (Zona B).

Ciò considerato, al fine di introdurre le previsioni afferenti agli interventi complessi (IC) si prevede la **modifica/integrazione di alcuni articoli delle norme tecniche di attuazione di piano**:

- 1) Art.2: introduzione delle "schede norma degli Interventi Complessi (IC)" tra gli elaborati del Regolamento urbanistico;
- 2) Art.11: introduzione della definizione degli Interventi Complessi;
- 3) Art.47: introduzione del dimensionamento relativo agli Interventi Complessi nel dimensionamento programmato massimo previsto dal R.U. per quanto attiene alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi;
- 4) Art.48 bis: introduzione di questo nuovo articolo per l'inquadramento degli Interventi Complessi e relativa tabella di riepilogo di dimensionamento con modalità di esecuzione degli interventi.

In particolare, le modifiche di R.U. riguardanti **l'Intervento complesso IC1** (Accordo Comune di Pietrasanta/UNICOOP TIRRENO) risultano:

- 1) l'inserimento tra gli elaborati del Regolamento urbanistico della nuova Scheda-norma "IC1" riguardante:
 - a) la realizzazione delle trasformazioni individuate come intervento IC1a.
 - b) la realizzazione dell'intervento "IC1b" per il campo sportivo in Via Unità d'Italia.
- 2) modifica cartografica della TAV. "4P Pietrasanta di Ponente" e della TAV. "5P Centro e Pietrasanta di Levante" per l'individuazione dell'area di trasformazione e delle opere di miglioramento e riassetto della viabilità (aree a parcheggio e verde uso pubblico, rotatoria Viale Apua/SSn.1 Aurelia, snodi viari d'ingresso/uscita tra Via del Crocioletto/SSn.1 Aurelia e Via del Crocioletto/Viale Apua);
- 3) modifica cartografica della TAV. "1Tr Il territorio rurale di Collina e Pianura" per il cambio della destinazione urbanistica dell'area destinata all'intervento "ICb" (campo sportivo) da "Aree agricole di pianura".

Si precisa che **in quanto sono decadute le previsioni edificatorie** riguardanti le aree di cui al precedente punto C) non si è proceduto alla modifica dei seguenti elaborati tecnici:

- nell'Allegato 1 alle N.T.A. denominato "Atlante dei Progetti", della Scheda-norma "N.05/09 Via delle Iare/Via 1° Maggio" per lo stralcio del perimetro denominato "Comparto 9" (con

conseguenti modifiche normative e cartografiche) individuato come area destinata a ospitare attività di commercio all'aperto e manifestazioni stagionali.

- nell'Allegato 1 alle N.T.A. denominato "Atlante dei Progetti", del "riepilogo delle previsioni di RU per UTOE" e in particolare del dimensionamento di nuova costruzione (funzione commerciale e standard) riguardante l'UTOE 7.
- tabella "Verifica dimensionamento totale comunale e per UTOE" di cui all'art.47 delle N.T.A. (Dimensionamento del Piano e Quadro previsionale strategico quinquennale)
- elenco delle "Aree di rigenerazione" ricadenti nell'UTOE n.7 (Quartieri periurbani) di cui all'art.48 delle N.T.A..
- tabella "Verifica dimensionamento totale comunale e per UTOE" di cui all'art.47 delle N.T.A. (Dimensionamento del Piano e Quadro previsionale strategico quinquennale) per lo stralcio di una parte del dimensionamento commerciale dell'UTOE n.12.

In particolare, le modifiche di R.U. riguardanti l'Intervento complesso IC2 (Accordo Comune di Pietrasanta/Soc. Ambra s.r.l. - CONAD) risultano:

- 1) l'inserimento tra gli elaborati del Regolamento urbanistico della nuova Scheda-norma per realizzazione dell'intervento "IC2".
- 2) modifica cartografica della TAV. "5P Centro e Pietrasanta di Levante" per l'individuazione dell'area di intervento "IC2" e delle opere di miglioramento e riassetto della viabilità (aree a parcheggio e verde uso pubblico, rotatoria in corrispondenza dell'incrocio detto "della Madonnina", fra la stessa SSn.1 Aurelia, via dell'Osterietta e via Santini).

Si precisa che **in quanto sono decadute le previsioni edificatorie** riguardanti le aree di cui al precedente punto C) non si è proceduto alla modifica dei seguenti elaborati tecnici:

- nell'Allegato 1 alle N.T.A. denominato "Atlante dei Progetti", della Scheda-norma "N.15 Ponte alla Madonnina" per l'individuazione della rotatoria in corrispondenza dell'incrocio detto "della Madonnina", fra la stessa SSn.1 Aurelia, via dell'Osterietta e via Santini.

7. Le principali coerenze 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 del PS vigente e del nuovo PS/PO in fase di Avvio.

7.1 Strutture commerciali

Le previsioni della variante risultano coerenti con gli **obiettivi del PS vigente**, con particolare riferimento al: Subsystema Territoriale della Pianura Alluvionale; Subsystema Funzionale insediativo della Città Compatta; Subsystema Funzionale Insediativo della Produzione e del Commercio; Gli insediamenti industriali, artigianali e commerciali.

Le previsioni della variante risultano inoltre coerenti con gli **obiettivi del nuovo PS in corso di formazione**, di riorganizzazione e qualificazione delle attività commerciali, e con **l'obiettivo del nuovo PO in corso di formazione**, 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.

Le previsioni della variante sono coerenti con le prescrizioni di cui alla scheda della "disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (art.136 D.lgs. 42/2004 – Zona del Viale Apua – D.M. 23.06.1955) della Sezione 4 del PIT/PPR, in quanto l'intervento dovrà attuarsi:

- senza alterare negativamente l'identità del viale e i suoi spazi pubblici, nonché il rapporto degli spazi liberi di relazione con il viale alberato;

- senza interferire o limitare la percepibilità dei rilievi alle spalle dell'abitato di Pietrasanta dal viale Apua e senza sovrapporsi in modo incongruo agli elementi significativi del paesaggio.
- prevedendo che i manufatti e le eventuali strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale si armonizzino per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico mantenendo l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
- verificando che le nuove aree di sosta e parcheggio non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

7.2 Campo sportivo

La Via Unità d'Italia è parte terminale dell'asse intermedio di scorrimento della Versilia e si caratterizza per la presenza lungo il suo tracciato di diverse attrezzature pubbliche/di uso pubblico, mentre le aree agricole di contatto risultano fortemente influenzate dalla commistione col sistema infrastrutturale e si caratterizzano per un'economia agricola residuale largamente sostituita da usi e funzioni prevalentemente di servizio e residenziali con ampi spazi pertinenziali a verde o addirittura caratterizzata da fenomeni di abbandono delle pratiche agricole.

La previsione risulta coerente all'obiettivo del **nuovo PS in corso di formazione**, di miglioramento dei servizi scolastici e sportivi attraverso la previsione di un attrezzato campo sportivo comunale e con l'obiettivo del **nuovo PO in corso di formazione** di riordino e potenziamento dei principali poli di servizi e spazi pubblici/aree sportive.

Rispetto al **PIT/PPR**, la previsione di un nuovo campo sportivo, che si attesta su tale asse viario, contribuisce al rafforzamento dei "percorsi per la mobilità dolce" e alla maggiore efficienza della percorribilità e dell'accessibilità delle persone (direttiva 3.1) sfruttando e sostanzando "la continuità dei tracciati esistenti"; di fatto il tratto finale del percorso ciclabile presente lungo la Via Unità d'Italia è attualmente sottoutilizzato anche per una carente dotazione di strutture compatibili con la mobilità dolce come ad esempio un campo sportivo.

Inoltre, per la natura dell'opera in esame, composta per la quasi totalità da manufatti puntuali e da grandi spazi liberi, viene garantito il mantenimento del varco visivo consolidato che dal tracciato viario si apre verso i rilievi e i paesi a monte (direttiva 3.2).

La realizzazione dell'impianto sportivo non incrementa fenomeni di dispersione insediativa (direttiva 4.1), non altera il perimetro degli attuali margini urbani ed è nel complesso finalizzato alla migliore organizzazione degli spazi pubblici e dei servizi di prossimità.

Il modesto impegno di suolo non edificato - intercluso tra la SS n.1 Via Aurelia, il tracciato autostradale A12, l'asse intermedio di scorrimento della Versilia/Via Unità d'Italia e la Via Vignone - non riduce in modo apprezzabile la quantità di spazio da destinare a usi agricoli ancora presente all'interno di questo ambito del territorio urbanizzato e da un punto di vista paesaggistico non riduce in modo significativo la presenza delle componenti naturali ancora presenti nel contesto; in particolare, non viene alterata la percezione dello spazio residuo tra la Via Unità d'Italia, la Via SS n.1 Aurelia, l'autostrada per chi percorre tali viabilità (direttiva 4.1 e 4.2) e, considerato il limitato inserimento di manufatti funzionali all'attività sportiva (tribuna e spogliatoi), l'intervento non si sovrappone agli elementi significativi che connotano il paesaggio e quindi non interferisce in modo incongruo con essi.

Coerentemente con la direttiva 4.11 l'intervento per la realizzazione dell'area a verde pubblico sportivo dovrà rispettare le seguenti prescrizioni riportate nella scheda-norma:

- la maggior parte delle superfici, non utilizzate per il campo sportivo e i servizi connessi, dovrà essere mantenuta a verde provvedendo alla messa a dimora di alberi, arbusti e siepi;
- la sistemazione dei percorsi di accesso alla struttura dovrà prevedere l'utilizzo di materiali ecocompatibili evitando l'uso di asfalto o altri materiali completamente impermeabili fatti salvi i percorsi carrabili strettamente necessari alla movimentazione dei mezzi per raggiungere la struttura e per raggiungere i parcheggi.
- gli stalli dei mezzi dovranno essere permeabili; tra le file degli stalli dovranno essere previsti alberi e arbusti e percorsi pedonali in sicurezza limitando l'uso di pavimentazione impermeabile;

- le strutture dovranno essere realizzate in modo da non interferire sensibilmente nelle visuali che dalla Via Unità d'Italia si aprono verso le montagne contenendo le altezze prevalentemente in edifici ad un piano.
- le strutture dei volumi a servizio delle strutture sportive (spogliatoi, servizi, spazi di ristoro etc.) dovranno essere realizzati privilegiando materiali leggeri e finiture coerenti con il contesto rurale in cui si inseriscono. Si dovrà evitare l'utilizzo di strutture in cemento armato gettato in opera privilegiando così strutture eventualmente più facilmente rimovibili.
- la struttura sportiva dovrà collegarsi con la via Unità d'Italia come indicato nella Tav. 3 di Q.P. del Sistema funzionale delle Infrastrutture per la mobilità del Piano strutturale.

7.3 Infrastrutture viarie e per la mobilità

le previsioni della variante riguardanti il miglioramento dei nodi viari (in particolare le rotatorie Viale Apua/SS n.1 Via Aurelia e SS.1 Via Aurelia/Via Santini c.d. "della madonnina" e le opere a esse connesse) le previsioni risultano coerenti con gli obiettivi del **PS vigente**, con particolare riferimento agli obiettivi strategici finalizzati "all'adeguamento strutturale e funzionale della rete viaria d'interesse comunale e della rete dei percorsi ciclabili e pedonali" e quelli relativi "all'ottimizzazione delle infrastrutture, delle reti tecnologiche, della mobilità delle persone e delle merci".

In particolare, le previsioni della variante risultano coerenti con gli **obiettivi specifici del PS vigente** del "Subsistema Funzionale della Viabilità", e inoltre con gli **obiettivi del nuovo PS in corso di formazione**, di "miglioramento della mobilità e l'adeguamento sostenibile delle infrastrutture viarie" e con gli **obiettivi di nuovo PO in corso di formazione**, di "migliorare la rete viaria di interesse sovracomunale e locale", attraverso la "realizzazione di rotatorie per la fluidificazione del traffico; un ordinato assetto del sistema viario urbano; l'accessibilità ai centri abitati; l'integrazione delle reti dei percorsi, delle aree a verde e degli spazi della città pubblica; la diffusa riorganizzazione della rete viaria minore e della dotazione di parcheggi pubblici e di percorsi pedonali".

Rispetto al **PIT/PPR**, le previsioni sono coerenti 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.

8. Elenco allegati.

Costituiscono elementi di conoscenza, propedeutici alla formazione della presente variante anticipatrice del PS e POC, i seguenti studi e indagini specialistiche allegati alla presente relazione:

- 1) "Valutazione previsionale di impatto acustico L.447/95";
- 2) "Contributo conoscitivo ex art.26 c.2 lett.c – raccolta di elaborati cartografici estratti dal PIT/PPR";
- 3) "Contributo conoscitivo ex art.26 c.2 lett.d e lett.e – indagine inerente agli esercizi storici";
- 4) "Valutazione della capacità della ferrovia di assorbire il carico di utenze potenziali generato dagli interventi";
- 5) "Stima delle variazioni di traffico generate dagli interventi in progetto";
- 6) "Relazione tecnica di sintesi relativa alle previsioni urbanistiche congiunte proposte dalle Soc. UNICOOP TIRRENO e AMBRA";
- 7) "Stima di impatto sulla qualità dell'aria";
- 8) "Studio di mercato struttura commerciale UNICOOP TIRRENO".