



**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)**

Estratto dell'Allegato n.1 alle N.T.A. Piano Strutturale  
schede delle U.T.O.E.

**STATO MODIFICATO**

Giugno 2021



<b>U.T.O.E.</b>	<b>Quartieri periurbani</b>	<b>Sistema Territoriale</b>		Pianura					
		<b>Subsistema Territoriale</b>		Fascia pedecollinare/ Pianura alluvionale					
<b>N° 7</b>		<b>Sistema Funzionale</b>		Insediativo, infrastrutturale					
<i>Descrizione geografica</i>		Vasta area urbanizzata attorno al centro storico di Pietrasanta che si espande dalla zona pedecollinare, sul lato nord-ovest del centro, fino alla pianura alluvionale, ad ovest e sud-ovest della città. A nord è delimitata dal fiume Versilia che segna per quel tratto anche il confine comunale. La parte pedecollinare è divisa dalla zona pianeggiante dalle infrastrutture viarie della ferrovia e della via Aurelia, che corrono affiancate. A sud è delimitata dalla campagna prossima al fiume Baccatoio. E' attraversata dall'arteria di congiungimento con la costa (viale Apua)							
<i>Caratteristiche</i>		E' la zona di naturale sviluppo della città, dove sorgono i quartieri di espansione, ma che vive in diretta corrispondenza con il centro storico. Le importanti vie di comunicazione che l'attraversano costituiscono barriere fisiche che determinano la necessità di ricucitura tra le parti della città. E' caratterizzata da impianti insediativi eterogenei, alcuni dei quali necessitano di interventi volti alla riqualificazione del tessuto urbano o al miglioramento della rete infrastrutturale							
<i>Obiettivi qualitativi funzionali</i>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree 167, nuove e a completamento</li> <li>- Nuovi insediamenti residenziali</li> <li>- Recupero aree industriali dismesse o in zona impropria</li> <li>- Potenziamento e proseguimento della via Pisanica, cucitura tra i quartieri circostanti (S. Bartolomeo e Ponterosso)</li> <li>- Individuazione e valorizzazione del centro nei quartieri Africa, Crociale e Macelli</li> <li>- Piazze attrezzate e con parco giochi a Ponterosso e Crociale</li> <li>- Trasformazione e destrutturazione dei comparti presenti nella variante generale vigente</li> <li>- Riqualificazione aree Torretta e Torraccia</li> <li>- Recupero area Salesiani</li> <li>- Strutture ricettive in località Traversagna</li> <li>- Nuovi insediamenti sportivi</li> <li>- Potenziamento attività commerciali con previsione di nuova GSV</li> <li>- Miglioramento snodi viari Via Aurelia / Viale Apua e Via Aurelia / Via Santini</li> </ul>							
<i>Invarianti strutturali</i>		Viabilità storica, viabilità principale (ferrovia, Viale Apua, via Aurelia), architettura civile e religiosa di pregio (Chiesa di S. Bartolomeo in Brancagliana, Macelli), siti archeologici, pozzi e sorgenti, alberi secolari, sistema museale, corsi d'acqua, zone Asip							
<i>Vincoli</i>		Aree di interesse archeologico (art.1, lettera "M" lg 431/85) Vincolo paesaggistico (lg.1497/39) Corsi d'acqua interessati dal DCR 230/94 Vincolo ferroviario Area PIE , area PIME (Lg.180/98) Ambito "A2" e Ambito "B" (DCR12/2000) Vincolo Lg 677/96 Aree di rispetto per pozzi e sorgenti (DL 152/99)							
<i>Dimensioni attuali</i>		Superficie		284 Ha					
		Popolazione		7555 ab					
		Densità		27 ab/Ha					
		Numero di edifici		1650					
		Numero di alloggi		3102					
<i>Standard attuali</i>		Attrezzature		35431 mq					
		Verde attrezzato		7884 mq					
		Parcheggi		14976 mq					
<i>Dimensioni massime ammissibili</i>		Popol. prevista al 2022 (tot)		9355 ab					
		Alloggi previsti (tot)		740					
		Alloggi recuperabili		90					
		Strutture turistiche (camere)		20					
		Insediamenti Produttivo		2000 mq					
		Commerciale e direzionale		12.500 mq.					
<i>Dimensionamento Standard su popolazione prevista al 2022</i>		Esistente		Fabbisogno 18 mq per abitante		Fabbisogno 24 mq per abitante			
		Mq totali		Mq/ab		Mq totali		Mq totali	
		58291		6.2		110099		166229	

<b>U.T.O.E.</b>	<b>Quartieri periurbani</b>	<b>Sistema Territoriale</b>	Pianura
		<b>Subsistema Territoriale</b>	Fascia pedecollinare/ Pianura alluvionale
<b>N° 7</b>		<b>Sistema Funzionale</b>	Insediativo, infrastrutturale

## Misure di mitigazione

### ACQUA

- Completamento e miglioramento della rete fognaria anche alle case isolate così come indicato nell'Allegato 2 al punto 6.2.1: *carico inquinante commi 2 e 3*;
- Utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, così come indicato nel 6.2.1: *fabbisogni civili comma 4*;
- Rinaturalizzazione del fiume Versilia e Rio Colombetta così come indicato nel 6.2.1: *carico inquinante comma 4*.
- Nelle opere di sistemazione fluviale vengano seguiti i principi indicati nel 6.2.1: *carico inquinante comma 7* con particolare riguardo alla individuazione e alla pianificazione delle aree di collegamento ecologico.

### ARIA

- Completamento della rete di metanizzazione così come indicato nel 6.2.2: *emissioni di origine civile*;
- A causa del tessuto urbano caratterizzato dalla concomitanza di insediamenti residenziali ed artigianali-industriali è necessario razionalizzare e ridurre i flussi di traffico veicolare mediante l'individuazione di tracciati alternativi e dedicati a ciascuna tipologia di traffico affinché sia possibile intervenire con opere di mitigazione (anche acustica) così come indicato nel 6.2.2: *emissioni da traffico veicolare commi 2, 3*;

### SUOLO

- Dismissione dei serbatoi interrati con contestuale ripristino e bonifica dei terreni.
- Dismissione di sistemi di depurazione obsoleti come le fosse biologiche o peggio lo scarico in terreno o acque superficiali, con l'immediato impiego di soluzioni più sostenibili per la depurazione dei reflui, quali l'allaccio alla fognatura o meglio ricorso a sistemi di fitodepurazione.
- Promozione di interventi di difesa chimica dei suoli così come indicato nel 6.2.1: *carico inquinante commi 5 e 6*.

### ENERGIA

- Considerando la morfologia dell'UTOE è indispensabile, sia in presenza, che in assenza di trasformazioni, ricercare la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili quali: fotovoltaico ect. così come indicato nel 6.2.3: *consumi energetici commi 1 e 3*.

### RISORSE AMBIENTALI

- Salvaguardia e conservazione delle zone ad alto valore ambientale ed i corridoi ecologici che verranno individuati in sede di R.U. così come disposto dall'art. 108 delle N.T.A. del P.S., quali le aree di San Bartolomeo (dalla Via Aurelia sino all'abitato del Crociale) e la zona tra Via Aurelia e loc. Crocioletto.

<b>U.T.O.E.</b>	<b>Portone Pontenuovo</b>	<b>Sistema Territoriale</b>	Pianura
		<b>Subsistema Territoriale</b>	Pianura alluvionale
<b>N° 10</b>		<b>Sistema Funzionale</b>	Insediativo produttivo, infrastrutturale

<i>Descrizione geografica</i>	Fascia della pianura alluvionale attraversata dalla via Aurelia nel tratto tra l'autostrada e la città di Pietrasanta. E' l'anticamera all'ingresso in città provenendo da sud, zona intermedia tra la campagna ed il territorio urbanizzato in cui l'asse della via Aurelia ha segnato la linea di sviluppo del sistema insediativo esistente			
<i>Caratteristiche</i>	L'UTOE include l'area, ricca di insediamenti produttivi, posta all'ingresso della città e la nuova area già definita nel progetto denominato Portone-Pontenuovo, di nuovi insediamenti industriali-produttivi legati al marmo lungo la via Aurelia. Tutta la zona è comunque già caratterizzata, in modo più o meno intenso da grossi insediamenti industriali e di servizio: il depuratore, una centrale elettrica, depositi di inerti e laboratori di marmo. Il territorio tra un insediamento e l'altro, mantiene carattere agricolo.			
<i>Obiettivi qualitativi funzionali</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzazione di area artigianale-industriale (industrial park), anche secondo gli obiettivi ed i criteri del Piano Guida contenuto nel Q.C. dell'R.U.</li> <li>- Completamento viabilità interna alla zona artigianale industriale.</li> <li>- Potenziamento attività commerciali con previsione di nuova GSV</li> </ul>			
<i>Invarianti strutturali</i>	Viabilità storica, corsi d'acqua			
<i>Vincoli</i>	Fascia di rispetto dal depuratore (DMLLP 4.2.77) Elettrodotta Metanodotto Area PIE (Lg 180/89) Ambito "B" DCR 12/2000			
<i>Dimensioni attuali</i>	Superficie	103.8 Ha		
	Popolazione	68 ab		
	Densità	0.6 ab/Ha		
	Numero di edifici	21		
	Numero di alloggi	26		
<i>Standard attuali</i>	Attrezzature	-		
	Verde attrezzato	-		
	Parcheggi	-		
<i>Dimensioni massime ammissibili</i>	Popol. prevista al 2022 (tot)	92 ab		
	Alloggi previsti (tot)	10		
	Alloggi recuperabili	4		
	Strutture turistiche (camere)	25		
	Insedimenti Produttivo	289.670 mq (intervento Portone)		
	Commerciale e direzionale	1000 mq		
<i>Dimensionamento Standard su popolazione prevista al 2022</i>	Esistente		Fabbisogno 18 mq per abitante	Fabbisogno 24 mq per abitante
	Mq totali	Mq/ab	Mq totali	Mq totali
		0	1656	2208

<b>U.T.O.E.</b>	<b>Portone Pontenuovo</b>	<b>Sistema Territoriale</b>	Pianura
		<b>Subsistema Territoriale</b>	Pianura alluvionale
<b>N° 10</b>		<b>Sistema Funzionale</b>	Insediativo produttivo, infrastrutturale

## Misure di mitigazione

### ACQUA

- venga previsto l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione alla destinazione delle risorse idriche, riservando l'utilizzo delle acque idropotabili ai soli usi che richiedono elevati livelli qualitativi;
- venga previsto il riciclo di acque "interne", il riuso di acque "esterne" (da impianti di depurazione civili e/o da altri impianti produttivi), il riuso consortile o limitrofo di acque "interne" con sistema di utilizzo a cascata, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica attuativa della L. n.36/94 e D.Lgs. 152/99, salvo motivate ragioni tecniche e/o economiche contrarie;
- venga prevista la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche;
- venga promossa la diffusione dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico nei settori artigianale ed industriale.

### ARIA

- Sia allestita, congiuntamente alla realizzazione delle infrastrutture primarie, una rete di monitoraggio della qualità dell'aria;
- È necessario prevedere l'adozione di tecnologie pulite e sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera;
- È necessario prevedere soluzioni che minimizzino l'inquinamento acustico prodotto dalle attività produttive e dal traffico veicolare indotto così come indicato nell'Allegato 2 al punto 6.2.2: *emissioni da traffico veicolare comma 3*;

### ENERGIA

- Perseguire la stabilizzazione dei consumi energetici così come indicato nell'Allegato di cui sopra, in particolare:
  - condizionamento delle trasformazioni all'uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;
  - applicazione della normativa tecnica sulle caratteristiche costruttive degli edifici ai fini del risparmio energetico;
  - realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
  - promozione del "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, energy cascading);
  - venga perseguita la riduzione dell'uso dei combustibili fossili nei vari comparti, promuovendo lo sviluppo delle fonti rinnovabili;
  - sia incentivato il trasporto dell'energia elettrica con metodi e forme alternative alla linea aerea.

### INFRASTRUTTURE

- Previsioni e pertinenze della rete infrastrutturale ai lati del Viale Unità d'Italia dovranno essere disimpegnate esclusivamente su viabilità di raccordo di livello inferiore.

<b>U.T.O.E.</b>	<b>Portone Pontenuovo</b>	<b>Sistema Territoriale</b>	Pianura
		<b>Subsistema Territoriale</b>	Pianura alluvionale
<b>N° 10</b>		<b>Sistema Funzionale</b>	Insediativo produttivo, infrastrutturale

#### **RISORSE AMBIENTALI**

- Salvaguardia e conservazione delle zone ad alto valore ambientale ed i corridoi ecologici che verranno individuati in sede di R.U. così come disposto dall'art. 108 delle N.T.A. del P.S..

<b>U.T.O.E.</b>	<b>Asse attrezzato di via Unità d'Italia</b>	<b>Sistema Territoriale</b>	Pianura
		<b>Subsistema Territoriale</b>	Pianura costiera
<b>N° 12</b>		<b>Sistema Funzionale</b>	Insediativo, infrastrutturale, turistico

<i>Descrizione geografica</i>	Fascia di pianura delimitata lungo quasi tutto il lato orientale dall'autostrada ed attraversata dalla via di scorrimento denominata Unità d'Italia. Dal punto di vista territoriale rappresenta le propaggini della pianura costiera mantenendone le caratteristiche sia vegetazionali che geologiche. In direzione nord-sud si estende per tutto il territorio comunale, dal confine con Forte dei Marmi a quello con Camaiore.			
<i>Caratteristiche</i>	L'UTOE è caratterizzata da una forte presenza di insediamenti promiscui: oltre agli insediamenti residenziali determinati dallo sviluppo residenziale costiero sono presenti insediamenti a funzione commerciale, produttiva e sportiva che si snodano lungo l'asse viario centrale. Di notevole importanza infrastrutturale è la presenza dello svincolo autostradale che influisce sulla circolazione viaria dell'UTOE. Tali caratteristiche concorrono a individuare questa area come l'asse attrezzato dell'intero territorio comunale.			
<i>Obiettivi qualitativi funzionali</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuove aree a parcheggio</li> <li>- Multisala</li> <li>- Nuovi insediamenti residenziali</li> <li>- Servizi</li> <li>- Attrezzature turistiche</li> <li>- Recupero area ex Laveno</li> <li>- Nuovi impianti sportivi</li> <li>- Collegamento viario con nuova area industriale dell'area Portone</li> <li>- Palacongressi</li> <li>- Verde attrezzato</li> <li>- Riconoscimento della via Unità d'Italia come tratto esistente, all'interno del territorio comunale, dell'Asse Intermedio di Scorrimento della Versilia'</li> <li>- Attrezzature di servizio (canile/gattile)</li> </ul>			
<i>Invarianti strutturali</i>	Viabilità storica, viabilità principale (autostrada, viale Apua, via Unità d'Italia), corsi d'acqua, alberi secolari			
<i>Vincoli</i>	Aree boscate (art.1 lettera "G" Ig 431/85) Vincolo paesaggistico (Ig1497/39) Elettrodotto Fascia di rispetto autostradale Area PIE, Area PIME (Lg 180/89) Ambito "B" DCR 12/2000 Vincolo Lg 677/96			
<i>Dimensioni attuali</i>	Superficie	244 Ha		
	Popolazione	361 ab		
	Densità	1 ab/Ha		
	Numero di edifici	108		
	Numero di alloggi	179		
<i>Standard attuali</i>	Attrezzature	-		
	Verde attrezzato	43200 mq		
	Parcheggi			
<i>Dimensioni massime ammissibili</i>	Popol. prevista al 2022 (tot)	476 ab		
	Alloggi previsti (tot)	48		
	Alloggi recuperabili	8		
	Strutture turistiche (camere)	50		
	Insedimenti Produttivo	1000 mq		
	Commerciale e direzionale	47.500 mq.		
<i>Dimensionamento Standard</i>	Esistente		Fabbisogno 18 mq per abitante	Fabbisogno 24 mq per abitante
	Mq totali	Mq/ab	Mq totali	Mq totali
	43200	90.8	34632 eccedenza	31776 eccedenza

<b>U.T.O.E.</b>	<b>Asse attrezzato di via Unità d'Italia</b>	<b>Sistema Territoriale</b>	Pianura
		<b>Subsistema Territoriale</b>	Pianura costiera
<b>N° 12</b>		<b>Sistema Funzionale</b>	Insediativo, infrastrutturale, turistico

## Misure di mitigazione

### ACQUA

- Completamento e miglioramento della rete fognaria anche alle frazioni ed alle case isolate così come indicato nell'Allegato 2 al punto 6.2.1: *carico inquinante commi 2 e 3*.
- Utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, così come indicato nel 6.2.1: *fabbisogni civili comma 4*.
- Rinaturalizzazione dei corsi d'acqua "Fosso Quadrellara", "affluente parallelo al viale Apua del Fosso Fiumetto", "Fosso Infernetto" così come indicato nel 6.2.1: *carico inquinante comma 4*.
- Nelle opere di sistemazione fluviale vengano seguiti i principi indicati nel 6.2.1: *carico inquinante comma 7* con particolare riguardo alla individuazione e alla pianificazione delle aree di collegamento ecologico.

### ARIA

- Sia garantito l'attuale livello di qualità dell'aria e del clima acustico, e controllato mediante la realizzazione di una rete di monitoraggio;
- Completamento della rete di metanizzazione così come indicato nel 6.2.2: *emissioni di origine civile*;
- Riduzioni delle emissioni in atmosfera e dell'inquinamento acustico da traffico veicolare, in particolare della grande viabilità così come indicato nel 6.2.2: *emissioni da traffico veicolare commi 2 e 3*.

### ENERGIA

- E' indispensabile privilegiare la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili quali: fotovoltaico e biomasse così come indicato nel 6.2.3: *consumi energetici commi 1 e 3*.
- Incentivare trasformazioni che prevedano uso di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;
- applicazione della normativa tecnica sulle caratteristiche costruttive degli edifici ai fini del risparmio energetico;
- realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;

### INFRASTRUTTURE

- Previsioni e pertinenze della rete infrastrutturale ai lati del Viale Unità d'Italia dovranno essere disimpegnate esclusivamente su viabilità di raccordo di livello inferiore che, a sua volta, dovrà collegarsi con la via Unità d'Italia come indicato nella Tav. 3 di Q.P. del sistema funzionale delle Infrastrutture per la Mobilità.

### RISORSE AMBIENTALI

- Salvaguardia e conservazione delle zone ad alto valore ambientale ed i corridoi ecologici che verranno individuati in sede di R.U. così come disposto dall'art. 108 delle N.T.A. del P.S..

<b>U.T.O.E.</b>	<b>Asse attrezzato di via Unità d'Italia</b>	<b>Sistema Territoriale</b>	Pianura
		<b>Subsistema Territoriale</b>	Pianura costiera
<b>N° 12</b>		<b>Sistema Funzionale</b>	Insediativo, infrastrutturale, turistico