

**APPROVAZIONE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO E
CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE ANTICIPATRICE DEL P.S. E
P.O. 2020 A SEGUITO DEGLI ACCORDI EX. ART. 11 DELLA L.241/90 TRA IL
COMUNE DI PIETRASANTA E UNICOOP TIRRENO S.C. -SOC. AMBRA S.R.L.
(INSEGNA CONAD).**

**RAPPORTO DEL GARANTE DELLA INFORMAZIONE E DELLA
PARTECIPAZIONE**

Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65, artt. 37 e 38

Decreto del Presidente della Giunta Regionale, 14 febbraio 2017, n. 4/R

Novembre 2021

PREMESSA:

Il Garante della Informazione, come esplicitato negli articoli 37 e 38 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65, ha il compito di assicurare la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi, relativi alle fasi procedurali di formazione e adozione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, promuovendo nelle forme e con le modalità idonee, l'informazione ai cittadini, singoli o associati, in merito al procedimento in corso.

Inoltre in estrema sintesi ha il compito di fissare i criteri per la partecipazione, integrando le attività svolte dal Responsabile del procedimento, e di promuovere iniziative per misurare l'efficacia delle forme di comunicazione svolta. Il garante dell'informazione e della partecipazione redige un rapporto sull'attività svolta, indicando le iniziative poste in essere ed evidenziando se le attività relative all'informazione e alla partecipazione della cittadinanza e delle popolazioni interessate abbiano prodotto risultati significativi ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli strumenti della pianificazione urbanistica da sottoporre all'adozione degli organi competenti.

CONTENUTI DELLA VARIANTE

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.;

Con tali accordi 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.

La variante urbanistica, limitatamente alle due previsioni di grandi strutture di vendita (GSV), è stata adottata 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.

Per quanto riguarda l’intervento che interessa **l’accordo Coop** si prevede:

- la demolizione del fabbricato al grezzo fatiscente ubicato tra la via della Consuma e la via Aurelia avente una superficie di 2.800 mq circa (finalizzato un tempo alla realizzazione di una GSV sull’area di via Unità d’Italia) e la conseguente creazione di una grande struttura di vendita attraverso l’ampliamento fino a 2.500 mq di superficie di vendita della struttura commerciale Coop esistente, oltre alla realizzazione di un’altra media struttura di vendita non alimentare fino a 1.500 mq di superficie di vendita, ai fini della creazione di un’unica GSV sotto forma di Centro commerciale;
- la realizzazione di parcheggi e verde pubblico a soddisfacimento delle previsioni di cui al D.M. 1444/68, per una superficie di circa 5.600 mq nell’area compresa tra la via Coldi Nava e la rotatoria di via 1° Maggio;
- adeguamento/miglioramento della viabilità esistente sulla SS n.1 Aurelia con la formazione di una rotatoria con il viale Apua e via del Crocialetto;
- adeguamento di via del Crocialetto mediante la realizzazione di un nuovo by-pass con il viale Apua;
- modifica della destinazione d’uso di un lotto edificabile residenziale lungo la via del Crocialetto ad area da destinare a verde e parcheggi privati;
- la realizzazione di un’area sportiva in un’area attualmente agricola di circa 38.196 mq compresa tra l’autostrada A12 e la via Unità d’Italia nel tratto di viabilità compreso tra la rotatoria con la SS.1 via Aurelia e la rotatoria con la via del Portone.

Per quanto riguarda l'intervento che interessa **l'accordo la Soc Ambra (insegna Conad)** si prevede:

- il riuso degli edifici esistenti già a destinazione commerciale fino al raggiungimento di una superficie di vendita massima di 2.200 mq, nell'area attualmente già occupata dal supermercato Conad e posta all'interno del nucleo abitato di Pietrasanta lungo la SS n.1 Aurelia;
- l'adeguamento ed il miglioramento del nodo viario sulla SS1 Aurelia in corrispondenza dell'incrocio detto "della Madonnina" tra la via SS n. Aurelia, la via dell'Osterietta e la via Santini, con la realizzazione di una rotatoria e un insieme di opere per il riassetto della viabilità quali nuova segnaletica orizzontale e verticale, aree a parcheggio;
- la realizzazione delle opere necessarie per riqualificare l'attuale area a parcheggio pubblico, oltre a interventi di manutenzione straordinaria del complesso edilizio in essere, con modifiche alla distribuzione interna e ad 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, per complessivi 2.200 mq di superficie di vendita circa, e ulteriori superfici (60 mq) da destinarsi ad altre attività commerciali e complementari a quella commerciale

ATTI PRELIMINARI all' ADOZIONE

Con DCC n° 66 del 25.11.2019 è stato dato **Avvio del procedimento** ai sensi dell'art. 17 della L.R.65/2014 per la Variante al Regolamento Urbanistico e contestuale variante al Piano Strutturale anticipatrice del P.S. e P.O. 2020 a seguito degli accordi ex. art. 11 della L.241/90 tra il Comune di Pietrasanta e UNICOOP TIRRENO s.c. -Soc. AMBRA s.r.l. (insegna CONAD).

Come previsto dalla LR 65/2014 all'art. 17 comma 3 lettera e) nell'avvio del procedimento è contenuto il programma delle attività di informazione e di partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione della Variante al Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale vigente. Il DPGR 4/R/2017 e le linee guida sui livelli partecipativi approvate con DGR n. 1112/2017 prevedono livelli minimi partecipativi uniformi per tutti gli atti di governo del territorio.

Di seguito si indica l'articolazione per fasi delle attività programmate e ad oggi attivate:

- Pubblicazione dell'atto di avvio di procedimento sulla pagina web del garante nella quale è indicato l'indirizzo di posta elettronica del garante, il programma delle attività di informazione e partecipazione, (...) il documento di avvio comprendente la sintesi dei contenuti del piano e il costante aggiornamento delle attività in itinere.
- Pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Pietrasanta, pagina del servizio Pianificazione urbanistica (pagina web del sito del Comune già dedicata alla formazione del PO e del PS 2020), dell'atto di avvio di procedimento e relativi allegati comprensivi del documento preliminare VAS.
- Pubblicazione di comunicati stampa su quotidiano (pagina di cronaca locale de La Nazione del 13 e 15 dicembre 2019)
- Trasmissione dell'atto di avvio, con prot. 54339 del 09.12.2019, a: Regione Toscana (vari settori), Soprintendenza, Provincia, Autorità di Bacino, Autorità Idrica Toscana, ARPAT, AUSL, Unione Comuni Alta Versilia, Comuni di Cmaiole, Seravezza, Forte dei Marmi, Montignoso, Stazzema, ANAS Firenze, SALT, Gaia spa, Consorzio di Bonifica, ERSU spa, Toscana Energia, Confcommercio, Conferesercenti,

- Ai sensi dell'art. 23 della L.R.10/2010, l'atto di avvio, prot. 54467 del 10.12.2019, è stato inoltrato a: Regione Toscana (vari settori), Soprintendenza, Provincia, Autorità di Bacino, Autorità Idrica Toscana, ARPAT, AUSL, Unione Comuni Alta Versilia, Comuni di Cmaiore, Seravezza, Forte dei Marmi, Montignoso, Stazzema, ANAS Firenze, SALT, Gia spa, Consorzio di Bonifica, ERSU spa, ENEL spa, SNAI, TERNA spa, Camera di Commercio di LuccaConfcommercio, Confesercenti, CC.Forestale di Pietrasanta, nonché all'Autorità Competente Ufficio Ambiente.
- In fase di redazione della variante si è svolto un **incontro pubblico** (13.12.2019) tempestivamente pubblicizzato, aperto alle categorie economiche, ai professionisti tecnici e a tutta la cittadinanza, per la presentazione del documento di avvio della Variante (art.3 lett. e Allegato A DGR n. 1112/2017). In particolare, questo incontro è stato svolto tra la fase di avvio e la Conferenza di Co-pianificazione. A seguito di tale incontro non sono pervenuti contributi per la miglior formazione della variante.
- Il giorno 08.03.2021 si è svolta la prima seduta della Conferenza di coopianificazione stabilita ai sensi dell'art 26 DELLA Lr 65/2014 nel corso della quale, le previsioni inerenti "Struttura commerciale (centro commerciale UNICOOP Tirreno) e miglioramento infrastrutture viarie " e "Miglioramento del nodo viario Via Aurelia/Via santini e ampliamento superficie di vendita della struttura commerciale CONAD", sono state ritenute conformi a quanto previsto dall'art. 25 c. 5 e dall'art. 26 c.2 della L.R.65/2014;
- il giorno 21.04.2021 si è svolta la seconda seduta della Conferenza di coopianificazione, nel corso della quale la previsioni inerente "Nuovo campo sportivo su Via Unità d'Italia" è stata ritenuta conforme a quanto previsto dall'art. 25 c. 5 della L.R.65/2014;
 - è stato acquisito il parere favorevole espresso dalla Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 14.06.2021;
 - ai sensi dell'art. 104 della L.R.65/2014 in data 16.06.2021 prot. 26865 sono stati depositati presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile gli elaborati indicati nel D.P.G.R. 5/R del 30.01.2020.

ATTI SUCCESSIVI all' ADOZIONE

Con DCC n° 40 del 13 agosto 2021 è stata adottata la "Variante al Regolamento Urbanistico e contestuale variante la Piano Strutturale anticipatrice del P.S. e P.O. 2020.

L'avviso dell'adozione stato pubblicato sul B.U.R.T. n° 34 del 28.08.2021, l'Ufficio urbanistica ha provveduto a pubblicare la suddetta documentazione sul sito istituzionale del Comune e con nota 39038 del 20.08.2021 l'intera documentazione adottata, comprensiva degli elaborati di VAS, è stata trasmessa agli Enti Territoriali competenti.

Nei termini del D.P.G.R. 30.01.2020 n° 5/R, a seguito del deposito n° 2226 del 25.06.2021, nonché le successive integrazioni che si allegano in atti, il Settore Genio Civile Toscana Nord ha comunicato, prot. 48667 del 08.10.2021, l'archiviazione della pratica avendone verificata la sostanziale coerenza con quanto richiesto dalle norme vigenti.

Nei termini di sessanta giorni dalla pubblicazione dell'avviso di adozione della variante sul B.U.R.T. non sono pervenute osservazioni.

In data 19.10.2021 prot. 50745 è pervenuto il contributo tecnico regionale in fase di adozione ai sensi dell'art. 19 comma 2 della L.R.65/2014, che non ha eccepito niente in merito alla variante stessa, se non l'opportunità per quanto concerne l'elaborato "4. RU Schede_norma_IC" di inserire il

richiamo alle norme del PIT-PPR dalle quali tali prescrizioni qualitative traggono origine, cosa che è stato riportata.

Nei termini della procedura di VAS di cui alla L.R. 10/2010 l'autorità competente si è espressa con parere motivato favorevole con determinazione n° 1901 del 12.11.2021 ed è stata predisposta la dichiarazione di sintesi ai sensi dell'art. 26 comma 3 della sopra citata legge che viene allegata alla delibera di approvazione.

Il parere favorevole al provvedimento è stato espresso dalla Commissione Consiliare Urbanistica nelle seduta del 03.11.2021.

Infine, in data 09.11.2021, è stata sottoscritta la convenzione prevista nell' Accordo ex art. 11 della L.241/90 tra il Comune di Pietrasanta e UNICOOP TIRRENO S.C.

ELABORATI DELLA VARIANTE

La proposta di variante si compone dei seguenti elaborati:

- 1) PS Allegato NTA Schede UTOE estratto,
- 2) PS NTA estratto,
- 3) PS tav. 3 estratto,
- 4) RU allegato NTA schede norma IC,
- 5) RU NTA variante estratto,
- 6) RU tav. 4P e 5P 1Tr estratto,
- 7) Relazione fattibilità 5R,
- 8) Piano particellare di esproprio,
- 9) Relazione generale variante PS e RU
- 10) Rapporto Ambientale, con n°8 allegati
- 11) Sintesi non tecnica

Vengono inoltre allegati alla Delibera di approvazione, sotto le lettere C) e D), la dichiarazione di sintesi di cui all'art. 27 comma 2 della L.R.10/2010 e la presente Relazione del Garante dell'informazione e della partecipazione;

APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

Le previsioni della variante comportano l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio sulle aree destinate a sedi stradali che non risultano già di proprietà dell'Amministrazione Comunale o altri Enti e soggetti pubblici. Le suddette aree sono individuate nel Piano particellare di esproprio compreso tra gli elaborati di variante.

Il numero dei soggetti complessivamente interessati dalle previsioni urbanistiche che comportano vincolo preordinato all'esproprio risulta inferiore a 50, pertanto, nei termini dell'art. 11 comma 1 del DPR n. 327 /2001, la comunicazione è stata effettuata in data 17.06.2021 prot. 26980 e in data 17.06.2021 prot. 26993.

Ai sensi dell'art. 9 comma 1 del DPR n. 327 /2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” *un bene è sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio quando diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico*

generale, ovvero una sua variante, che prevede la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità, pertanto il vincolo preordinato al esproprio apposto con la variante decorre a partire dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso relativo all'approvazione della stessa.

PROCESSO DI PARTECIPAZIONE

La variante si configura come variante con procedura ordinaria ai sensi degli art.li 17,18,19 e 26 della Regionale Toscana n. 65 del 2014 poiché:

- comporta variante al Piano Strutturale e al Regolamento urbanistico vigenti;
- introduce previsioni di grandi strutture di vendita;

pertanto, dopo l'approvazione da parte del Consiglio comunale, il provvedimento sarà inviato alla Regione Toscana, alla Provincia di Lucca e pubblicato sul BURT decorsi almeno 15 giorni dalla trasmissione agli enti suddetti.

Lo strumento acquisterà efficacia decorsi 30 giorni dalla data di pubblicazione sul Burt e da quel momento decorrerà l'apposizione del vincolo espropriativo.

Pietrasanta 10.11.2021

Il Garante dell'informazione e della partecipazione

Dott. ssa Loreta Polidori