



Oggetto: Comune di PIETRASANTA (LU).

L.R. 65/2014, art. 19 – Piano Strutturale (P.S.) Piano Operativo (P.O.) – ADOZIONE

Osservazione ai sensi dell'art. 19 della LR 65/2014

Al Responsabile della
Direzione URBANISTICA
c.a. Ing. Aldo Ianniello

Il Comune di PIETRASANTA (LU) con note prot. RT 6404 e 6405 del 11/01/2022 ha trasmesso le D.C.C. n.77 e D.C.C. 78 del 13/12/2021 di adozione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/14 e la relativa documentazione per gli adempimenti di cui all'art. 19 c.1.

L'avviso di avvenuta adozione degli strumenti urbanistici è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 1 del 05/01/2022.

Con nota prot. R.T. n. 91098 del 07/03/2022, l'A.C. di Pietrasanta ha trasmesso la D.C.C. n. 3 del 11/02/2022 con la quale ha prorogato di 30 giorni il termini per la presentazione delle osservazioni, posticipandolo al 06/04/2022.

Si trasmette in allegato l'osservazione regionale inerente il procedimento in oggetto predisposta dal settore Sistemi informativi e Pianificazione del territorio, integrata dai seguenti pareri/contributi formulate dai seguenti settori regionali competenti per materia :

1. a – b _Infrastrutture per attività produttive e trasferimento tecnologico
2. Autorità di Gestione FEARS. Sostegno allo sviluppo delle attività agricole.
3. Servizi Pubblici Locali. Energia, Inquinamenti e Bonifiche
4. Forestazione. Agroambiente
5. Tutele, Riquadificazione e Valorizzazione del Paesaggio
6. TPL su Ferro e Marittimo. Mobilità sostenibile
7. Logistica e Cave
8. Prevenzione Sismica

Il Settore Sistemi informativi e Pianificazione del Territorio resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito e comunica che i referenti della pratica sono:

- Arch. Alessandro Marioni - tel. 055/4385108 - e-mail: alessandro.marioni@regione.toscana.it

Responsabile P.O. strumenti urbanistici comunali e provinciali – Toscana Centro Nord;

- Arch. Vitaliana Floresta -tel. 055/4385409 - e-mail: vitaliana.floresta@regione.toscana.it

Funzionario referente strumenti urbanistici comunali e provinciali – Provincia di Lucca e Pisa

- Dott. Cacioli Gianluca - tel. 0554383900 - e-mail: gianluca.cacioli@regione.toscana.it

Referente amministrativo della pratica.

Distinti saluti,

Il Dirigente del Settore
Arch. Marco Carletti

A.M./V.F



Oggetto: Comune di PIETRASANTA (LU)

LR 65/2014, art. 19 - Piano Strutturale e Piano Operativo - ADOZIONE

Osservazione regionale ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014

Il Comune di Pietrasanta (LU) con note prot. RT 6404 e 6405 del 11/01/2022 ha trasmesso le D.C.C. n.77 e D.C.C. 78 del 13/12/2021 di adozione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/14 e la relativa documentazione per gli adempimenti di cui all'art. 19 c.1.

L'avviso di avvenuta adozione degli strumenti urbanistici è stato pubblicato sul **B.U.R.T. n. 1 del 05/01/2022**.

Con nota prot. R.T. n. 91098 del 07/03/2022, l'A.C. di Pietrasanta ha trasmesso la D.C.C. n. 3 del 11/02/2022 con la quale ha prorogato di 30 giorni il termini per la presentazione delle osservazioni, posticipandolo al 06/04/2022.

Situazione urbanistica comunale

Il Comune di Pietrasanta è dotato di :

- Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n. 34 del 10/07/2008 ai sensi della L.R. 5/95 e pubblicato su BURT della Regione Toscana n. 40 del 01/10/2008;
- Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n.31 del 14/07/2014 e pubblicato sul BURT n. 33 del 20/08/2014;

In considerazione della situazione urbanistica comunale al 27/11/2014 il Comune di Pietrasanta ricade nella casistica di cui all'art. 222 - *Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014*, della L.R. 65/2014.

Relativamente al procedimento in atto

Il comune di Pietrasanta, con nota prot. RT 317769 del 21/08/2019 ha trasmesso la Delibera del C.C. n 40 del 08/08/2019 di Avvio del procedimento ai sensi dell'art.17 co.1 della L.R. 65/2014 e la relativa documentazione.

In data **25/06/2020**, in modalità video-conferenza, si è svolta la Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, al fine di valutare le previsioni non residenziali contenute nel nuovo P.S. e nel P.O. comportanti impegno di suolo non edificato esterno al perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/14.

Tutte le previsioni sottoposte all'attenzione della conferenza e riportate nella tabella sottostante interessano sia il P.S. che il P.O. , ad eccezione delle previsioni C1, D3 e E1 che riguardano soltanto il Piano Strutturale:

Elenco previsioni sottoposte alla conferenza di copianificazione e relativo strumento urbanistico			
N.	Previsione	Piano Strutturale	Piano Operativo
1	A1 – Adeguamento via Pisanica attraverso la realizzazione di bypass all'esterno del territorio urbanizzato;	X	X
2	A2 – Prolungamento Asse Intermedio di Scorrimento della Versilia;	X	X
3	B1 – Potenziamento dell'area produttiva in località "Portone" e relativa viabilità;	X	X
4	B2 – riattivazione Cava di Ceragiola;	X	X
5	C1 – Impianti sportivi su via Unità d'Italia;	X	-

6	D1 – Attrezzature ricettive, sportive e per servizi della “Porta Nord della Versilia”;	X	X
7	D2 – Nuova struttura turistico-ricettiva presso il campo da Golf “Versilia” ³ e adeguamento della viabilità;	X	X
8	D3 – Nuove attrezzature turistico-ricettive in territorio rurale di pianura;	X	-
9	E1 – Ampliamento strutture commerciali Coop e Conad	X	-

La Conferenza di copianificazione ha ritenuto le previsioni oggetto della conferenza conformi a quanto previsto dall'art.25 c.5 della L.R.65/2014 ad alcune specifiche condizioni vincolanti.

Si riportano di seguito le conclusioni della Conferenza:

La Conferenza, sulla base della documentazione trasmessa e tenuto conto dell'elaborazione degli atti in questa fase procedurale, visti anche i pareri dei settori regionali, ritiene che le sottoelencate previsioni, analizzate nel corso della conferenza, siano conformi a quanto previsto dall'art.25 co.5 della L.R. 65/2014, alle eventuali seguenti condizioni :

A1 – Adeguamento di via Pisanica e realizzazione di bypass del centro abitato

Previsione di P.S. e P.O.

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune e le indicazioni descritte nei contributi specifici allegati al verbale.

Si ricorda, in particolare nella scheda del P.O., di rendere esplicita la verifica della LR 39/2000 e del relativo regolamento attuativo 48/R ed il corretto inserimento paesaggistico dell'infrastruttura viaria.

A2 – Prolungamento Asse Intermedio di Scorrimento della Versilia

Previsione di P.S. e P.O.

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune e le indicazioni descritte nei contributi specifici allegati al verbale.

In considerazione dell'inserimento della previsione infrastrutturale anche nel P.O. oltre che nel P.S., è opportuno che, preliminarmente all'adozione dello strumento operativo e della relativa scheda attuativa, siano effettuate con il confinante Comune di Camaiore le necessarie verifiche al fine di individuare un tracciato condiviso, con particolare riguardo alle aree poste sul confine amministrativo dei due comuni.

B1 – Potenziamento dell'area produttiva in località “Portone” e relativa viabilità

Previsione di P.S. e P.O.

Le previsioni proposte ricadono in un'ampia area già fortemente interessata dalla presenza di funzioni industriali, artigianali e commerciali che si estendono anche sul lato opposto della via Aurelia e che dovrebbe essere considerata nel suo insieme. A tal fine, appare indispensabile che le soluzioni proposte sia dal P.S. che dal P.O. vadano nella direzione della riduzione del consumo di suolo e nella ridefinizione del margine urbano esistente piuttosto che sull'avanzamento verso zone di territorio non edificato in cui il valore paesaggistico è ancora integro, esplicitando indicazione che siano coerenti con l'obiettivo 4 e le direttive correlate 4.1 e 4.2 della scheda d'ambito 2 Versilia e Costa Apuana del PIT.

Il P.S. dovrà quindi dare precisi indirizzi al P.O. al fine di individuare le priorità di intervento, consentendo l'utilizzo di nuove aree non edificate, soltanto dopo aver condotto un'analisi approfondita sul patrimonio edilizio esistente di tipo produttivo (Industriale/artigianale/commerciale all'ingrosso e al dettaglio) non utilizzato o utilizzato in maniera incongrua e che potrebbe essere oggetto di interventi di rigenerazione urbana.

Le nuove previsioni ammesse nell'area dovranno essere ricondotte a quelle consentite nelle zone APEA, non consentendo quindi la destinazione commercio al dettaglio, se non per gli esercizi di vicinato di servizio alle attività che si insedieranno.

In considerazione dell'elevato valore paesaggistico dell'ambito di pianura in cui ricade la previsione (interessato parzialmente anche da vincolo paesaggistico ex Galasso-aree boscate ancora in fase di analisi e revisione rispetto a quanto pubblicato sul geoscopo regionale) la previsione di ampliamento dell'area produttiva in località Portone dovrà essere profondamente contenuta territorialmente, in particolare nella parte Nord, evitando la realizzazione della nuova infrastruttura viaria (che di fatto prefigura l'avanzamento del nuovo margine urbano su cui andrebbero ad attestarsi ulteriori e future lottizzazioni sul lato esterno) e limitando i nuovi interventi edilizi alle aree non edificate lungo la via Aurelia e perseguendo l'obiettivo della riorganizzazione del tessuto produttivo esistente.

Si ricorda infine il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 12 (boschi e foreste) dell'elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR, oltre a verificare la rispondenza dei dettami della LR 39/2000 e del relativo

regolamento attuativo 48/R.

B2 – Riattivazione cava Ceragiola

Previsione di P.S. e P.O.

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune

In considerazione dell'ancora apparente indeterminazione della previsione, in quanto subordinata alla pianificazione di settore regionale e la conseguente assenza di alcun tipo di dimensionamento sia in termini di S.T. che di S.E. nella proposta presentata, si suggerisce di rimandare a una fase successiva la presenza della previsione nel P.O., oppure in alternativa, dovrà essere predisposta nel P.O. una scheda esaustiva che indirizzi alla predisposizione di un Piano Attuativo in grado di verificare il rispetto delle prescrizioni del P.I.T.-P.P.R. presenti nell'area.

Prima dell'adozione degli strumenti urbanistici dovrà essere previsto un confronto ufficiale con il Comune di Seravezza, al fine di coordinare la previsione con l'utilizzo della viabilità di accesso all'area ricadente sul territorio amministrativo del comune limitrofo.

Si ricorda infine il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 12 (boschi e foreste) dell'elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR, oltre a verificare la rispondenza dei dettami della LR 39/2000 e del relativo regolamento attuativo 48/R.

C1 – Impianti sportivi su via Unità d'Italia

Previsione di P.S.

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune relativamente alla previsione di P.S.

Si ricorda infine il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 12 (boschi e foreste) dell'elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR, oltre a verificare la rispondenza dei dettami della LR 39/2000 e del relativo regolamento attuativo 48/R.

In considerazione della connotazione agricola dell'area e l'integrità dell'intero comparto rurale, si evidenzia in particolare in questa fase del procedimento, di valutare ulteriormente e opportunamente la necessità di urbanizzare l'area, viste le sue caratteristiche, valutando congiuntamente con la previsione E1, alla quale è legata, anche la possibilità di realizzare la nuova zona di impianti sportivi in un'area più prossima al territorio urbanizzato, favorendone così l'accessibilità anche da parte dell'utenza che utilizza i mezzi pubblici.

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

Previsione di P.S. e P.O.

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune e le indicazioni descritte nei contributi specifici allegati al verbale.

Nel P.O. dovrà essere predisposta una scheda sufficientemente dettagliata in grado di dimostrare il rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT, in particolare quelle attinenti al rispetto del vincolo aree boscate ed indirizzare l'intervento edificatorio ad una tipologia privilegi forme compatte e limitando quanto più possibile il nuovo consumo di suolo.

Si ricorda il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 12 (boschi e foreste) dell'elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR, oltre a verificare la rispondenza dei dettami della LR 39/2000 e del relativo regolamento attuativo 48/R.

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

Previsione di P.S. e P.O.

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune e le indicazioni descritte nei contributi specifici allegati al verbale.

In considerazione delle caratteristiche paesaggistico ed ambientali dell'area, è opportuno che la previsione di nuova struttura turistico-ricettivo, di tipo alberghiero, non vada ad interessare territorio attualmente non edificato e si limiti all'area costituita dalla struttura alberghiera esistente e dal relativo parcheggio. In considerazione delle indicazioni fornite nella scheda ove è riportato un dato dimensionale paria a 9.000 mq di S.E. di nuova edificazione, dovrà essere fornito anche il dato della S.E. complessiva (Nuova edificazione + riuso patrimonio edilizio esistente).

Nel P.O. dovrà essere predisposta una scheda sufficientemente dettagliata in grado di dimostrare il rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT, in particolare quelle attinenti al rispetto del vincolo fiumi ed indirizzare l'intervento edificatorio ad una tipologia privilegi forme compatte e evitando consumo di nuovo suolo.

Si ricorda inoltre il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 8 (fiumi, torrenti)

D3 - Nuove attrezzature turistico-ricettive in territorio rurale di pianura

Previsione di P.S.

L'intento descritto dalla scheda predisposta dal Comune è condiviso, laddove si riferisce all'utilizzo del patrimonio edilizio esistente a fini turistico-ricettivi e al quale, eventualmente, potrà essere consentito un ampliamento del patrimonio edilizio esistente o in alcuni casi, se bene analizzati, essere previsti interventi di ristrutturazione urbanistica. In questo scenario, non prefigurandosi nuovo consumo di suolo, non è richiesto il parere della conferenza di copianificazione e il Piano Strutturale dovrà dare precisi indirizzi al P.O. di contenimento di nuovo

suolo e di qualità degli interventi, e nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, il P.O. dovrà predisporre apposite schede e demandare l'attuazione a Piano Attuativo.

Coerentemente con l'intento condiviso, sopra riportato, il dimensionamento proposto dall'A.C. di Pietrasanta fino a 4.000 mq, è ammissibile quando inteso come "nuove funzioni" e non come "nuova edificazione", in quanto tale scelta sarebbe indirizzata al nuovo consumo di suolo.

Si allegano al presente verbale i contributi istruttori dei seguenti Settori regionali e quello della Provincia di Lucca, che ne fanno parte integrante :

9. Pianificazione e controlli in materia di Cave;
10. Programmazione viabilità
11. Servizi pubblici locali, Energia e inquinamenti;
12. Infrastrutture per la logistica;
13. Tutela della natura e del mare;
14. Autorità FEASR, Attività agricole;
15. Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio;
16. Genio Civile Toscana Nord;
17. TPL e Mobilità sostenibile

18. Provincia di Lucca

È opportuno ricordare che le proposte di localizzazione degli interventi che riguardano esclusivamente il Piano Strutturale non hanno valore conformativo e prescrittivo e dovranno essere individuati pertanto coerentemente a questi principi nella cartografia del P.S. attraverso l'individuazione di un ambito dai contorni non delineati all'interno del quale il Piano Operativo andrà poi ad individuare la localizzazione conformativa dell'intervento, che dovrà poi essere sottoposta ad una nuova conferenza di copianificazione, preliminarmente all'adozione della variante al P.O. medesimo.

Durata del procedimento e relative salvaguardie:

In applicazione degli artt. 93 co. 1 e 96 co.1 della L.R. 65/2014, il procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunali hanno durata non superiore a tre anni, e in virtù dell'art. 2 co.1 della L.R. 31/2020 "i termini previsti dalla l.r. 65/2014 per i procedimenti di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica già avviati alla data di entrata in vigore della presente legge, oppure avviati entro il 31 dicembre 2020, sono prorogati di ventiquattro mesi".

Si ricorda che, decorso inutilmente tale termine (21/08/2024), e fino alla data di pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione degli strumenti suddetti, non sono consentiti gli interventi di cui all'art. 93 co. 2 e 96 co. 2 della LR 65/2014, ovvero gli interventi edilizi di cui all'art. 134, comma 1, lettere a), b), b bis), f) e gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale incremento di volumetria complessiva.

Contenuti del Piano Strutturale e del Piano Operativo

A) Il Piano Strutturale è formato da (parti principali oggetto di istruttoria regionale) :

- Quadro Conoscitivo - a supporto dello Statuto del territorio
- Elaborato Doc. 1 – *Relazione Generale*
- Elaborato Doc. 2 - *Disciplina del Piano*
- Elaborato Doc. 2-a - *UTOE e Dimensionamento del Piano - allegato alla Disciplina*
- Elaborato Doc.5 – *Relazione di coerenza e conformità con il PIT-PPR*
- Cartografia di Progetto

Il Piano Strutturale suddivide l'intero territorio comunale in due macroambiti:

- *Macroambito collinare;*
- *Macroambito del fondovalle e della pianura alluvionale costiera;*

Tali macroambiti che coprono l'intero territorio comunale, costituiscono il riferimento per la individuazione delle UTOE e per la definizione delle relative strategie di sviluppo sostenibile.

Il Piano Strutturale individua le U.T.O.E. (Unità Territoriali Organiche Elementari) tenendo conto dei confini amministrativi comunali che isolano il nucleo di Strettoia dal resto del territorio comunale.

Come si evince dalla Tavola *P.02 INVARIANTI STRUTTURALI*, le n.3 UTOE che ricoprono l'intero territorio comunale, sono così suddivise:

- UTOE 1 "Collina di Pietrasanta"
- UTOE 2 "Pianura di Pietrasanta"
- UTOE 3 "Strettoia-Lago di Porta"

B) Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati (parti principali oggetto di istruttoria regionale) :

- Elaborato DT 01 – Relazione illustrativa e documento di conformazione al PIT-PPR
- Elaborato DT 02a – Disposizioni Statutarie
- Elaborato DT 02b - Disciplina Urbanistica
- Elaborato DT 03a - Schede Norma UTOE 1 – 3 (n. 18 schede)
- Elaborato DT 03b - Schede Norma UTOE 2 (n. 85 schede)
- Elaborato DT 04 – Atlante del patrimonio edilizio di valore storico architettonico e tipologico
- Cartografia di Q.C. e Q.P.

Il Piano Operativo in conformità con il Piano Strutturale individua :

- Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato (*divisa tra T.U. e T.R. - contenuta negli elaborati ai punti 2, 3 e 6*);
- Disciplina delle trasformazioni, con valenza quinquennale (*suddivisa nelle schede norma degli interventi per UTOE – punti 4 e 5*)

Per quanto riguarda la *Disciplina delle trasformazioni (Schede norma per UTOE)*, con valenza quinquennale, il P.O. suddivide gli interventi in due diverse tipologie:

- Aree di trasformazione all'interno del perimetro del T.U.
- Aree di trasformazione all'esterno del perimetro del T.U. ricadenti nel Territorio Rurale (T.R.)

Le "*Aree di trasformazione interne al T.U.*" sono a loro volta così suddivise :

1. **TU_t:** aree di trasformazione con nuova edificazione;
2. **TU_rl:** aree di trasformazione attraverso recupero in loco;
3. **TU_rd:** aree di trasformazione attraverso recupero ambientale con decollo di SE verso aree di atterraggio **TU_a** poste all'interno del T.U.;
4. **TU_p:** aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente.

Le "*Aree di trasformazione esterne al T.U. ricadenti nel T.R.*" sono a loro volta così suddivise:

1. **TR_t:** aree di trasformazione con nuova edificazione;
2. **TR_rl:** aree di trasformazione attraverso recupero in loco;
3. **TR_rd:** aree di trasformazione attraverso recupero ambientale con decollo di SE verso aree di atterraggio **TU_a** poste all'interno del T.U.;
4. **TR_p:** aree di trasformazione in corso di attuazione da RU previgente.

Osservazione

La presente osservazione in fase di adozione del Piano Strutturale e del Piano Operativo comunali, nel quale sono evidenziati alcuni elementi da approfondire in merito e per i quali potrebbero emergere profili di contrasto, non coerenza e/o incompatibilità con la L.R. 65/2014 e con il P.I.T.-P.P.R. approvato con DCRT n.37 del 27/03/2015, è formulata anche ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014 nello spirito di collaborazione, allo scopo di favorire lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa.

A) Piano Strutturale

A.1) Territorio urbanizzato

Premessa - L'individuazione del territorio urbanizzato nei nuovi Piani strutturali, con i criteri e le metodologie descritte all'art. 4 della L.R. 65/2014 è una delle novità più importanti introdotte dalla legge di governo del territorio e dalla sua individuazione derivano le azioni più macroscopicamente rilevanti per la redazione dello strumento di pianificazione comunale. La L.R. 65/2014 considera l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tra i compiti esclusivi e prioritari del Piano Strutturale e lo inserisce tra i contenuti dello Statuto del territorio del piano stesso, vedi art. 92, co. 3, lett. b).

In virtù di quanto sopra riportato, ai sensi del combinato disposto degli artt. 4 e 92, co.3 della L.R. 65/14, il territorio urbanizzato individuato dal Piano Strutturale del Comune di Pietrasanta dovrà essere di riferimento per il successivo Piano Operativo, senza che lo stesso possa apportarvi modifiche sostanziali se non riconducibili ad errori cartografici o adeguamenti di scala di rappresentazione.

Dalla pubblicazione sul B.U.R.T. dell'adozione del P.S., il perimetro del T.U. rappresentato nel Piano medesimo, prevale su quello eventualmente individuato negli strumenti urbanistici comunali e nelle loro varianti, con le modalità transitorie dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Osservazione - Nel condurre le valutazioni sulla correttezza del T.U., individuato dal Piano Strutturale adottato, ai criteri sopra descritti, l'istruttoria regionale ha preso a riferimento le seguenti Tavole cartografiche del PS:

- Allegato 20 – “P04_STRATEGIE_COMUNALI”

L'istruttoria ha evidenziato alcuni elementi di possibile criticità/contrasto con la LR 65/2014 ed il PIT-PPR che necessitano di chiarimenti/revisione in quanto, in alcune zone il T.U. individuato sembra distaccarsi eccessivamente dai criteri di individuazione previsti dai commi 3 e 4 dell'art. 4 della LR 65/2014 (inglobando al suo interno ampie zone inedificate poste ai margini esterni di tessuti edificati esistenti o anche aree inedificate intercluse che però qualificano dal punto di vista paesaggistico-ambientale il contesto degli insediamenti esistenti o aree ad edificato sparso con connotazioni di ruralità) oltre a non tenere in considerazione i criteri per l'individuazione del T.U. espressi nell'Abaco delle invarianti strutturali del PIT-PPR, Invariante III, Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee.

“L'Abaco delle invarianti strutturali del PIT, quale linea metodologica, raccomanda di effettuare :

- A) *la ricognizione dei morfotipi della città contemporanea di cui all'Abaco delle invarianti strutturali del PIT;*
- B) *la definizione dei margini urbani, finalizzata alla loro qualificazione, facendo riferimento alle Linee Guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea. Tale individuazione tiene conto anche delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, qualora ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani;*
- C) *inclusione nel territorio urbanizzato delle previsioni di piani attuativi o di progetti unitari convenzionati già approvati, se di iniziativa pubblica, o già convenzionati, se di iniziativa privata”.*

Le casistiche individuate nel corso dell'istruttoria possono essere così riassunte :

- **Tipologia A** - aree che pur ospitando funzioni non agricole, ai sensi dell'art.64 co.1 lett. d) non costituiscono T.U.;
- **Tipologia B** - aree di margine prossime al territorio urbanizzato, dalle chiare connotazioni agricole/rurali/paesaggistiche, che risultano invece ricomprese all'interno del T.U. ai sensi dell'art. 64 co. 1 lett. a) e co. 3 lett. b);
- **Tipologia C** - aree intercluse all'interno del tessuto urbanizzato che però risultano caratterizzate da elementi di ruralità o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, che ai sensi dell'art. 4, co. 5, lett. a) non costituiscono T.U.;
- **Tipologia D** - aree caratterizzate da un edificato sparso, che ai sensi dell'art. 4, co.5 lett. b) non costituiscono T.U.

Qui di seguito si fornisce un elenco, non esaustivo e di mero esempio, di alcune delle aree che non appaiono idonee ad essere inserite nel T.U. e che si ritiene necessitano di essere riesaminate/valutate alla luce delle casistiche sopra descritte:

1. Aree comprese tra viale Apua e via Giacomo Leopardi e via San Giovanni Bosco (UTOE 2 – La pianura di Pietrasanta) – Non appare condivisibile l'inserimento all'interno del T.U. delle due aree non edificate comprese tra viale Apua a nord, via San Giovanni Bosco a sud e ad est da via Giacomo Leopardi e via Ficalucci che appare riconducibile alla **Tipologia B** o alla **Tipologia C** sopra descritte, in quanto tale area non può configurarsi come area di riqualificazione del margine urbano esistente. Si ricorda inoltre che tutta l'area di Viale Apua è soggetta a vincolo ai sensi della ex art. 136 D.lgs. 42/2004 (D.M. del 23/06/1955 – GU n. 155 del 1955 “Zona del Viale Apua che congiunge la Marina di Pietrasanta con il capoluogo del Comune, sita nell'ambito del Comune di Pietrasanta).
2. Area compresa tra via Vincenzo Bellini a nord e a sud tra via Luigi Boccherini e via Grenzach Wyhlen (UTOE 2 – La pianura di Pietrasanta) – L'ampia area ineditata inquadrata a nord con via Vincenzo bellini, a est con via Gino Lombardi e via C.A. della Chiesa, a sud con via Grenzach Wyhlen, per le proprie caratteristiche ambientali e paesaggistiche, sembra assumere le caratteristiche di cui all'art. 4 co. 5 della L.R. 65/2014 piuttosto che quelle del T.U. rientrando pertanto nella **Tipologia C** sopra descritta.
3. Margine urbano tra via del Sale a est e via Bengasi a ovest (UTOE 2 – La pianura di Pietrasanta) – Le aree poste al margine urbano orientale di marina di Pietrasanta, poste esternamente alla via Bengasi, per le proprie caratteristiche agricole/ambientali e paesaggistiche sembrano ricadere nella **Tipologia B** - aree dalle chiare connotazioni agricole/rurali/paesaggistiche, in quanto non costituiscono riqualificazione del margine urbano.
4. Margine esterno a est compreso tra la fine di via del Sale a sud-est, via Monte Corchia e via Calatafini a ovest (UTOE 2 – La pianura di Pietrasanta) – per le loro caratteristiche tali e per la loro estensione territoriale, potrebbe essere opportuno portare gli agglomerati individuati all'esterno del perimetro del T.U. riconducendoli alla **Tipologia D** sopra descritta, ovvero edificato sparso che ai sensi dell'art. 4, co.5 lett. b) non costituisce T.U. oppure alla **Tipologia A** - aree che pur ospitando funzioni non agricole, ai sensi dell'art.64 co.1 lett. d) non costituiscono T.U.
5. Aree al margine sud-ovest dell'abitato di Pietrasanta compresa tra via Africa e via Fiumetto (UTOE 2 – La pianura di Pietrasanta) – L'area ineditata posta sul margine occidentale dell'aggregato del capoluogo di Pietrasanta, ricompresa tra il via Africa e via Fiumetto appare riconducibile alla **Tipologia D** sopra descritta caratterizzata da un edificato sparso, che ai sensi dell'art. 4, co.5 lett. b) non costituiscono T.U.
6. Margine a nord del capoluogo di Pietrasanta compreso tra via Pisanica a sud e via Aurelia Nord a nord e via Cava ad ovest (UTOE – 2 La pianura di Pietrasanta) – le aree in questa zona circoscritte all'interno del T.U. hanno caratteristiche assimilabili alla **Tipologia B** aree dalle chiare connotazioni agricole/rurali/paesaggistiche, che risultano invece ricomprese all'interno del T.U oppure alla **Tipologia D** aree caratterizzate da un edificato sparso, che ai sensi dell'art. 4, co.5 lett. b) non costituiscono T.U.
7. Aree intercluse in prossimità della SP Vallecchia tra via Lago d'Orta, via Lago d'Iseo e via San Bartolomeo (UTOE 1 – Pietrasanta collina) – le aree intercluse individuate nella zona collinare del capoluogo di Pietrasanta risultano con caratteristiche assimilabili alla **Tipologia D** cioè caratterizzate da chiare connotazioni agricole/rurali/paesaggistiche all'interno del tessuto urbanizzato ma che presentano

- potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, che ai sensi dell'art. 4, co. 5, lett. a) non costituiscono T.U.
8. Area produttiva in loc. Traversagna compresa tra la Via Aurelia a ovest e via Traversagna a est (UTOE 2 – La pianura di Pietrasanta) – L'area produttiva individuata rientra nella **Tipologia A** sopra descritta, in quanto trattasi di un'area dalla evidente connotazione non agricola posta in territorio rurale che ai sensi dell'art. 64 co.1 lett. d) della LR 65/2014 non costituisce territorio urbanizzato. Inoltre alcune parti ricomprese nel T.U. hanno caratteristiche riconducibili alla **Tipologia B** sopradescritta.
 9. Area produttiva in loc. Valdecchia compresa tra la SP Vallecchia a est e il fiume Versilia a ovest (UTOE 1 – Pietrasanta collina)– L'area produttiva individuata rientra nella **Tipologia A** sopra descritta, in quanto trattasi di un'area dalla evidente connotazione non agricola posta in territorio rurale che ai sensi dell'art. 64 co.1 lett. d) della LR 65/2014 non costituisce territorio urbanizzato.

Al fine di esplicitare meglio i criteri che hanno portato all'individuazione del perimetro del T.U. adottato anche nelle successive fasi del procedimento (in modo particolare nella conferenza paesaggistica), è necessario predisporre una Tavola in cui viene individuato il poligono che rappresenta cartograficamente il perimetro del T.U. suddiviso nelle seguenti 3 componenti:

- A) Aree riconducibili all'art. 4 comma 3;
- B) Aree riconducibili all'art. 4 comma 4;
- C) Aree ancora non trasformate ma sulle quali risultano sottoscritte e siano vigenti al momento dell'adozione del PS le convenzioni dei relativi Piani Attuativi già approvati, oppure siano stati rilasciati i titoli edilizi per gli interventi diretti previsti dagli strumenti vigenti precedentemente all'adozione del PS.

A.2) Individuazione delle U.T.O.E. (artt. 20 – 32 Disciplina del Piano)

L'art.4 del D.P.G.R. 32/R/2017 in attuazione della L.R. 65/2014 dispone quanto segue:

“1. l'individuazione delle unità territoriali organiche elementari (UTOE), contenuta nella strategia dello sviluppo sostenibile del Piano Strutturale, è estesa all'intero territorio comunale, sulla base dei riferimenti contenuti nello statuto del territorio.

2. al fine di consentire la definizione di specifiche strategie, l'individuazione delle UTOE di cui al comma 1 può essere effettuata comprendendo all'interno delle stesse, aree interne ed esterne al perimetro del territorio urbanizzato”.

Le UTOE quindi, in quanto “unità minima” di suddivisione organica del territorio comunale individuano ambiti territoriali accomunati dalle medesime caratteristiche funzionali, paesaggistiche, morfologiche ecc, il cui compito è quello di assicurare un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale.

Le UTOE costituiscono inoltre il riferimento territoriale per le dimensioni massime delle previsioni ma anche per la verifica degli standard e la perimetrazione delle UTOE rappresenta uno dei primi momenti progettuali del Piano Strutturale, pertanto la definizione di tali ambiti dovrebbe discendere dal quadro delle conoscenze e porsi, rispetto alla formazione di quest'ultimo, in un rapporto di sequenzialità logica.

Il Piano Strutturale di Pietrasanta contiene i riferimenti per l'individuazione delle UTOE e la loro rappresentazione cartografica nei seguenti documenti:

- *Doc.1 Piano strutturale - Relazione Generale* (paragrafi 5.3);
- *Doc. 2 Piano Strutturale - Disciplina di Piano* (parte II – titolo II - capo 2 art. 20 parte III – titolo V – capo I artt. 20, 32);
- *Tavola P04 – Le strategie comunali*

Il nuovo P.S. suddivide l'intero territorio comunale soltanto nelle sottostanti n. 3 UTOE individuate sulla base delle caratteristiche del sistema morfologico ed insediativo:

- **UTOE 1** Collina di Pietrasanta: ambito del sistema insediativo che comprende l'area collinare e i nuclei storici di Capriglia, Capezzano a Monte, Valdicastello e la valle che comprende i nuclei di Vallecchia, Castello, Solaio e Vitoio;

- **UTOE 2** Pianura di Pietrasanta: ambito del sistema insediativo del Capoluogo che comprende le aree della pianura litorale fino alle prime pendici collinari;
- **UTOE 3** Strettoia-Lago di Porta: ambito del sistema insediativo che comprende tutta l'isola amministrativa esterna del Comune di Pietrasanta che ha come riferimento principale l'abitato di Strettoia.

La lettura del territorio comunale appare, conseguentemente a questa scelta progettuale, molto semplificata rispetto a quella effettuata dal precedente Piano Strutturale approvato nel 2008 e redatto con i contenuti della L.R. 05/1995, il quale, sebbene di tipo insediativo e non territoriale, divideva il comune di Pietrasanta in n. 15 UTOE così suddivise:

- **n. 3 UTOE** nel sistema insediativo di collina;
- **n. 12 UTOE** nel sistema insediativo pedecollinare, suddivise in 4 sottosistemi (*subistema della pianura costiera, subistema della pianura alluvionale, subistema pianura alluvionale e pedecollinare e subistema della pianura pedecollinare*);

È opportuno evidenziare, che, pur riconoscendo l'intento di omogeneizzare il territorio comunale nell'ottica di creare sinergie e interconnessioni tra i diversi ambiti caratteristici del territorio comunale, il numero ridotto di UTOE del nuovo Piano Strutturale non facilita la lettura del contesto territoriale e paesaggistico comunale, tantomeno consente di fare emergere le sue differenti peculiarità e caratteristiche territoriali, con particolare riferimento alla sostenibilità, non solo ambientale, delle previsioni del Piano

L'ampia dimensione degli ambiti delle UTOE infatti, se da un lato consente una maggiore flessibilità nella localizzazione delle previsioni di trasformazione e del loro dimensionamento, oltre a facilitare la verifica positiva degli standard di cui al d.m. 1444/1968, dall'altro non ne consente la verifica del carico insediativo oltre a non far emergere le eventuali criticità esistenti su specifiche porzioni del territorio comunale, sulle quali invece il Piano potrebbe indirizzare azioni e strategie di sviluppo sostenibile finalizzate proprio al superamento delle medesime.

Infatti, sia il dimensionamento del Piano Strutturale di cui all'art. 92 co.4 lett. c) della LR 65/2014, suddiviso in nuovi insediamenti e nuove funzioni ricadenti nelle aree interne al perimetro del territorio urbanizzato ed articolato per UTOE e categorie funzionali, come anche la verifica dei servizi, delle dotazioni territoriali e degli standard di cui all'art. 92 co. 4 lett d), condotte sull'intero territorio comunale e articolate per UTOE, assolverebbero meglio il loro compito quando fossero riferite ad ambiti territoriali di scala inferiore, così da evidenziare con maggiore facilità le eventuali criticità, e consentire al Piano il superamento delle stesse attraverso l'individuazione di specifiche strategie di sviluppo sostenibile.

A.3) Dimensionamento del P.S. e del P.O. - Analisi dei trend demografici

Il dimensionamento del Piano Strutturale fa parte dei contenuti strategici del Piano, ai sensi dell'art. 92 co. 4 lett. c) della L.R. 65/2014, tali quantità devono essere definite in forte connessione con le dotazioni pubbliche necessarie e hanno carattere vincolante ed inderogabile per il successivo dimensionamento del Piano Operativo. La legge regionale del governo del territorio indica inoltre che le previsioni di crescita debbano misurarsi con la sostenibilità del territorio e con le risorse disponibili e i limiti dello stesso.

Per la determinazione delle dimensioni massime sostenibili del Piano Strutturale, quindi, il metodo del calcolo del fabbisogno che porta alla individuazione delle quantità a partire dalle proiezioni dei trend demografici dovrebbe essere affiancato dall'analisi della capacità di carico e di sostenibilità ambientale del territorio.

Le ipotesi di sviluppo, proprio perché definite in funzione delle risorse territoriali ed ambientali e dei loro limiti di sfruttamento, devono essere confrontate con la capacità del territorio di supportare i processi di sviluppo che lo interesseranno anche al fine di una corretta applicazione della legge regionale di governo del territorio che ha come oggetto e finalità *"garantire lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte anche evitando il nuovo consumo di suolo, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale inteso come bene comune..."* (v. art. 1, co.1 L.R. 65/2014).

Il nuovo Piano Strutturale di Pietrasanta è stato pensato dall'A.C. per un periodo temporale di 15 anni (2020-2035) e le analisi a supporto della programmazione territoriale e urbanistica della città si riferiscono ai possibili scenari demografici che potrebbero verificarsi nel futuro e sono descritti nei seguenti documenti :

- Doc.1 – Relazione Generale (paragrafi 2.3 – 6.4);

- Doc.2 – Piano Strutturale - Disciplina di Piano (artt. 32 33 e 34);
- Doc.2a – Piano Strutturale – allegato alla disciplina del piano – UTOE e dimensionamento del piano (paragrafi 1.3 – 1.4).

Dalla lettura dei documenti sopra richiamati, si desume che il riferimento metodologico utilizzato dal P.S., per la determinazione delle dimensioni massime ammissibili delle trasformazioni previste dal Piano, deriva dal calcolo del fabbisogno delle ulteriori dotazioni insediative conseguenti a un ipotizzato aumento demografico.

Il dimensionamento Piano Strutturale deriva infatti dall'ipotesi di proiezione in crescita del *trend* demografico comunale, dal quale consegue il nuovo fabbisogno abitativo riportato nel P.S..

Dalla lettura delle analisi dei trend demografici illustrati nella Relazione del P.S, si evidenzia però che il Comune di Pietrasanta abbia avuto, nel corso degli anni passati, un trend demografico sostanzialmente costante, in linea con tutti gli altri ambiti amministrativi della Versilia, ed addirittura, al 31/12/2020 il Comune di Pietrasanta contava una popolazione di circa 23.501 abitanti per un numero di famiglie residenti di 10.528, con un trend al ribasso rispetto agli anni precedenti.

Il Piano Strutturale di Pietrasanta, nonostante il trend demografico in diminuzione sopra descritto, stabilisce un aumento potenziale degli abitanti residenti previsti all'anno 2035 di 2.638 unità (2.427 dei quali ricadenti nell'UTOE 2) e considerando inoltre:

- n. di abitanti insediabili tramite le nuove previsioni di P.S. pari a : 2.225 ab.
- n. di abitanti insediabili tramite i vecchi P.A. già convenzionati pari a: 413 ab.

Il totale degli abitanti previsti per l'anno 2035 nel Comune di Pietrasanta è di 26.139 ab.

In considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene che il dimensionamento massimo ammissibile del Piano Strutturale, con particolare riferimento alla nuova edificazione residenziale derivante dall'ipotizzato aumento degli abitanti insediabili sul territorio comunale al 2035, appaia eccessivo, in particolare se rapportato con l'analisi del trend demografico (sia comunale che di area vasta).

L'ipotesi di tale aumento demografico e il conseguente dimensionamento, inoltre, appare non supportato da adeguate strategie economiche/sociali riscontrabili nel Piano Strutturale tali da giustificare il trasferimento di abitati dei comuni limitrofi nel comune di Pietrasanta ed infine, viste le criticità delle risorse naturali presenti sul territorio comunale, potrebbe risultare non sostenibile ambientalmente .

Si evidenzia infine che, il dimensionamento residenziale del P.S., ricadente prevalentemente nell'UTOE 2 attraverso interventi di nuova edificazione, non sembra attuare gli obiettivi e le direttive del PIT PPR, in particolare quelli riconducibili alla Scheda d'Ambito 02 Versilia e Costa Apuana, laddove indirizza gli strumenti urbanistici a:

- *evitare ulteriori processi di consumo di suolo , contrastando i fenomeni di dispersione insediativa e l'erosione dello spazio agricolo anche attraverso il riordino degli insediamenti (aree di pertinenza, annessi e viabilità) e il recupero degli edifici e dei manufatti esistenti* (obiettivo 4, direttiva 4.1);
- *conservare gli spazi agricoli ancora presenti all'interno del tessuto urbanizzato e ridefinire i confini dell'urbanizzazione diffusa <...>* (obiettivo 4, direttiva 4.2) .

Nell'ottica del perseguimento di uno sviluppo sostenibile del territorio e di quanto esposto nel presente paragrafo, al fine di rendere il Piano Strutturale maggiormente coerente con le disposizioni (obiettivi, direttive e prescrizioni) del PIT-PPR e alla legge regionale di governo del territorio, si ritiene pertanto necessario rivedere complessivamente il dimensionamento del P.S. , in particolare quello relativo alla categoria funzionale residenziale, sia nel suo dato complessivo ma soprattutto in quello afferente alla componente della nuova edificazione.

Conseguentemente, dovranno essere rimodulati anche i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali nel rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/1968.

Per completare infine le valutazioni sul dimensionamento del Piano Strutturale, ritiene opportuno richiamare l'attenzione sul rapporto tra il carico massimo sostenibile del P.S. e la quota di dimensionamento utilizzata dal primo Piano Operativo.

Si evidenzia inoltre che, coerentemente con quanto suggerisce la LR 65/2014, il Piano Operativo, muovendosi all'interno dei limiti massimi imposti dal Piano Strutturale, non dovrebbe esaurire in un unico ciclo le quantità di

carico massimo sostenibile, ma, al contrario, dovrebbe dilazionare nel tempo le opzioni di sviluppo privilegiando le trasformazioni afferenti alla categoria delle nuove funzioni (riuso) rispetto a quelle di nuova edificazione.

Dall'analisi condotta parallelamente sul Piano Strutturale e sul Piano Operativo e dal confronto delle Tabelle descrittive di riferimento che riportano le differenze della quantità di dimensionamento prelevato dal P.O. si rileva che le previsioni di trasformazione si concentrano nella UTOE 2 – *la pianura di Pietrasanta* e che le quantità massime ammissibili del P.S. vengono quasi interamente prelevate dal primo Piano Operativo.

Si propone quindi di contenere, nella misura di circa il 30%, il limite massimo della S.E per gli interventi di nuova realizzazione prelevati dal dimensionamento del Piano Strutturale, almeno per la categoria residenziale, non limitando invece il prelievo dal dimensionamento delle nuove funzioni (riuso), contribuendo così ad indirizzare l'attività edilizia prioritariamente verso gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente piuttosto che verso quelli di nuova edificazione su suolo non edificato.

Alla scadenza del quinquennio di validità del P.O. i dimensionamenti che hanno perduto efficacia dovrebbero rientrare nelle quantità residue del piano strutturale. (art. 6 D.P.G.R. 32/R/2017 co. 6 *“alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del piano operativo, nel caso in cui il comune non abbia prorogato i termini di efficacia delle previsioni di cui all'art. 95, commi 9 e 11, della L.R. 65/2014, i dimensionamenti relativi alle previsioni che hanno perduto efficacia ai sensi di tali disposizioni, rientrano nei quantitativi residui del piano strutturale, disponibili per la definizione del successivo quadro previsionale strategico quinquennale.”*)

A.4) Elaborato Doc. 2 - Disciplina del Piano

Art 14 - il perimetro del territorio urbanizzato – pag. 34

Come già evidenziato nel paragrafo sopra descritto, il perimetro del territorio individuato dal PS deve essere identificato attraverso criteri e metodologie indicate nell'art. 4 – commi 3 e 4 della L.R. 65/2014.

Si ricorda che, ai sensi del combinato disposto degli artt. 4 e 92, co.3 della L.R. 65/14, il territorio urbanizzato individuato dal Piano Strutturale del Comune di Pietrasanta dovrà essere di riferimento per il successivo Piano Operativo, senza che lo stesso possa apportarvi modifiche sostanziali se non riconducibili ad errori cartografici o adeguamenti di scala di rappresentazione.

E' opportuno quindi che il Piano Strutturale chiarisca che quanto individuato nello statuto del territorio dello strumento di pianificazione comunale costituisce quadro di riferimento e orientamento con valore prescrittivo per il successivo Piano Operativo.

Art 16 - la ricognizione delle prescrizioni del PIT-PPR – pag 36

In merito all'articolo suddetto, nella disciplina del piano viene riportato un mero rinvio al rispetto delle relative prescrizioni, si ritiene opportuno, al fine di migliorarne la lettura, che le stesse siano declinate con specifico riferimento alla Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT/PPR.

B) Piano Operativo

Premessa - Il Piano Operativo è l'atto di governo del territorio, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 65/2014, il cui scopo è disciplinare l'attività urbanistico-edilizia dell'intero territorio comunale in conformità con quanto disposto dal Piano Strutturale e si compone di due parti:

- A) Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato (art. 95 co. 1 lett. a));
- B) Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale (art. 95 co. 1 lett. b), *con particolare riferimento agli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del T.U. (interventi diretti), ai progetti unitari convenzionati (UC) e ai piani attuativi (P.A.) di iniziativa pubblica o privata.*

Nel condurre l'istruttoria sul Piano Operativo del comune di Pietrasanta sono stati analizzati i seguenti documenti:

- Elaborato DT 01 – *Relazione illustrativa e documento di conformazione al PIT-PPR*
- Elaborato DT 02a – *Disposizioni Statutarie*

- Elaborato DT 02b - *Disciplina Urbanistica*
- Elaborato DT 03a - *Schede Norma UTOE 1 – 3 (n. 18 schede)*
- Elaborato DT 03b - *Schede Norma UTOE 2 (n. 85 schede)*
- Quadro progettuale: *QP01 (T.R.) a-c – QP02 (T.U.) a-i - QP03 (mobilità) – QP04 (esproprio)*

B.1 - L'Indice di Fabbricabilità I.F.

Dalla lettura del Piano emerge, ricorrente e costante, il richiamo dell'utilizzo dell'I.F. per la determinazione del dimensionamento delle trasformazioni ammissibili sul territorio comunale, siano esse di intervento diretto, di riqualificazione urbana attuabili tramite PUC oppure attraverso la redazione di Piani Attuativi.

Si evidenzia che la scelta dell'utilizzo dell'I.F. (mq/mq) per la determinazione delle dimensioni massime sostenibili delle trasformazioni non appare del tutto coerente con i criteri dettati dalla LR 65/2014 e il PIT-PPR in quanto non consente una corretta valutazione e diversificazione degli interventi sulla base delle specificità del territorio, mentre uniforma e distribuisce diritti edificatori sulle aree in modo asettico, non considerando le diverse peculiarità delle zone ed ignorando le eventuali limitazioni imposte dal PIT-PPR.

B.2 - Gli interventi di nuova edificazione interni al T.U. (interventi diretti) ammessi dal P.O.

Una diretta conseguenza di quanto sopra evidenziato in merito al non condivisibile utilizzo dell'I.F. per la redazione di un P.O. in conformità alla LR 65/2014 e al PIT-PPR lo ritroviamo nell'individuazione della previsioni di trasformazione attuabili con intervento diretto, e quindi interventi di Nuova Edificazione, individuabili disciplinate agli articoli 25 e 26 del documento DT02b e rappresentate nella Tavole QP.02 a – i, con le lettere B, DP1, DC1, DS1, F4.

L'individuazione di una moltitudine di isolati all'interno dei quali il Piano Operativo ammette la realizzazione di interventi di nuove edificazioni ammettendo determinate destinazioni funzionali, eventualmente realizzabili anche con altre funzioni alternative (per il combinato disposto ammesso dalla norma) non appare condivisibile, in quanto prioritariamente non consente una puntuale individuazione dei lotti interessati da tale trasformazione nella cartografia e conseguentemente non consente di poter effettuare le necessarie valutazioni di verifica paesaggistica alla luce delle disposizioni del PIT-PPR.

Gli interventi infatti non tengono in alcuna considerazione le specificità della zona, tantomeno la eventuale presenza di vincoli paesaggistici e delle loro limitazione prescrittive.

Inoltre dalla lettura delle norme e della cartografia non appare esplicitata la valenza quinquennale di questo tipo di trasformazioni che invece ricadono all'interno di quelle elencate all'art. 95, co.3 della LR 65/2014.

Si ritiene quindi necessario che ogni singolo intervento di nuova costruzione, che quindi rientra tra le trasformazioni con valenza quinquennale, venga individuato cartograficamente, dimensionato e ne venga dimostrata la compatibilità paesaggistica, attraverso la predisposizione di una scheda che dia conto dell'inquadramento territoriale, del dimensionamento, delle categorie funzionali ammesse e dei vincoli paesaggistici eventualmente presenti oltre alle eventuali misure di mitigazioni.

B.3 - La Perequazione Urbanistica (Elaborato DT02b – art. 10)

Occorre premettere che ai sensi dell'art. 100 della L.R. 65/2014, la “perequazione urbanistica” è così definita e disciplinata:

“1. La perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento degli obiettivi di interesse generale definiti dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica mediante l'equa distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri tra le diverse proprietà immobiliari ricomprese in ambiti, anche discontinui purché all'interno della stessa UTOE, oggetto di trasformazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio, ... (segue) Gli ambiti interessati dalla perequazione, possono essere anche relativi ad UTOE diverse a condizione che le previsioni oggetto di perequazione siano contestuali e risultino reciprocamente vincolate. ... (segue) ...

2. *L'equa distribuzione delle qualità edificatorie e degli oneri è effettuata in considerazione delle limitazioni all'edificabilità derivanti dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica o ai fini dell'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana e tiene altresì conto delle condizioni fisiche del territorio nonché dei vincoli derivanti dalle leggi.*"

Il Piano Operativo ha individuato un sistema di perequazione caratterizzato dal fatto che permette di trasferire tutta o parte della capacità edificatoria proveniente da aree dismesse o che sono ritenute da riqualificare, verso aree deputate a riceverla al fine di realizzare insediamenti residenziali la cui densità sia adeguata al contesto circostante, dotati degli spazi pubblici necessari alle funzioni che vi si insedieranno.

La perequazione urbanistica diventa lo strumento prevalentemente utilizzato dal P.O. sia per gli interventi di nuova costruzione sia per gli interventi di riqualificazione urbana, e viene disciplinata dal P.O. attraverso 3 modalità attuative:

- a) perequazione urbanistica di ambito per gli interventi di nuova edificazione o di recupero in loco (interventi PAC, PUC, PdR):
 - per le nuove trasformazioni previste dal P.O. (schede norma TU_t e TR_t) prevedono l'utilizzo di questa forma di perequazione; alle aree ricomprese nell'ambito di trasformazione viene applicato uno stesso indice di edificabilità IT (SE/ST) sia per le aree interessate dalle edificazioni che per le aree destinate alle Dotazioni Territoriali (DT)
 - nel caso di recupero in loco (schede norma TU_rl e TR_rl) la SE corrisponde alla SE esistente e nella stessa area dovranno essere recuperate le Dotazioni territoriali presenti in loco;
- b) perequazione urbanistica finalizzata alla rigenerazione urbana o ambientale con trasferimento di volumi impropri posti nel territorio urbanizzato o nel territorio rurale verso aree di atterraggio previste dal P.O. più idonee ad ospitare tali volumi all'interno del territorio urbanizzato (interventi PdR e PRU);
 - modalità attuativa (schede norma TU_rd) che consente di effettuare *"trasferimenti di volumi impropri"* da aree considerate degradate e compromesse, alleggerendo la densità edilizia in queste aree traslando tale densità (quindi la SE) in un ambito territoriale, interno al territorio urbanizzato, definito idoneo da parte della A.C. Oltre alla IT virtuale e alla SE di partenza, per incentivare tali spostamenti, viene attribuita una premialità del 20% di SE. L'indice di edificabilità che viene attribuito tiene conto dell'area di atterraggio al fine del rispetto della densità edilizia esistente nell'ambito scelto;
 - modalità attuativa adottata per trasferire dal territorio rurale verso il territorio urbanizzato volumi dismessi o in stato di abbandono e privi di pregio storico, architettonico e tipologico (schede norma TR_rd) che non sono recuperabili in loco come previsto dagli artt. 23.3.3 e 23.4.3; in questo caso il trasferimento di SE viene fatto verso ambiti urbani di "atterraggio" C2; tale operazione presuppone la contestuale demolizione in tutto o in parte da ristrutturare e la sistemazione ambientale dei luoghi. Nell'ambito di atterraggio viene attribuita la SE di prelievo più eventuale maggiorazione premiante del 20% della S.E.
- c) compensazione urbanistica a distanza tra comparti non contigui anche se posti all'interno del territorio urbanizzato o negli insediamenti rurali, per l'acquisizione di aree e/o realizzazione di opere pubbliche che vengono compensati con crediti edilizi anziché con procedure espropriative (interventi PRU).

L'operazione condotta dal Piano Operativo di Pietrasanta per definire le diverse forme di perequazione urbanistica utilizzabile nei vari ambiti non sembra essere conforme ai principi generali della Legge del Governo del Territorio, il cui scopo fondamentale è il perseguimento del minor consumo di suolo e delle trasformazioni sostenibili del territorio, né agli obiettivi e alle direttive del PIT-PPR.

Pur riconoscendo nello strumento perequativo l'intento di distribuire uniformemente vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione a tutti i cittadini, il P.O. non sembra in linea con scopo principale, ovvero l'equa distribuzione di oneri e di funzioni all'interno di tutto il territorio comunale, ma soprattutto non persegue gli obiettivi e le disposizioni della LR 65/2014 e del PIT-PPR per quanto riguarda il contrasto al consumo di nuovo suolo

Dall'istruttoria condotta sembra inoltre che la tipologia di perequazione definita dal P.O. alla lettera b) non sia coerente con il principio del minor consumo di suolo, in quanto prevede oltre alla totale demolizione del manufatto in loco, anche la possibilità di una parziale demolizione con ricostruzione in loco più l'eventuale

“decollo” della restante SE verso una zona di “atterraggio” definita idonea dalla A.C..alla quale viene sommata anche una premialità edificatoria del 20 %.

Una forma di perequazione di questo tipo, potrebbe essere ammissibile e sostenibile anche paesaggisticamente, soltanto nel caso in cui l’interesse collettivo, ovvero il riappropriarsi da parte della collettività di aree di pregio , fosse realmente evidente e prevalente.

Nei casi di perequazione rappresentati invece del Piano Operativo (ad es. TU_rd), spesso l’interesse del singolo prevale su quello collettivo, con il risultato che aree attualmente degradate a destinazione quasi sempre artigianale/industriale vengono in parte recuperate con un alleggerimento del proprio dimensionamento e la restante quota, alla quale inspiegabilmente si aggiunge una premialità del 20%, viene trasferita, con una cambio di destinazione in residenziale, verso aree non edificate della pianura o della costa, consumando così suolo non edificato in ambiti territoriali di maggior pregio (e maggiore valore economico) per i quali anche la Scheda d’ambito 2 Versilia del PIT-PPR, prescrive di arrestare i processi di consumo di suolo, limitandosi a definire meglio i margini attraverso operazioni chirurgiche di nuova edificazione, orientando la pianificazione invece verso il riuso del patrimonio edilizio esistente.

Per quanto sopra esposto, si ritiene che questa forma di trasformazione del territorio non sia coerente con le disposizioni della LR 65/2014 e con il PIT-PPR, pertanto le trasformazioni che derivano da questo meccanismo presentano profili di contrasto con la LR 65/2014 e il PIT-PPR.

In particolare si evidenziano criticità e profili di contrasto con La R 65/2014 e il PIT-PPR per le sottoelencate n.4 aree di atterraggio individuate dal P.O.

TABELLA 1 - Elaborati DT03b – UTOE 2

N. UTOE		Scheda pag. Strumento attuativo	LR 65/2014	PIT-PPR Scheda Ambito n. 2	PIT-PPR Vincolo paesagg.	Nota esplicativa :
1	2	TU_a1	529	- art. 1;	Obiettivo: 4;	Le aree individuate ricadono in un ambito C2, definite dal P.O. “aree di trasformazione attraverso atterraggio di S.E. proveniente da aree soggette a interventi di riqualificazione mediante PRU o soggetti a Compensazione Urbanistica”. Le aree rientrano nella Tipologia B o Tipologia C, descritte nel paragrafo A.1 dell’osservazione. La destinazione d’uso individuata dal P.O. è quella Residenziale, ma sono ammesse anche le funzioni complementari consentite nelle zone C1 (praticamente tutte le altre).
2	2	TU_a2	535	- art. 4, co. 4, 5;	Direttive: 4.1 – 4.2 – 4.3 – 4.4	
3	2	TU_a3	543	Piano di Recupero (PR) - art. 64, co. 1, lett. a), co. 3 lett. b)	/	
4	2	TU_a4	551			

Infine, per quanto riguarda gli interventi TU_rl si evidenzia la necessità di specificare sempre, nelle schede predisposte, se la S.E. indicata include anche S.E. in premialità e, in caso affermativo, la quantità in mq.

B.4 - Il piano delle funzioni e il cambio di destinazione d’uso (Elaborato DT02b, artt. 15 e 25)

Il tema del cambio di destinazione d’uso del patrimonio edilizio esistente è disciplinato dal P.O. nell’Elaborato DT02b- Strategie per il territorio urbanizzato, in particolare all’art. 15-*Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni e del cambio delle destinazioni d’uso* e all’art. 25-*Il territorio urbanizzato – disciplina specifica*.

La possibilità di cambio di destinazione d’uso degli immobili appaiono sempre molteplici ed ampie, sia per le varie categorie che le sottocategorie, non considerando e valutando le diverse caratteristiche e specificità delle varie zone, coerentemente invece con quanto disciplinato dal PIT-PPR.

Tale eccessiva semplificazione appare favorita probabilmente anche dall'eccessiva semplificazione dell'analisi territoriale riconducibile all'individuazione del numero troppo limitato di UTOE per l'intero territorio comunale.

Solo a carattere di esempio, si evidenzia che una previsione del P.O. a funzione prevalente residenziale, può essere in realtà realizzata in qualsiasi destinazione turistica-ricettiva (funzioni complementari consentite), in quanto il Piano Operativo non differenzia mai le eventuali possibili alternative rispetto alla destinazione principale in considerazione della puntuale localizzazione dell'intervento.

B.5 - Il tema del Turismo e delle nuove RTA – Nelle zone F4

In considerazione delle caratteristiche storiche e territoriali dell'area oggetto di pianificazione, il turismo ed il suo sviluppo sostenibile dovrebbe essere uno dei temi principali del Piano Strutturale di Pietrasanta ed il Piano avrebbe dovuto contenere un'analisi conoscitiva esaustiva oltre che del relativo patrimonio edilizio esistente, anche della tematica, evidenziandone le specifiche criticità al fine del loro superamento, così da esprimere poi una strategia di sviluppo e poter valutare ed orientare consapevolmente le scelte pianificatorie del Piano Operativo.

In realtà, il Piano Operativo, attraverso l'Elaborato DT02b-Strategie per il territorio urbanizzato, con l'art. 15 *Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni e del cambio delle destinazioni d'uso* e l'art. 25 *Il territorio urbanizzato – disciplina specifica*, consente nella gran parte del T.U. la realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive o, in alternativa, il cambio di destinazione verso la funzione turistico-ricettiva, senza tra l'altro fornire mai indicazioni relative a quale specifica tipologia di struttura turistico ricettiva intenda perseguire, assimilando, ad esempio, la realizzazione di alberghi con quella delle R.T.A. e non fornendo mai indicazioni limitative o specifiche rispetto alle peculiarità del territorio, sottovalutando al tempo stesso le ricadute, anche economiche e sociali, di tali scelte.

Da una rapida lettura dell'art. 25 si desume che:

- *tutti gli alberghi esistenti possono essere trasformati in RTA;*
- *tutti gli alberghi, tranne quelli in viale Roma, possono essere trasformati in residenze nel rispetto di alcune condizioni;*
- *tutte le RTA e i Residence possono essere trasformate in funzioni residenziali nel rispetto di alcune condizioni.*
- *E' ammessa la realizzazione di nuove RTA in tutti i casi di funzioni complementari consentiti alle funzioni prevalenti nelle zone B, C1, C2, DP3, F2, F4.*

B.6 - La Versiliana ed il suo parco

La tenuta della Versiliana, è riconosciuta nel suo insieme quale bene architettonico con provvedimento del 20/07/2016 ai sensi del Codice dei Beni Culturali, oltre ad essere interessata da due vincoli paesaggistici art. 136 (D.M. 26/03/1953 G.U. 94 del 1953 - Fascia costiera di Mariana di Pietrasanta e D.M. 23/06/1955 G.U. 155 del 1955 - Zona del Viale Apua) e dal vincolo paesaggistico art. 142 lett. a) (Territori costieri).

Tutta la tenuta deve essere trattata dal Piano Operativo in maniera organica ed anche nell'ipotesi di tipologie di interventi differenziati (ovvero Scheda di trasformazione ed Intervento diretto) non deve venire mai meno la lettura complessiva del bene finalizzata alla sua tutela e conservazione.

Conseguentemente, relativamente alla scheda di trasformazione UTOE 2 TU_t1 contenuta nell'Elaborato DT03b, si evidenziano criticità legate alla possibilità di realizzare nuovi edifici all'interno della tenuta, mentre gli interventi diretti ammessi dalla categoria F1, così come disciplinati nell'elaborato DT02b, non sembrano adattarsi ed essere coerenti con le peculiarità paesaggistiche dell'area, che non possono ammettere al loro interno gli interventi come quelli individuati per le piazze e i parchi pubblici (in particolare art. 25.16, commi 3 e 4).

A tal fine, si evidenzia la necessità di analizzare la tenuta anche in considerazione della carta dei boschi planiziari e costieri di cui all'Abaco delle Invarianti del PIT- Invariante II i caratteri ecosistemici del paesaggio (pag. 49).

B.7 - il Piano Attuativo degli arenili – P.U.A. (Elaborato DT03b – Scheda UTOE 2 TU_t43)

Il Piano attuativo degli arenili ha il compito di disciplinare l'area costiera comunale che è interessata da una molteplicità di vincoli paesaggistici, al fine di garantirne la conservazione e la tutela.

Il Piano Operativo, attraverso la predisposizione di una specifica scheda (Scheda Utoe 2 TU_t43.), deve contenere le regole generali che sottendono alla redazione del PUA. e che sono anticipate negli articoli 11.6 e 28.4 della disciplina urbanistica.

L'analisi della scheda UTOE 2 TU_t43 evidenzia criticità e contrasti con il PIT-PPR, in particolare con gli obiettivi della scheda d'Ambito 2 Versilia e la tutela dei beni paesaggistici, in particolare del vincolo paesaggistico art. 142 lett. a) del Codice (Territori costieri) e del vincolo art. 136 del codice (D.M. 26/03/1953 G.U. 94 del 1953 - Fascia costiera di Marina di Pietrasanta).

In particolare:

1) L'area dell'arenile, come del resto tutto il territorio comunale, nell'ottica di una conformazione al Piano Paesaggistico regionale non può essere pianificato facendo ricorso all'utilizzo dell'I.F., che, per sua natura, non dà certo garanzia del rispetto del bene paesaggistico da tutelare. Conseguentemente il P.U.A. non può esprimere un dimensionamento espresso in mq di S.E. conseguente all'applicazione di alcun tipo di I.F.

2) Le categorie funzionali di cui all'art. 99 co. 1 ammesse e quelle non consentite, devono essere individuate tra quelle in grado di non snaturare il patrimonio balneare tutelato dal PIT-PPR tipico dell'Ambito 2 Versilia e Costa Apuana e del Sistema costiero 1 Litorale sabbioso Apuano-Versiliense, conseguentemente, all'interno delle strutture balneari:

Non dovranno essere ammesse nuove destinazioni residenziali ad uso di civile abitazione e/o per l'attività extra-alberghiera (Bed&Breakfast e Casa Appartamenti Vacanze), ad eccezione delle case di guardianaggio che non potranno essere utilizzate per fini turistici;

Non dovranno essere ammesse nuove destinazioni Turistico-ricettive tali da consentire il pernottamento;

Potranno essere realizzate soltanto nuove attività di tipo commerciale, purché legate all'attività balneare (servizi somministrazione bevande e cibi, servizi alla persona ed attività ludiche e sportive).

3) Al fine di mantenerne l'integrità, anche percettiva, dovrà essere previsto il divieto di frazionamento all'interno degli stabilimenti balneari esistenti.

4) I criteri per gli eventuali ampliamenti ammessi per le strutture balneari esistenti dovranno essere individuati coerentemente con quanto indicato e richiesto dalle Direttive - lettere l) e n) - della Scheda 1 dei Sistemi Costieri, valutando anche la possibilità, al fine di limitare gli ampliamenti delle strutture esistenti come richiesto dalla Direttiva l) di non consentire ulteriori ampliamenti alle strutture balneari che ne hanno già beneficiato nel recente passato, ed indirizzandoli preferibilmente per la riqualificazione delle strutture esistenti. Conseguentemente non dovranno essere ammissibili gli interventi di sopraelevazione ed alcun tipo di ampliamento una tantum del patrimonio edilizio esistenti, come ad esempio, quello individuato nella Scheda, fino a 130 mq.

5) I criteri per l'eventuale possibilità di impermeabilizzazione dell'arenile attraverso la realizzazione di nuove piscine o di nuovi seminterrati negli stabilimenti balneari dovranno essere individuati coerentemente con l'attuazione delle direttive l) e n) della Scheda 1 dei Sistemi Costieri, valutando la possibilità, al fine di limitare l'ulteriore impermeabilizzazione dell'arenile e concorrere alla sostenibilità ambientale e idraulica degli interventi, di consentire tali interventi soltanto alle strutture che non ne hanno beneficiato in passato.

B.8 - Gli interventi di trasformazione previsti dal Piano Operativo

Premessa - La L.R. 65/2014, all'art. 95 comma 8, stabilisce che la parte del Piano Operativo soggetta a decadenza quinquennale deve essere definita, progettata e disciplinata nel rispetto del dimensionamento indicato dal Piano Strutturale, sulla base del quadro previsionale strategico, facendo specifico riferimento alla "disciplina delle trasformazioni" del Piano Operativo comprendente gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del T.U. , le previsioni e gli interventi di particolare complessità e rilevanza soggetti a pianificazione attuativa e a Progetto Unico Convenzionato, le previsioni e gli interventi di rigenerazione urbana e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (P.E.E.) concernenti la disciplina delle trasformazioni del P.O. qualora esplicitamente

assoggettati a pianificazione attuativa, ad interventi di rigenerazione urbana e a progettazione unitaria convenzionata.

Il Regolamento di cui al D.P.G.R. n.32-R/2017, all'art. 4, stabilisce che nel quadro previsionale strategico quinquennale del Piano Operativo siano esplicitati, per ogni singola UTOE, i dimensionamenti prelevati dal Piano Strutturale evidenziando altresì il saldo residuo.

Inoltre, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo, nel caso in cui il Comune non abbia prorogato i termini di efficacia delle previsioni di cui all'art.95 co. 9 e 11 della L.R. 65/2014, i dimensionamenti relativi alle previsioni che hanno perduto efficacia ai sensi di tali disposizioni, rientrano nei quantitativi residui del Piano Strutturale disponibili per la definizione del successivo quadro previsionale strategico quinquennale.

Gli interventi di trasformazione previsti dal Piano Operativo sono elencati e descritti nei documenti:

- a) Elaborato DT 03a - *Schede Norma UTOE 1 – 3 (n. 18 schede)*
- b) Elaborato DT 03b - *Schede Norma UTOE 2 (n. 85 schede)*

Indicazioni di carattere generali:

- In considerazione dell'obiettivo prioritario del P.O. del reperimento delle dotazioni territoriali e dell'obiettivo della LR 65/2014 e del PIT-PPR di contrastare l'uso di nuovo suolo agevolando gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente rispetto a quelli di nuova edificazione su territorio non edificato, negli ambiti soggetti a PAC il rapporto tra SF e DT dovrebbe essere almeno di 1:1 quanto meno per gli interventi di nuova edificazione residenziale.
- In merito agli interventi di trasformazione che interessano beni paesaggistici per i quali nelle relative schede norma sia riportato un mero *"rinvio al rispetto delle relative prescrizioni"*, si ritiene necessario che le stesse siano declinate con specifiche disposizioni volte a definire i criteri e le modalità di inserimento paesaggistico degli interventi, nel rispetto della specifica Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR. (ad es. Scheda *"UTOE 2 - TU_11"* - pag. 3 delle Schede Norma UTOE 2 – Elaborato DT03b);
- Si raccomanda inoltre di valutare l'opportunità di inserire in ogni scheda, laddove la modalità di attuazione prevista ecceda l'intervento diretto, anche gli eventuali interventi e categorie edilizie ammesse in attesa dell'approvazione del Piano Attuativo o del Piano Unitario Convenzionato richiesto.
- Si evidenziano infine alcuni interventi nei quali le trasformazioni previste non sembrano dare il giusto riscontro di interesse pubblico attraverso la cessione di aree per la realizzazione delle Dotazioni Territoriali.

Dall'analisi del materiale e degli allegati sopra descritti è possibile evidenziare gli interventi per i quali l'istruttoria regionale ha evidenziato possibili criticità o contrasto con la LR 65/2014 e il PIT-PPR:

TABELLA 2-A - Elaborato DT03a – UTOE 1 e UTOE 3

N.	UTOE	Scheda Norma	pag.	Strumento Attuativo – intervento	L.R. 65/2014	Scheda d'Ambito n.2 - Direttive interessate	Vincolo Paesagg.	Nota esplicativa :
1	3	TU_rl1	99	PR	/	/	/	Occorre specificare meglio, con schemi distributivi-territoriali, le suddivisioni all'interno dei sub-ambiti.
2	3	TU_c1	117	Intervento diretto Compensazione Urbanistica	-Art. 4 co. 4, 5 - Art. 64 co. 1 lett. a) co. 3 lett. b)	Obiettivo 4 Direttive: 4.1 – 4.2 – 4.3 -	/	L'area oggetto d'intervento risulta molto estesa e potrebbe essere riconducibile alla Tipologia B o C descritta nel paragrafo A.1 dell'osservazione.

TABELLA 2-B -Elaborato DT03b – UTOE 2

N.	U T O E	Scheda Norma	pag.	Strum. attuativo – intervento	L.R. 65/2014	Scheda d'ambito n.2 - Direttive interessate	Vincolo Paesagg.	Nota esplicativa :
1	2	TU_t1	3	OO.PP	Art. 1	Obiettivo 4 Direttiva 4.1 – 4.3 – 4.8 – 4.11	- DM 26/03/1953 GU 94 del 1953 Prescrizioni: 2c3- 3c1 p.4 – 4c1 - art. 142 c.1 lett c) (art. 8 – Elab. 8b) Prescrizioni a4 - art. 142 c.1 lett g) (art. 12 – Elab. 8b) Prescrizioni: b1 – b2	Vedi paragrafo B.6.
2	2	TU_t2	11	PUC	- Art. 1 - Art. 4 co. 5 lett. a)	Obiettivo 4 Direttiva 4.1 – 4.2 - 4.3 – 4.11	DM 23/06/1955 GU 155 del 1955 Prescrizioni: 3c1 – 4c2 - 4c7	L'area può essere riconducibile alla Tipologia C descritta nel paragrafo A.1 dell'osservazione.
3	2	TU_t3	17	PUC	- Art. 1 - Art. 4 co 4 - Art. 64, co. 1 lett. a) co. 3 lett. b)	Obiettivo 4 Direttiva 4.1 – 4.3	/	Nuovo consumo di nuovo suolo in area che può essere riconducibile Tipologia B descritta nel paragrafo A.1 dell'osservazione.
4	2	TU_t11	65	PAC	- Art. 1 - Art. 4, co. 5; - Art. 64, co. 1, 3	Obiettivo 4 Direttiva 4.1 – 4.2 - 4.3	DM 26/03/1953 GU 94 del 1953 Prescrizioni: 2c1 – 3c3 – 4c1 – 4c3 art. 142 co.1 lett. g) (art. 12 – Elaborato 8B PIT-PPR)	Consumo di suolo in area riconducibile alla Tipologia B o C descritta nel paragrafo A.1 dell'osservazione. Verificare la consistenza dei Boschi planiziani e costieri di cui all'Abaco delle Invarianti del PIT- Invariante II i caratteri ecosistemici del paesaggio (pag. 49).
5	2	TU_t12	73	PAC	- Art. 1 - Art. 4, co. 5 - Art. 64, co. 1 lett. a) co. 3 lett. b)	Obiettivo 4 Direttiva 4.1 – 4.2 - 4.3	DM 26/03/1953 GU 94 del 1953 Prescrizioni: 3c3 – 4c1 – 4c3	Consumo di nuovo consumo di suolo in aree di margine urbano riconducibile alla Tipologia B o C descritta nel paragrafo A.1 dell'osservazio- ne.
6	2	TU_t14	87	PUC	- Art. 1;	Obiettivo 4	/	Eccessivo consumo di nuovo

					- Art. 4, co. 4, 5, - Art. 64, co. 1 lett. a) co. 3 lett. b)	Direttiva 4.1 – 4.2 - 4.3		consumo di suolo in aree di margine urbano riconducibile alla Tipologia B o C descritta nel paragrafo A.1 dell'osservazione. L'intervento può limitarsi alla ricucitura del margine prevedendo S.T. S.F. e S.E. ridotte, senza realizzazione di ulteriori nuove strade.
7	2	TU_t15	93	PUC	- Art. 1, -Art. 4, co. 2, 5, - Art. 64, co. 1, 3	Obiettivo 4 Direttiva 4.1 – 4.2 - 4.3	/	Consumo di nuovo consumo di suolo in aree di margine urbano riconducibile alla Tipologia B o C descritta nel paragrafo A.1 dell'osservazione. L'intervento deve essere rivisto complessivamente insieme a quello della Scheda TU_t16, limitando anche l'apertura di nuove strade.
8	2	TU_t16	99	PAC	- Art. 1 - Art. 4, co. 5, - Art. 64, co. 1, 3	Obiettivo 4 Direttiva 4.1 – 4.2 - 4.3 – 4.4	/	Eccessivo consumo di nuovo consumo di suolo in aree di margine urbano riconducibile alla Tipologia B o C descritta nel paragrafo A.1 dell'osservazione. L'intervento può limitarsi alla ricucitura del margine prevedendo S.T. S.F. e S.E. ridotte limitando la realizzazione di nuove strade.
9	2	TU_t17	105	PAC	- Art. 1 - Art. 4. co. 4, 5 - Art. 64. co. 1 lett. a) co. 3 lett. b)	Obiettivo 4 Direttiva 4.1 – 4.2 - 4.3	/	Eccessivo consumo di nuovo consumo di suolo in aree di margine urbano riconducibile alla Tipologia B o C descritta nel paragrafo A.1 dell'osservazione. L'intervento deve prevedere un alleggerimento della S.F. e S.E. dando maggior spazio al D.T. (verde)
10	2	TU_t18	113	PAC	- Art. 1, - Art. 4, co. 4, 5, - Art. 64, co. 1 lett. a) co. 3 lett. b)	Obiettivo 4 Direttiva 4.1 – 4.2 - 4.3	DM 26/03/1953 GU 94 del 1953 Prescrizioni: 2c1 – 3c3 – 4c1 – 4c3	Eccessivo consumo di nuovo consumo di suolo in aree di margine urbano riconducibile alla Tipologia B o C descritta nel paragrafo A.1 dell'osservazione. L'intervento deve prevedere un alleggerimento della S.F. e S.E. dando maggior spazio al D.T. (verde).
11	2	TU_t20	127	PAC	- Art. 1, - Art. 4, co. 5, - Art. 64, co. 1, 3	Obiettivo 4 Direttiva 4.1 – 4.2 - 4.3	/	Consumo di nuovo consumo di suolo in aree di margine urbano riconducibile alla Tipologia B o C descritta nel paragrafo A.1 dell'osservazione.;
12	2	TU_t21	135	PAC	- Art. 1,	Obiettivo 4	/	Consumo di nuovo consumo di suolo in aree di margine urbano

					-Art. 4, co. 5	Direttiva 4.1 – 4.2 - 4.3		riconducibile alla Tipologia C descritta nel paragrafo A.1 dell’osserva-zione.; Si raccomanda di rivedere lo schema distributivo S.F. / D.T. della scheda.
13	2	TU_t22	143	PUC	/	Obiettivo 4 Direttiva 4.1 – 4.2 – 4.4 – 4.5 - Art. 142 c.1 lett. a) (art. 6 – Elab. 8B PIT-PPR) Allegato C Schede dei sistemi costieri – 1. litorale sabbioso apuano-versiliese Prescrizioni : 3.3 lettere: c, d	DM 26/03/1953 GU 94 del 1953 Prescrizioni: 2c1 – 4c1 – 4c3	Verificare la consistenza dei Boschi planiziari e costieri di cui all’Abaco delle Invarianti del PIT- Invariante II i caratteri ecosistemici del paesaggio (pag. 49).
14	2	TU_t23	151	OO.PP.	- Art. 1, - Art. 4, co. 5, - Art. 64, co. 1 lett. a), 3 lett. b)	Obiettivo 4 Direttiva 4.1 – 4.2 – 4.3 – 4.5 -	DM 26/03/1953 GU 94 del 1953 Prescrizione: 2c3 – 3c1 - 4c1 – 4c3	Consumo di nuovo consumo di suolo in aree di margine urbano riconducibile alla Tipologia B o C descritta nel paragrafo A.1 dell’osserva-zione.; Necessaria attuazione attraverso Piano Attuativo. Verificare la possibilità di immissione diretta della nuova viabilità sullla SS1 Aurelia (evitare).
15	2	TU_t24	159	PUC	- Art. 1; - Art. 4, co. 4, 8	Obiettivo 4 Direttiva 3.3 - 4.1 – 4.2 – 4.3 – 4.6	/	Per maggiore coerenza con le prescrizioni della conferenza di copianificazione relative all’area produttiva del Portone, appare opportuno limitare le nuove trasformazione anche interne al perimetro del T.U. alle categorie funzionali ammesse all’interno delle zone APEA.
16	2	TU_t25	167	PUC	- Art. 1; -Art. 4, co.5, 8, - Art. 64, co.1, 3	Obiettivo 4 Direttiva 3.3 - 4.1 – 4.2 – 4.3 – 4.6	/	Per maggiore coerenza con le prescrizioni della conferenza di copianificazione relative all’area produttiva del Portone, appare opportuno limitare le nuove trasformazione anche interne al perimetro del T.U. alle categorie funzionali ammesse all’interno delle zone APEA
17	2	TU_t26	175	PUC	- Art. 1; - Art. 4,	Obiettivo 4 Direttiva	/	Consumo di nuovo suolo in aree di margine urbano riconducibile alla Tipologia B o C descritta nel

					co. 4, 5, 8 -Art. 64, co. 1, 3	4.1 – 4.2 – 4.3 – 4.9		paragrafo A.1 dell'osserva-zione. Eventualmente, limitare la trasformazione alla realizzazione del parcheggio in estensione limitata rispetto a quanto proposta.
18	2	TU_t27	181	PUC	- Art. 1, - Art. 4, co. 4, 5 Art. 64, co. 1, 3	Obiettivo 4 Direttiva 4.1 – 4.2 – 4.3 – 4.9	/	Eccessivo consumo di nuovo suolo in aree di margine urbano riconducibile alla Tipologia B o C descritta nel paragrafo A.1 dell'osservazione. Limitare l'estensione della S.T. / S.F. e S.E. della trasformazione proposta.
19	2	TU_t29	193	PUC	- Art. 1, -Art. 4, co. 4, 5, -Art. 64, co. 1, 3	Obiettivo 4 Direttiva 4.1 – 4.2 – 4.3	/	Consumo di nuovo suolo in aree di margine urbano riconducibile alla Tipologia B o C descritta nel paragrafo A.1 dell'osserva-zione. Limitare l'estensione della S.T. / S.F. e S.E. della trasformazione proposta che deve essere progettato contestualmente all'intervento della Scheda TU_t31.
20	2	TU_t30	199	PUC	Art. 1 Art. 4 co. 4, 5, Art. 64 co. 1, 3	Obiettivo 4 Direttiva 4.1 – 4.2 – 4.3	/	Consumo di nuovo suolo in aree di margine urbano riconducibile alla Tipologia B o C descritta nel paragrafo A.1 dell'osserva-zione. Limitare il carico S.E. riequilibrando il rapporto tra S.F. e D.T. della trasformazione proposta
21	2	TU_t31	205	PUC	- Art. 1, - Art. 4, co. 4 -Art. 64, co. 1, 3	Obiettivo 4 Direttiva 4.1 – 4.2 – 4.3	/	Consumo di nuovo suolo in aree di margine urbano riconducibile alla Tipologia B o C descritta nel paragrafo A.1 dell'osservazione. Limitare il carico S.E. rileggendo la scheda progettuale con quella TU_t29 al fine di limitare la S.T. complessiva dei due interventi oltre anche alle S.F. ed S.E.
22	2	TU_t32	213	PUC	- Art. 1, - Art. 4, co. 4, 5 -Art. 64, co. 1, 3	Obiettivo 4 Direttiva 4.1 – 4.2 – 4.3	DM 23/06/1955 GU 155 del 1955 Prescrizioni: 2c4 – 3c1 - 4c1 – 4c2 - 4c7	Consumo di nuovo suolo in aree di margine urbano riconducibile alla Tipologia B o C descritta nel paragrafo A.1 dell'osservazione.
23	2	TU_t39	259	PUC	- Art. 1, - Art. 4, co. 4, 5 -Art. 64, co. 1, 3	Obiettivo 4 Direttiva 4.1 – 4.2 – 4.3	/	Consumo di nuovo suolo in aree di margine urbano riconducibile alla Tipologia B o C descritta nel paragrafo A.1 dell'osservazione. Limitare la S.T. della ptevisione di trasformazione nella parte esterna al T.U. (verde pubblico) , riequilibrando complessivamente la scheda.

24	2	TU_t43	283	Piano di Riqualfica- zione dell'Arenil e	Art. 1	Obiettivo 4 Direttiva 4.1 – 4.3 – 4.4 – 4.8 – 4.11	DM 26/03/1953 GU 94 del 1953 Prescrizioni: 1c3 – 1c4 – 2c3 – 3c3 – 4c3 Art. 142 c.1 lett. a) (art. 6 – Elaborato 8B PIT-PPR) Allegato C schede dei sistemi costieri – 1. litorale sabbioso apuano- versiliese Prescrizioni: 3.3 lettere: c, d, h,	Vedi paragrafo B.7
25	2	TU_rl2	303	Piano di Recupero (PR)	/	Obiettivo 4 Direttiva 4.1 – 4.3	DM 26/03/1953 GU 94 del 1953 Prescrizione: 2c3 – 3c3	Manca il riferimento alla quantità di S.E. esistente e legittima. Chiarire se sé prevista anche S.E. in premialità oltre al cambio di destinazione d'uso verso funzione residenziale già prevista dalla scheda.
26	2	TU_rl3	309	Piano di Recupero (PR)	/	/	DM 26/03/1953 GU 94 del 1953	Manca il riferimento alla quantità di S.E. esistente e legittima. Chiarire se la S.E. della scheda include anche S.E. in premialità
27	2	TU_rl4	317	Piano di Recupero (PR)	/	/	DM 26/03/1953 GU 94 del 1953	Manca il riferimento alla quantità di S.E. esistente e legittima. Chiarire se la S.E. della scheda include anche S.E. in premialità
28	2	TU_rl5	323	Piano di Recupero (PR)	/	Obiettivo 4 Direttiva 4.1 – 4.3	DM 26/03/1953 GU 94 del 1953 Prescrizioni: 2c1 - 2c3 – 3c1 – 3c3 - art. 142 c.1 lett. g) (art. 12 – Elaborato 8B PIT-PPR) Prescrizioni: a1 - b1 - b2	Manca il riferimento alla quantità di S.E. esistente e legittima. Chiarire se la S.E. della scheda include anche S.E. in premialità. Verificare la consistenza dei Boschi planiziari e costieri di cui all'Abaco delle Invarianti del PIT- Invariante II i caratteri ecosistemici del paesaggio (pag. 49).
29	2	TU_rl6	331	Piano di Recupero (PR)	/	Obiettivo 4 Direttiva 4.1 - 4.3	DM 26/03/1953 GU 94 del 1953 Manca il riferimento alla quantità di S.E. esistente e legittima. Chiarire se la	Manca il riferimento alla quantità di S.E. esistente e legittima. Chiarire se la S.E. della scheda include anche S.E. in premialità oltre al cambio d'uso verso la residenza.

							S.E. della scheda include anche S.E. in premialità.	
30	2	TU_rl7	337	Piano di Recupero (PR)	Art. 1	Obiettivo 4 Direttiva 4.1	/	L'intervento di trasformazione è ammissibile soltanto per il recupero del p.e.e. in loco.
31	2	TU_rl8	345	Piano di Recupero (PR)	Art. 1	Obiettivo 4 Direttiva 4.1	/	Manca il riferimento alla quantità di S.E. esistente e legittima. Chiarire se la S.E. della scheda include anche S.E. in premialità. Verificare l'ammissibilità dell'intervento per la presenza del vincolo cimiteriale (nuova funzione residenziale)
32	2	TU_rl15	395	Piano di Recupero (P.R.)	Art. 1			Verificare la coerenza della scheda con le disposizioni di cui al comma 10 dell'art. 27 – La mobilità intra e interregionale del Titolo 3 – La Strategia dello sviluppo regionale della Disciplina di Piano del PIT.
33	2	TU_rl16	403	Piano di Recupero (PR)	Art. 1	Obiettivo 4 Direttiva 4.1	/	Manca il riferimento alla quantità di S.E. esistente e legittima. Chiarire se la S.E. della scheda include anche S.E. in premialità. Rivedere rapporto S.T. e D.T.
34	2	TU_rl18	415	Piano di Recupero (PR)	Art. 1 art. 4 co. 5	Obiettivo 4 , Direttiva: 4.1 – 4.2 – 4.3 – 4.4	/	Manca il riferimento alla quantità di S.E. esistente e legittima. Chiarire se la S.E. della scheda include anche S.E. in premialità. Rivedere rapporto S.T, S.F. e D.T.
35	2	TU_rl20	429	Piano di Recupero (PR)	Art. 1,	Obiettivo 4 , Direttiva: 4.1 – 4.2 – 4.3 – 4.4	/	Manca il riferimento alla quantità di S.E. esistente e legittima. Chiarire se la S.E. della scheda include anche S.E. in premialità. Rivedere rapporto S.T, S.F. e D.T. Limitare la destinazione alla funzione Turistico-Ricettivo solo per Albergo e non RTA
36	2	TU_c1	513	Compensazione Urbanistica	/		DM 26/03/1953 GU 94 del 1953	Non ammissibile l'area di atterraggio. Vedi Tabella 1
37	2	TU_c2	521	Compensazione Urbanistica			DM 26/03/1953 GU 94 del 1953	Non ammissibile l'area di atterraggio. Vedi Tabella 1
38	2	TR_t2	565	PAC	/	/	Art. 142 c.1 lett. g) (art. 12 – Elaborato 8B PIT-PPR)/	La previsione è stata oggetto di conferenza di copianificazione. Nella scheda non è riportato il vincolo paesaggistico area boscata.

TABELLA 3 – Schede di trasformazione nelle la D.T. appare insufficiente rispetto all'intervento ammesso.

Elaborato	pag.	UTOE	Scheda Norma	Intervento	Ulteriori considerazioni
DT03a	11	1	TU_t2	PUC	Riequilibrare rapporto tra S.E. e D.T.
DT03a	91	3	TU_t5	PUC	Riequilibrare rapporto tra S.E. e D.T.
DT03b	73	2	TU_t13	PAC	Riequilibrare rapporto tra S.E. e D.T.
DT03b	235	2	TU_t35	PUC	Riequilibrare rapporto tra S.F-S.E. e D.T.
DT03b	253	2	TU_t38	PUC	Riequilibrare rapporto tra S.E. e D.T.
DT03b	279	2	tu_T42	PUC	Riequilibrare rapporto tra S.F. e D.T.
DT03b	353	2	TU_rl9	Piano di Recupero (PR)	Riequilibrare rapporto tra S.F. e D.T.
DT03b	359	2	TU_rl10	Piano di Recupero (PR)	Riequilibrare rapporto tra S.T. e D.T.
DT03b	367	2	TU_rl11	Piano di Recupero (PR)	Riequilibrare rapporto tra S.T. e D.T.
DT03b	437	2	TU_rl21	Piano di Recupero (PR)	Riequilibrare rapporto tra S.F., S.E. e D.T.
DT03b	445	2	TU_rl22	Piano di Recupero (PR)	Riequilibrare rapporto tra S.F., S.E. e D.T.
DT03b	459	2	TU_rl24	Piano di Recupero (PR)	Riequilibrare rapporto tra S.F., S.E. e D.T.

TABELLA 4 – Elaborati DT03a DT03b – UTOE 1, UTOE 2, UTOE 3 _SCHEDE TU_rd

N.	U T O E	Scheda Norma	pag.	Strumento attuativo – Intervento	L.R. 65/2014	Scheda d'ambito n.2 - Direttive interessate	Vincolo Paesagg.	Nota esplicativa :
1	1	TU_rd1	33	PRU	/	/	/	L'intervento di trasformazione è ammissibile soltanto per il recupero del p.e.e. in loco.
3	3	TU_rd1	109	PRU	/	/	/	L'intervento di trasformazione è ammissibile per la componente di recupero del p.e.e. in loco.
4	2	TU_rd1	475	Piano di Rigenerazione Urbana (PRU)	/	/	/	L'intervento di trasformazione è ammissibile soltanto per il recupero del p.e.e. in loco.
5	2	TU_rd2	483	Piano di Rigenerazione Urbana (PRU)	/	/	/	L'intervento di trasformazione è ammissibile soltanto per il recupero del p.e.e. in loco.

6	2	TU_rd3	487	Piano di Rigenerazione Urbana (PRU)	/	/	/	L'intervento di trasformazione è ammissibile soltanto per il recupero del p.e.e. in loco.
7	2	TU_rd4	493	Piano di Rigenerazione Urbana (PRU)	/	/	/	L'intervento di trasformazione è ammissibile soltanto per il recupero del p.e.e. in loco.
8	2	TU_rd5	499	Piano di Rigenerazione Urbana (PRU)	/	/	/	L'intervento di trasformazione è ammissibile soltanto per il recupero del p.e.e. in loco.
9	2	TU_rd6	505	Piano di Rigenerazione Urbana (PRU)	/	/	/	L'intervento di trasformazione è ammissibile soltanto per il recupero del p.e.e. in loco.

B.9 – Elaborato DT02b – Strategie per il territorio urbanizzato - articoli specifici

- Art. 9 Modalità di attuazione del P.O.
Comma 1 – Si evidenzia che tra le diverse modalità di attuazione del P.O. elencati nel comma 1 devono essere inseriti anche gli interventi nuova edificazione (interventi diretti). Tutti gli interventi sono soggetti a scadenza quinquennale.
Comma 5 - Si evidenzia che ai sensi dell'art. 25 co. 2 lett. e ter) e art. 64 co. 8, gli interventi urbanistico-edilizi previsti dai piani di miglioramento agricolo ambientale relative a interventi di ristrutturazione urbanistica che comportano la perdita di destinazione d'uso agricolo verso altre destinazioni sono soggette alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014
- Art. 10 – La Perequazione Urbanistica
Vedi paragrafo B.3
- Art. 11.3 Piani Attuativi di Iniziativa Privata Convenzionati (PAC)
Commi 6 e 7 - Gli scenari riconducibili a quelli descritti dalle disposizioni devono essere ricondotte a specifiche varianti al P.O.
- Art. 11.4 Piani di Recupero (P.R.)
Commi 3 e 4 - Gli scenari riconducibili a quelli descritti dalle disposizioni devono essere ricondotte a specifiche varianti al P.O.
- Art. 11.5 - Piani di Rigenerazione Urbana (P.R.U.)
Vedi paragrafo B.3 - Gli interventi di trasformazione così come descritti dalla norma non sembrano perseguire il primario interesse pubblico che dovrebbe essere oggetto delle trasformazioni urbanistiche tantomeno perseguire l'obiettivo primario della LR 65/2014 di contenimento del consumo di nuovo suolo e neppure del PIT-PPR relativamente alla tutela e conservazione dei beni paesaggistici, sbilanciandosi troppo sull'interesse privato.
- Art. 11.6 – Piano di Utilizzazione degli Arenili (P.U.A.)
Vedi paragrafo B.7, relativo al Piano Attuativo Arenili
- Art. 13 – Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria.
Comma 3 - Il meccanismo descritto non appare garantire il rispetto della sostenibilità delle trasformazioni valutate nel loro complesso.
- Art. 15 - Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni e del cambio delle declinazioni d'uso (Piano delle Funzioni)
 - Vedere paragrafi B.4 e B.5.
 - Comma 3 lett. a) Residenziale :
Si evidenzia che le destinazioni d'uso di cui al punto 2 (residenza specialistica: anziani, disabili, RSA ecc) e punto 3 (residenza collettiva: conventi e simili, collegi, convitti, studentati, casa famiglia, etc)

rientrano tra le sottocategorie della destinazione d'uso e) Direzionale e di Servizio, quali funzioni di servizio di assistenza sanitaria e di istruzione ecc.

- Art. 25.16 – F1
Tali disposizioni non possono essere applicabili all'area della tenuta della Versiliana – vedi specifico paragrafo B.6.
- Art. 25.16 – F1
Comma 4 - La possibilità di realizzare parcheggi pubblici all'interno di aree F4 destinate a verde pubblico, piazze e parchi urbani non può prescindere da una precisa conformazione urbanistica attraverso la relativa variante puntuale al P.O. che avrà il compito anche di verificare gli standard.
- Art. 25.21 - F6
Vedere il paragrafo B.7 sul Piano Attuativo degli Arenili
- Art. 26 . Il Territorio Urbanizzato – Disciplina Specifica.
Comma 3 - Tra gli interventi di trasformazione soggetti a decadenza quinquennale, oltre a quelli indicati, ci sono anche gli interventi di nuova edificazione interni al T.U. (interventi diretti) che devono essere ben evidenziati nella cartografia ed individuati con una scheda dimensionale/territoriale che rispetti le disposizioni del PIT-PPR
- Art. 26.2-10
Vedi paragrafi B.1 e B.2 relativi all'utilizzo dell'I.F. e agli interventi di trasformazione (interventi diretti) all'interno del T.U.
- Art. 27 Dimensionamento del P.O.
Vedi paragrafo A.3 relativo al dimensionamento del P.S. e del P.O.

B.10 - Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

Con Delibera C.R.T. n.37 del 27/03/2015 è stata approvata l'*Integrazione del Piano di indirizzo territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico* contenente le modifiche al P.I.T. approvato con D.C.R. n.72/2007 e che costituisce l'integrazione del Piano stesso per la disciplina paesaggistica. Dalla data di pubblicazione sul BURT n.28 del 20/05/2015 dell'avviso di avvenuta approvazione dell'integrazione del P.I.T. con valenza paesaggistica con la D.C.R. n.37/2015, il P.I.T. assume pertanto valenza di Piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Ai sensi dell'art. 20 co.1 delle disposizioni generali del PIT-PPR, gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adottati successivamente alla data di pubblicazione del BURT della delibera di approvazione del piano medesimo, si devono conformare, con le procedure di cui al successivo art.21 della disciplina statutaria del Piano perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice.

Il territorio comunale di Pietrasanta ricade nell'ambito di paesaggio n.2 "Versilia e Costa Apuana".

In relazione alle procedure per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica per la conformazione di cui all'art. 20 e 21 del P.I.T., si rimanda ai contenuti del nuovo Accordo tra MiC e Regione Toscana, sottoscritto l 17 maggio 2018, approvato con D.G.R. n. 445 del 24/04/2018 e pubblicato sul sito della Regione Toscana al seguente indirizzo:

<https://www.regione.toscana.it/-/piano-di-indirizzo-territoriale-con-valenza-di-piano-paesaggistico>

Con riferimento alle aree ricomprese all'interno dei Beni Paesaggistici, nell'ambito delle procedure di conformazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo, in applicazione del comma 9 dell'art.4, del sopra citato Accordo, si ricorda la necessità di operare:

- le individuazioni, i riconoscimenti, le precisazioni e le definizioni di dettaglio previste nella Sezione 4, lettera C, delle Schede di vincolo (allegato 3B del PIT/PPR) per gli immobili e le Aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004;

- le individuazioni, i riconoscimenti, le precisazioni previsti nelle direttive della specifica disciplina di cui all'Elaborato 8B per le aree tutelate per legge, ai sensi dell'art.142, comma 1 del D.Lgs. 42/2004.

In previsione della conferenza paesaggistica si raccomanda, infine, la predisposizione di uno specifico elaborato, sia per il Piano Strutturale che per il Piano Operativo, che dia atto, puntualmente, delle verifiche paesaggistiche effettuate in merito alla conformità al PIT-PPR dei due strumenti urbanistici.

B.11 - Rapporto del Garante

In applicazione a quanto previsto dal “Regolamento Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del Garante dell'informazione e della partecipazione” (pubblicato sul B.U.R.T. n. 5 del 17/02/2017) si prega di voler trasmettere all'Ufficio del Garante – email: ufficiogarante@regione.toscana.it – il Rapporto del garante comunale allegato alla Delibera di adozione e/o approvazione e, nella fase di avvio, il Programma delle attività inerenti allo strumento urbanistico.

Il Funzionario per il territorio
Arch. Vitaliana Floresta

Il Responsabile P.O.
Arch. Alessandro Marioni