



COMUNE DI PIETRASANTA

Piano Attuativo EX COMPARTO 51 - Tonfano

PROPRIETA'

CONSORZIO COMPARTO 51
Comune di Pietrasanta



STUDIO **PUCCI ASSOCIATI**

PROGETTO E COORDINAMENTO GENERALE P.A.

STUDIO **PUCCI ASSOCIATI**

arch. Enrico PARDUCCI
arch. Marco BETTINI

Collaboratore (elab. grafica)
ing. Francesca FASCIONE



PROGETTO OPERE PUBBLICHE

Studio Tecnico ing. Massimo CECCARINI



QUADRO VALUTATIVO PRELIMINARE E CONFORMITA' PAESAGGISTICA

Soc. Terre.it S.r.l. (Spin Off di UNICAM)
arch. Fabrizio CINQUINI
arch. Michela BIAGI
dott. Paolo PERNA

Collaboratori (elab. grafica)
arch. Marcella CHIAVACCINI
ing. Sara DI RITA

2 - QUADRO PROPOSITIVO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

RILIEVO STRUMENTALI E TOPOGRAFICI

geom. Alessio MAZZETTI

INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE

Geoethica
geo. Vanessa GRECO

STUDIO FORESTALE

Città Futura sc
dott. Claudio LORENZONI
per.agr. Stefano STRANIERI

COMUNE DI PIETRASANTA

Piano Attuativo EX COMPARTO 51 - Tonfano

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

PROPRIETÀ

CONSORZIO Comparto 51
Comune di Pietrasanta- con sede in Prato.

I sottoscritti:

- Arch. Marco Bettini, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Lucca al n° 501;
 - Arch. Enrico Parducci, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Lucca al n° 536;
- entrambi con studio in Viareggio viale D. Manin n° 5;
- e
- Ing. Massimo Ceccarini iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Prato al n° 49, con studio in Prato via V. Veneto n° 13; in qualità di tecnici progettisti dell'intervento in oggetto, con la presente relazionano e descrivono sinteticamente lo stato dei luoghi, l'intorno e le previsioni di progetto.

1. Premessa

La proposta, che viene formulata, si fonda su un piano di analisi obiettivo e, attraverso un percorso che individua gli elementi peculiari dell'area e degli immobili, cerca, attraverso l'iter progettuale, di far emergere quelle che sono le caratteristiche dell'intorno e le sue potenzialità.

L'analisi percorre gli aspetti tecnici e normativi, ricostruisce la storia del sito e cerca di dare la "giusta interpretazione" nel rispetto delle esigenze pubbliche e private.

2. Analisi storica e ambientale. Descrizione dell'intorno

Inquadramento geografico e geomorfologico del Comune di Pietrasanta

Il territorio versiliese è molto vario ed eterogeneo e presenta caratteristiche morfologiche geografiche, geologiche e in generale ambientali molto particolari che, in certi casi, arrivano ad essere addirittura uniche e lo distinguono nettamente da quello delle aree limitrofe: i particolarissimi aspetti geologici e strutturali della montagna apuana, la presenza di una variegata serie di complessi ecosistemi locali nonché un patrimonio floristico e vegetale del tutto eccezionale che non ha eguali in nessuna parte d'Italia.

Grazie alla morfologia estremamente eterogenea e al ruolo di assoluta

preminenza che riveste l'ambiente montano, tutto il territorio della Versilia risulta assai ricco di torrenti e corsi d'acqua che scendono dalle vette Apuane verso la pianura e che danno luogo ad un articolato sistema di strette valli e profondi canali: uno dei tratti più tipici del paesaggio di questo angolo della Toscana.

I corsi d'acqua del versante marittimo delle Apuane sono tutti molto brevi e hanno in comune un primo tratto di forti pendenze che contrasta col percorso nella piana costiera, dove una volta si disperdevano i vari rami impaludandosi. Il loro carattere spiccatamente torrentizio, quindi, è alla base delle numerose e violente alluvioni che da sempre sconvolgono le valli e la piana della Versilia.



Carta della Repubblica di Lucca, 1855
C. Mirandoli IGM Firenze

La flora, la vegetazione ed i caratteri geomorfologici della Versilia prima delle trasformazioni apportate sul territorio dall'intervento dell'uomo

La fascia costiera del territorio versiliese, prima dei numerosi interventi di antropizzazione e di bonifica dei quali è stata oggetto soprattutto negli ultimi due secoli, doveva presentarsi così: una serie di cordoni dunali paralleli al mare e intercalati da lame acquitrinose, una foresta planiziaria (sempre distribuita parallelamente al mare) solcata dai numerosi torrenti e preceduta da una estesa area di macchia mediterranea e, fra di esse, una fascia di terreno paludoso ed acquitrinoso.

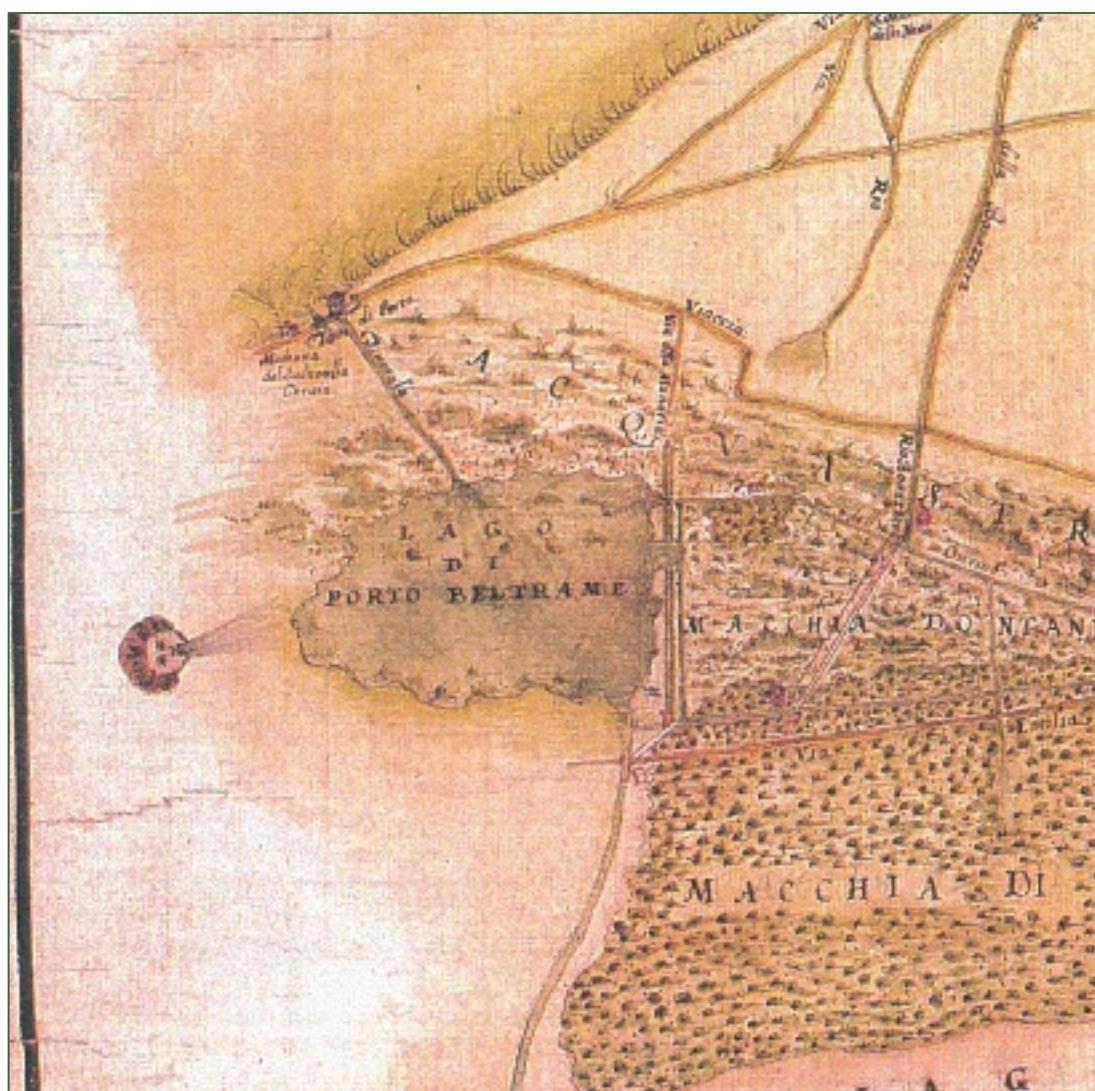
Dal punto di vista geografico naturale una delle caratteristiche peculiari del territorio in esame era proprio la presenza delle dune marine, elemento particolare e non molto frequente nel territorio italiano.

L'azione incessante e contrapposta del mare e dei fiumi aveva portato alla formazione di lunghe dune alternate a depressioni, entrambi con andamento parallelo alla costa. Nelle depressioni comprese tra le dune la superficialità della falda freatica determinava un' elevato tenore di umidità nel terreno causando fenomeni di ristagno d'acqua nei mesi più piovosi

(questi specchi d' acqua lunghi e stretti vengono localmente chiamati "lame"). Al contrario, nei dossi rappresentati dal corpo della duna, la natura sabbiosa dei suoli permetteva un rapido drenaggio, creando condizioni di terreno asciutto molto diverse da quelle limitrofe di "lama", nonostante la vicinanza e l'esiguità dei dislivelli.

Ricostruzione di un ambiente dunale in territorio versiliese

Lungo le modeste elevazioni della duna era facile trovare sia tratti di bosco spontaneo di lecci sia lunghe fasce di quella tipica flora dunale oggi relegata in poche aree residue: la bella e preziosa flora tra cui spiccano la verga d'oro e il fiordaliso delle spiagge, l'eringio marino, la pastinaca marina, il giglio di mare, lo sparto pungente, la finocchiella mediterranea, l'erba medica marina, la soldanella marina e la camomilla di mare, quest'ultima rara nel nord della toscana.



*La Pianura di Pietrasanta e il soffio dei venti, sec. XVIII
ASF, Piante dei Capitani di Parte Guelfa*

Le zone paludose erano contraddistinte da altre specie vegetali e presentavano boschetti umidi di salice bianco, salice da ceste, ontani neri e pioppi bianchi ed acquitrini costellati da cannuce di padule, dal

vilucchione, dal giglio d' acqua, dalla salterella e da piante assai più rare come la ninfea bianca, la soldinella reniforme e l'ibisco palustre.

Dove il terreno tornava ad essere più asciutto dominava incontrastata la macchia mediterranea; al suo interno non mancavano alberi isolati anche di discrete dimensioni (soprattutto lecci) ma la formazione caratteristica era costituita da piante arbustive aromatiche ed odorose: alloro, corbezzolo, mirto, erica, rosmarino, lavanda, ginepro ecc.. Nelle zone più appartate, rampicanti e rovi contribuivano a formare quell'intrico che un tempo doveva costituire lo scenario vegetale più diffuso.

Procedendo verso le colline, infine, la macchia si riduceva a semplice sottobosco ed il paesaggio era caratterizzato da una vasta foresta planiziaria di querce, ontani, lecci e frassini.

Gli interventi di antropizzazione e di bonifica del territorio versiliese

La formazione della fascia costiera oggi denominata Versilia risale all'epoca preistorica, quando un cordone litoraneo, formatosi parallelamente alla costa per l'apporto detritico dei fiumi e dei torrenti della zona, si consolidò dando luogo ad una laguna; con il continuo apporto detritico da parte del mare e dei fiumi la laguna si chiuse e cominciò ad interrarsi trasformandosi in una vasta palude.

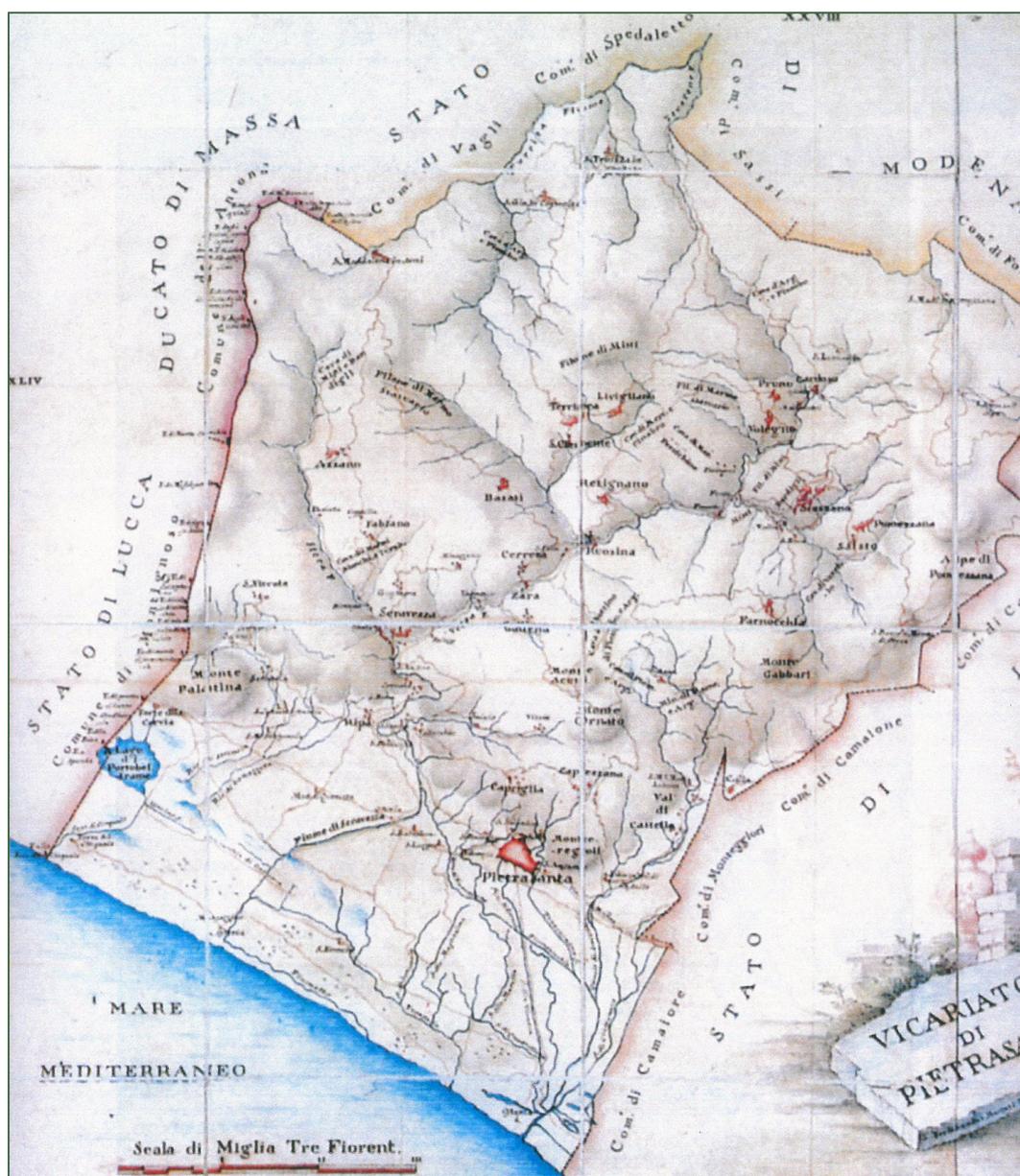
Ancora in epoca romana, la palude costiera si estendeva dal Serchio fino a Montignoso quasi senza soluzione di continuità.

Verso il mare la delimitazione del padule era costituita da una fascia sabbiosa di tomboli interrotta qua e là e coperta di una fitta macchia mediterranea. L'area, già abitata nel Paleolitico, vide forse peggiorare la situazione idrografica perché non presenta tracce di insediamenti liguri né etruschi.

I romani vi penetrarono nel II sec. a.C. dopo aver sconfitto gli etruschi e i liguri apuani; fu con la colonizzazione romana che un vero paesaggio agrario si sostituì all'originale selva planiziale se pure in modo spazialmente discontinuo. I romani dovettero intraprendere opere di bonifica nella pianura, anche allora occupata da ampie lagune e da paludi create dalle espansioni dei corsi d'acqua il cui deflusso era ostacolato, e talvolta impedito, dalle successioni di tomboli colonizzati da lecci, roverelle, arbusti di ginepro.

Con la diffusione della *villae rusticae*, dimostrata da ritrovamenti archeologici, inizia un periodo d'involuzione e di degradazione del tessuto agrario. Con le fattorie romane, vere e proprie grandi aziende agrarie che utilizzavano in larga misura manodopera servile, si diffonde, infatti, il paesaggio latifondistico della piantagione; parallelamente le campagne si spopolano, si restringe la superficie delle terre coltivate, si abbandonano le opere di regimazione idraulica e si diffonde il paesaggio informe degli agri deserti e del *saltus*, ossia quel paesaggio boschivo tipico di un'economia silvo-pastorale largamente dipendente dallo sfruttamento delle terre pubbliche: modifica favorita, oltre che dagli eventi storici, anche da una fase climatica umida e calda.

In epoca medievale tutto il territorio pianeggiante era umido a causa di molti stagni alimentati da fossi e piccoli torrenti, che scendevano dalle colline e senza alcuna regimazione scendevano dalla campagna; il fiume Versilia, con le sue continue alluvioni ed esondazioni costituiva un gravissimo problema per tutta la zona, tanto che già nel 1386, e quindi nemmeno un secolo dopo la fondazione di Pietrasanta, negli statuti della Terra Nuova c'erano precise disposizioni per curare il Fiume e impedire che con le sue acque allagasse la campagna. Le pianure più vicine alle colline, invece, erano rivestite da boscaglie che avevano invaso anche aree prima coltivate.



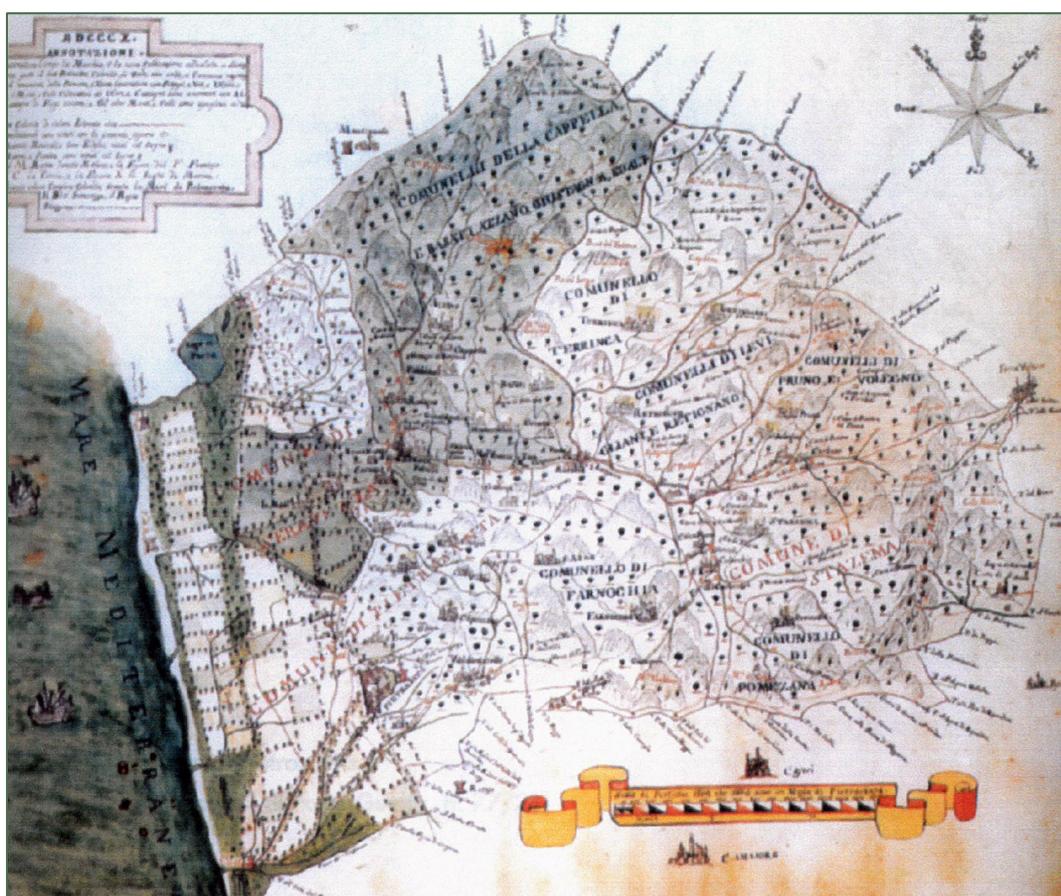
*Vicariato di Pietrasanta, FERDINANDO MOROZZI, sec. XVIII
SUAP, n° 67 da La Toscana dei Lorena, 1991*

Tale situazione di precarietà andò tuttavia avanti per tutto il XV sec., fra le proteste delle popolazioni continuamente danneggiate dalle piene e gli interventi di bonifica di modesta portata dagli esiti assai inefficaci, finché,

come riporta il Santini, (famoso storico di Pietrasanta) "...fin dai primi anni del suo regno, Cosimo I /prese a cuore la direzione di questo fiume, atteso il flagello che esso recava alla campagna".

Furono così portate avanti imponenti opere di rettificazione e arginatura dell' alveo del Fiume, mentre contemporaneamente vennero aperti fossi e scoli di scarico che consentissero un sicuro deflusso delle acque di piena. I problemi tuttavia si protrassero con la stessa gravità, e per tutto il XVI sec. continuarono le alluvioni.

Dal 1632 al 1704 furono iniziati e portati a termine i lavori per la deviazione del Versilia nel Lago di Porta, ma i problemi provocati dall'impaludamento della pianura ancora non avevano trovato una adeguata soluzione.



*Pianta topografica del circondario di Pietrasanta
ASCP, 1810*

L'acqua marina che penetrava con le mareggiate molto addentro nei fossi della campagna, il frequente intasamento delle foci, la crescita della vegetazione in ogni tipo di corso d'acqua, una diminuzione della spinta della corrente del fiume di Seravezza depurato durante l'estate per irrigare i campi erano i fatti che venivano denunciati come cause della formazione di stagni che producevano la malaria. Si faceva il possibile per tenere fossi e scoli nelle condizioni migliori per il deflusso delle acque, ma i risultati, anche per mancanza di mezzi, fino allora erano molto scarsi. Un rimedio che avrebbe portato un contributo abbastanza efficace sarebbero state le

cateratte a bilico presso le foci, che, impedendo l'afflusso delle acque marine dei fossi dell'entroterra avrebbero ridotto l'entità degli stagni.

Pietro Leopoldo riprese con vigore l'opera di sistemazione idraulica della pianura, procedendo, non senza l'opposizione delle popolazioni locali, al definitivo disboscamento della macchia litoranea e alla bonifica di vasti appezzamenti di terreno, ma, nonostante questo, i guai provocati dalle paludi continuarono anche per buona parte del XIX sec., finché, grazie a una serie di massicci interventi sui corsi d'acqua, veri responsabili dell'impaludamento, *"...dopo aver nell'anno 1818 provveduto allo sbocco di cotesti scoli d'acqua terrestri mediante le cateratte a bilico costruite al Tonfano e al fosso di Motrone, la malsana in Pietrasanta meravigliosamente diminuì"*.

Nel 1830 la condizione sanitaria era migliorata a tal punto che soltanto saltuariamente si lamentava d'estate e ai primi d'autunno il ritorno di qualche caso di febbri malariche.

Le opere di bonifica furono nuovamente riprese agli inizi del novecento e si protrassero per oltre un trentennio. Nel 1932 fu ripresa una decisa e completa azione per la quale una rilevante quantità di terreno venne definitivamente e stabilmente restituita all'agricoltura.

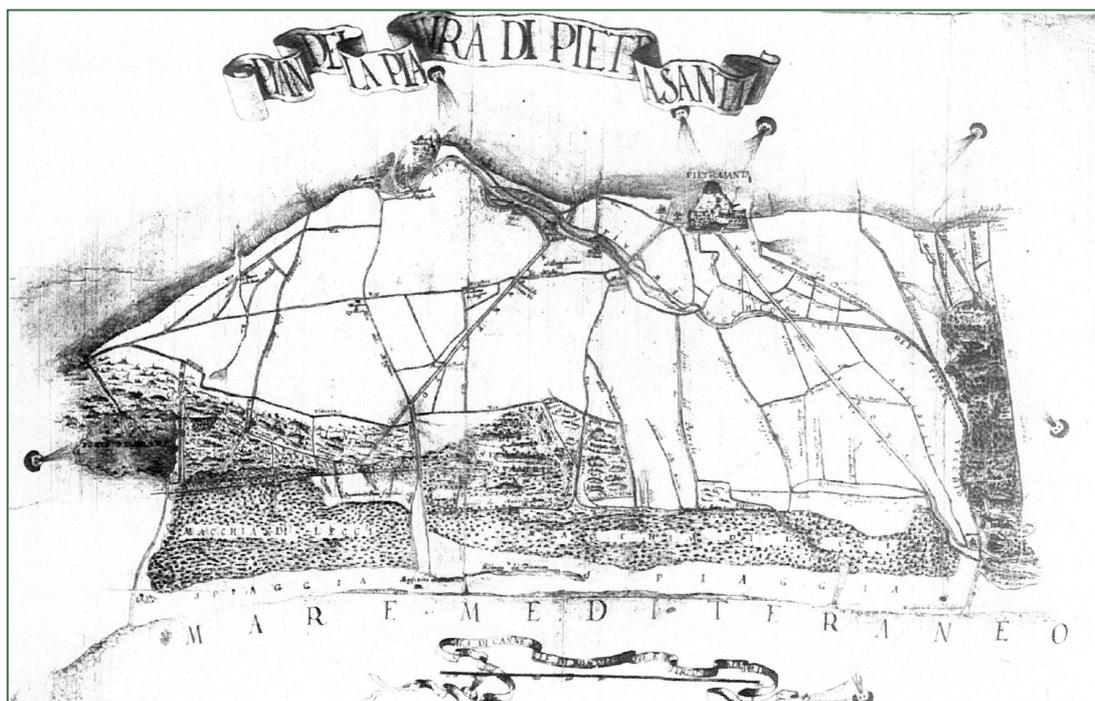
Parallelamente ai ben giustificabili interventi sulle aree paludose l'uomo, nel corso dei secoli, ha antropizzato, trasformato e talvolta distrutto anche i delicati ecosistemi delle aree dunali, della macchia mediterranea e della foresta costiera.

Le fasce costiere fin dagli inizi dell'Ottocento hanno subito l'avvento di piccoli e attivi porti, di graziose cittadine balneari e delle strade litoranee, tutte cose che hanno richiesto lo spianamento delle caratteristiche dune ed il riempimento delle lame.

Tutto ciò, a sua volta, ha compromesso la sopravvivenza delle piante e delle coltivazioni interne, che proprio le dune, per secoli, avevano protetto dal vento e dagli aerosol marini provenienti dal mare. Come nuovo riparo alle colture interne, furono introdotte le pinete (composte da pini marittimi e da pini domestici) che, oltre a sostituire l'antica funzione delle dune, trovavano ragione anche in motivazioni prettamente economiche; la sua coltivazione, infatti, volta alla produzione del pinolo, del legname e della resina, si dimostrò redditizia fino agli anni '60, dopodiché una serie di elementi congiunturali ne determinò il parziale declino economico (in Versiliana il pinolo veniva raccolto e lavorato internamente all'azienda, presso la Villa esiste infatti un curioso edificio chiamato la "Fabbrica dei pinoli").

La grande selva costiera, infine, è stata progressivamente tagliata dall'uomo per recuperare spazi da dedicare all'agricoltura o all'espansione urbanistica. Questo processo di riduzione delle superfici boscate non ha seguito un iter continuo: iniziò nel basso medioevo e continuò fino alla metà del XIII secolo per far posto a nuove coltivazioni; dal 1255, anno di fondazione del borgo di Pietrasanta, la foresta planiziaria passò in proprietà della Comunità, che pose particolare attenzione al mantenimento

di queste selve. Questa politica di tutela venne meno nel 1700, periodo in cui si dette inizio a tagliare ampie porzioni di "macchia", sino a ridurla ad una stretta fascia lungo la costa, mantenuta allo scopo di proteggere la città dalla "malaria", che si credeva portata dai venti marini; il territorio subì quindi un processo di *appoderamento* con successiva messa a coltura. Nella metà del ventesimo secolo le aree a bosco e a macchia subirono un'ultima aggressione, questa volta dovuta all'espansione urbanistica dei centri abitati.



*Pianta della Pianura di Pietrasanta
ASF, Pianta dei Capitani di Parte Guelfa, b. 77/21*

La Versilia dopo le trasformazioni apportate sul territorio

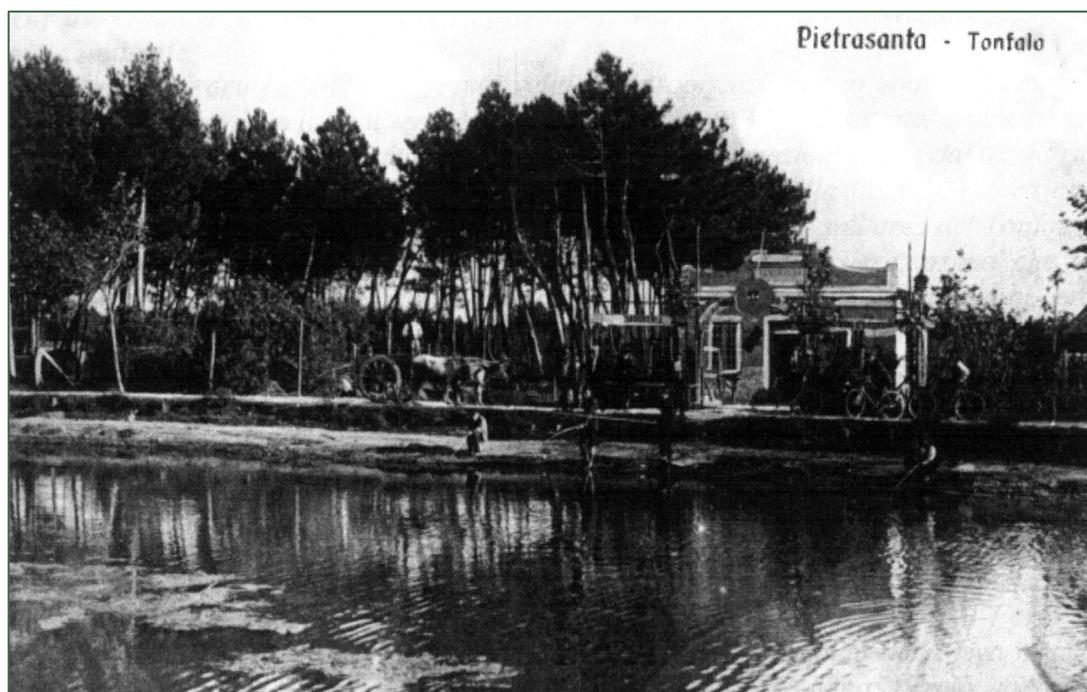
Il paesaggio che la Versilia oggi offre ai nostri occhi è notevolmente diverso da quello di qualche secolo fa.

L'idrografia superficiale risulta essere fondamentalmente artificiale, evidentemente creata dall'uomo e conserva solo pochissimi tratti dell'originario assetto naturale. I contadini dei borghi collinari, man mano che progrediva la bonifica del litorale, ricavavano *lochi* ossia campi vitati, o coltivati a ortaggi; spingendosi talvolta fino alle *arene*, ossia alla fascia geologicamente più recente, oggi occupata dagli insediamenti del litorale, costituita da cordoni dunali alti quattro o cinque metri, intervallati da *lame* d'acqua. Qui le coltivazioni (vigne di poco pregio, ortaggi, ma anche rinomati meloni) richiedevano abbondanti irrigazioni oltre all'erezione di barriere protettive dai venti salmastri. La storia del paesaggio costiero e dell'agricoltura risulta così intrecciata con quella della bonifica e ne viene fissata visivamente l'efficacia; la *maglia poderale* è tuttora visibile anche in quelle zone dove le coltivazioni sono state ormai abbandonate ed è geometricamente caratterizzata da appezzamenti quadrangolari o rettangolari piuttosto regolari, risultati dai confini imposti dalla fitta rete di canali artificiali.

L'unico tratto di arenile fra Viareggio e Bocca di Magra su cui si susseguono ancora delle dune costiere è la spiaggia libera di Forte dei Marmi ed il Lido di Vittoria Apuana, lungo circa 400 m, è l'unico luogo rimasto al visitatore per avere una vaga idea di ciò che un tempo furono le spiagge della Versilia storica.

La macchia mediterranea è sopravvissuta solo in limitate superfici non coltivate sui primi colli di fronte al mare, in piccole aree agricole ormai abbandonate e nelle pinete (che, come abbiamo sottolineato, sono state introdotte dall'uomo); sotto questi enormi alberi, spesso inclinati nel verso dei venti prevalenti, continua a crescere come sottobosco, variamente degradata secondo i luoghi.

Le aree paludose, un tempo tanto estese, nonché fonti di enormi problemi, sono rappresentate esclusivamente dal lago e dalla palude di Massaciuccoli e da poche altre piccole zone oggi oggetto di rivalutazione e di salvaguardia (Comune di Camaiore: l'area umida residua del Giardo e di Chiodaia).



La "bozza" del Tonfano

Il laghetto, oggi tombato e diventato Piazza Villeparisis, è fiancheggiato dalla via Vecchia del Tonfano (anni dieci)

"La Versiliana" rappresenta, infine, uno degli ultimi lembi di bosco costiero, posto al centro di una vasta zona litoranea fortemente antropizzata e destinata ad una crescente urbanizzazione, tra Viareggio e Carrara.

Il biotipo, malgrado il generale degrado che ha colpito le selve delle aree limitrofe, appare ancora in buone condizioni ed il bosco presenta quei caratteri originali e peculiari che permettono di ricondurlo alla più tipica situazione *flogistico vegetazionale*, un tempo propria di tutte le selve planiziali, estese, in Toscana, dalla bassa Lunigiana fino al Livornese.

Nelle depressioni è tuttora insediato un bosco a foglia caduca (latifoglie

decidue) composto dalla farnia, dall'ontano nero, dal pioppo bianco, dal frassino, dal carpino bianco e dalla rovere.

Caratterizzano il sottobosco il melo selvatico, l'agrifoglio, l'acero campestre, il Biancospino. Il bosco di latifoglie costituisce l'aspetto naturalistico di maggior rilievo della Versiliana, sia per la ricchezza di specie, sia per la presenza di numerosi esemplari monumentali sia perché in Italia, ed in tutto il bacino del Mediterraneo, questo tipo di foresta è divenuto estremamente raro.



Tonfano pittoresco

Veduta della foce non ancora riempita del fosso Tonfano (1929)

Gli interventi di bonifica e di antropizzazione nel Comune di Pietrasanta e nelle zone limitrofe

Quanto è stato detto in merito agli interventi di antropizzazione e di bonifica compiuti nel corso dei secoli in tutto il territorio versiliese vale, in linea generale, anche per il comune di Pietrasanta. Vediamo ora in dettaglio le trasformazioni subite dal territorio del comune in esame; ci soffermeremo in particolare su quella fascia costiera che corrisponde all'odierno Marina di Pietrasanta e, dove possibile, sull'area del Tonfano.

Nel suo complesso, la struttura superficiale della pianura costiera, prima che la lettura fosse resa difficile dall'intervento dell'uomo negli ultimi due millenni, era molto semplice:

- un cono di deiezione abbastanza piatto del T. Camaio che, con le sue alluvioni, ha anche provveduto al colmamento della conca valliva;
- una serie di cordoni dunali paralleli al mare e intercalati da *lame* acquitrinose;
- Una fascia intermedia, fra conoide e dune, di terreni morfologicamente più bassi, sede di stagni e paludi come prosecuzione delle situazioni tipo Lago di Massaciuccoli a sud e

Lago di Porta a nord.



*Carta del compartimento lucchese, 1859
C. Mirandoli IGM Firenze*

In epoca romana la linea di costa era posta a circa 1.5 Km all'interno rispetto all'attuale. Nel medioevo la situazione non era molto cambiata visto che il Forte di Motrone, risalente agli inizi del XII secolo, era posto in prossimità della riva in una località che dista 1.2 Km dalla riva attuale; l'area del Tonfano, perciò, essendo situata a poco più di un chilometro dalla spiaggia, nasce come fascia costiera caratterizzata da dune e lame.

Le prime informazioni sull'apertura di fosse di scolo e di arginature per regolamentare le acque al piede delle dune che separavano gli stagni interni (lame) dal mare risalgono al medio evo, ma si trattava sicuramente di opere minime e di scarsi risultati.

Per informazioni più recenti si può sicuramente far ricorso alla cartografia catastale e topografica; i documenti e le mappe storiche, quindi, saranno il punto di partenza di una ricerca a ritroso nella storia del territorio che tenterà di individuare gli assetti strutturanti, qualificanti e caratterizzanti l'ambiente fisico, naturale e antropico del paesaggio.

Le carte più antiche a nostra disposizione sono la Carta della Marina del 1743 e la Carta della Serenissima Repubblica di Lucca (C. Serantoni) del 1744. In queste la pianura costiera che si presenta pressoché priva di insediamenti umani e con un sistema viario poco sviluppato, è caratterizzata da emergenze naturali di particolare rilevanza, come la vasta area boscata di lecci e ontani posta a ridosso del fronte di battigia in coincidenza del cordone dunale, oppure, in posizione arretrata rispetto alle dune, le vaste aree umide alternate a limitate zone più asciutte.

Le trasformazioni antropiche fino a questo periodo, dunque, risultano molto limitate ed il ricorrere con frequenza dei toponimi relativi al "pascolo" denota l'utilizzo ancora estensivo dei terreni a secco e l'assenza di aree destinate permanentemente all'agricoltura. L'intricata rete idrografica, nella quale prevalgono ancora "scoli naturali" presenta anche un notevole numero di "fossi" ordinati e regimati con importanti opere di sistemazione idraulica; le prime evidenti geometrie parcellari che saranno caratterizzanti l'assetto ottocentesco corrispondono agli argini e alle briglie già presenti sul territorio.

Dai primi decenni del XIX secolo hanno inizio le grandi opere di disboscamento dell'estesa macchia di lecci e la bonifica dei suoli più umidi per favorire lo sfruttamento agricolo in modo più intensivo e redditizio; i terreni soggetti a disboscamento vengono di norma frazionati in strisce rettangolari con lato corto approssimativamente parallelo alla linea di costa, in modo da costituire una fitta trama di lotti che si ripete ininterrottamente e con omogeneità dal confine con nord al Fosso dell'Abate.

Se fino al 1878 il territorio delle marine risulta ancora non urbanizzato, tra la fine dell'ottocento e gli inizi del novecento l'attività turistica e balneare diviene il fulcro dell'economia litoranea causando una massiccia espansione edilizia lungo tutta la costa. Con i primi anni del novecento vengono realizzati i primi piani urbanistici e, parallelamente, l'interesse per l'investimento immobiliare e la speculazione fondiaria porta alla diffusione prima dell'edilizia aggregata ed in un secondo tempo del villino isolato; con tutta probabilità è in questo periodo che la zona del cordone dunale viene spianata e che l'area umida viene in larga parte bonificata per recuperare aree urbanizzabili.

Per quanto riguarda la fascia costiera, con l'assestamento della linea di costa all'inizio del XX secolo ai margini dell'attuale viale Roma, l'impianto

catastale Leopoldino effettua una ricognizione di aggiornamento al 1913: a tale data risultano esistenti insediamenti lungo il litorale e nella fascia immediatamente retrostante caratterizzati da episodi edilizi di particolare pregio (villa La Versiliana, villa Rebugna, ecc.).

Dai primi anni del secolo fino al 1957 (data della rilevazione del Catasto d'Impianto) si assiste a un sostanziale consolidamento dell'edificato intorno a tutto il centro antico della città (compresi i primi insediamenti di edilizia economico-popolare) e allo sviluppo del tessuto edilizio della Marina. In particolare in questa zona l'edificato si compone nello schema classico degli isolati determinati dalla viabilità ortogonale con particolari linee di sviluppo mare monti lungo la viabilità esistente. Le più cospicue trasformazioni del territorio si hanno dagli anni '50 fino alla fine degli anni '80: prendono forma veri e propri quartieri periurbani generati dall'ampliarsi d'insediamenti minori (Crociale e Crocialetto), su impianti lottizzativi nuovi (Travesagna, Città Giardino, Africa Macelli), quartieri PEEP. La città di mare continua il suo sviluppo interno consolidandosi al di sotto dell'ideale asse costituito dalla via del Sale.

Dagli '80 al 2000 gli insediamenti appaiono legati ad una logica d'intervento puntiforme: si concludono ancora minime lottizzazioni e si realizzano alcuni interventi di edilizia convenzionata.

2.1. Marina di Pietrasanta e la zona di Tonfano così come oggi si presentano

L'area costiera del comune di Pietrasanta e la fascia di pianura più prossima ad essa oggi appaiono decisamente diverse rispetto ad un paio di secoli fa.

La Pianura Costiera si estende dal tracciato autostradale alla linea di costa ed include l'intero insediamento urbano della Marina.

Caratterizzante l'area è il tessuto insediativo urbano che segue uno schema comune a tutta la fascia urbanizzata versiliese, definito da una trama a maglia quadrata, ortogonale alla linea di costa, ad eccezione delle zone di nuova edificazione che si sono sviluppate ai confini di essa e che non hanno seguito lo schema del vecchio impianto.

Ad interrompere la maglia urbana, intervengono zone a verde, caratterizzate in particolare dalla presenza di pino marittimo, pino domestico e leccio: il Parco della Versiliana e la Tenuta Varena sono riconosciute dal Piano Strutturale come sistema di "boschi costieri".

Mentre sulla stretta fascia occidentale della Pianura Costiera, a contatto con la linea di costa e limitata dal viale litoraneo, insiste l'arenile attrezzato con gli stabilimenti balneari e le strutture ricettive poste lungo mare, tra la fascia urbanizzata e l'autostrada insiste un'area di passaggio, che conserva strutture agricole, insediamenti residenziali anche consolidati in piccoli e distinti nuclei e su cui insiste un sistema di insediamenti commerciali, produttivi e ricettivi attestati lungo via Unità d'Italia.



*via Cristoforo Colombo che corrisponde all'attuale via G. Prati
L'edificio con due torrette è ancora visibile con le stesse linee architettoniche (1927)*



Ancora lo stesso luogo alcuni anni dopo (1939)

La distribuzione tipologica degli edifici della fascia costiera, presenta lungo il viale litoraneo, di servizio agli stabilimenti balneari e di grosso traffico costiero, una fascia di edifici di rilievo architettonico, ville e palazzi, spesso sedi di strutture alberghiere, una fascia retrostante più compatta di edifici in linea, anch'essi di pregio, e una fascia interna più ampia, residenziale, composta principalmente da ville o villette, mono-bifamiliari, circondate da piccoli o medi giardini. L'intera zona è a vocazione turistica.



Il tratto iniziale della via Versilia ancora sterrata (1923)

Gli interventi relativi a nuovi alloggi, alle nuove strutture ricettive ed al settore terziario, vanno ad inserirsi in un ambiente già fortemente antropizzato nel quale difficilmente si riesce a pensare a nuove porzioni di territorio impiegato.



La Pensione Pellegrini all'angolo tra via Puccini ed il viale Roma, tracciato da pochi anni (1934)

Sebbene complessivamente questa zona registri la presenza del Parco della Versiliana, che si configura come “nodo focale” nello sviluppo delle rete

ecologica, è necessario preservare e garantire l'integrità delle altre zone a verde (praterie ed aree boscate/macchie) che sono attualmente ancora presenti nel territorio della Marina.



Chalet Coluccini, in stile esotico come era frequente negli edifici in legno (ma qualche volta anche in muratura) lungo la costa da Forte dei Marmi a Viareggio (1925)



Una panoramica della zona dove oggi è la Piazza a mare del Tonfano e, all'estrema sinistra le cabine del bagno Conte di Biancamano (1928)

3 . Analisi Livelli di Tutela

Nel seguente paragrafo vengono esaminati i parametri relativi al Piano Strutturale vigente, le valutazioni relative al PIT sono rimandate:

- al documento preliminare e di verifica di assoggettabilità depositato in data 22/01/2015, prot. n° 2288;
- alla determina dirigenziale uff. ambiente n° 2015/2282 del 14/08/2015;
- alla relazione di verifica e conformità al Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T) con valenza di Piano Paesaggistico (P.P.R), depositata in data 24/07/2017 prot. n° 26450;
- alla relazione motivata: Verifica di assoggettabilità V.A.S. semplificata, depositata in data 24/07/2017 prot. n° 26450;
- all'Allegato 2: Elaborazioni grafiche e cartografiche di sintesi degli elementi di coerenza e conformità PIT/PPR per il corretto inserimento paesaggistico del progetto, depositato in data 24/07/2017 prot. n° 26450;
- alla determina dirigenziale uff. ambiente Id. Doc. 1258470 del febbraio 2018.

3.1 La pianura costiera

L'area costiera si estende dalla linea di costa fino all'asse autostradale A12 Genova-Livorno.

Tale area è stata oggetto negli ultimi decenni di un'urbanizzazione diffusa e priva di disegno unitario; per questa zona il Piano Strutturale prevede la tutela del patrimonio storico edilizio esistente, il completamento e la riqualificazione del sistema insediativo di recente formazione, sia residenziale che produttivo e di servizio e la riorganizzazione del sistema infrastrutturale.

In particolare il Piano Strutturale individua come obiettivi principali:

- il controllo del fenomeno della degradazione della risorsa idrica prevedendo un costante monitoraggio del fenomeno di intrusione del cuneo salino;
- il completamento ed il riordino morfologico degli insediamenti più recenti e dei lotti interclusi;
- l'incremento e la riqualificazione del sistema degli spazi pubblici mediante un disegno unitario morfologicamente definito;
- la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- l'incentivazione dell'attività turistico-ricettiva;
- la riqualificazione ed il riordino delle aree produttive anche in funzione dell'utilizzazione specialistica o plurima e complessa;
- il recupero e la riqualificazione delle aree produttive dismesse;
- la salvaguardia della discontinuità edilizia assicurata dai vuoti urbani;
- la tutela, il mantenimento, l'arricchimento e la salvaguardia delle discontinuità "verdi" e degli spazi di margine e/o interclusi tra gli insediamenti ancora presenti nel sistema insediativo attraverso una serie di criteri che vanno dalla tutela delle visuali

panoramiche di pregio percepite attraverso tali spazi, alla tutela della percezione degli spazi architettonici d'insieme, alla tutela morfologica del tessuto insediativo esistente laddove riconosciuto di valenza storica, culturale e paesaggistica, alla tutela della presenza dei vuoti urbani, alla realizzazione di percorsi turistici-ambientali, alla tutela e valorizzazione del paesaggio costiero.

Nello specifico il sistema territoriale della *pianura costiera* è costituito dai seguenti elementi caratterizzanti:

- *i boschi costieri;*
- *gli arenili;*
- *l'area urbana di Marina;*
- *gli insediamenti sparsi;*
- *la viabilità di notevole pregio paesaggistico;*
- *la viabilità storica;*
- *la risorse acquifere.*

3.2 I boschi costieri

Sono le aree a prevalente presenza di pino marittimo (*Pinus pinaster*), pino domestico (*Pinus pinea*) e leccio (*Quercus ilex*) che danno luogo alla cosiddetta *lecceta pinetata* che comprende le specie tipiche della Macchia Mediterranea, caratterizzanti la fascia costiera di Marina, ovvero: il Parco della Versiliana, il Parco privato della Casina dei Turchi, il Parco di Villa Rebusa ed il Parco di Via dei Mille.

Il Piano Strutturale assume e definisce compatibili per tali aree le seguenti utilizzazioni: attività escursionistiche, ricreative, "percorsi vita", attrezzature sportive per il tennis, l'equitazione ed il jogging, d'osservazione e di studio, attività selvi-colturali.

3.3 Gli arenili

Queste aree risultano perimetrate all'interno delle zone definite "dune e spiagge" e sono comprese fra il viale litoraneo e la linea di costa che si estende dal confine del comune di Camaiore fino a quello di Forte dei Marmi.

L'arenile è di proprietà del demanio comunale per i primi 25 mt dal marciapiede lato mare del viale Roma, mentre la restante parte è di proprietà del demanio marittimo dello stato.

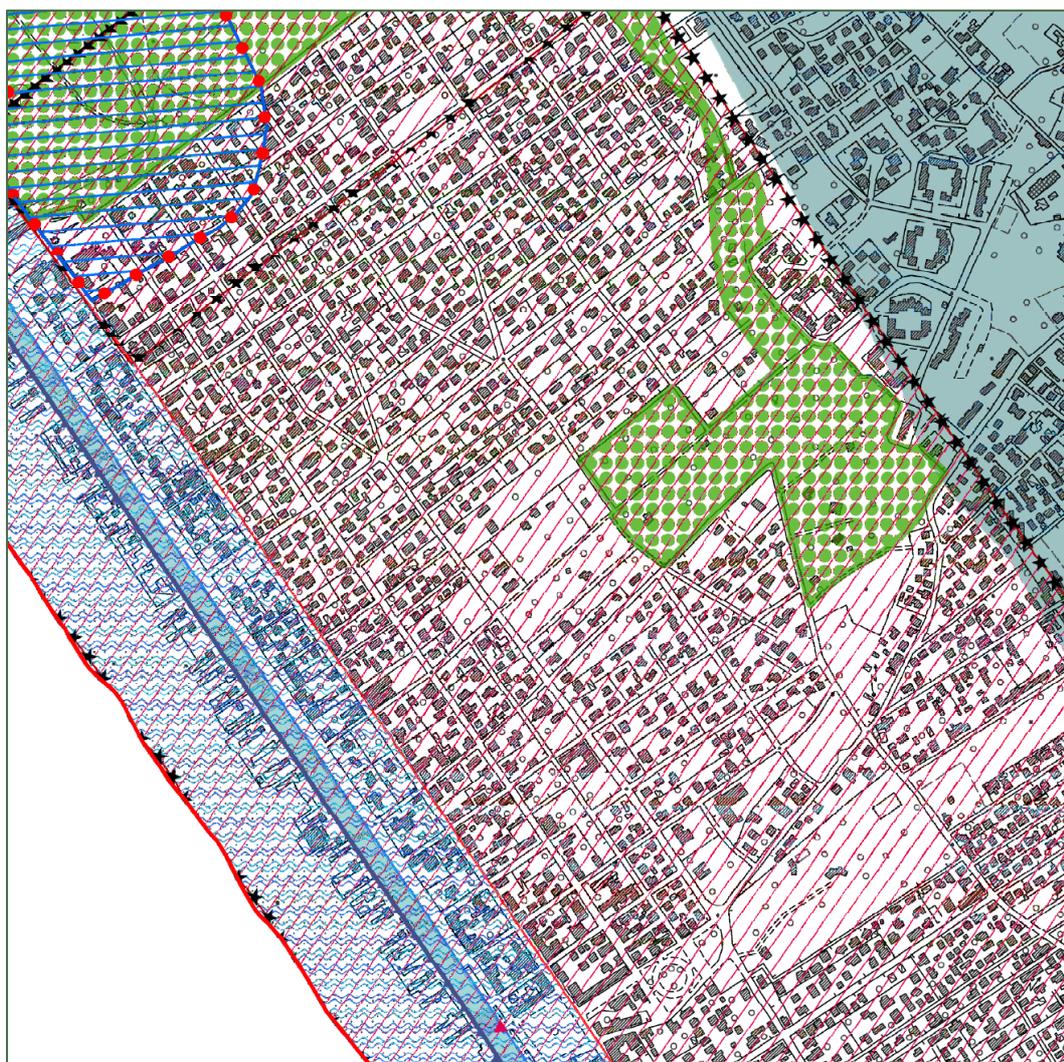
Il Piano Strutturale assume per l'arenile i seguenti obiettivi:

- la salvaguardia del litorale essendo fattore strategico sia ai fini della difesa fisico-morfologica che per lo sviluppo dell'attività turistica;
- la progettazione organica ed unitaria di quei tratti di litorale dove l'utilizzo a fini turistici del demanio marittimo è da relazionare alla sistemazione urbanistica degli ambiti territoriali limitrofi;
- la valorizzazione dei beni demaniali marittimi nei suoi aspetti

- ambientali e paesaggistici;
- la ridefinizione del quadro normativo per l'esercizio della gestione amministrativa del demanio marittimo;
 - il miglioramento e la riqualificazione degli stabilimenti balneari, degli edifici di interesse collettivo, gli spazi a verde ed i parcheggi;
 - l'integrazione formale e funzionale fra le zone per la balneazione e l'ambiente naturale ed urbanizzato circostante.

3.4 L'area urbana di Marina

Sono le aree urbane a formazione compatta edificate con carattere di continuità dove è leggibile il tessuto della maglia insediativa. Sono caratterizzate da una maglia regolare e da una struttura urbana ad isolati, nella quale si collocano le tipologie tradizionali degli immobili storici e recenti con giardino, le attrezzature turistiche, quelle commerciali e le attrezzature ad esse complementari.



*Estratto Piano Strutturale Comune di Pietrasanta
Tav. 12 Vincoli sovraordinati*

LEGENDA

I beni paesaggistici

D.Lgs. 42/2004 art. 136 (EX L. 1497/39)



Lettera "c": "Pineta Via dei Mille"



Lettera "d": "Fascia Costiera" e "Viale Apua"

D.Lgs. 42/2004 art. 142 (EX L. 431/85)



Lettera "c": fiumi, torrenti e corsi d'acqua



Lettera "a": territori costieri (fascia di 300 mt dalla linea di battigia)



Lettera "g": foreste e boschi

Per tali aree il Piano Strutturale prescrive:

- la realizzazione di una marcata pluralità di utilizzazioni restando predominante il peso percentuale della destinazione d'uso abitativa rispetto alle altre;
- la realizzazione di destinazione d'uso complementari con la residenza tale da garantire la permanenza di una marcata compresenza di utilizzazioni.

4. Elenco proprietà, consistenza ubicazione e confini

Di seguito si riporta nel dettaglio l'elenco delle proprietà coinvolte nel Piano Attuativo, la sigla riportata all'estremità della scheda è di riferimento utile per il riscontro sulla tavola: "Stato Attuale, rilievo strumentale con catasto e perimetrazione Comparto".

Elenco

I confini della porzione di area di cui al mappale 1047 sono:

- lato mare con mappali n° 164 e 880;
- lato Massa con area stesso mappale;
- lato monti con strada pubblica denominata via Catalani;
- lato Viareggio con strada pubblica denominata via Bellini.

I confini della parte più consistente dell'area sono:

- lato mare con strada pubblica denominata via Catalani per una parte e con mappale n° 470 per la restante parte;
- lato Massa con strada pubblica denominata via Bellini;
- lato monti con mappali n° 773, 1059, 1013 e 1117;
- lato Viareggio con strada pubblica denominata via Ricasoli per una parte e strada pubblica denominata via Indipendenza per la restante parte.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio per ogni singola particella, i riferimenti catastali, la superficie reale, l'impiego della stessa (per intero o in porzione), l'ubicazione catastale, la sigla della proprietà e la destinazione urbanistica.

ELENCO PROPRIETA'

ELENCO PROPRIETA'								
	legenda							
X	FONDIARIA							
X	URBANIZZAZIONE							
X	A DISPOSIZIONE							
	foglio	mappale	ex	porzione	catasto	destinazione	superficie mq circa	proprietà
1	36	1047		porzione	terreni	FONDIARIA	2351	FUTURA + IL SOLE
2	36	348		porzione	terreni	URBANIZZAZIONE	770	nota 3
3	35	102		porzione	terreni	URBANIZZAZIONE	91	FUTURA
4	35	102		porzione	terreni	A DISPOSIZIONE	201	
5	35	102		porzione	terreni	URBANIZZAZIONE	1160	FUTURA
6	35	102		porzione	terreni	FONDIARIA	635	FUTURA
7	35	103		porzione	terreni	URBANIZZAZIONE	50	SOC. SEREL DI NERI LUIGI ROMOLO & C. S.N.C
8	35	103		porzione	terreni	FONDIARIA	37	SOC. SEREL DI NERI LUIGI ROMOLO & C. S.N.C
9	36	252		porzione	terreni	URBANIZZAZIONE	6	FUTURA
10	35	252		porzione	terreni	A DISPOSIZIONE	10	FUTURA
11	35	252		porzione	terreni	FONDIARIA	141	FUTURA
12	36	543		porzione	terreni	URBANIZZAZIONE	20	FUTURA
13	36	543		porzione	terreni	A DISPOSIZIONE	157	FUTURA
14	36	543		porzione	terreni	FONDIARIA	1283	FUTURA
15	36	583		intero	terreni	A DISPOSIZIONE	177	nota 5
16	36	582		porzione	terreni	A DISPOSIZIONE	103	FUTURA
17	36	582		porzione	terreni	FONDIARIA	1157	FUTURA
18	36	584		porzione	terreni	FONDIARIA	1260	FUTURA
19	36	1036		porzione	fabbricati	A DISPOSIZIONE	43	BERTOLA STEFANIA, GALEOTTI GIULIANA
20	36	1252	1035	porzione	terreni	A DISPOSIZIONE	217	BERTOLA STEFANIA, GALEOTTI GIULIANA
21	36	1252	1035	porzione	terreni	FONDIARIA	228	BERTOLA STEFANIA, GALEOTTI GIULIANA
22	36	581		porzione	terreni	FONDIARIA	207	GALEOTTI GIULIANA
23	36	1157		porzione	terreni	FONDIARIA	7	GALEOTTI GIULIANA
24	36	998		porzione	terreni	A DISPOSIZIONE	303	FUTURA
25	36	998		porzione	terreni	FONDIARIA	2517	FUTURA
26	36	1171		porzione	terreni	URBANIZZAZIONE	94	FUTURA + IL SOLE
27	36	405		intero	terreni	URBANIZZAZIONE	110	FUTURA + IL SOLE
28	36	406		porzione	terreni	URBANIZZAZIONE	310	nota 4
29	36	341		porzione	terreni	URBANIZZAZIONE	84	nota 3
30	36	341		porzione	terreni	A DISPOSIZIONE	13	nota 3
31	36	542		intero	terreni	A DISPOSIZIONE	28	IL SOLE
32	36	542		intero	terreni	URBANIZZAZIONE	229	IL SOLE
33	36	1228		intero	terreni	URBANIZZAZIONE	24	IL SOLE
34	36	214		porzione	terreni	A DISPOSIZIONE	76	IL SOLE

	foglio	mappale		porzione	catasto	destinazione	superficie mq circa	proprietà
35	36	214		porzione	terreni	URBANIZZAZIONE	32	IL SOLE
36	36	214		porzione	terreni	FONDIARIA	285	IL SOLE
37	36	1236	672.1	intero	terreni	URBANIZZAZIONE	71	FILOMENI RITA ANNA ELDA
38	36	1238	673.2 e 672.1	porzione	terreni	URBANIZZAZIONE	150	IL SOLE
39	36	1230	59.2	intero	terreni	FONDIARIA	71	FILOMENI RITA ANNA ELDA
40	36	1232	60.2	intero	terreni	FONDIARIA	13	FILOMENI RITA ANNA ELDA
41	36	1226	115.2	intero	terreni	FONDIARIA	92	FILOMENI RITA ANNA ELDA
42	36	1229	59.1	porzione	terreni	URBANIZZAZIONE	228	IL SOLE
43	36	1229	59.1	porzione	terreni	FONDIARIA	666	IL SOLE
44	36	1231	60	intero	terreni	FONDIARIA	139	IL SOLE
45	36	1225	115.1	intero	terreni	FONDIARIA	942	IL SOLE
46	36	541		intero	terreni	FONDIARIA	215	IL SOLE
47	36	349		porzione	terreni	URBANIZZAZIONE	79	NERI DAVIDE, NERI DONATO RAFFAELLO, SEDRAN VALERIO
48	36	578		porzione	terreni	URBANIZZAZIONE	103	BACCI FABIOLA
49	36	213		porzione	terreni	A DISPOSIZIONE	189	IL SOLE
50	36	213		porzione	terreni	FONDIARIA	739	IL SOLE
51	36	1239	670.1 e 670.2	intero	fabbricati	FONDIARIA	86	IL SOLE
52	36	116		intero	terreni	FONDIARIA	997	IL SOLE
53	36	56		porzione	terreni	URBANIZZAZIONE	285	nota 1
54	36	212		porzione	terreni	A DISPOSIZIONE	444	IL SOLE
55	36	212		porzione	terreni	FONDIARIA	3996	IL SOLE
56	36	61		intero	fabbricati	FONDIARIA	126	IL SOLE
57	36	63		porzione	terreni	FONDIARIA	3085	IL SOLE
58	36	336		porzione	terreni	URBANIZZAZIONE	245	nota 2
59	36	211		porzione	terreni	A DISPOSIZIONE	80	IL SOLE
60	36	211		porzione	terreni	FONDIARIA	724	IL SOLE
61	36	1177		porzione	terreni	FONDIARIA	17	GALEOTTI AMEDEO
62	36	1177		porzione	terreni	FONDIARIA	24	GALEOTTI AMEDEO
63	36	1059		porzione	terreni	A DISPOSIZIONE	20	GALEOTTI LIDIA
64	36	1023		porzione	fabbricati	A DISPOSIZIONE	127	IL SOLE
65	36	1023		porzione	fabbricati	FONDIARIA	513	IL SOLE
66	36	1060		porzione	terreni	FONDIARIA	819	IL SOLE
67	36	1013		porzione	fabbricati	FONDIARIA	28	GALEOTTI AMEDEO
						VIABILITA' ESISTENTE		
							29829	

Le superfici delle aree riportate nella tabella, sono state in parte ricavate, per quanto possibile, dai riferimenti particellari catastali ed in parte, da rilevazione grafica sugli elaborati planimetrici, non avendo ancora eseguito i dovuti frazionamenti. Pertanto, dette superfici potranno subire delle variazioni da regolarizzare al momento della formalizzazione degli atti dovuti.

Il tutto per una superficie catastale di circa 29.829 mq.

5. Normativa di riferimento

Di seguito si riporta nel dettaglio tutti i riferimenti normativi utili per la redazione del Piano.

Per semplificare il percorso abbiamo riportato gli articoli del vigente R.U. e a questo abbiamo associato le normative relative in materia.

Integrazioni e riferimenti agli articoli del R.U. vigente

Il Regolamento urbanistico si attua con interventi diretti o con Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, progetti di opere pubbliche, permesso di costruire convenzionato e tutti gli strumenti previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici

Articolo 7 NTA del R.U. (stralcio comma 1 e 2):

- 1) Piani attuativi: definizione ed efficacia.
- 2) Contenuti dei Piani attuativi.

... altri riferimenti normativi

- 1) vedi L.R. 65/2014 dall'art. 107 all'art. 112;
- 2) vedi L.R. 65/2014 art. 109;
- 3) vedi L.R. 65/2014 art. 109;
- 4) vedi L.R. 50/2017

Articolo 11 NTA del R.U.

Aree di nuovo impianto,
comma 1 e 4 (SOLO PRIMA PARTE)

altri riferimenti normativi:

- 1) vedi art. 37 P. S.

Articolo 12 NTA del R.U.

Per intero, riguarda gli obiettivi di qualità ambientale ed architettonica

Articolo 15 NTA del R.U.

Interessa soltanto la descrizione di cui al comma 1 "il Paesaggio di Pianura".

altri riferimenti normativi:

- 1) vedi art. 44 P. S.
- 2) vedi art. 21, 27 e 28 P.I.T.

Articolo 27 NTA del R.U.

Per intero, riguarda le aree destinate a parcheggio.

Articolo 40 NTA del R.U.

Per intero, riguarda le aree destinate ad Aree Turistico Ricettive.

altri riferimenti normativi:

- 1) vedi art 90 P. S.
- 2) vedi Delib. G. R. n° 289/2007

Articolo 47 NTA del R.U.

Per intero, riguarda le aree della Marina e il Dimensionamento di Piano.

- 144 camere nel turistico ricettivo

altri riferimenti normativi:

- 1) vedi art 99 P. S.

Articolo 49 NTA del R.U.

Per intero, riguarda le aree come la nostra già pianificate, Previsioni Previgenti.

In relazione al fatto che il Comparto in questione, a seguito di quanto disciplinato nell'art. 49 del R.U. vigente, rientra tra gli interventi di cui alle norme del PRG precedente all'attuale, si riportano i riferimenti relativi e precisamente:

Art. 16 - Elaborati richiesti per i piani urbanistici attuativi d'iniziativa privata vecchio PRG

Per intero, definisce nel dettaglio gli elaborati necessari.

Art. 44 – Zone per nuove attrezzature ricettive e alberghiere (D7).

Per intero definisce i caratteri prevalenti, le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento.

In relazione alla verifica e conformità del progetto al Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico (P.P.R.), si rimanda a quanto riportato nel precedente art. 3 “Analisi Livelli di Tutela”.

6 . Descrizione Stato Attuale

L'area oggetto d'intervento è posta in zona baricentrica rispetto alla cittadina del Tonfano.

Si presenta come uno spazio “vuoto” che non è stato coinvolto dai fenomeni di trasformazione e sviluppo del territorio che, a partire dagli anni '50 fino alla fine degli anni '80 hanno, hanno caratterizzato l'espansione del tessuto edilizio della Marina.



vista aerea

Essa è posta tra la fascia costiera consolidata lungo il viale Roma e i quartieri periurbani generati a seguito delle più recenti lottizzazioni.

Si sviluppa partendo dall'asse di via Catalani percorrendo, in direzione monti, gran parte della via Bellini, tutta la via Indipendenza e parte della via Ricasoli nel tratto compreso tra via Giusti e via Boccherini.

La morfologia complessiva è caratterizzata da un insieme di forme pressoché regolari distribuite sulla via Bellini, con due interruzioni costituite da proprietà escluse dal perimetro del Comparto dove insistono due residenze private.

Ai margini, sul lato mare di via Catalani, è presente un lotto, quasi un "enclave", che se pur non in continuità diretta con lo sviluppo dell'area, fa parte a sua volta del Comparto.

Ad eccezione di quest'ultimo lotto i terreni in questione si caratterizzano per l'uniformità di vegetazione presente e per l'aspetto paesaggistico.

Infatti, in tempi precedenti al 5 marzo 2015, insistevano sull'area diversi esemplari di alberature tipiche della zona: pini, lecci, ontani, platani, pioppi, ecc., dopo tale data a seguito dell'eccezionale evento climatico, la presenza di tali essenze è stata notevolmente ridotta e l'immagine complessiva dell'area ma anche di tutta la cittadina ha subito un cambiamento.

A seguito di questa morfologia "lineare" il Comparto trova sui confini da un intorno variegato.

Infatti sulla porzione che insiste su via Catalani è presente un tessuto edilizio ben composto delineato dagli assi viari ortogonali, caratterizzato da un insieme misto residenziale - commerciale - ricettivo, caratterizzato da tipologie edilizie piuttosto varie: villa con parco, villetta con giardino, palazzo con giardino, ecc.

Tale carattere viene a trasformarsi se ci si allontana dall'asse litoraneo, le tipologie presenti, frutto di lottizzazioni puntuali, hanno altezze variabili (uno o due piani) e destinazioni mono o bifamiliari.

La parte posta a confine lato monti si trova in prossimità degli insediamenti PEEP caratterizzati da edifici in linea o a schiera ad altezze variabili.

A seguito della lettura cronologica dello sviluppo degli insediamenti e della lettura tipologica appare evidente la sostanziale differenza tra i vari tessuti presenti, tale fenomeno è probabilmente da ritenersi una peculiarità con la quale rapportarsi per le scelte progettuali.

6.1 Nota sintetica cronistoria e iter amministrativo Comparto 51.

Di seguito in maniera sintetica e schematica si riporta l'iter che ha percorso, fino dalla sua origine, il Comparto in questione.

La nota è stata riportata con l'unico scopo di ricostruire la cronaca dei fatti che hanno coinvolto le proprietà nel percorso del Piano in questi anni passati.

- Durante l'adozione, da parte del Comune di Pietrasanta, del PRGC del 1994/95 il Comparto 51 compare per la prima nelle cartografie e normative di pianificazione. Espletato l'iter il Piano venne approvato con Delibera della Giunta Regionale n° 304 del 13/10/1998.
- Successivamente, con Delibera di C.C. n° 67 del 03/11/2003, l'area è stata oggetto di variante con la quale vengono apportate rettifiche di lievi entità alla perimetrazione. Nello specifico l'oggetto della variante riportava: “ Variante per apportare rettifiche di minima entità alle perimetrazioni di zona che complessivamente non comportano incremento di volume o di superficie utile degli edifici riguardante il Comparto n° 51. L.R. 5/95/ art. 40 C. 2/7”. Tale Variante venne richiesta dagli allora proprietari delle aree ricadenti nel Comparto.
- In data 17/12/2003 gli stessi proprietari presentarono un Piano di Inquadramento Operativo di Comparto (P.I.O.d.C.) per l'attuazione del Comparto 51, il tutto in conformità all'art. 14 (ex art. 18), all'art. 16 (ex art. 20) e art. 44 (ex art. 53) delle N.T.A. della Variante Generale PRGC. Il P.I.O.d.C. venne approvato con Delibera di Giunta Comunale n° 344 del 31/12/2003.
- A seguito di alcuni piccoli errori materiali il P.I.O.d.C., con Delibera di Giunta Comunale n° 196 del 03/09/2004, venne rettificato e approvato nuovamente. Tale rettifica si rese necessaria in quanto, nella prima stesura, non vennero inseriti nella perimetrazione del Piano i mappali n° 405 e 406, mentre il mappale 544 era stato erroneamente inserito e pertanto eliminato dalla perimetrazione.
- Il 14/09/2004 tra gli allora proprietari e il Comune venne firmato atto di Convenzione per l'attuazione del P.I.O.d.C. registrata ai rogiti Notaio M. Villari di Seravezza. Si precisa

che l'efficacia della citata Convenzione era condizionata al fatto che la via Bellini venisse iscritta nell'elenco delle strade private ad uso pubblico, tale iscrizione avvenne con Determina Dirigenziale n° 3622 del 02/12/2004.

- Si precisa inoltre che le proprietà dei due sub comparti 51 a e 51 b in data 25/11/2004 e data 01/02/2005 presentarono istanza di Concessione Edilia per la realizzazione delle opere previste dal P.I.O.d.C. Tali stanze non hanno completato l'iter amministrativo e dall'ora fino al 2012, ad eccezione dei vari ricorsi al TAR, si è verificata una pausa del percorso intrapreso.
- Nell'inverno - primavera del 2012 la proprietà, con incarico a nuovi professionisti, ha intrapreso una serie di confronti con l'amministrazione perché verificassero lo stato delle pratiche allora depositate e in parte approvate e le potenzialità urbanistiche allora vigenti.
- Il 20/06/2012 durante il primo incontro ufficiale con l'amministrazione alla presenza del vice-sindaco, del segretario del sindaco, dell'assessore all'urbanistica, degli avvocati consulenti e rappresentante coop. il Sole. Venne fatta un'analisi storica del Comparto 51 e un esame del nuovo Reg. Urbanistico in corso di redazione.
- Seguono altri incontri con amministrazione, il nostro studio e il consulente legale.
- Il 16/10/2012 a seguito di convocazione scritta da parte del sindaco si tenne un incontro con entrambi le società proprietarie dell'area e il sindaco, i legali del comune e delle società, l'assessore all'urbanistica, i dirigenti e i tecnici del comune ufficio competente e i tecnici delle società. Durante tale incontro venne stabilito di costituire un tavolo tecnico con i rappresentanti delle parti comune / società affinché si potesse addivenire ad una soluzione della questione. Venne anche affrontato l'argomento TAR e valutata l'eventuale sospensione dell'istanza.
- Nei due incontri successivi del 26/10/2012 e 07/11/2012, in quest'ultimo anche alla presenza del sindaco, le parti concordarono di intraprendere un percorso che venne sintetizzato nella lettera inviata dal Comune alle società il 21/11/2012. Il percorso, nella sostanza, prevedeva la creazione di un Consorzio tra le proprietà del comparto 51, l'analisi e la verifica delle tavole di rilievo e la verifica dei confini dell'area. Alle società venne lasciato un tempo di 20 gg per presentare controdeduzioni in merito.
- In data 28/12/2012 la società il Sole attraverso il proprio legale chiese un proroga sui tempi fino al 21 gennaio 2013.
- In data 12/01/2013 l'amministrazione rispose alla soc. il Sole concedendo la proroga richiesta.

- In data 31/01/2013 riprese il tavolo tecnico alla presenza del dirigente comunale, altri funzionari, i tecnici e i legali delle parti. Gli argomenti riguardarono: la questione confini, analisi convenzione e analisi via Bellini.
- Seguirono alcuni incontri con avv. Cecchi, noi tecnici e responsabili coop. il Sole.
- In data 28/03/2013, nuovo tavolo tecnico con la presenza del sindaco e più o meno con gli stessi soggetti già presenti negli altri incontri. Argomenti affrontati Piano Attuativo, questione TAR, accordo procedimentale, ecc.
- Il 23/04/2013 avvenne un incontro tra arch. E. Bonatti, i tecnici e il responsabile del Sole per organizzare un appuntamento per il 26/04/2013.
- Il 26/04/2013 si attua il primo di tre incontri consecutivi del tavolo tecnico indetto per la predisposizione degli elaborati finalizzati all'approvazione del Comparto di PRGC denominato Comp. 51. Gli altri incontri sono furono fatti in data 06/05/2013 e 26/06/2013. Alla fine delle tre riunioni risultarono definite le tavole di rilievo con confini Comparto e vegetazione e analizzati le procedure del Piano Attuativo.
- Da quel momento, su gli elaborati concordati, fu possibile iniziare la fase progettuale.
- In data 20/12/2013 i tecnici e i rappresentanti del Sole si sono incontrati con l'arch. Bonatti per verificare la bozza Consorzio redatta dall'avv. Cecchi. L'incontro viene sospeso a data da destinarsi.
- Nei mesi seguenti si sono verificati altri incontri tra i tecnici ufficio urbanistica e i tecnici incaricati per definire i vari aspetti legati alla costituzione del Consorzio. Il 16/04/2014 il Consorzio si è regolarmente costituito con la denominazione: "Consorzio Comparto 51 Comune di Pietrasanta".
- Dopo tale data il Consorzio ha incaricato i vari tecnici di fiducia affinché redigessero e consegnassero il P.A.
- In data 22/01/2015 prot. 2288, il Consorzio depositò presso il Comune di Pietrasanta Documento preliminare di verifica assoggettabilità per il P.A. denominato ex Comparto 51, località Tonfano;
- In data 14/08/2015 con Determina Dirigenziale uff. Ambiente n° 2282 approva la richiesta di cui sopra;
- In data 14/08/2015 prot. n° 26854 il Consorzio, a firma dei tecnici abilitati, depositò presso il Comune di Pietrasanta richiesta di Piano Attuativo per le aree in questione;
- A seguito di richiesta da parte degli uffici interessati il P.A., a cura dei tecnici incaricati dal Consorzio, in data 26/04/2017 prot. 14990, l'istanza viene integrata con elaborati grafici contenenti le modifiche richieste, con relazione verifica coerenza e conformità al P.I.T. con valenza P.P.R., con studio forestale ed elaborazioni grafiche

e cartografiche di sintesi degli elementi di coerenza e conformità PIT e PPR per il corretto inserimento paesaggistico del progetto;

- In data 24/07/2017 con prot. n° 26450, in riferimento agli incontri con gli uffici competenti, l'istanza viene nuovamente integrata sostituendo quanto già consegnato in data 26/04/2017 e aggiungendo nuovo elaborato grafico (tav. 5 b) relativo alle opere di urbanizzazione con estensione dei sottoservizi;
- Nel febbraio del 2018 con determina dirigenziale uff. ambiente Id. Doc. 1258470, viene approvata la verifica di assoggettabilità V.A.S. con i relativi allegati.

7. I principi guida della richiesta

I motivi, che hanno condotto la proprietà a presentare l'istanza, nascono da necessità tipicamente imprenditoriali: la realizzazione di due strutture turistico-ricettive e l'esigenza di dare all'area il "giusto sviluppo", cercando di coniugare le esigenze del privato e le esigenze del pubblico.

Ci sono infatti alcuni aspetti della richiesta che, ben analizzati, conducono ai principi che hanno guidato le ultime leggi regionali in materia.

Ci pare poi di capire che lo spirito con cui si pone la legge nei confronti del territorio e le valutazioni rispetto agli impegni di suolo non contrastano affatto con la nostra richiesta; infatti i contenuti di quest'ultima non intaccano gli equilibri dell'ecosistema, il territorio è di per se già definito e il suo carattere turistico ricettivo e residenziale è da tempo deciso.

L'area è completamente urbanizzata e vi sono già realizzate tutte le opere necessarie per garantire una giusta vivibilità: strade, illuminazione pubblica, approvvigionamenti idrici, ecc.; il progetto potrà garantire il potenziamento di tutte quelle infrastrutture utili per un miglioramento dell'ambiente circostante.

Il comma 1 dell'art. 1 LR 65/2014 ben esprime la chiave di lettura più giusta per comprendere la nostra proposta: esso infatti definisce in maniera inequivocabile quali siano gli ambiti e i concetti che devono guidare la nuova edificazione: "*... valorizzazione del patrimonio territoriale inteso come bene comune e l'uguaglianza dei diritti all'uso e al godimento del bene stesso, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future*". La legislazione di questi ultimi anni fa intuire come le nuove edificazioni debbano concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e alla prevenzione e recupero del degrado ambientale.

Proprio il recupero e la "cucitura" di un tema urbano consolidato con la conseguente eliminazione di un degrado potenziale e reale e il riempimento di vuoti "ingiustificati" sono i temi forti della nostra proposta.

La trasformazione accurata dei terreni in oggetto è la naturale conseguenza di un'analisi che non trova alternative alla sua valorizzazione

e allo “sfruttamento” delle sue potenzialità, ma che pone attenzione ai caratteri peculiari della zona.

Infatti tra gli interessi di carattere pubblico che si possono intravedere su questi terreni sicuramente vi è quello di riempire i vuoti attuali, facendo attenzione a completare l’area con dei fabbricati che per morfologia e caratteri stilistici siano inseriti nella continuità dei lotti limitrofi.

Continuando l’analisi della normativa vigente ci pare poi di capire che le proprietà non sono comprese nell’inquadramento delle “invarianti strutturali” e quindi non sono soggette a particolari tutele.

Il Piano Strutturale, al Cap. 1° della Relazione Generale del Quadro Conoscitivo, in relazione agli indirizzi per lo sviluppo delle strutture turistiche, riporta che le stesse:

- *Forniscono un’alta qualità dell’offerta turistica incentivando la dotazione di servizi e attrezzature specializzate;*
- *Ridefiniscano un equilibrio fra tutte le componenti ambientali e insediative che contribuiscono alla lettura del “paesaggio”, inteso come indicatore di sviluppo dell’offerta turistica;*
- *Favoriscano, in alternativa alle dismissioni delle strutture più piccole, lo sviluppo di nuove strutture turistico-ricettive anche attraverso la riqualificazione di aree già costruite o attraverso il reperimento di nuove aree anche appositamente riqualificate.*

Procedendo nel percorso di analisi del P.S. ci sembra opportuno evidenziare quanto scritto nella Relazione Generale del Quadro Progettuale dove, in riferimento alle strutture ricettive, all’art. 5.5 “Il Sistema Funzionale Turistico” si riporta:

- *Questo sistema funzionale rappresenta, in una città con un alto livello d’attrazione di tipo turistico, uno degli obiettivi portanti del P.S.*
- *È necessario pertanto attivare, attraverso la valorizzazione della vocazione turistica e la promozione del territorio, le azioni più adatte per lo sviluppo di tale vocazione, riconoscendo necessario un migliore equilibrio fra tutte le componenti ambientali e insediative che contribuiscono alla lettura del “paesaggio” inteso come indicatore di sviluppo dell’offerta turistica e come tale in grado di essere fonte di ricchezza economica.*

Importante sottolineare inoltre come all’art. 5.5.3, in riferimento alle Attrezzature Ricettive, le stesse siano riconosciute dal P. S., come strutture d’interesse pubblico e pertanto il Piano ne favorisce lo sviluppo e mira ad incentivare la realizzazione di nuove.

Il Regolamento Urbanistico, con il concetto della città balneare, ha sviluppato quanto riportato dal P.S. al cap. 6.13 della relazione di progetto, relativamente all’UTOE della Marina affermando chiaramente che la cittadina ha una forte vocazione turistica.

La strategia del R.U. che ha guidato lo *schema di assetto generale della Marina* è stata quella di dare una pianificazione unitaria agli insediamenti posti sulla costa, con la volontà di sviluppare le varie attività durante tutto l'arco dell'anno impegnando l'intero territorio.

Tra le varie caratteristiche da tutelare: facciata balneare, edifici di valore storico/ambientale, i giardini, i parchi, le isole ecologiche, ecc., di particolare importanza, ci sembra opportuno sottolineare, è la nuova connessione tra il PEEP di via Rovai e la Marina, asse che costeggia ed è parte integrante del nostro progetto.

Relativamente alle aree di nuovo impianto e in particolare per quelle a completamento degli ambiti già urbanizzati, il R. U. indica degli obiettivi ben precisi per quelle che definisce: le nuove parti di città.

In particolare le aree di rigenerazione e di nuova attuazione:

- non devono produrre una generica appropriazione degli spazi;
- devono far parte del disegno organico della città, (vedi Atlante dei Progetti);
- non devono alterare l'equilibrio dei servizi esistente ma migliorarne il sistema;
- gli interventi si dovranno caratterizzare per una elevata qualità insediativi, utilizzando forme e tipi edilizi semplici e codificati;
- dovranno garantire facilità d'accesso e adeguate attrezzature e sistemazione degli spazi a verde;
- dovranno porre attenzione alla mobilità con la separazione dei percorsi pedonali da quelli veicolari e l'autosufficienza delle dotazioni dei parcheggi;
- dovrà essere eseguito un disegno armonico con l'intorno paesaggistico e il contesto edificato;
- le opere di urbanizzazione dovranno interagire ed essere compatibili con le aree limitrofe.

Queste aree, secondo i principi del R.U. (cap. 4, comma c della Relazione Generale), *rappresentano la rigenerazione e il nuovo, sono superfici in addizione al tessuto edificato esistente, necessarie per realizzare parti organiche di città, ...*

PTC e PIT

Pertanto la nostra proposta ha la speranza di offrire all'Amministrazione le giuste indicazioni per una riflessione ampia sull'argomento ma soprattutto crediamo di aver offerto delle ipotesi utili, equilibrate e concrete per l'uso corretto di aree da tempo inutilizzate.

L'interesse pubblico evidenziato più volte, in questo caso, è pertanto coincidente con l'interesse del privato e questo, ci pare di comprendere, è in perfetta sintonia con i principi della "nuova pianificazione" e con i principi legati all'immagine della zona in oggetto.

8 . Descrizione stato progettuale

Le linee guida del progetto s'intrecciano con il progetto vero e proprio tenendo conto e sviluppando i seguenti obiettivi:

- 1) far sì che l'intervento rispecchi i temi e i valori di riqualificazione urbana conferendo agli spazi pubblici: viabilità, piazza e parcheggi, la valenza di "luoghi principali" su cui sviluppare le aree del comparto;
- 2) predisporre un impianto che risponda alle esigenze e ai programmi della proprietà.

Seguendo queste linee la proposta progettuale, ha cercato di cogliere tutte le indicazioni provenienti

- a) **dall'analisi storica:**
 - dalla maglia podereale del 1600 ai piani urbanistici degli anni '80 fino al piano "Di Pietro";
- b) **dall'analisi del sito:**
 - dalle presenze costruite alla vegetazione esistente fino alla verifica della viabilità e degli accessi;
- c) **dall'analisi del piano attuale:**
 - dalle verifiche dell'impianto urbano esistente e degli spazi pubblici fino alle indicazioni strategiche contenute nello Statuto dei Luoghi;
- d) **da una ricerca sulle forme e morfologie del costruito:**
 - degli edifici presenti nella zona e in Versilia,
 - dei giardini pubblici, dagli attraversamenti da percorsi pedonali e ciclabili,
 - dei parcheggi concepiti come piazze o aree vissute con diverse funzioni.

La sintesi di queste ricerche ha condizionato il progetto in modo che al suo interno contenesse:

- la volontà di dotare l'area di uno spazio pubblico facilmente raggiungibile sia attraverso percorsi carrabili che ciclabili e che fosse organizzato planimetricamente in modo da operare una buona ricucitura tra lo stesso e le aree urbanizzate confinanti;
- la volontà di posizionare le volumetrie previste in modo da non risultare ingombranti, conferendogli la giusta importanza visiva e funzionale;
- la volontà di realizzare una diretta interazione tra la parte "nuova" di città e la parte "consolidata" a mare e a monte dell'intervento.

L'altro aspetto che ha caratterizzato il percorso progettuale è quello legato alle norme di Piano Regolatore.

Infatti il R. U. vigente, come già anticipato, include le aree in questione soggette alla norma di cui all'art. 49: Previsioni previgenti e aree con

strumenti attuativi approvati o in corso di esecuzione, pertanto, gli indici e i parametri di riferimento per la progettazione, sono stati quelli vigenti all'epoca della convenzione (anno 2004) siglata dalla proprietà con il Comune di Pietrasanta.

Nello specifico, a seguito di confronti con l'amministrazione, in relazione al nuovo R.U., si è cercato di far coniugare le prospettive di pianificazione originarie con quelle scaturite dalla pianificazione recente.

Il progetto presentato, nel rispetto di quanto sopra descritto, si è rapportato con il contesto esistente in modo che il nuovo "pezzo di città" con esso si amalgami e crei un giusto equilibrio tra la parte "privata" e la parte "pubblica" attraverso luoghi e spazi fruibili e/o visibili da tutti: gli spazi pubblici, ma anche gli spazi privati con uso pubblico stanno acquistando valenze diverse al punto che possiamo sostenere che una piazza, una strada, una zona panoramica, un residence, un albergo, un centro commerciale, ecc. sono diventati luoghi significativi della vita quotidiana.

In particolare, anche per quest'ultimi, è possibile asserire, partecipano alla forma pubblica della città, edifici e spazi privati che sono elementi pubblici.

"la buona città è quella che riesce a dare valore pubblico a ciò che è privato".

8.1 Le forme del costruito.

Il progetto prevede una serie di fabbricati con forme semplici disposti nell'area in modo che:

- si realizzi una continuità con l'identità del luogo;
- si realizzi una cucitura con il tessuto urbano esistente;
- il costruito non alteri i valori identitari dello skyline della Versilia;
- non compromettano i caratteri morfologici della città consolidata;
- siano rispettati i margini urbani ed i con visivi.



simulazione dei fabbricati

L'identità del luogo e i caratteri peculiari delle costruzioni sono stati oggetto di una attenta ricerca che ha investito un'area importante del litorale versiliese con fulcro la marina di Pietrasanta.

Sono stati rilevati e schedati (*Relazione tecnica-Quadro conoscitivo*) tutta una serie di edifici con caratteri morfologici e storico-architettonici che, attraverso le varie epoche, hanno segnato l'identità storico-culturale della zona.

La ricucitura con il tessuto urbano e le relazioni con il contesto paesaggistico hanno dettato le strategie dell'impianto di Piano attraverso una distinzione netta tra l'area posta a mare di via Catalani e quella posta a monte. Nella prima si è pensato al semplice "riempimento" di un vuoto inserendo un edificio che per dimensioni e morfologia fosse in sintonia con quelli presenti (alberghi, ecc.); si è chiuso così un sistema rigidamente composto dalla maglia stradale perfettamente ortogonale.

Nella seconda si è pensato ad una qualità insediativa diversa, attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva.



simulazione di un fronte strada

Il PRG del 2004 prevedeva l'ubicazione della zona a parcheggio nel lotto posto a mare di via Catalani, questa indicazione è stata modificata spostando il parcheggio, o meglio la piazza, nell'area a monte di via Catalani, proprio all'inizio del nuovo sistema insediativo. Tutto questo per ricavare uno spazio, un cono visivo, che con l'ampliamento di via Bellini aprisse una visuale verso le Apuane. Per questo motivo anche il primo edificio si trova arretrato rispetto alla via Catalani, infatti a confine con la piazza si ha la zona pertinenziale della RTA contribuendo a incrementare lo spazio di vuoto. Questi vuoti, in alternanza ai pieni, sono uno dei caratteri tipici di questa parte della città consolidata contribuendo a dare identità al luogo e allo skyline.

8.2 Il sistema del verde, le aree di sosta e parcheggio.

Tra i principi che hanno guidato la progettazioni c'è stato quello di non compromettere gli elementi strutturali e paesaggistici del luogo.

Il nuovo insediamento interagisce, per sua ubicazione, con il sistema più ampio delle aree verdi presenti nella marina che comprendono il parco della Versiliana e anche le aree agricole confinanti con il perimetro della città.



simulazione di un'area a parcheggio

Pertanto si è visto necessario e indispensabile approfondire l'argomento attraverso il supporto di esperienze specifiche quali quella del dott. Agronomo e quella del dott. in Scienze Forestali.

Progettare un nuovo isolato in un contesto così "caratterizzato" significa anche creare un sistema in cui coesistano elementi naturali (alberi, cespugli, erba, ecc.) ed elementi artificiali (edifici, campi da gioco, piscine, ecc.).

È stato opportuno compiere valutazioni:

- sulla vegetazione autoctona;
- sul contorno (visuali da mascherare, luoghi da porre in evidenza);
- le adiacenze (zone verdi, strade, abitazioni, ecc.).

Il rilievo dettagliato dell'area è stato pertanto eseguito in modo da poter cogliere tutte le notizie inerenti alla vegetazione presente e lo stato del suolo.

Volendo tradurre in estrema sintesi le scelte adottate possiamo dire che, essendo il verde destinato ai fruitori delle strutture ricettive, il progetto si è tradotto in una sorta di "verde di vicinato" cercando di mantenere il valore ambientale attualmente presente.

Le aree sono state ripartite in modo da ottenere diverse funzioni:

- aree destinate allo svago e relax;
- aree destinate a riposo;
- viali per il passeggio.

Vista la destinazione delle strutture è possibile pensare che i giardini, almeno in alcuni periodi dell'anno, siano frequentati da un numero elevato di persone pertanto, per evitare un rapido deterioramento e per contenere i costi di manutenzione, si è previsto di utilizzare elementi estremamente semplici, di facile pulizia e manutenzione e l'uso di materiali da costruzione robusti e duraturi, soprattutto nelle opere di viabilità e nelle zone di sosta e gioco. Così, ad esempio, i vialetti saranno delimitati da cordoli e lo spazio destinato a prato sarà poco frazionato.

Agli alberi e agli arbusti è stato affidato il compito di isolare il più possibile le zone a verde dai fabbricati e a protezione delle aree di svago.

I viali non pedonali e le aree a parcheggio privato saranno rivestiti con materiali resistenti e possibilmente con grigliati forati per far crescere l'erba.

La viabilità pedonale è stata predisposta con larghezza tale da consentire il passaggio di due-tre persone affiancate e le superfici rivestite di materiali resistenti e praticabili in ogni stagione; in alcune zone di particolare frequentazione è possibile l'installazione di pergolati ombreggianti in legno o ferro.

Tutte le vie d'accesso agli immobili saranno dotate di illuminazione, come le strade normali, mentre nei percorsi secondari e i giardini è prevista una illuminazione più debole utile per permettere l'individuazione di ostacoli.

Relativamente alle aree di sosta e parcheggio pubblico il progetto prevede due aree distinte, la prima posta sulla via Catalani e la seconda nel tratto tra via Ricasoli e via Indipendenza.



simulazione di una piazza-parcheggio

La piazza presenta tanti e differenti modelli spaziali e formali, tuttavia si possono individuare due elementi caratterizzanti: uno fisico e uno funzionale. La piazza è, sempre e comunque, un vuoto circondato da costruzioni e costituisce il supporto per determinate attività. Siamo, dunque, di fronte ad un luogo pubblico, ad un vuoto posto all'interno di un tessuto edificato, definito da una funzione prevalente e da una forma particolare. Essa svolge una funzione "utile" a tutta la collettività e deve quindi essere facilmente accessibile a tutti i cittadini, ma al tempo stesso è un "simbolo" e dunque deve avere dignità.

È stato necessario verificare e studiare i vari esempi di aree simili, cercando di comprendere quanto e come fosse possibile realizzare uno spazio che svolgesse, allo stesso tempo, la funzione a cui era destinata da PRG (parcheggio) e la funzione di spazio piazza pubblica.

Le scelte sono state dettate per la forma dal sito.

Abbiamo organizzato un'area circondata da alberature, geometricamente composta, con un "semplice" spazio laterale destinato a parcheggio, e con eventuali, aree di sosta poste in prossimità delle alberature.

Le pavimentazioni sono simili a quelle adottate per i vari spazi del comparto così come le illuminazioni e gli arredi, scelte condivise anche per l'altro spazio posto su via Ricasoli.

8.3 Il sistema viario

Nelle previsioni del PRG del 2004 la via Bellini, attualmente in parte sterrata, veniva ampliata fino a raggiungere la larghezza di 10,00 m. e organizzata in modo da ottenere due carreggiate a doppio senso di circolazione con due marciapiedi laterali.



Il tutto attrezzato di illuminazione, vegetazione e quant'altro necessario per rendere l'asse consono all'uso.

In relazione ai principi del R.U. vigente, l'attuale previsione pone dei limiti che, a nostro avviso, potranno essere affrontati in fase istruttoria.

Facendo attenzione, la via Bellini occupa un valore aggiunto rispetto allo stato attuale, infatti essa è stata pensata come collegamento "organizzato e dinamico" tra i quartieri posti a monte e i viali a mare.

Per realizzare ciò, il progetto prevede uno spazio destinato alla carreggiata, uno spazio pedonale e uno spazio a verde attrezzato, il tutto lungo l'intero tratto in cui il comparto costeggia la via Bellini.

Per l'altra strada, quella che attualmente attraversa l'area di comparto a metà, che congiunge la via E. Toti con via G. Giusti è prevista, in parte, una trasformazione a parcheggio pubblico e in parte a strada interna. Il collegamento carrabile con la via Bellini non viene realizzato, ma solo un

collegamento pedonale e/o ciclo-pedonale, determinando così un sistema chiuso che disimpegna la costruzione esistente, lo spazio a verde di comparto previsto e va a completare le superfici di parcheggio ad uso pubblico nel rispetto degli indici di PRG.

Le scelte che hanno dettato queste previsioni sono da ricondursi al fatto che questo tratto stradale, originariamente pensato di pubblica proprietà, è risultato di proprietà privata ed, a seguito di una attenta analisi, è parso più giusto “legarlo” all’impianto di comparto piuttosto che destinarlo a “nastro” di collegamento tra le strade prospicienti.

In entrambe le realtà è stata posta particolare attenzione agli attraversamenti, ai passaggi dei cavi e condutture, all’illuminazione e a quant’altro necessario. Queste ultime specifiche sono rimandate alla relazione delle opere pubbliche.

8.4 Raccolta rifiuti

Il Piano Attuativo contempla una serie di spazi che, concordati con gli uffici competenti, possono essere destinati ad isole ecologiche.

Relativamente ai contenitori tipo cestini autoportanti o altro, come si evince dagli allegati, è stata effettuata una ricerca sui modelli presenti in zona, potranno pertanto essere concordati, per gli spazi pubblici, forme e modelli idonei.

8.5 L’edificato

Il Piano prevede la realizzazione, su una superficie territoriale di 31.215 mq, di 6.264 mq di sul a destinazione turistico-ricettivo.

In relazione a quanto già ampiamente descritto e dettagliato nel documento preliminare di VAS, in cui è illustrato il quadro progettuale preliminare, si fa presente che l’impianto su cui è stato elaborato il progetto è quello evidenziato nel documento “allegato 2” depositato in data 24/07/2017 con prot. n° 26450 a integrazione del deposito originario.

Infatti questa soluzione, tra quelle studiate, si è rivelata quella con una migliore impostazione dell’impianto plani volumetrico, in quanto i fronti strada appaiono più alleggeriti e si prevedono varie tipologie consentendo una buona permeabilità al verde e ai vuoti, cercando di completare il lotto su via Catalani per dare l’idea di un insediamento ad alto gradiente verde, cercando anche il modo di rafforzare l’asse di via Bellini.

La scelta tipologica per i fabbricati previsti ha tenuto conto del contesto in cui si colloca l’intervento cercando di interpretare, attraverso la schedatura degli edifici emergenti, quelli che potevano essere i caratteri tipologici-architettonici prevalenti e rilevanti.

Dalle analisi effettuate si è potuto rilevare un contesto eterogeneo di tipologie, di morfologie e di destinazioni d’uso. Sono presenti infatti, nello stesso ambito, edifici multipiano ad uso residenziale o ad uso ricettivo, villette a schiera o singole, palazzine plurifamiliari, il tutto con un ventaglio variegato di modelli tipologici: coperture piane e a falda, strutture portanti in evidenza e murature semplici, finiture con faccia vista

e a intonaco, il tutto con una gamma di materiali e coloriture abbastanza varia.

Interessante è stata la parte di ricerca dedicata alle costruzioni presenti e da noi definite “rilevanti”. Intanto perché abbiamo notato che esistono interventi firmati da professionisti noti e che, nel periodo tra gli anni '50 e '60, hanno realizzato in zona edifici di particolare interesse.

Architetti come L. Savioli, L. Ricci, F. Mazzocchi, D. Cardini, G. Michelucci, Mazzocchi, Muller, ecc., soprattutto nella fascia litoranea, hanno lasciato testimonianze interessanti e importanti con destinazioni diverse: ricettive e residenziali.

Su questa parte di ricerca abbiamo concentrato anche il rilievo degli aspetti tipologici e di finitura che hanno caratterizzato questo periodo storico delle costruzioni.

Tutti questi elementi peculiari sono stati registrati in modo che potessero essere ripresi o considerati durante la fase progettuale.

I risultati hanno fatto registrare quanto segue:

- 1) le tipologie edilizie prevalenti nella zona sono la palazzina condominiale con scala comune e la villa singola o bifamiliare;
- 2) le costruzioni risalgono prevalentemente agli anni '60 - '70;
- 3) il modello d'impianto sul lotto è quasi sempre il medesimo, corpo di fabbrica centrale e giardino sui lati;
- 4) la regolarità dell'impianto viario ha determinato sagome regolari dei lotti;
- 5) ad eccezione di alcuni casi, tra cui quelli rilevati e schedati, non esistono esempi con caratteri architettonici riconducibili ad un tema preciso o ben catalogabile, l'operato dei progettisti e dei costruttori locali ha dettato i temi architettonici delle forme e dei materiali.

Il progetto, nella sostanza, rispetta tutti gli elementi sopra riportati facendoli suoi per quanto possibile, cercando di svilupparli in modo tale che il modello architettonico sia subito identificabile.

La volontà è stata quella di elaborare forme e materiali in sintonia con gli elementi circostanti, soprattutto attraverso l'uso dei temi presenti negli edifici citati ubicati nella fascia litoranea. Il tutto leggendo, interpretando e modulando le esigenze della proprietà e i vincoli di Piano.

La soluzione si è sviluppata attraverso “un gioco” tra pieni e vuoti, con una serie d'opposizioni tra l'opaco e il trasparente cercando di armonizzare tutte queste dicotomie.

Gli edifici, nel loro insieme, rispecchiano i canoni di quelli simili presenti in zona:

- morfologie composte da geometrie semplici;
- due o tre piani fuori terra (unica eccezione quello ubicato su via Catalani),
- intorno ad ogni singolo corpo di fabbrica sono presenti i giardini;

- corpo scala centrale vetrato;
- alloggi disimpegnati da ballatoi.

I vani seminterrati sono previsti soltanto nelle due palazzine dove è presente la reception di cui uno nell'edificio in angolo con via Catalani, scelta quest'ultima obbligata perché il lotto non permetteva altra ubicazione dei garage.

Anche i materiali previsti sono quelli presenti negli edifici tipologicamente simili ubicati in zona:

- finiture dei fronti ad intonaco civile del tipo tradizionale o del tipo ad isolamento termico secondo la normativa vigente;
- elementi decorativi di finitura con rivestimenti in materiali semplici (pietra, marmo, cotto, legno, pannelli metallici o simili);
- terrazzi inseriti nella trama architettonica (piana ed in elevazione) dei prospetti con parapetti in vetro e acciaio;
- coperture terrazzate praticabili;
- infissi in legno o metallo con coloriture tradizionali;
- pavimentazioni esterne in pietra o simile;
- coloriture chiare.

L'architettura può forse apparire "scontata" o già vista, ma non abbiamo operato inseguendo nostalgie remote; abbiamo invece ricercato, attraverso la riproposizione di temi già elaborati nel recente passato, forme e geometrie presenti nella memoria della zona. La copertura piana, i terrazzi, i ballatoi, le aperture, la ricerca di uno stretto rapporto tra il dentro e il fuori, la volontà di "catturare" la luce del luogo, i materiali compatibili con l'ambiente, tutti questi argomenti sono stati alla base del nostro lavoro.

Niente di nuovo "nella sostanza" soltanto una elaborazione di quanto è presente (tòpos) e che fa parte della memoria del luogo.

8.6 Indici di Piano

Denominazione: Zone per nuove attrezzature ricettive e alberghiere (D7), art. 44 NTA;

Comparto: N° 51 sub. a - b;

Superficie Territoriale: 31.215 mq;

Superficie Fondiaria: a) 11.780 mq, b) 9.245 mq;

S.U.L: 6.264 mq di cui a) 3.132 mq e b) 3.132 mq;

H. max: 13 m;

Parcheggi Pubblici: 2.906 mq;

Relativamente al sub. a) la S.F. è ripartita in mq. 6.500 (area edificabile) e mq 5.280 (verde privato di rispetto);

Relativamente al sub. b) la S.F. è ripartita in mq. 6.898 (area edificabile) e mq 2.347 (verde privato di rispetto).

SUPERFICI SCOLANTI DEL PA E LORO CARATTERISTICHE DI PERMEABILITA'

	tot. Sub A	B1	B2 e B3	Bverde	P1	P2	P3	strada ViaBellini	strada Via(Toti)
SUPERFICIE DI COMPETENZA	13563	2350	4356	2436	1236	875	886	1727	1273
SUPERFICE COPERTA	1974	765	844	0	0	0	0	strada bianca	astallo 707
RAMPA	0	50	0	0	0	0	0	0	0
PISCINA	507	0	122	0	0	0	0	0	0
PARCHEGGI 122	2004	287	612	0	0	0	0	0	0
PERCORSI INTERNI	1283	241	291	0	0	436	0	0	0
STALLI E PERCORSI	1159	0	368	0	0	0	0	no	si
PAVIMENTAZIONE DRENANTE	845	200	980	0	710	439	164	1727	402
VERDE	5791	807	1139	2436	526	0	134	0	0

8.7 Valori di Progetto

Superficie Territoriale: 29.829 mq;

Sub. a)

S. F. Edificabile: 6.500 mq;

S. F. verde privato di rispetto: 6.762 mq di cui 1.958 mq destinata a parcheggio privato;

S.U.L. max: 3.132 mq;

H. max: 13 m;

Sub. b)

S. F. Edificabile: 6.898 mq;

S. F. verde privato di rispetto: 2.352 mq di cui 1.039 mq destinata a parcheggio privato;

Parcheggi Pubblici: 2.906 mq.

S.U.L. max: 3.132 mq;

H. max: 13 m;

Camere totali Sub a) e Sub b) n° 144 (art. 47 NTA R.U. vigente)

Per completezza di seguito si riporta tabella riassuntiva dei parametri relativi ad ogni edificio ed ad ogni struttura di progetto.

VERIFICA DOTAZIONI PER ISOLE TERRITORIALI

	A	B1	B2 e B3	tot. B	P1	P2	P3
EDIFICATO	X	X	X	X	0	0	0
PARCHEGGI-VIABILITA'	X	X	X	X	X	X	X
PISCINE-CAMPI DA TENNIS	X	0	X	X	0	0	0

PIANI FUORI TERRA	4	4	3	4	0	0	0
PIANO INTERRATI	1	1	0	1	0	0	0
N. ALLOGGI	50	20	28	48	0	0	0
CAMERE	72	30	42	72	0	0	0



simulazione dei volumi

Viareggio 10.03.2018

Arch. Marco BETTINI



Arch. Enrico PARDUCCI

