

RELAZIONE GENERALE



COMUNE DI PIETRASANTA
REGOLAMENTO URBANISTICO
FEBBRAIO 2013

REGOLAMENTO URBANISTICO

Sindaco
Domenico Lombardi

Assessore all'Urbanistica
Rossano Forassiepi

Gruppo di lavoro

Responsabile del procedimento
arch. Manuela Riccomini

Garante della comunicazione
dott. Cristiano Ceragioli

Progetto e coordinamento
Ufficio di Piano
arch. Eugenia Bonatti
arch. Luca Nespolo

Coordinamento
studio Associato di Architettura e Urbanistica
arch. Giovanni Maffei Cardellini
arch. Alberto Montemagni
arch. Daniele Pecchioli

Progetto urbano
Prof. arch. Benedetto di Cristina

Indagini geologico-tecniche
geol. Francesco Ceccarelli

Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica
arch. Teresa Arrighetti
arch. Francesca Banchetti
dott. Agr. Elisabetta Norci;

Collaboratori
geom. Laura Benedetti (U.O. S.I.T.)
geom. Ilaria Natucci (Servizio Urbanistica)
arch. Antonella Petrucci (Servizio Urbanistica)
geom. Ilaria Sacchelli (Servizio Urbanistica)

Collaboratori alle indagini
geom. Giuliano Guicciardi (Servizio Sviluppo Economico)
ing. Alessandra Mazzei (Ufficio Patrimonio e Ambiente)
dott. Filippo Bondi
arch. Lorena Ginocchi
dott. Luca Leonardi
arch. Jennifer Schaub
arch. Serena Vezzoni

Sistema informativo
Andrea Manetti (Ufficio Servizi informatici)

Indice

1) Il Piano come progetto di restituzione della città e del territorio

Che cos'è il Regolamento urbanistico e come è impostato
La gestione dell'esistente
Le trasformazioni
Il piano strumento flessibile
La manutenzione del territorio
La qualificazione del territorio: il lago di Porta, il Versilia, il Baccatojo, il mare, la pianura, la collina
La definizione dei perimetri urbani
Pietrasanta mater-polis: si supera il dualismo centro-periferia
Una politica per la città, i borghi e le aree storiche
La manutenzione e la valorizzazione della città storica di Pietrasanta
La qualificazione del tessuto urbano recente e l'adeguamento degli spazi pubblici
La qualificazione della città balneare
La riqualificazione e la rigenerazione delle aree produttive esistenti
Il dimensionamento e gli obiettivi di qualità nelle aree di nuovo impianto e di rigenerazione urbana

2) Il Quadro conoscitivo

Analisi e schedatura del patrimonio edilizio esistente
Censimento dei beni di proprietà pubblica
Riconoscimento delle attività produttive esistenti
Stato di attuazione del PRGC
Rilievo del reticolo idraulico
Censimento barriere architettoniche negli spazi ed edifici pubblici

3) Le coerenze

- a) Le invarianti strutturali e la definizione dei paesaggi
- b) La ricognizione dei vincoli ambientali e paesaggistici e la risorsa acqua
- c) Lo stato di attuazione del PRGC
- d) Gerarchia della rete viaria
- e) Ricognizione del quadro demografico e socio economico
- f) Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico

4) Aspetti generali del Regolamento urbanistico

- A) Validità del Regolamento urbanistico e decadenza delle previsioni.
- B) Il perimetro urbano
- C) Le Aree di nuovo impianto e di rigenerazione e la perequazione urbanistica, obiettivi di qualità ambientale e architettonica nelle aree e negli edifici di nuovo impianto: l'Atlante dei progetti.

5) La gestione del territorio e della città

5.1) La gestione dei paesaggi consolidati del territorio rurale

- A) Il Paesaggio collinare
Aree boscate
Aree agricole con coltivazioni e sistemazioni tradizionali
Aree estrattive storiche
- B) Il Paesaggio di pianura
Aree agricole di pregio paesaggistico
Aree agricole di pianura

C) Il paesaggio dell'ambiente fluviale e umido
Aree agricole di valenza ambientale e di rispetto fluviale
Aree boscate costiere
Aree umide
Viali alberati e filari di alberi di pianura
Canali corsi d'acqua e verde fluviale di pertinenza

D) Il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale e i nuclei abitati
Il riconoscimento tipologico
Individuazione del grado di conservazione tipologica
La disciplina del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

E) Il Parco territoriale della Versiliana

F) L'arenile

5.2) La gestione dei tessuti urbani e urbanizzati

A) La città storica di Pietrasanta
B) I Borghi e le aree storiche
C) Le aree storiche e di valore ambientale della Marina
D) Le aree urbanizzate di recente formazione
E) Gli insediamenti produttivi
F) Le aree turistico ricettive esistenti
G) L'adeguamento degli spazi pubblici i servizi e le attrezzature

6) Le trasformazioni

6.1) I paesaggi da riqualificare e valorizzare

A) Il parco del lago di Porta e del Versilia
B) L'asse di Via Pisanica e della "Porta Nord" della Versiliana
C) Il corso del Baccatoio e le foci di Motrone

6.2) Nuovi interventi infrastrutturali, la gerarchia della rete

6.3) Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico

6.4) Il dimensionamento dei tessuti urbani

6.5) Il piano previsionale quinquennale e l'Atlante dei progetti

1

Il Piano come progetto di restituzione della città e del territorio

In genere il Regolamento urbanistico è interpretato come il piano regolatore del comune. E come tutti i piani regolatori dovrebbe regolare la crescita e in particolare la crescita edilizia. Anche le locandine dei quotidiani locali, all'esterno del teatro comunale dove si svolgeva la prima presentazione del piano, sintetizzavano l'avvenimento con un oggi si saprà dove si costruisce. Secondo questa idea la città, come una società per azioni che ogni anno aumenta il proprio fatturato, deve crescere di dimensione, occupare nuovo suolo, accrescere il numero di case, uffici, edifici produttivi.

Invece negli ultimi tempi è completamente cambiato lo scenario generale. Siamo nel mezzo di una crisi che produce disoccupazione e mette in discussione principi con i quali siamo vissuti negli ultimi anni. All'origine di questa crisi sta proprio l'edilizia speculativa: è stata chiamata la bolla immobiliare. Prima è stata registrata oltre oceano, ma poi è arrivata anche da noi. Le banche hanno finanziato, sulla garanzia dello stesso immobile, il compratore, il venditore e l'imprenditore, hanno realizzato prodotti finanziari per tutelarsi, ma è bastato che un piccolo anello della catena si bloccasse per fare crollare tutto. Chi avrebbe immaginato, notizie di cronaca, che anche in Toscana grandi immobiliari e cooperative edilizie fallissero, o che si arrivasse ad oltre 50.000 appartamenti invenduti, o che diventassero disponibili decine di migliaia di metri quadri di uffici e di luoghi di lavoro ormai vuoti? Forse la crisi si è sentita meno in Versilia, che rappresenta una specie di cassaforte della Toscana interna e, recentemente, ha accolto gli investimenti dal nord, ma non è estranea al problema. Intanto è stato pagato il prezzo di una perdita di identità locale, sia per i caratteri della nuova edilizia prodotta, estranei a quelli tradizionali, che per il costo sociale provocato dal trasferimento dei ceti tradizionalmente residenti in aree meno prestigiose da quelle commercialmente più appetibili. Le amministrazioni pubbliche sono senza risorse e con maggiore difficoltà riescono a governare il proprio territorio. Per recuperare vendono o cercano di favorire trasformazioni per incassare gli oneri di urbanizzazione, immediatamente spendibili. È un cane che si morde la coda. Si rischia di progettare e di dimensionare una trasformazione edilizia non sulla base di una necessità, per un chiaro interesse generale, ma per ricavare le risorse necessarie per un'opera pubblica che sarà messa in crisi dagli esiti della trasformazione stessa.

Questo nuovo scenario ha richiesto un primo sforzo di riflessione e il recupero di una visione strategica del territorio. La riflessione è partita dal tentativo di capire il motivo per cui in Toscana non c'è più il Piano regolatore generale. Non che si voglia attribuire alla Regione una particolare capacità di previsione. Comunque l'idea di fornire ai Comuni strumenti più aggiornati per governare il proprio territorio c'è stata. Il Regolamento urbanistico quindi non deve essere la traduzione banale o aggiornata delle vecchie zone e norme tecniche di attuazione che accompagnavano il piano regolatore. C'è dunque bisogno di uno sforzo di immaginazione e di inventiva nel progettare i nuovi piani, ma soprattutto è necessario uno sforzo culturale da parte della società locale, nelle sue varie componenti, che lo deve condividere e poi recepire e attuare.

Che cos'è il Regolamento urbanistico e come è impostato. Nel disegno normativo generale il Piano strutturale e il Regolamento urbanistico sono due strumenti distinti che hanno una loro propria identità e funzione e possono avere previsioni diverse ma mai in contrasto. Come detto, non costituiscono, insieme, il Piano regolatore generale. Possono avere quindi una diversa durata e vite separate. Nel nostro caso il Piano strutturale è stato elaborato nella fase precedente la crisi e, quindi, quando pone un'attenzione eccessiva al tema dell'edilizia, se ne sente il peso. Complessivamente

però ha offerto uno scenario territoriale dal quale sono stati tratti gli elementi di riferimento che sono stati ripercorsi nella prima attività di ricognizione del quadro conoscitivo e di impostazione generale del lavoro. (si veda: *Regolamento urbanistico. Documento programmatico, Pietrasanta, settembre 2011*).

Il Regolamento urbanistico è lo strumento di governo del territorio che attua con decisioni operative e puntuali gli obiettivi e gli indirizzi generali definiti nel Piano strutturale. Non dice cose diverse, ma le dice ad una scala diversa e, in urbanistica, la diversa scala produce approfondimenti e progetti che hanno caratteri diversi.

È stato suddiviso, secondo lo schema formale e logico fornito dalla legge regionale, in due parti distinte e facilmente individuabili: *la Gestione della città e del territorio esistente* e *le Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio*.

La gestione dell'esistente. All'interno del Regolamento urbanistico il peso maggiore dell'attenzione è rivolto all'esistente e al suo recupero. All'esterno invece l'attenzione si concentra sulle trasformazioni che fanno più notizia, in attesa di quella rivoluzione culturale che faccia capire che il progetto è diventato quello della manutenzione.

Le previsioni che riguardano l'esistente sono estese all'intero territorio comunale in tutti i suoi aspetti: quelli insoliti per i piani urbanistici -acqua, aria, paesaggi, fiumi, alberi, coltivazioni, crinali, sistemazioni agrarie, pinete ecc; e quelli tradizionali dei piani urbanistici: l'intero patrimonio edilizio, (storico e recente, residenziale e produttivo) le infrastrutture, gli spazi pubblici e le attrezzature pubbliche. Tutte le previsioni che riguardano l'esistente hanno la caratteristica di non scadere, mantengono cioè la loro validità finché l'amministrazione ritiene che siano giuste ed efficaci.

Soprattutto per questa parte il piano si è basato sugli esiti di un lavoro preventivo di affinamento del quadro conoscitivo, partendo dai materiali degli strumenti vigenti, incrementati da indagini sul campo relative al patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, ai tessuti urbani e allo stato di attuazione delle precedenti previsioni di piano; aspetti per i quali si rimanda alle descrizioni più puntuali nelle successive pagine.

Le trasformazioni. Le previsioni relative alle trasformazioni si riferiscono invece a specifici ambiti particolari e soprattutto hanno durata quinquennale e costituiscono il *Piano previsionale quinquennale*, di cui parleremo fra poco, in quanto è una vera novità. Prima però è opportuno chiarire che le trasformazioni non si riferiscono tanto ad espansioni urbane, quanto piuttosto ad interventi di rigenerazione urbana tramite la ristrutturazione urbanistica di ambiti già urbanizzati ma in condizioni di degrado urbanistico, ambientale, strutturale o socio-economico.

Ritornando al Piano previsionale quinquennale, è necessario ricordare che è previsto dalla legge (L.R. 1/2005), ma come è spesso successo negli ultimi quindici anni di riforme regionali, non è stato sperimentato e quindi è lasciato all'interpretazione delle singole esperienze di progettazione. A noi è sembrato opportuno materializzarlo in un elaborato che contenesse un insieme di idee e di progetti urbani, chiamato *l'Atlante dei progetti*, che desse contenuti alla discussione e costituisse un riferimento più concreto per le valutazioni. Fare bene il Piano previsionale quinquennale per noi ha avuto il significato di reintrodurre nel Regolamento urbanistico il concetto di programmazione temporale. È giusto discutere e progettare tutti gli aspetti necessari per la migliore pianificazione, ma può essere inutile inserire nel Regolamento urbanistico previsioni che non si realizzano rapidamente. Infatti, e qui si riprende il tema della decadenza delle previsioni, tutti questi progetti decadono se non sono convenzionati nei cinque anni successivi all'approvazione del Regolamento urbanistico. In questo caso, alla fine dei cinque anni, le aree ritorneranno bianche e devono essere ripianificate, sulla base delle condizioni che in quel momento si presenteranno. Non esisteranno più quelle previsioni che, impostate anni prima, continuano ad influenzare l'assetto urbanistico, anche se non più attuali per l'interesse generale, in quanto considerate diritti acquisiti. In definitiva molti Regolamenti urbanistici, o meglio, molti piani previsionali quinquennali, potranno essere fatti senza

cambiare il Piano strutturale o il Regolamento urbanistico per quanto riguarda l'esistente. L'unico vincolo è che siano rispettati gli obiettivi e le prescrizioni, in particolare il dimensionamento, del Piano strutturale.

Il piano strumento flessibile. Con il Regolamento urbanistico la pianificazione diventa un momento ordinario dell'attività amministrativa e non più una fase lacerante, distante nel tempo. Il piano ha bisogno di una costante attività di monitoraggio dei suoi effetti e di una gestione attiva che tenga sempre aggiornato il quadro conoscitivo, l'attuazione delle previsioni e l'andamento del dimensionamento, il quadro ambientale e paesaggistico. Inoltre l'attività di controllo e di gestione deve contribuire a sviluppare quel senso di responsabilità necessario poiché il Regolamento urbanistico può essere modificato ogni volta che si ritiene necessario con un semplice atto di consiglio comunale. In definitiva il Regolamento urbanistico è uno strumento più flessibile in quanto adattabile a un impianto strutturale di lunga durata. Si ha un sistema di regole più rigido quando ci si riferisce agli interessi collettivi e generali, sintetizzati nelle invarianti (l'impianto di lunga durata), e un sistema di regole più duttile che si riferisce agli aspetti privatistici (gli interventi edilizi privati) che devono seguire i ritmi della vita quotidiana e che non incidono su quelli generali. Nel complesso dunque le regole sono espressione di un processo di pianificazione e cercano di non dare l'impressione di un provvedimento di polizia territoriale.

La manutenzione del territorio. Riprendiamo i contenuti del piano, ripartendo dalla prima parte, la gestione dell'esistente. Per definirla abbiamo portato in primo piano, non l'edilizia, ma il territorio nel suo complesso: le acque, i boschi, le aree rurali e il tema del controllo della trasformazione d'uso dei suoli. In questo modo abbiamo cercato di spostare l'attenzione dalla valorizzazione privatistica dei suoli alla pianificazione dell'ambiente e del paesaggio. Per questo abbiamo elaborato una prima tavola in scala 1/10.000, chiamata *Schema preliminare di studio*, che è servita come riferimento strategico con la quale abbiamo evidenziato la difficoltà di pianificare un territorio costituito da due porzioni staccate, tenute insieme da una specie di cordone ombelicale rappresentato dal fiume Versilia. È emersa la necessità di un maggiore collegamento per la gestione dei vari temi territoriali con i comuni di Seravezza e Forte dei Marmi, altrimenti le scelte prese dai singoli comuni possono essere vanificate, mettendo in crisi il sistema nel suo complesso. Partendo da questa base abbiamo cercato di mettere a punto un progetto di manutenzione e qualificazione dei luoghi e di valorizzazione della produzione. È un aspetto strategico in quanto le risorse pubbliche stanno finendo e le condizioni socio-economiche di chi abita il territorio rurale sono del tutto cambiate.

È evidente che questo obiettivo si persegue con un'azione quotidiana di gestione ma il piano può contribuire avviando il cambio di mentalità. Fino ad oggi si è considerato progetto solo la trasformazione e la crescita. Invece bisogna capire che il progetto deve portare alla manutenzione e ad una rigenerazione del territorio, rurale e costruito, con il quale migliorare la società che lo abita, lo capisce e crea le condizioni culturali ed economiche per mantenerlo. Per ottenere questi risultati è importante recuperare l'arte di stare sul territorio, quella capacità espressa dalle generazioni che ci hanno preceduto di convivere con i propri luoghi. È fondata sull'esperienza che diventa il sistema di regole profonde che ha portato alla costruzione del paesaggio versiliense, alla gestione delle acque e dei vari aspetti che governano un territorio. L'arte è stata sostituita dalla scienza, anche per le modifiche sociali che si sono avute. La fine della mezzadria e l'inurbamento hanno prodotto una crisi culturale: non siamo più capaci, o fra poco non saremo più capaci, di gestire il territorio. Quello che prima era una cultura diffusa, il lavoro di tutti i giorni nella campagna, ora diventa un progetto da studiare, capire, governare. I disastri legati al tempo meteorologico bene evidenziano questi problemi. Ogni volta gli eventi sono straordinari, per cui la scienza non ha potuto dimensionare o prevedere le contromisure adeguate. In realtà l'esperienza ci ha insegnato che non tutto il territorio è trasformabile e soprattutto non è trasformabile seguendo interessi o



LA GESTIONE DEL TERRITORIO E DELLA CITTÀ ESISTENTE

I paesaggi consolidati e il territorio rurale

Il paesaggio dell'ambiente umido e fluviale.

- a) Il lago di Porto e il Versilia
- b) Il Baccatoio e l'albero della vite
- c) Le Marine
- d) Le Versiliane e le aree boscate della costa
- e) Corsi d'acqua, canali e verde fluviale di pertinenza

Il paesaggio della piana, i giardini e le aree agricole, i filari alberati

Il paesaggio della collina e il territorio rurale

- le aree agricole con coltivazioni e sistemazioni tradizionali
- le aree boscate
- i crinali
- muri a secco e terrazzamenti

Il patrimonio edilizio nel territorio rurale e interni ammessi

- edifici di vecchio impianto
- edifici recenti a vario destinazione

Le infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto

- 1) Grande direttrice nazionale
- 2) Viabilità di interesse regionale
- 3) Viabilità di supporto ai sistemi locali di interesse intercomunale
- 4) Viabilità di connessione dei poli urbani comunali,
- 5) Viabilità per le funzioni ricreative e ambientali,
- Viabilità minore di connessione tra gli insediamenti e i percorsi del territorio e rete della Viabilità minore del territorio rurale, storico e recente
- Rete ferroviaria e stazione di Pietrasanta

I tessuti urbani o urbanizzati

- perimetro dei centri abitati
- le aree storiche (zone A)
- le aree urbanizzate di recente formazione (Zone B)
- le aree residenziali e urbanizzate nel territorio rurale di piana e di collina
- gli insediamenti produttivi (Zone D)
- le aree turistico ricettive e balneari

LE TRASFORMAZIONI

I paesaggi da riqualificare e valorizzare

- il parco del lago di Porto, del Versilia, del Baccatoio e il circuito ciclabile Cene, Baccatoio e aree di degrado

Il progetto di valorizzazione turistico-ambientale della collina

- a) il circuito dei centri storici centrali Copriglio e Capizzano Monte
- b) Valdicastello, la sua valle e il crinale
- c) dal Versilia al crinale: Vallechio, Salcio, Castello Vitolo
- d) Strettoia e la sua collina

Le infrastrutture e i servizi di nuova formazione

- i nuovi interventi infrastrutturali
- la rete ciclopedonale, storica e dei percorsi pedonali
- le nuove attrezzature
- i nuovi impianti sportivi

I tessuti urbani da ristrutturare e le aree di nuovo impianto

- UTOE 1 e UTOE 2 Capizzano Monte e Copriglio
- UTOE 3 e UTOE 6 Salcio e Vallechio
- UTOE 4 Val di Castello
- UTOE 4, UTOE 7, UTOE 8 Pietrasanta
- UTOE 6 Vallechio
- UTOE 9 Campagna urbanizzata
- UTOE 10 e UTOE 11 Portone e Pollino
- UTOE 12 e UTOE 13 Marina di Pietrasanta
- UTOE 14 e UTOE 15 Strettoia e Monticendi

OTTORINO 2011
STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA
INGEGNERIA: MARCO BIANCHI, ARCHITETTO: ANDREA BIANCHI, ARCHITETTO: GIULIO

aspettative di breve respiro. Con l'elaborazione della tavola prima citata, abbiamo voluto ribadire che il progetto è anche la descrizione e l'interpretazione creativa dello stato attuale dei luoghi, che ci consente di capire che ogni singolo intervento è parte di un disegno generale che interessa l'intera collettività.

La qualificazione del territorio: il lago di Porta, il Versilia, il Baccatojo, il mare, la pianura, la collina. Insieme alla manutenzione abbiamo ipotizzato interventi per qualificare il patrimonio ambientale e paesaggistico, con l'obiettivo di trasformarlo in una risorsa economica, integrata con il settore agricolo e con il settore balneare. A ponente l'antica torre doganale è la porta al territorio comunale e l'accesso per l'importante sistema umido del lago di Porta, che c'è ma non si vede. In un contesto degradato, deve diventare un luogo di rappresentanza della capacità di capire il territorio, la sua storia e di rigenerare i propri luoghi in una fase nella quale cambiano le prospettive economiche. Il lago di Porta con le sue passeggiate, i boschi, la fauna, deve diventare un ambiente attrattivo dal quale si diffonde qualità, in grado di produrre risorse economiche. Per questo è stato ipotizzato un parco, che amplii le funzioni dell'ANPIL già esistente, con l'obiettivo di unire la collina al mare e di diventare il motore di iniziative di pianificazione che puntino alla conservazione e alla organizzazione di risorse economiche alternative al tradizionale modello di sviluppo, tramite il controllo del rischio idraulico, la valorizzazione dei caratteri naturali, ecologici e paesaggistici, il controllo della qualità delle acque, l'organizzazione di percorsi, di strutture ricettive e di attrezzature per lo svago e l'osservazione naturalistica.

In questo quadro diventa importante il restauro della dogana di Porta e la ristrutturazione urbanistica delle aree circostanti, ora in condizioni di degrado urbanistico. Sulla base dei disegni di rilievo e della documentazione storica l'intervento che viene proposto consiste nel restauro della torre, nel ripristino dei volumi circostanti demoliti e nella sistemazione dei percorsi e delle varie strutture di guardia, ricreando le caratteristiche di porta di accesso doganale al territorio comunale (granducale). L'intervento di ristrutturazione urbanistica consiste nella demolizione



delle strutture improprie e degradate con la ricostruzione di un centro con funzioni di servizio per gli utenti e i visitatori del Lago di Porta.

I canali e i fiumi, a cominciare dal Versilia, sono gli assi connettivi dell'intero territorio comunale, che rappresentano strumenti di organizzazione del territorio, ma anche monumenti del paesaggio, percorsi, qualità ecologiche, guide e stimoli per la riqualificazione dell'edificato. Sono stati evidenziati nelle cartografie e protetti con l'individuazione di fasce di verde fluviale che ne evidenziano il ruolo strutturale sia per il territorio che per il tessuto urbano.

A levante il sistema dei canali del Baccatoio che si è formato con una lunga storia di interventi, collegato con i boschi costieri, rappresenta un vero e proprio albero della vita che deve incidere nella pianificazione non solo per i vincoli idro-geologici che vi sono stati imposti, ma ancora una volta per le sue funzioni paesaggistiche, funzionali e per la varietà ecologica che è capace di determinare. Anche questo ambito è stato sottoposto ad un progetto di riqualificazione illustrato nelle pagine successive, alle quali rimandiamo.

Le acque definiscono le ragioni di un sistema ambientale e territoriale che tiene insieme mare, collina e monti e assegna una straordinaria qualità ai luoghi. Anche per la parte collinare è necessario costruire un progetto di valorizzazione turistica-ambientale che reagisca all'abbandono o ad un mero sfruttamento residenziale che punti ad una esclusiva valorizzazione fondiaria di singoli lotti. Qua si misura una delle contraddizioni dei nostri tempi. La necessità di conservare il paesaggio, bene della collettività, ma sulle spalle di pochi che spesso non hanno più mezzi per mantenerlo. La sfida allora è quella di trovare le risorse senza ricorrere alla consueta ricetta della trasformazione edilizia fine a se stessa che, oltre a perdere efficacia per la bolla immobiliare, rischia di mettere in crisi quegli stessi valori dei quali sarebbe necessaria la conservazione. La ricostruzione di un disegno produttivo della campagna ha bisogno di tempo, così come ci è voluto tempo per arrivare al suo abbandono e alla crisi attuale. Alla campagna bisogna tornare, partendo dall'idea che ciò può voler dire produzione, legata al territorio, vuol dire commercio, con la vendita dei prodotti, vuol dire turismo, con la gestione delle presenze e l'organizzazione delle attività, vuol dire servizi, per le funzioni di manutenzione territoriale, di presidio e di protezione civile.

I beni storico-architettonici e i complessi edilizi rurali di pregio storico e documentale sono molti. Sono stati schedati ed identificati per poi prevederne il loro recupero, insieme al loro contesto paesaggistico, e il riuso con norme semplici che consentano, insieme, la loro conservazione e il riutilizzo abitativo e funzionale al lavoro e ad una visita del territorio.

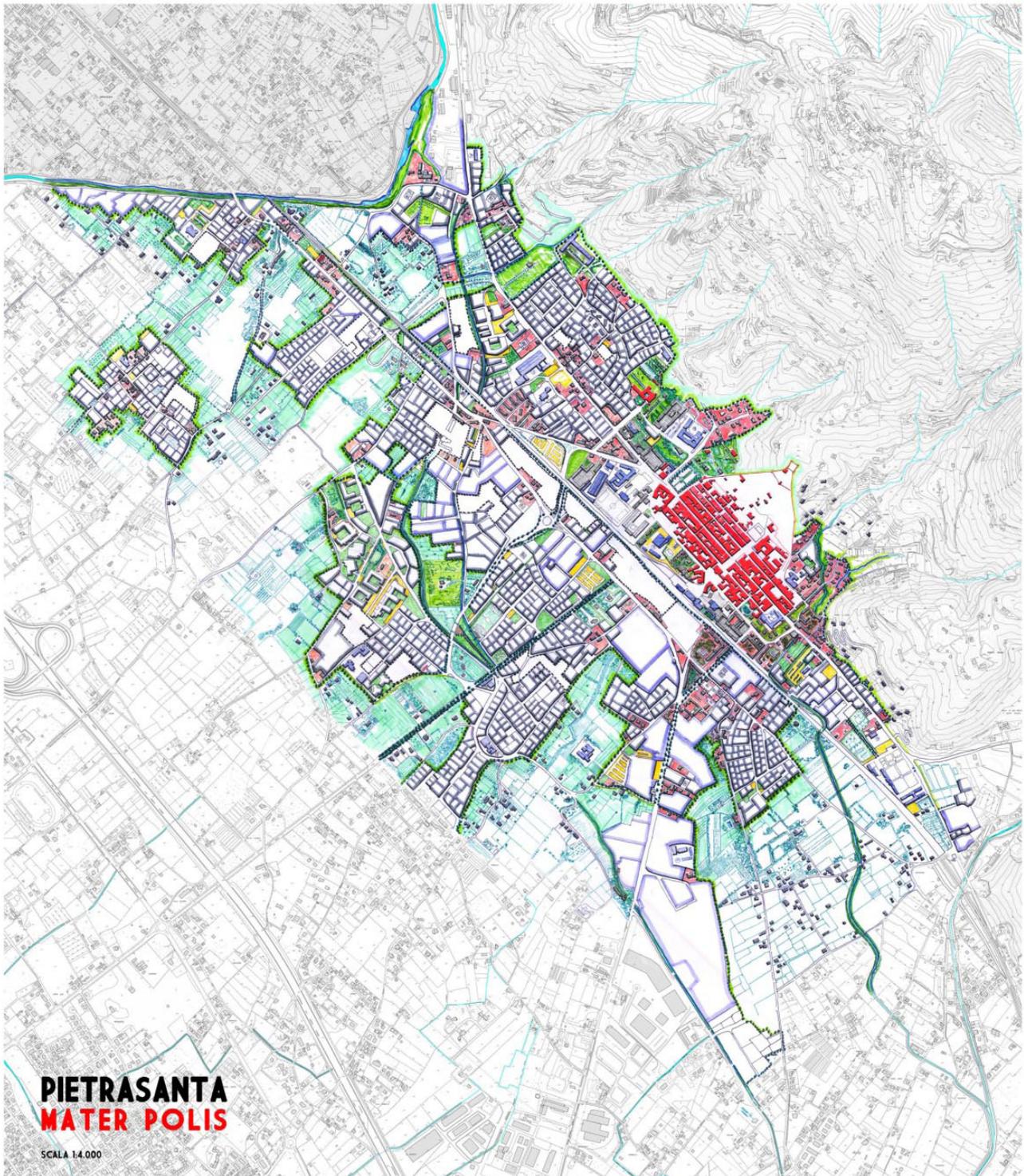
La definizione dei perimetri urbani. L'attenzione ai temi territoriali ha consentito un approccio più corretto e sicuro al tema dell'urbano, della residenza e della produzione, in quanto si sono tenuti insieme le strutture edilizie e il proprio ambiente di riferimento, singoli episodi e contesto edificato ed ambientale.

La prima operazione è stata la definizione puntuale del perimetro delle aree urbane e urbanizzabili. È stato indicato nelle cartografie con un apposito segno, un insieme di percorsi sottolineati con filari alberati o altre sistemazioni naturali in modo da evidenziare, per chi giunge dall'esterno, i confini delle aree urbane e interrompere l'idea di un territorio costruito indeterminatamente. Il controllo della città diffusa è molto importante per un governo razionale del territorio. Infatti la diffusione urbana è molto costosa per i servizi (luce, acqua, rifiuti, scuolabus, sicurezza, sanità) ed è necessario mantenerla in una dimensione tale per cui non si sviluppino fenomeni di congestione o di abbassamento della qualità ambientale per i quali si crei la necessità di realizzare nuove infrastrutture (bypass stradali, parcheggi, reti fognarie, reti del gas).

Con l'individuazione dei perimetri si è circoscritto in modo chiaro l'ambito nel quale si collocano le aree e le previsioni a carattere urbano, distinte dalla campagna.

La campagna non è più come nel piano vigente un'area bianca, con il significato recondito di essere in attesa di un colore, cioè di una urbanizzazione, ma un sistema complesso di valore paesaggistico e ambientale, un terreno produttivo e per lo svago, un insieme di giardini, di case, di spazi liberi non con vincoli che preoccupano i cittadini, ma con regole diverse da quelle della città.

Pietrasanta mater-polis: si supera il dualismo centro-periferia. Una volta definita la visione strategica generale, disegnata nella carta in scala 1/10.000, abbiamo affrontato il tema dell'edificato, partendo dal sistema urbano di Pietrasanta, con una serie di riflessioni che si sono basate su un disegno in scala 1/2.000 che ha rappresentato un primo *Schema di assetto generale*. Pietrasanta è riconosciuta per la sua parte storica. La città razionale, fondata nel medioevo con una chiara struttura urbanistica geometrica, ricca di palazzi e chiese (i monumenti) e di case a schiera (il tessuto urbano) che ne realizzano la qualità inconfondibile. Ancora nell'ottocento era isolata nel suo territorio; secondo il granduca Pietro Leopoldo uno dei più belli (ben coltivato) del Granducato. La ferrovia ha prodotto una frattura che ne ha condizionato lo sviluppo successivo. Dai primi del novecento alla città storica si è affiancato un edificato che, superata la ferrovia stessa, è diventato travolgente diffondendosi nella pianura senza alcun disegno ordinatore. Oggi ci troviamo di fronte



ad episodi con caratteri diversi: aree produttive inserite nel tessuto residenziale, molte delle quali in abbandono, laboratori artistici di pregio o con strutture da rinnovare, città giardino, villetttopoli, edifici agricoli o borghi lungo-strada inglobati dall'espansione, porzioni di città rada prodotta dall'intervento pubblico, grandi contenitori commerciali, il tutto mescolato con aree vuote o male utilizzate in attesa di trasformazione. Complessivamente questo insieme rappresenta la Pietrasanta moderna o, meglio, recente. A questa struttura urbana disordinata, talvolta somma di edifici più che composizione di una scena urbana, si tende a dare il nome di periferia in contrapposizione alla città ordinata che si chiama centro storico.

Obiettivo del nuovo piano è stato quello di superare il dualismo centro/periferia. Il baricentro si è spostato oltre la ferrovia e l'area storica, fra l'altro, non è più centrale. Il concetto di periferia, portandosi dietro l'idea di marginalità rispetto ad un centro, rappresenta una specie di malattia delle nostre città. Una marginalità che non è solo fisica ed estetica, ma soprattutto sociale. Il centro storico va dunque inquadrato nel concetto di città storica. La città di antico regime che produce una città moderna con caratteristiche diverse dalle sue, in un contesto che vogliamo definire metropolitano.

Non certo nel senso della dimensione fisica (metro=grande), ma in quello culturale di *meter/mater polis*, cioè della capacità di generare città. Alla città di antico regime si devono accostare le città più recenti, ognuna delle quali con proprie centralità, capacità attrattive fisiche e sociali. Con il progetto abbiamo identificato le diverse città, tracciandone i confini che possono diventare segni fisici, alberature o cinture verdi, che determinano una ri-fondazione urbana (Crociale, Ponterosso, San Bartolomeo Brancagliana, Pontestrada, Africa, Viale Apua, l'Asse di via del Castagno, Salesiani e città giardino, Pontaranci). Le varie città, per dimensione e caratteristiche, rappresentano unità di vicinato, e per ognuna è stato individuato un proprio centro, attrezzature, negozi, servizi, spazi verdi, sportivi, in genere con interventi di rigenerazione urbana e di riqualificazione dell'esistente. Una centralità che si afferma nel progetto di luoghi dove si svolge la scena sociale (le piazze, le strade, i portici) che raccolgono le distinte personalità e storie.

Una politica per la città, i borghi e le aree storiche. La prima operazione sul tessuto edificato è stata la classificazione del patrimonio edilizio storico. È importante la conservazione delle strutture fisiche nelle quali si riconosce l'identità della comunità, sia per il loro valore culturale e paesaggistico che per attrarre visitatori che rappresentano una risorsa economica. Ma altrettanto necessaria è la presenza dei cittadini che rendono unico un borgo e delle attività che lo completano, altrimenti si trasforma in uno scenario vuoto e replicabile. Le norme tecniche sono state concepite per conservare ma anche per garantire la possibilità del recupero abitativo ed essere sostenute da politiche che mantengano o riportino i residenti nel tessuto storico, quali per esempio sistemi di finanziamento per il restauro e la ristrutturazione degli edifici, la definizione del quadro delle accessibilità, dei parcheggi, dei servizi.

Gli obiettivi generali perseguiti con il Regolamento urbanistico sono quindi il restauro, il ripristino, la riqualificazione dell'ambiente urbano costruito e degli spazi aperti che lo completano, nonché il ridisegno della struttura urbana ed edilizia alterata. Inoltre il rilancio residenziale della città e dei borghi storici e della qualità della vita dei cittadini in tali contesti, in quanto fattori che hanno determinato l'unicità dello scenario fisico. Infine il rilancio delle attività economiche con l'incentivo per attività artigianali e artistiche, in rapporto con le scuole, per attività turistiche e ricettive, da programmare nel rispetto di un equilibrato rapporto con le esigenze dei residenti.

La manutenzione e la valorizzazione della città storica di Pietrasanta. Il tema della città storica, in particolare, è stato affrontato elaborando cartografie particolareggiate in scala 1/1.000 e 1/500, recuperando il patrimonio di conoscenze derivato dagli studi effettuati in occasione della redazione del piano vigente. La prima operazione è stata quindi l'aggiornamento delle classificazioni del patrimonio edilizio della città storica e la revisione della definizione degli interventi ammessi, tenendo conto dell'aggiornamento normativo che in questi anni si è avuto sia a livello nazionale che



della
COMUNITA' DI PIETRASANTA
TERRA DI PIETRASANTA
 Levata alla Scala da me al 1850 del Ciro (Bastina)
 Giovanni de' Simon (Cassio)
 Summate nel Volume il 4. Agosto 1824
 Doglio Enrico
 dal 1850 al 1870

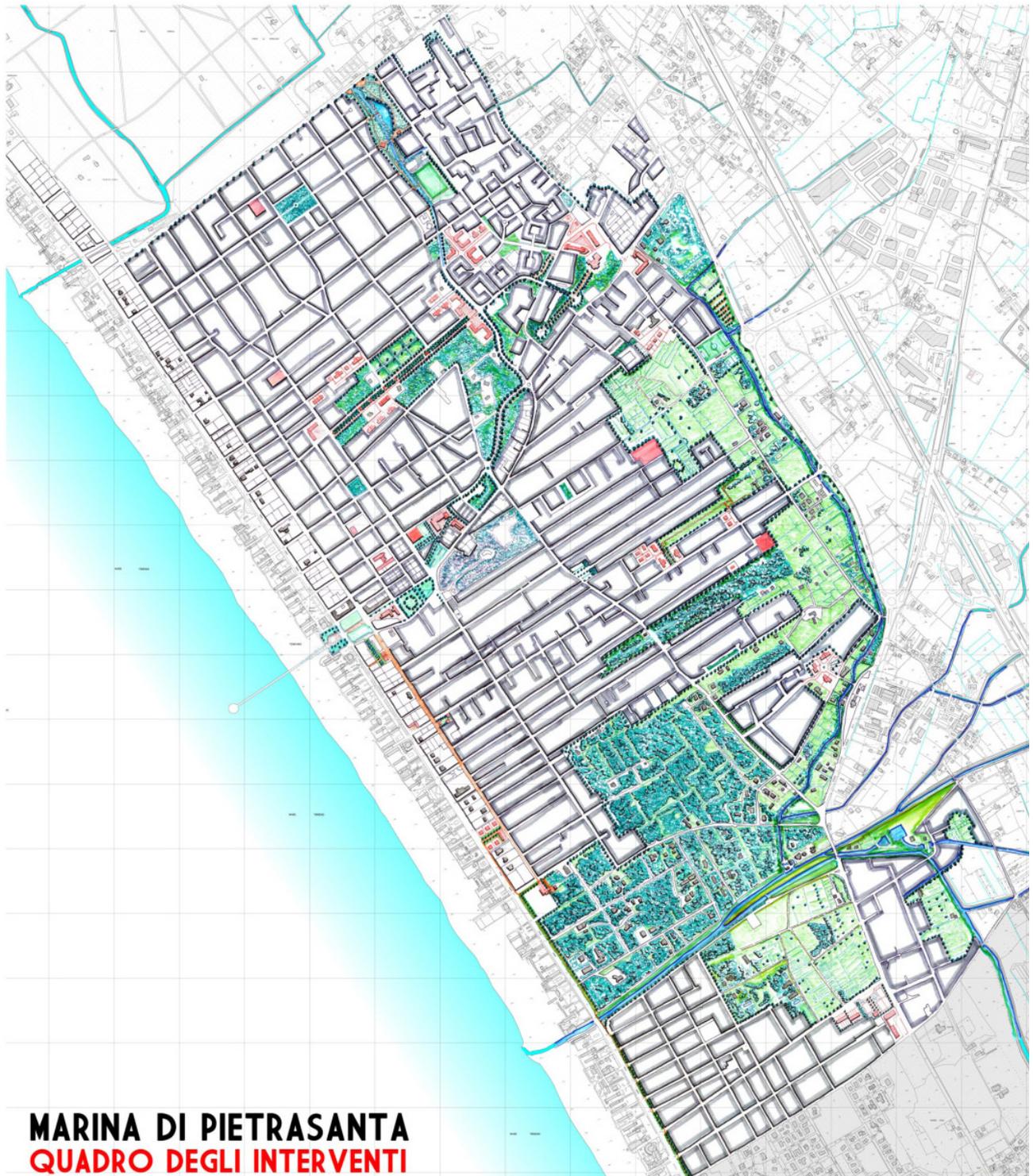
regionale. Gli obiettivi generali da perseguire sono indicati nel punto precedente e per attuarli si è proposta la formazione di uno specifico ufficio per il recupero della città e dei borghi storici, che coordini i progetti per gli edifici e per gli spazi pubblici, organizzi la loro gestione con un metodo basato sulla conoscenza documentata delle permanenze e delle trasformazioni e delle tecniche costruttive.

L'ufficio deve realizzare anche una serie di progetti strategici di valorizzazione della città storica e attivare un processo di cooperazione volontaria fra diversi soggetti pubblici e privati per definire le azioni condivise che di producano impegni operativi di ciascuno in tempi determinati. I progetti riguardano **le mura e la collina interna** per conservare la forza strutturale e figurativa delle mura con la manutenzione delle aree collinari, realizzando un **parco/museo archeologico** e una parziale liberazione dell'antica fascia verde che separava il circuito murario dalla viabilità, restituendo completa riconoscibilità alla città murata stessa. La progettazione degli accessi alla città con apposite sistemazioni e pavimentazioni che qualifichino gli ingressi dove erano le antiche porte a Lucca e a Massa, in modo da ripristinare il senso di entrata nella città murata. In particolare nell'ambito di Porta a Lucca, nel quadro della revisione delle aree scolastiche, il progetto si sviluppa con sistemazioni a terra e degli spazi aperti, ristrutturazione e nuova funzione degli edifici scolastici, per richiamare la presenza del monastero di Santa Chiara e valorizzare il tratto murario con il suo bastione. Nell'ambito della Porta a Massa si studia la sistemazione e l'integrazione del Prato, come rinnovato spazio verde esterno alle mura, salvaguardandone e qualificandone le funzioni di aggregazione sociale, commerciali, per lo svago e il tempo libero.

Una ridefinizione degli **spazi pubblici**, per qualificare l'identità della città storica, articolandone la qualità in vari luoghi significativi, con programmi operativi di restauro e di rinnovo per le opere pubbliche e le sistemazioni di strade e piazze con la loro selciatura per le parti asfaltate o in condizioni non idonee per i caratteri dei luoghi. Infine la **rigenerazione formale e funzionale** di contesti esterni, integrati con la città murata, individuati come unità di recupero e di rigenerazione per recuperare ambiti degradati o singoli edifici con interventi di ristrutturazione urbanistica o ripristino morfologico che aiutino la lettura e la valorizzazione della struttura del contesto stesso. Si rimanda a parti successive della relazione

La qualificazione del tessuto urbano recente e l'adeguamento degli spazi pubblici. Con un lavoro analitico si sono identificati i diversi caratteri del tessuto realizzato dopo il secondo dopoguerra: la città densa, quella più rada contemporanea, la città giardino e quella monofunzionale delle villette. Su questa base si è costruito un sistema di normative molto semplificato rispetto a quello vigente, con l'obiettivo di rispondere alle aspettative dei cittadini, ai vari bisogni e alle capacità d'intervento, dando la possibilità di migliorare il patrimonio edilizio mediante ampliamenti o adeguamenti che rispondano alle esigenze che emergono dal tessuto sociale e dalle famiglie (per esempio la stanza in più, l'appartamento per i figli, per gli anziani). In questo quadro primarie sono le esigenze delle famiglie e gli interventi che propongano una chiara committenza sociale e non l'anonimato del mercato, come successo recentemente, quando si sono inseriti tipi edilizi e dimensioni degli edifici estranei alle caratteristiche dei luoghi. Sviluppo è benessere prima che beneavere. Un secondo obiettivo è il mantenimento della qualità dei luoghi con la nuova previsione di servizi tecnologici e la ridefinizione degli spazi pubblici (piazze, parcheggi, verde, passeggi, percorsi) e delle attrezzature di quartiere in modo da delineare spazi centrali che inquadrino la scena urbana, affermino l'identità dei luoghi e allontanino l'idea di periferia. Importante quindi è la formazione di un sistema organico di spazi pubblici, anche se da programmare in una fase economica difficile, che devono rappresentare non solo un obbligo di legge, ma anche la qualità urbana e l'essenza della città.

La qualificazione della città balneare. Con un altro disegno in scala 1/2.000 che ha fornito lo *Schema di assetto generale della Marina* è stata costruita una strategia per integrare l'insediamento costiero in un disegno di pianificazione unitario, con l'idea di renderlo partecipe alla vita sociale dei luoghi non solo estiva o dedicata ai turisti e agli utenti occasionali. La prima operazione, come negli altri ambiti urbani è stata la definizione puntuale dell'area urbana con la chiara indicazione delle tre realtà di Fiumetto, Tonfano, Focette. Poi ci siamo preoccupati di tutelare le caratteristiche peculiari dell'insediamento costiero, partendo dalla facciata balneare, e mantenendo le vedute dal mare, la vegetazione (pini marittimi, lecci, tamerici) e i lotti passanti dal lungomare all'interno. È stato poi sviluppato un lavoro di selezione degli edifici di valore storico/ambientale, individuando con criteri tipologici più oggettivi, quelli da sottoporre a norme edilizie con contenuto conservativo. Importante è stata l'individuazione dei giardini di interesse ambientale (superiori a



1.200 metri quadri e con un RC <18%) che unendosi in modo organico formano isole ecologiche che ricostruiscono porzioni di paesaggio tradizionale, qualificando il contesto con la formazione di un mosaico di ambienti verdi di qualità ecologica. Con essi è opportuno sviluppare l'adeguamento delle infrastrutture e dei servizi tecnologici per garantire la depurazione e la qualità delle acque, la raccolta dei rifiuti, il risparmio energetico, il riposo nella natura. Per il patrimonio edilizio esistente di più recente edificazione sono stimolati interventi di rinnovo, demolizioni e ricostruzioni per eventuali riconfigurazioni di porzioni del tessuto o per interventi di qualificazione edilizia, preferibilmente tramite bio-edilizia e sistemi costruttivi innovativi, che rispondano alle domande delle famiglie e dei proprietari, in modo che vi sia un uso maggiore e più prolungato nel tempo delle residenze, favorendo una conseguente maggiore economia e la migliore manutenzione.

Gli interventi di trasformazione si sono basati sulla individuazione di operazioni di rinnovo degli spazi pubblici, con la formazione della passeggiata del Tirreno, di percorsi ciclabili e l'integrazione delle attrazioni balneari con quelle dei boschi costieri.

In particolare è stata pensata una nuova connessione pedonale tra il PEEP di via Rovai e la marina, concepita come un prolungamento nel verde degli spazi pubblici del quartiere, che assicuri anche un collegamento pedonale e ciclabile col mare più appropriato, significativo e piacevole delle strade veicolari esistenti. Il collegamento con la marina si realizza con una "passeggiata": un viale pedonale che si sviluppa per circa 500 metri (7-8 minuti di cammino) lungo un percorso esistente e comprende piccole attrezzature, come chioschi e spazi per la sosta. Insieme a questo intervento si completa il PEEP per integrarlo meglio nel contesto di cui fa parte.

Inoltre è stato ripreso il tema dello spazio pubblico di Tonfano e Motrone, già protagonista del piano vigente. Si è immaginata una passeggiata che da Piazza XXIV Maggio conduca fino alle Focette, integrando gli interventi già programmati lungo via Versilia e migliorando un nuovo tratto di passeggiata lungomare, dove si ricollega con la "passeggiata di ponente delle palme" prevista nel comune limitrofo, fino a raggiungere le passeggiate del Lido e di Viareggio (*La passeggiata tirrenica*). Il progetto si attua con interventi semplici che migliorano l'esistente con un disegno organico ed unitario. Inoltre si programma la realizzazione di una struttura di uso pubblico per rinnovare la dotazione di servizi turistico-ricettivi: centro convegni, congressi, sale culturali, manifestazioni varie, in rapporto con gli spazi e le strutture del porto-spiaggia. Infine si completa il tessuto residenziale dando corso a previsioni già programmate nel tempo con il piano di Dettaglio previgente.

La riqualificazione e la rigenerazione delle aree produttive esistenti: aperte non solo poche ore al giorno. Gli insediamenti produttivi, soprattutto quelli della prima industrializzazione, si ritrovano nelle aree urbane, in particolare sotto la ferrovia e l'Aurelia, ma anche in ambiti storici. Più recentemente si sono concentrati nell'area specializzata del Portone. Il Regolamento urbanistico ha affrontato il tema con una doppia strategia: una rivolta alle aree e agli edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale ed una alle aree specialistiche monofunzionali. Le aree produttive esistenti presentano numerosi volumi e piazzali non utilizzati, per i quali vi sono notevoli potenzialità di trasformazione e riconfigurazione morfologica. L'abbandono è l'esito comune di fenomeni opposti: l'obsolescenza delle strutture per dismissioni, vecchiaia, situazioni di crisi o, al contrario, per innovazione, in quanto i nuovi immobili spesso non rispondono alle aspettative delle imprese, poiché realizzati con logiche da mercato edilizio e fondiario ma non del lavoro, non conoscendo gli utenti finali. Per gli edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale che mantengono la destinazione produttiva, in quanto non in contrasto con la residenza stessa, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia. Per gli edifici nei quali si prevede il cambio di destinazione in residenziale, in commerciale o in commerciale/residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile lorda. In sostanza le attività possono restare dove sono ma, in questo caso, non cresce fisicamente lo spazio a disposizione per evitare possibili contrasti con la residenza. Chi valuta l'opportunità di una nuova localizzazione per ampliarsi, può trovare risorse dalla riconversione del proprio manufatto produttivo.

Per le aree monofunzionali di più recente realizzazione la strategia si basa su un aumento delle funzioni presenti in modo da utilizzarle meglio e renderle più vive nell'intero arco della giornata. Si incrementa la presenza di spazi pubblici e di attrezzature in modo da favorire insediamenti di servizio alle imprese e alle persone e si definiscono parametri per interventi edilizi utili per adeguare i manufatti industriali alle esigenze attuali delle attività e di quelle che vi si vogliono insediare.

Il dimensionamento e gli obiettivi di qualità nelle aree di nuovo impianto e di rigenerazione urbana. Con la disciplina delle trasformazioni sono state definite le aree da completare negli ambiti già urbanizzati e le nuove parti di città da delineare attraverso la rigenerazione urbana o attraverso addizioni all'esistente. Si inquadrano all'interno del dimensionamento definito nel Piano strutturale e degli obiettivi forniti dall'amministrazione per la sua applicazione. Nelle pagine successive si trovano le varie tabelle e precisazioni per le quantità definite e gli ambiti di applicazione. *L'Atlante dei progetti* è l'elaborato specifico nel quale si ritrovano le trasformazioni proposte.

Le aree di rigenerazione e di nuova attuazione non devono produrre una generica appropriazione di spazi pubblici che non servono, ma un disegno organico di città garantito da forme di perequazione, semplici e circoscritte. I servizi non devono essere peggiorati, magarantiti dalle certificazioni dei gestori (acqua, gas, energia elettrica, rifiuti). I vari interventi si dovranno caratterizzare per una più elevata qualità residenziale, utilizzando forme e tipi edilizi semplici e codificati. Questo significa non ricercare il maggiore sfruttamento fondiario con soluzioni fantasiose, ma con le quali si realizzano appartamenti dove non è garantita la circolazione dell'aria, la buona illuminazione, la quiete in rapporto con i vicini, la facilità di accesso ad adeguate attrezzature e sistemazioni a verde. Altro requisito è l'attenzione alla mobilità con la separazione dei percorsi pedonali da quelli veicolari e l'autosufficienza delle dotazioni per il parcheggio dei veicoli. Importante è un disegno armonico con l'intorno paesaggistico e il contesto edificato, che segua gli elementi strutturali del territorio (le sistemazioni idrauliche, i percorsi, le linee del terreno) e la sua morfologia. Infine necessaria è la riqualificazione delle aree urbane limitrofe, sia sotto il profilo degli spazi pubblici, sia attraverso gli interventi infrastrutturali, compatibili con le opere di urbanizzazione primaria e secondaria già esistenti o con i programmi di adeguamento delle stesse.

Giovanni Maffei Cardellini

2

Il Quadro conoscitivo

La costruzione logica del Regolamento urbanistico ha preso le mosse dalle indicazioni strategiche contenute nel Piano strutturale. Dagli elementi statuari e strategici contenuti nello strumento di pianificazione approvato nel 2008, successivamente adeguato per la parte relativa agli studi geologici ed idraulici, è stato costruito il quadro conoscitivo di supporto alle fasi progettuali del RU. Al contempo sono state oggetto di analisi ed acquisizione le conoscenze fornite dai materiali a disposizione costituiti dagli strumenti vigenti e dagli aggiornamenti dei dati di base (anagrafici, statistici, ricognitivi).

La prima operazione quindi è stata assumere gli elementi costituenti lo Statuto del territorio, valutare gli obiettivi strategici del Piano strutturale, tradotti nelle linee d'indirizzo espresse nel Documento programmatico 2011 per recepire e reperire gli elementi necessari per la progettazione.

In particolare dal **Piano Strutturale** sono state individuati i punti cardine della disciplina delle Invarianti strutturali, dei Sistemi territoriali e funzionali, dei dimensionamenti, delle pericolosità idrauliche e geologiche, dei vincoli.

I contenuti del **Piano regolatore vigente** sono stati necessari per quanto attinente la ricognizione sullo stato d'attuazione relativo al dimensionamento ed agli standard nonché per l'analisi delle previsioni previgenti da confermare nel Regolamento urbanistico nella logica del quadro progettuale nel suo insieme.

La specifica disciplina vigente riguardante il **Centro storico di Pietrasanta** ha fornito le basi conoscitive per quanto attinente al riconoscimento della città antica per il progetto di conservazione e ripristino, così come sono stati oggetto di acquisizione conoscitiva ed analisi il **Piano di utilizzazione degli arenili** ed il **Piano delle strutture ricettive esistenti** che contengono la disciplina attualmente vigente che regola le trasformazioni edilizie del settore trainante l'economia del territorio versiliese.

Su questi elementi base sono state aggiornate le conoscenze e gli elaborati secondo i seguenti contenuti.

Analisi e schedatura del patrimonio edilizio esistente. Il tessuto edilizio storico o comunque l'edificato riconosciuto con valore testimoniale rappresenta un elemento cardine dell'identità territoriale. La legge regionale Toscana stabilisce che il quadro conoscitivo del RU contenga, quale elemento fondativo per la disciplina della gestione della città e del territorio, la conoscenza del patrimonio edilizio esistente. Pertanto il quadro conoscitivo contiene un puntuale aggiornamento delle conoscenze sugli elementi che costituiscono questo patrimonio: su base aerofotogrammetrica in scala 1/2000 sono stati riportati gli edifici presenti nel catasto Leopoldino (levata 1824-1825) e nel catasto di impianto (levata 1954/57) per i quali, durante una campagna di rilevamento in situ, sono state elaborate le relative schede analitiche descrittive contenenti l'individuazione delle tipologie edilizie, dello stato di conservazione tipologica e delle funzioni in uso



nell'edificio oggetto di schedatura.

Il rilievo effettuato in situ tiene conto non solo delle caratteristiche costruttive dell'edificio ma anche della sua contestualizzazione: la descrizione e la documentazione fotografica interessano anche gli spazi esterni adiacenti al fabbricato oggetto della scheda (spazi di pertinenza).

Il sopralluogo sul territorio è stato organizzato secondo la suddivisione dei Sistemi territoriali del PS (Collina, Pedecollina, Pianura, Costa) e sul Sistema Funzionale insediativo del Piano Strutturale, rilevando sostanzialmente tutti gli edifici presenti sul territorio fino al 1957, tutti gli edifici costituenti i nuclei storici e tutti gli edifici di particolare interesse architettonico.

Tutto ciò al fine di poter definire, nella fase progettuale, i diversi gradi di intervento ammissibile, alla luce della possibilità di introdurre interventi finalizzati al recupero e tutela degli elementi di valore tipologico testimoniale.

I sopralluoghi sul territorio e le relative schedature sono state organizzate secondo la suddivisione dei Sistemi territoriali del PS (Collina, Pedecollina, Pianura, Costa) e sull'individuazione degli elementi costituenti il Sistema funzionale insediativo del Piano Strutturale.

Le informatizzazioni relative alla schedatura degli edifici sono riportate nel fascicolo *1Qc – Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente* e confluiranno direttamente nel sistema informatico territoriale a corredo della più ampia gamma di dati necessari per l'organizzazione del sistema informatico e per la gestione dell'attività urbanistico-edilizia ed il monitoraggio degli effetti.

Censimento dei beni di proprietà pubblica. I beni costituenti il patrimonio immobiliare pubblico sono stati oggetto di analisi ricognitiva (corredata dai dati catastali e restituzione cartografica in scala 1/5000) al fine di possedere il quadro delle conoscenze finalizzato, nelle rispetto delle coerenze progettuali, alla maggiore valorizzazione ed utilizzo di tale patrimonio. La ricognizione si è basata su dati come derivanti dall'inventario dell'Ente provvedendo ad aggiornamento cartografico in ambiente ArcGis (*.shp) ed è riportata nelle tavole *2Qc – Censimento dei beni di proprietà pubblica*.

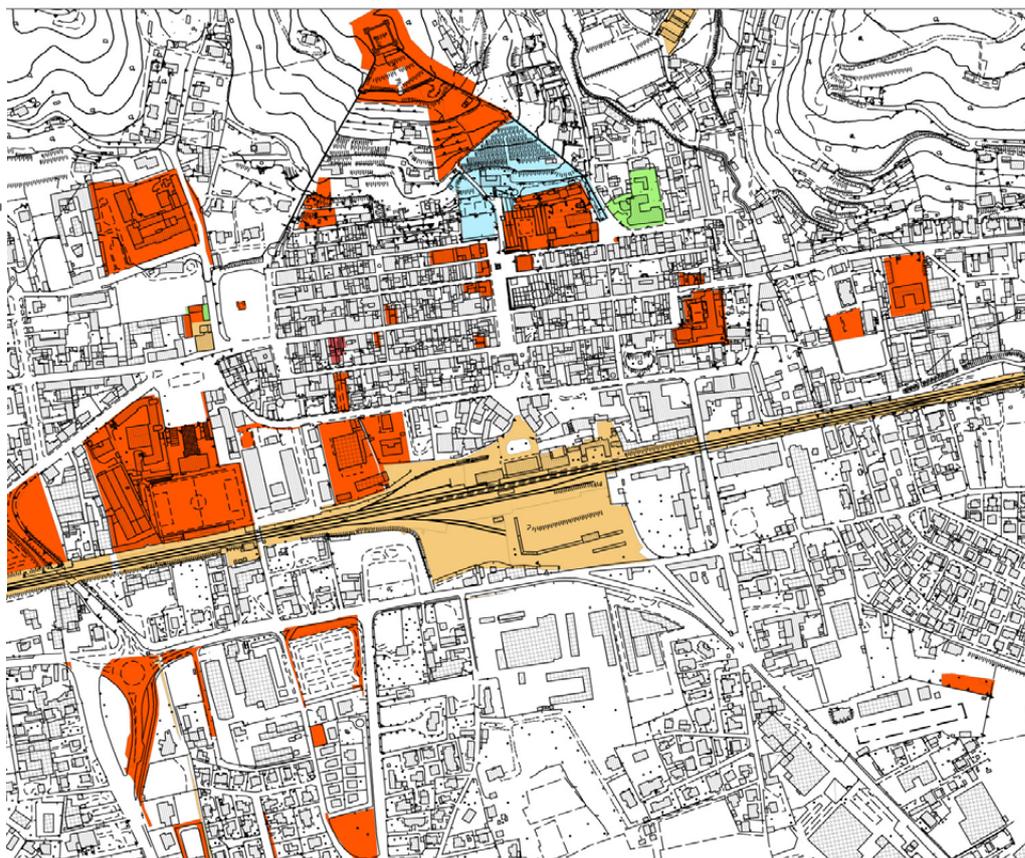
LEGENDA

PROPRIETA' PUBBLICHE

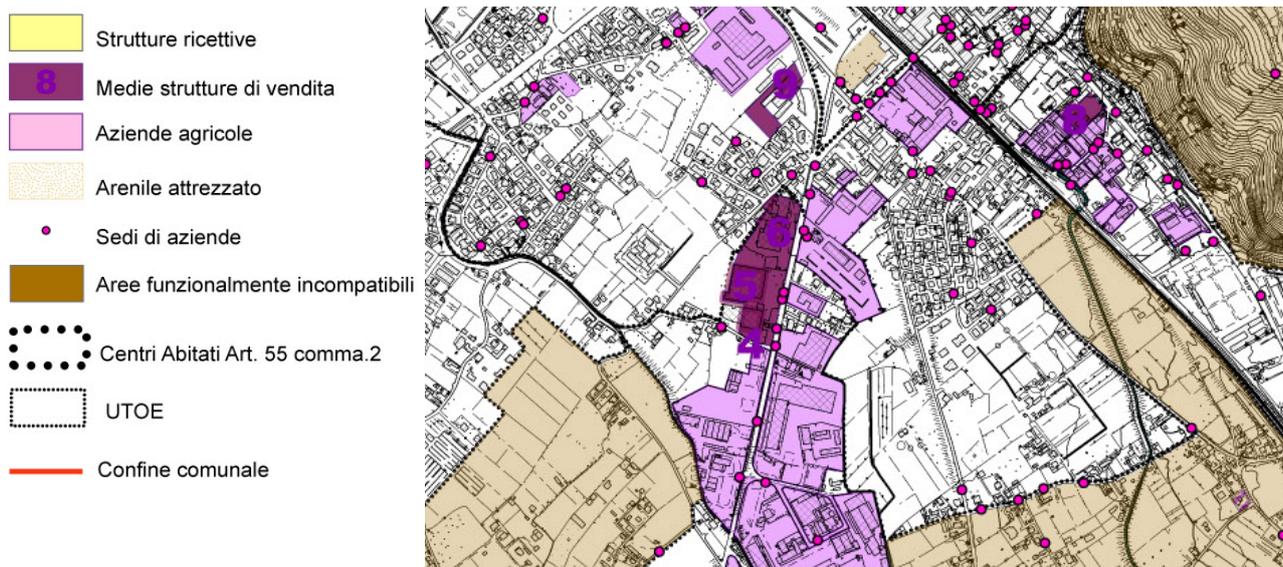
-  COMUNE DI PIETRASANTA
-  DEMANIO DELLO STATO
-  REGIONE TOSCANA
-  COMUNE DI FORTE DEI MARMI
-  COMUNE DI CAMAIORE

ALTRE PROPRIETA'

-  PIETRASANTA SVILUPPO
-  ERSU
-  ARCIDIOCESI DI PISA
-  CROCE VERDE
-  MISERICORDIA



Ricognizione delle attività produttive esistenti. Mediante l'individuazione delle attività produttive presenti sul territorio comunale, individuate e distinte in medie strutture di vendita, attività artigianali ed industriali, servizi, attività turistico/ricettive, attività balneari, con particolare riferimento all'individuazione di quelle funzionalmente incompatibili rispetto alla disciplina del P.S., il progetto di RU ha potuto avvalersi di idonee conoscenze atte a guidare la pianificazione verso la riqualificazione di ambiti che presentano contesti di criticità ambientale e funzionale, verso l'incentivazione e l'incremento della possibilità del mantenimento in essere degli insediamenti produttivi esistenti in contesti maggiormente adeguati dal punto di vista infrastrutturale. L'individuazione delle attività produttive esistenti è contenuta nella tavola 3Qc – *Ricognizione delle Attività Produttive Esistenti*, in scala 1:10000.



Stato di attuazione del PRGC vigente. La ricognizione dello stato di attuazione del PRGC vigente ha comportato l'analisi delle previsioni urbanistiche attuate, di in corso di attuazione e delle previsioni che non hanno avuto seguito. Al contempo è stata effettuata un'analisi degli spazi pubblici e delle attrezzature pubbliche previste nello strumento vigente. I dati sono riportati nelle tavole 4Qc - *Stato di attuazione del PRGC (pianura, collina, Strettoia)*, in scala 1:5000.

Individuazione cartografica del reticolo fognario e del reticolo di smaltimento delle acque meteoriche. È riportata nelle cartografie di quadro conoscitivo 5Qc e 6Qc. Tale individuazione ha rappresentato un elemento di supporto conoscitivo alla progettazione degli insediamenti urbani nel perseguimento della qualità insediativa e della tutela delle fragilità ambientali.

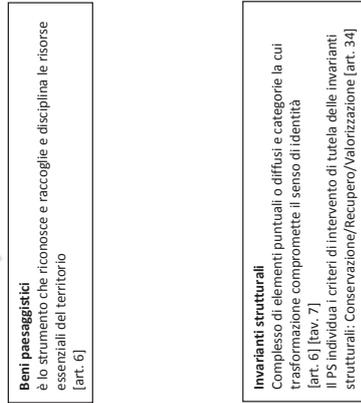
Il rilievo del sistema idraulico ha classificato i fossi e i canali distinti per competenza Provincia del Consorzio di Bonifica e del Comune

Censimento delle barriere architettoniche negli spazi ed edifici pubblici. Ai sensi dell'art. 55 della LRT 1/2005 il Regolamento Urbanistico individua e definisce il Programma d'intervento per l'abbattimento delle Barriere architettoniche ed urbanistiche. La base conoscitiva del programma è costituita dal censimento delle barriere architettoniche degli edifici e degli spazi pubblici, che contiene la mappatura delle attrezzature pubbliche con il relativo riferimento cartografico (*tavola 7Qc*, in scala 1:10000). La schedatura ha previsto l'individuazione degli edifici pubblici di proprietà comunale, l'analisi dei relativi elementi "barriera", l'eventuale contestualizzazione e collegamento con spazi e viabilità pubblica che possono determinare situazioni di "conflitto" rispetto alla loro fruibilità ed accessibilità.

ARCHITETTURA DEL PIANO STRUTTURALE (1)

Statuto del territorio

Disciplina art. 31 PIT [richiamata da art. 6 PS]
 Il PS ed il RU perseguono gli obiettivi di qualità contenuti nelle "schede dei paesaggi"
 Il RU definisce le trasformazioni compatibili con i valori paesaggistici, le azioni di recupero e riqualificazione degli immobili e aree vincolati.



Il RU contiene un QC che individua e raccoglie tutte le invarianti strutturali del PS

Impianto storico e tessuto edilizio città di Pietrasanta [art. 35] [tav.7] Grado di tutela: CONSERVAZIONE	coerenza esterna RU deve verificare art. 21 PIT
Impianto storico e tessuto edilizio centri storici minori [art. 35] [tav.7] Grado di tutela: RECUPERO	coerenza esterna RU deve verificare art. 21 PIT
Tessuto residenziale e maglia ortogonale della Marina [art. 35] [tav.7] Grado di tutela: CONSERVAZIONE	coerenza esterna RU deve verificare art. 21 PIT
I siti archeologici [art. 35] [tav. 1 OC] Grado di tutela: CONSERVAZIONE	
Sistemi museali marginette, lavatoi e fontane [art. 35] [tav. 7] Grado di tutela: CONSERVAZIONE	
L'architettura civile e religiosa di pregio [art. 35] [tav. 7] Grado di tutela: CONSERVAZIONE	
L'architettura pre-industriale e artigianale di pregio [art. 35] Grado di tutela: CONSERVAZIONE	coerenza esterna RU deve verificare art. 21 PIT
L'architettura rurale di pregio [art. 35] Grado di tutela: CONSERVAZIONE	coerenza esterna RU deve verificare art. 21 PIT
Viabilità storica presente al 1825 [art. 35] [tav. 7] Grado di tutela: RECUPERO	
Viabilità vicinale, podereale, interpodereale, sentieri [art. 35] [tav. 7] Grado di tutela: non specificato	coerenza esterna RU deve verificare art. 21 PIT e schede dei paesaggi per i viali (se beni paesaggistici)
Lina ferroviaria, Viale Apua, Autostrada, Viale Unità d'Italia, Viale Uitoraneo [art. 35] [tav.7] Grado di t.: VALORIZZAZIONE per v. Apua e Uit.	
Fiumi, Torrenti, Rii, Canali naturali e artificiali [art. 35] [tav.7] Grado di tutela: VALORIZZAZIONE	
Aree di pertinenza fluviale [art. 35] [tav. 14i, 14i2 di Q.C.] Grado di tutela: non specificato	
Microreticolo idrografico e sistemazioni idraulico agrarie [art. 35] Grado di tutela: non specificato	coerenza esterna RU deve verificare art. 21 PIT e per le sole aree umide: art. 80 PITC
Aree esondabili [art. 35] Grado di tutela: VALORIZZAZIONE (variante PS)	
Aree umide con la relativa vegetazione ripariale, Lame della Versiliana, Lago di Porta [art. 35] Grado di t: CONSERVAZIONE [tav. 7]	
Pozzi e sorgenti [art. 35] Grado di tutela: CONSERVAZIONE [tav. 7]	
Verde Storico Versiliana, Villa Rebus, Casina dei Turchi [art. 35] Grado di tutela: CONSERVAZIONE [tav. 7]	
Alberi secolari [art. 35] [tav. 7] Grado di tutela: CONSERVAZIONE	
Formazioni arboree in filari [art. 35] Grado di tutela: non specificato	
Aree boscate [art. 35] [tav. 7] Grado di tutela: CONSERVAZIONE	
Sist. culturali tradition, di rilievo paesaggistico di collina e pianura [art. 35]: CONSERVAZIONE [tav. 7]	
Opere di contenimento (muri a secco, cigli, ecc.) [art. 35] Grado di tutela: non specificato	
Sistema estrattivo storico [art. 35] [tav. 7] Grado di tutela: VALORIZZAZIONE	
Arenile [art. 35] [tav. 7] Grado di tutela: CONSERVAZIONE	
Punti panoramici [art. 35] [tav. 7] Grado di tutela: CONSERVAZIONE	
Coni ottici [art. 35] [tav. 7] Grado di tutela: CONSERVAZIONE	

3

Le coerenze

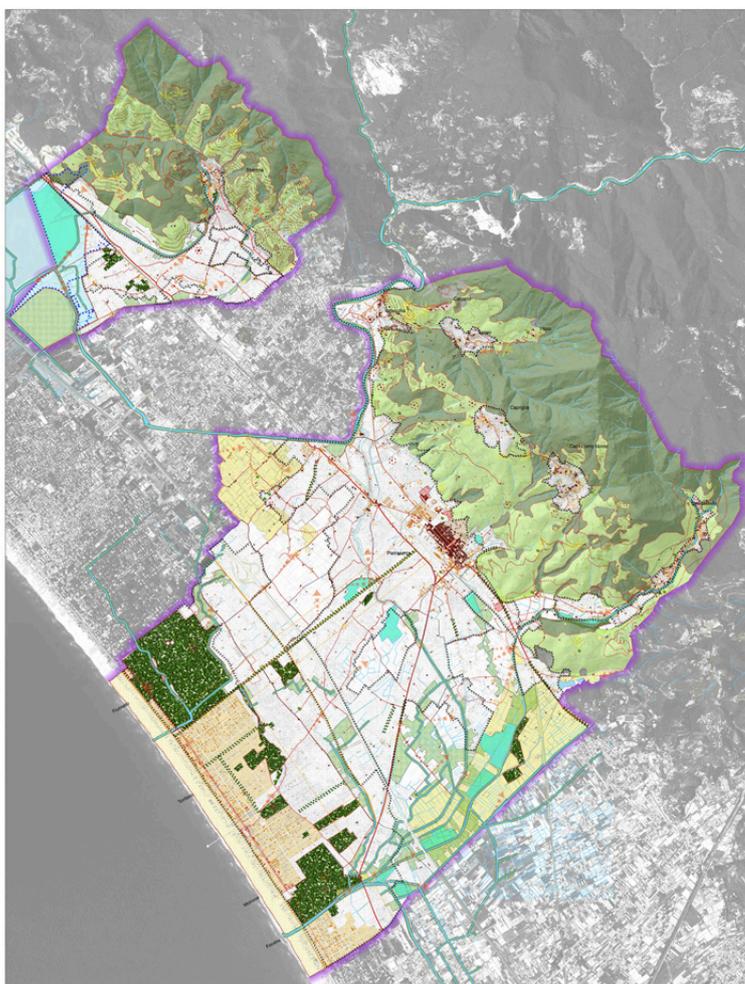
a. Le invarianti strutturali e la definizione dei paesaggi.

Lo statuto dei luoghi del piano strutturale costituisce lo strumento di riconoscimento della disciplina delle risorse essenziali del territorio. Ai sensi dell'art. 31 del PIT, il Regolamento Urbanistico, in coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale, persegue gli obiettivi di qualità contenute nelle schede dei paesaggi del piano paesaggistico regionale e definisce le trasformazioni compatibili con i valori paesaggistici indirizzando le azioni di recupero verso la riqualificazione del paesaggio. In particolare il Regolamento Urbanistico ha definito la disciplina di governo delle invarianti strutturali del Piano Strutturale definite come "complesso di elementi puntuali o diffusi e categorie la cui trasformazione compromette il senso di identità". Nella definizione dei paesaggi costituenti il territorio rurale è stata verificata la coerenza con la disciplina di piano del PIT prevista dagli (artt. 21-28), con il riconoscimento degli elementi costitutivi del "paesaggio collinare" e "costiero". L'elaborazione della tavola *IIQc - Coerenza interna - Statuto del territorio* che contiene il riconoscimento delle invarianti strutturali suddivise nel sistema degli insediamenti, delle infrastrutture, dell'acqua nel suo paesaggio, del paesaggio naturale e rurale e dei tessuti urbani e urbanizzati, unitamente al sistema delle tutele ambientali, ha consentito di acquisire il sistema dei valori caratterizzanti il territorio da trasporre nel progetto di piano.

b. La ricognizione dei vincoli ambientali e paesaggistici e la risorsa acqua

Il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n.34 del 10/07/2008 contiene la Tavola dei vincoli di natura ambientale e tecnica (tav. n. 12), corredata da relativa relazione esplicativa. Questo elaborato, sottoposto a monitoraggio ed aggiornamento da parte degli uffici costituisce riferimento obbligatorio per le scelte progettuali del Regolamento Urbanistico, con riferimento alle categorie di vincoli di seguito riportate:

1. Le aree protette (S.I.R. "Lago di Porta");
2. I beni paesaggistici;
3. I beni culturali;
4. I vincoli tecnici (fasce di rispetto cimiteriali, ferroviarie, autostradali, ecc.);
5. Le aree soggette a vincolo



temporaneo (aree percorse dal fuoco, fasce per pozzi e sorgenti);

6. Le aree soggette a prescrizioni particolari (aree a rischio archeologico, fasce di rispetto degli elettrodotti);

7. I vincoli di natura idro-geologica.

c. Lo stato di attuazione del PRGC

La redazione del primo regolamento urbanistico del Comune di Pietrasanta ha comportato un'approfondita analisi dello stato di attuazione della pianificazione vigente. In particolare la definizione dello stato di attuazione del PRGC, a distanza di oltre quindici anni dalla sua approvazione definitiva, prende atto delle modificazioni apportate al territorio in questo lungo periodo di tempo per effetto della combinazione delle azioni pubbliche e private. Si tratta, peraltro, di un periodo nel quale si è sviluppato un ciclo immobiliare di particolare rilevanza che ha incontrato un'ampia disponibilità di suoli trasformabili, anche per effetto delle successive varianti che hanno modificato la stesura originaria del piano. A riguardo è sufficiente evidenziare che il vigente PRGC prevede ben 187 lotti edificabili, 90 comparti urbanistici in zone C ed R, 9 comparti urbanistici in zona D, oltre ai comparti relativi alle aree produttive comprese nella "Variante Portone". Al contempo l'attuazione del PRGC fotografa l'attuale consistenza degli spazi e delle attrezzature pubbliche, che fornisce una base significativa per le successive fasi progettuali, orientate dall'obiettivo di mettere a rete e potenziare le dotazioni collettive esistenti.

La ricognizione dello stato di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale ha comportato, nello specifico, le seguenti verifiche:

- ricognizione dello stato di attuazione dei comparti e dei lotti;
- ricognizione degli standard esistenti e verifica dello stato di attuazione delle aree a standard di progetto.

Lo stato di attuazione dei comparti e dei lotti. La definizione dello stato di attuazione relativo ai comparti ne ha comportato la classificazione, distinguendo quelli oggetto di convenzione urbanistica da quelli non ancora convenzionati. Per i comparti non convenzionati sono poi stati messe in evidenza le previsioni sottoposte a regime di salvaguardia ex art. 109 del Piano Strutturale. Nella cartografia di quadro conoscitivo *4Qc - Stato di attuazione del PRGC (pianura, collina, Strettoia)*, in scala 1:5000, è riportata su base CTR la classificazione dei comparti, oltre ai dati relativi (zona territoriale omogenea, dimensionamento ed eventuali residui per i comparti in corso di attuazione). Anche la ricognizione sullo stato di attuazione dei lotti è riportata nella medesima cartografia; in particolare nella carta sono evidenziati i lotti non attuati o attuati parzialmente, il relativo dimensionamento, e l'eventuale indicazione in merito al convenzionamento, ove stipulato. La cartografia riporta inoltre gli interventi afferenti al *Piano di Dettaglio della Marina di Pietrasanta* non ancora attuati e la presenza di altre trasformazioni urbanistiche subordinate a convenzione in corso di validità.

La ricognizione dello stato di attuazione dei comparti e dei lotti ha assunto particolare rilevanza al fine di valutare il dimensionamento da riservare per i comparti e i lotti con convenzione in corso di validità che il progetto di Regolamento Urbanistico ha inteso confermare.

La verifica degli standard urbanistici esistenti. Lo stato d'attuazione degli spazi ed edifici pubblici consiste nell'individuazione delle aree ed edifici pubblici ed ad uso pubblico comprese le relative destinazioni d'uso e consistono in:

- Scuole e spazi per l'istruzione (asili, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, scuole superiori);
- Spazi per attrezzature d'interesse comune (chiese, centri culturali, centri sociali, centri assistenziali, attrezzature sanitarie, attrezzature amministrative);

Consensimento edifici scolastici - Verifiche ottemperanze D.M. 18 Dicembre 1975

TABELLA 1		SCUOLE MATERNE, ELEMENTARI E MEDIE		VERIFICA AMPIEZZA MINIMA AREA SCOLASTICA SECONDO QUANTO PREVISTO AL PARAGRAFO 2.1.2. DEL D.M. 18 Dicembre 1975				VERIFICA AREA COPERTA MASSIMA SECONDO QUANTO PREVISTO AL PARAGRAFO 2.1.3. DEL D.M. 18 Dicembre 1975				VERIFICA NUMERO MASSIMO DI SEZIONI/CLASSI E ALUNNI SECONDO QUANTO PREVISTO DALLA TABELLA 3/76 DEL D.M. 18 Dicembre 1975								
		N°	Cond. Int. Comune	SCUOLA	INDIRIZZO	Superficie area di pertinenza (A)	N° Sezioni/Classi max. in base al D.M. 18 Dicembre 1975	OTTEMPERANZA AL D.M. del 18 Dicembre 1975 (S/N/O)	Superficie area di pertinenza (A)	Superficie esistente coperta (B)	OTTEMPERANZA AL D.M. del 18 Dicembre 1975 (S/N/O)	N° Sezioni/Classi all'interno dell'istituto	Superficie area di pertinenza (A)	Superficie esistente coperta (B)	OTTEMPERANZA AL D.M. del 18 Dicembre 1975 (S/N/O)	N° max. alunni per classe (B/Mg/Alunno)	Superficie area di pertinenza (A)	Superficie esistente coperta (B)	OTTEMPERANZA AL D.M. del 18 Dicembre 1975 (S/N/O)	N° max. alunni per classe (B/Mg/Alunno)
1		Attilio Nido Scudato			Via Siroso		VEDI TABELLA 2			VEDI TABELLA 2				VEDI TABELLA 2						
2	1	Attilio Nido Bambi			Via D'Alghieri		VEDI TABELLA 2			VEDI TABELLA 2				VEDI TABELLA 2						
3		Attilio Nido L'Asinone			Via Strettola		VEDI TABELLA 2			VEDI TABELLA 2				VEDI TABELLA 2						
4	2	Scuola Materna F.lli Grimm			Via Monteverdi Ponterosso	2560,00	3	2560,00	853,33	538,00	SI	2560,00	853,33	538,00	SI	2560,00	853,33	538,00	SI	
5		Scuola Materna A. Pili			Via Della Chiesa Cap. Iglija	920,00	1 con 1500,00mq	NO	920,00	306,67	133,00	SI	920,00	306,67	133,00	SI	920,00	306,67	133,00	SI
6	3	Scuola Materna E. Saligni			Via Comunale Sretoba	4200,00	5	4200,00	1400,00	874,00	SI	4200,00	1400,00	874,00	SI	4200,00	1400,00	874,00	SI	
7		Attilio Nido Stella di Mare			Via Comunale Valsiccastello	1085,00	1 con 1500,00mq	NO	1085,00	361,67	438,00	NO	1085,00	361,67	438,00	NO	1085,00	361,67	438,00	NO
8	4	Scuola Materna P. Peter Pan			Via Fratelli Quadrellara	6300,00	8	6300,00	2100,00	8015,00	SI	6300,00	2100,00	8015,00	SI	6300,00	2100,00	8015,00	SI	
9		Attilio Nido I. Castello			Via Croce Verde Vallechia	1972,00	2	1972,00	657,33	406,00	SI	1972,00	657,33	406,00	SI	1972,00	657,33	406,00	SI	
10		Scuola Materna Giannini			Via della Scolla Loc. Africa	3344,00	4	3344,00	1114,67	687,00	SI	3344,00	1114,67	687,00	SI	3344,00	1114,67	687,00	SI	
11		Scuola Materna Carlo Lorenzini			Via Accademia Pietramata	3800,00	5	3800,00	1266,67	672,00	SI	3800,00	1266,67	672,00	SI	3800,00	1266,67	672,00	SI	
12	8	Scuola Elementare A. Ricci			Via Ponterosso Loc. Pelloio	2700,00	5	2700,00	900,00	540,00	SI	2700,00	900,00	540,00	SI	2700,00	900,00	540,00	SI	
13	11	Scuola Elementare Forli			Via Croce Verde Vallechia	2160,00	5 con 2925,00mq	NO	2160,00	720,00	820,00	NO	2160,00	720,00	820,00	NO	2160,00	720,00	820,00	NO
14	9	Scuola Elementare Rignacci			Via Traversa Crociale	1778,00	5 con 2295,00mq	NO	1778,00	592,67	520,00	SI	1778,00	592,67	520,00	SI	1778,00	592,67	520,00	SI
15	6	Scuola Elementare Mancini			Via D. S. S. Quadrellara	3420,00	7	3420,00	1140,00	650,00	SI	3420,00	1140,00	650,00	SI	3420,00	1140,00	650,00	SI	
16	10	Scuola Elementare Marti			Via Amos Trossi Stretola	1177,00	5 con 2295,00mq	NO	1177,00	392,33	520,00	NO	1177,00	392,33	520,00	NO	1177,00	392,33	520,00	NO
17	7	Scuola Elementare Barattelli			Via Scuola Loc. Africa	3150,00	6	3150,00	1050,00	1032,00	SI	3150,00	1050,00	1032,00	SI	3150,00	1050,00	1032,00	SI	
18	5	Scuola Elementare G. Pascoli			Via Garibaldi 72	4560,00	9	4560,00	1520,00	1380,00	SI	4560,00	1520,00	1380,00	SI	4560,00	1520,00	1380,00	SI	
19	12	Scuola Elementare Bibbetti			Via Berto Angelico Marina di Pietrasanta	2695,00	5	2695,00	898,33	760,00	SI	2695,00	898,33	760,00	SI	2695,00	898,33	760,00	SI	
		Scuola Media S.anti				2340,00	6 con 4050,00mq	NO	2340,00	780,00	660,00	SI	2340,00	780,00	660,00	SI	2340,00	780,00	660,00	SI
20		Scuola Media Baranti			Piazza Matteotti	5360,00	8	5360,00	1786,67	3760,00	NO	5360,00	1786,67	3760,00	NO	5360,00	1786,67	3760,00	NO	
21		Istituto Tecnico per Geometri			Via Cabianini 6 Torino															
22		Istituto Andrico Reggio Stagi Scuole Medie Stagio Stagi			Via Provinciali Pietrasanta	4050,00	6	4050,00	1350,00	1348,50	SI	4050,00	1350,00	1348,50	SI	4050,00	1350,00	1348,50	SI	
						TOTALE AREE DI PERTINENZA mq.		57571,00												

- Verde pubblico, spazi attrezzati a parco gioco per lo svago ed il tempo libero e verde sportivo;
- Parcheggi pubblici.

La ricognizione effettuata è stata supportata dai dati ottenuti con il censimento delle aree di proprietà pubblica riportate nella cartografia 2Qc.

TABELLA 2		ASILI NIDO		VERIFICA SUPERFICIE LORDA MINIMA STRUTTURA SECONDO QUANTO PREVISTO DALL'ARTICOLO 15 COMMA 5 DEL D.P.G.R. N. 47/R DEL 08/08/2003					VERIFICA SUPERFICIE MINIMA SPAZI ESTERNI SECONDO L'ART. 14 COMMA 6 DEL D.P.G.R. N. 47/R DEL 08/08/2003		
N°	Id.	SCUOLA	INDIRIZZO	SUL (mq.)	Capienza Massima Struttura (n. bambini)	Superficie minima per ogni bambino (mq.)	Superficie minima struttura in base alla Capienza Massima (mq.)	OTTEMPERA AL D.P.G.R. N. 47/R DEL 08/08/2003 (SI/NO)	Superficie spazi esterni (mq.)	Superficie minima spazi esterni (mq.)	OTTEMPERA AL D.M. 18/12/1975 (SI/NO)
1		Asilo Nido Scubidù	Via Sanzio	652,00	50	6,00	300,00	SI	2038,00	652,00	SI
2	1	Asilo Nido Bambini	Via D.Alghieri	575,00	56	6,00	336,00	SI	1220,00	575,00	SI
3		Asilo Nido L'Aquilone	Via Strettoia	367,00	30	6,00	180,00	SI	1410,00	367,00	SI
4	2	Asilo Nido Red Bridge	Via Monteverdi Ponterosso	290,00	20	6,00	120,00	SI	290,00	290,00	SI
7		Asilo Nido Stella di Mare	Via Comunale Valdicastello	189,00	20	6,00	120,00	SI	189,00	189,00	SI
9		Asilo Nido Il Castello	Via Croce Verde Vallecchia	164,00	20	6,00	120,00	SI	164,00	164,00	SI
TOTALE SUPERFICI LORDHE STRUTTURE (mq.)				2237,00				TOTALE SUPERFICI SPAZI ESTERNI (mq.)	5311,00		

Per effetto delle verifiche effettuate l'insieme delle aree esistenti a standard pubblico è stata riportata nella cartografia 4Qc - *Stato di attuazione del PRGC (pianura, collina, Strettoia)*, in scala 1:5000, su base CTR. I dati finali di ciascuna tipologia di Standard, elaborati come precedentemente descritto, hanno fornito un quadro complessivo dal quale è possibile evincere che gli spazi pubblici complessivamente esistenti a Pietrasanta ammontano a circa 630.000 mq, con un rapporto di spazi per abitante pari a 25,4 mq/ab. Il dato complessivo fotografa una dotazione di aree pubbliche che, in termini quantitativi soddisfa i requisiti minimi stabiliti dalla normativa vigente (art. 3 DM 1444/68 e art. 106 NTA del Piano Strutturale). Al contempo è possibile riscontrare, da una lettura delle aree riportate in cartografia, una distribuzione delle aree che necessita di azioni di riordino e di messa a rete delle dotazioni conseguite. In particolare alcune aree a standard, originate dalla formazione di comparti recenti appaiono residuali e scarsamente collegate agli altri spazi collettivi. Inoltre è possibile individuare alcune UTOE nelle quali si riscontra una sottodotazione di standard, in particolare per le UTOE 3 (Solaio), 5 (Valdicastello), 9 (Serraglio Marella), 14 (Stettoia) e 15 (Montiscendi).

Si riporta a fianco la tabella con il riepilogo degli standard esistenti, suddivisi per tipologia e per UTOE.

d. Gerarchia della rete viaria

Il Piano Strutturale identifica l'autostrada A12, viale Apua, viale Roma, Via Unità d'Italia, la rete della viabilità storica a percorsi minori del territorio rurale e la linea ferroviaria, quali invarianti strutturali costituenti il "patrimonio collinare" e il "patrimonio costiero" di cui al comma 2 dell'articolo 20 e comma 2 dell'articolo 26 del PIT vigente. Per tali categorie di beni, in coerenza con gli indirizzi di Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico prevede i seguenti interventi:

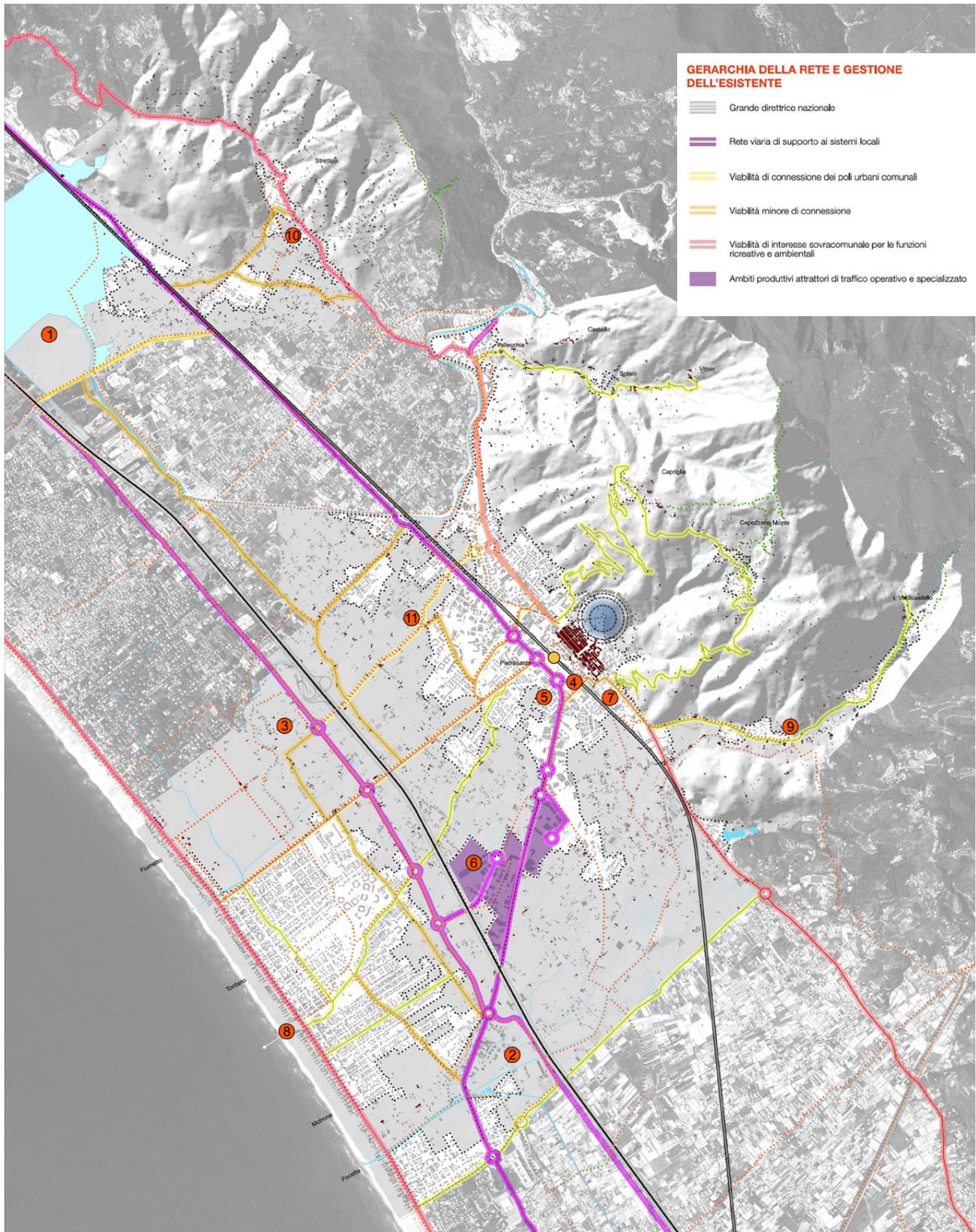
- Grande direttrice nazionale (A12 Genova-Livorno), interventi programmati nel Piano Regionale della Mobilità e logistica.
- Viabilità di connessione dei centri urbani della Versilia (viale Unità d'Italia), completamento dell'asse intermedio della Versilia quale elemento strutturale per il riordino della rete infrastrutturale sovracomunale e l'offerta di un adeguato livello di prestazione nel tratto esistente.
- Viabilità di connessione dei poli urbani comunali (Viale Apua; Viale a Mare), mantenimento degli aspetti strutturali quali il tracciato e la giacitura e le visuali panoramiche,

Riepilogo standard esistenti (ex art. 3 DM 1444/68 e art. 106 NTA Piano Strutturale vigente)

UTOE	denominazione	Verde pubblico superficie [mq] standard [mq/ab]	Istruzione superficie [mq] standard [mq/ab]	Parcheggi superficie [mq] standard [mq/ab]	Attr. Int. Com. superficie [mq] standard [mq/ab]	abitanti [ab]	standard per UTOE superficie [mq] standard [mq/ab]
1	Capezzano Monte	7.980 mq 18,8 mq/ab	0 mq 0,0 mq/ab	830 mq 2,0 mq/ab	2.041 mq 4,8 mq/ab	425	10.851 mq 26 mq/ab
2	Capriglia	2.891 mq 10,5 mq/ab	821 mq 3,0 mq/ab	569 mq 2,1 mq/ab	603 mq 2,2 mq/ab	275	4.884 mq 18 mq/ab
3	Solaio	0 mq 0,0 mq/ab	0 mq 0,0 mq/ab	1.283 mq 4,7 mq/ab	0 mq 0,0 mq/ab	273	1.283 mq 5 mq/ab
4	La città di Pietrasanta	32.222 mq 15,0 mq/ab	15.282 mq 7,1 mq/ab	30.680 mq 14,2 mq/ab	52.690 mq 24,5 mq/ab	2.155	130.874 mq 61 mq/ab
5	Valdicastello	2.837 mq 2,9 mq/ab	1.548 mq 1,6 mq/ab	460 mq 0,5 mq/ab	1.154 mq 1,2 mq/ab	962	5.999 mq 6 mq/ab
6	Vallecchia	1.305 mq 2,1 mq/ab	4.746 mq 7,6 mq/ab	3.375 mq 5,4 mq/ab	4.506 mq 7,2 mq/ab	624	13.932 mq 22 mq/ab
7	Quartieri periferici	48.144 mq 7,0 mq/ab	30.349 mq 4,4 mq/ab	39.544 mq 5,7 mq/ab	11.232 mq 1,6 mq/ab	6.910	129.269 mq 19 mq/ab
8	Sarzanese	2.137 mq 3,8 mq/ab	0 mq 0,0 mq/ab	8.048 mq 14,2 mq/ab	4.480 mq 7,9 mq/ab	565	14.665 mq 26 mq/ab
9	Serraglio - Marella	2.658 mq 3,7 mq/ab	0 mq 0,0 mq/ab	1.487 mq 2,1 mq/ab	0 mq 0,0 mq/ab	716	4.145 mq 6 mq/ab
10	Portone - Pontenuovo	2.752 mq 9,5 mq/ab	0 mq 0,0 mq/ab	13.757 mq 47,3 mq/ab	15.233 mq 52,3 mq/ab	291	31.742 mq 109 mq/ab
11	Pollino	2.923 mq 7,8 mq/ab	2.636 mq 7,0 mq/ab	287 mq 0,8 mq/ab	0 mq 0,0 mq/ab	377	5.846 mq 16 mq/ab
12	L'asse attrezzato di via Unità d'Italia	40.886 mq 42,1 mq/ab	0 mq 0,0 mq/ab	8.276 mq 8,5 mq/ab	7.823 mq 8,1 mq/ab	971	56.985 mq 59 mq/ab
13	La Marina	121.907 mq 24,9 mq/ab	11.168 mq 2,3 mq/ab	42.204 mq 8,6 mq/ab	20.108 mq 4,1 mq/ab	4.890	195.387 mq 40 mq/ab
14	Strettoia	16.611 mq 8,8 mq/ab	8.974 mq 4,8 mq/ab	2.694 mq 1,4 mq/ab	4.007 mq 2,1 mq/ab	1.880	32.286 mq 17 mq/ab
15	Montiscendi	0 mq 0,0 mq/ab	0 mq 0,0 mq/ab	0 mq 0,0 mq/ab	2.698 mq 6,5 mq/ab	418	2.698 mq 6 mq/ab
.....	Fuori UTOE	0,0 mq/ab	0,0 mq/ab	0,0 mq/ab	3.812 mq 1,2 mq/ab	3.127	3.812 mq 1 mq/ab
totale comunale (di progetto + esistente)		285.253 mq 11,5 mq/ab	75.524 mq 3,0 mq/ab	153.494 mq 6,2 mq/ab	126.575 mq 5,1 mq/ab	24.859	640.846 mq 25,8 mq/ab
standard richiesto		298.308 mq 12,0 mq/ab	149.154 mq 6,0 mq/ab	82.035 mq 3,3 mq/ab	67.119 mq 2,7 mq/ab		596.616 mq 24,0 mq/ab

salvaguardandone la funzione di elemento che escluda il traffico a lunga percorrenza. Per quanto riguarda il viale litoraneo dovrà essere preservato il valore identitario e la sua integrità percettiva, valorizzando il sistema dei beni storico-architettonici di eccellenza in linea con quanto definito negli obiettivi di qualità contenuti nella sezione 3 delle schede dei paesaggi di cui all'Allegato A - elaborato 4 del PIT vigente.

- Linea ferroviaria litoranea, interventi previsti dal Piano Regionale della Mobilità e quelli



La gerarchia della rete - le indagini effettuate hanno rilevato 250 km strade comunali e 30 km di sentieri collinari.

funzionali alla realizzazione di un sistema integrato su ferro di area vasta.

- Rete della viabilità storica e percorsi minori del territorio rurale, mantenimento degli aspetti strutturali quali il tracciato, la giacitura, le sistemazioni e le relative opere d'arte e, se non sussistono particolari esigenze, le caratteristiche dimensionali essenziali, al fine di garantirne il miglioramento della percorribilità e accessibilità. In particolare devono essere salvaguardate le visuali panoramiche in linea con quanto definito negli obiettivi di qualità contenuti nella sezione 3 delle schede dei paesaggi di cui all'Allegato A - elaborato 4 del PIT vigente.

e. Ricognizione del quadro demografico e socio economico

Dal dopoguerra la popolazione di Pietrasanta è cresciuta di circa 3.000 abitanti. Nel contempo il numero di famiglie è accresciuto di oltre 4.200 unità. In più di mezzo secolo l'incremento degli abitanti è quindi risultato assai contenuto (+13,8% complessivo), a fronte di un deciso sviluppo del numero dei nuclei famigliari (+70,8%).

Negli ultimi dieci anni si è registrato un costante saldo negativo dell'andamento naturale della popolazione (nati meno morti) a cui si è contrapposto un costante saldo positivo dei flussi migratori (immigrati meno emigrati). Ciò ha originato un saldo complessivo annuale altalenante, talvolta di segno positivo, talvolta negativo.

Complessivamente il saldo decennale è comunque positivo, con una media annuale pari a +23,8 abitanti.

Le classi di età maggiormente presenti a Pietrasanta sono quelle relative ai quarantenni. La popolazione anziana risulta più che doppia rispetto alla componente dei giovanissimi fino a 14 anni.

La composizione media dei nuclei famigliari è individuabile nella media di 4 unità, tenendo conto che i cittadini non comunitari o italianizzati presentano nuclei di 6 persone in media.

Attraverso l'elaborazione dei dati relativi all'ultimo censimento ISTAT è stato individuato il numero di abitanti suddiviso per UTOE che costituisce il riferimento essenziale per il dimensionamento degli spazi pubblici e delle attrezzature previste dal Regolamento Urbanistico.

Abitanti per UTOE (dati censimento ISTAT 2011)

UTOE	denominazione	abitanti [ab]
1	Capezzano Monte	425
2	Capriglia	275
3	Solaio	273
4	La città di Pietrasanta	2.155
5	Valdicastello	962
6	Vallecchia	624
7	Quartieri periurbani	6.910
8	Sarzanese	565
9	Serraglio - Marella	716
10	Portone - Pontenuovo	291
11	Pollino	377
12	L'asse attrezzato di via Unità d'Italia	971
13	La Marina	4.890
14	Strettoia	1.880
15	Montiscendi	418
.....	Fuori UTOE	3.127
totale comunale		24.859

Il fabbisogno abitativo. Il territorio comunale risulta interessato da una situazione di crescente emergenza abitativa come si evince dai dati forniti dall'Ufficio casa del Comune di Pietrasanta: i nuclei familiari collocati nella vigente graduatoria per alloggi di edilizia residenziale pubblica risultano 246; il numero di sfratti per i quali è stata richiesta l'assistenza del Comune è di 25, con una stima di un aumento del 30%. Dai dati desunti dal Bando per l'assegnazione in locazione semplice di alloggi Erp risulta che 57 famiglie vivano in condizioni di sovraffollamento o coabitazione, 29 famiglie vivono in locali impropriamente adibiti ad abitazione e altre 32 famiglie vivano in locali in condizioni assolutamente ant igieniche. Tali dati sono stati attestati dalla locale Azienda Sanitaria n° 12- Versilia.

Il fabbisogno abitativo appare particolarmente rilevante considerata la vocazione turistica ed artistica del territorio comunale che consente locazioni diverse rispetto a quanto previsto dalla vigente normativa in materia (L. 431/98) ritenute evidentemente più remunerative dal mercato. Tale situazione però, oltre a comportare un evidente aggravamento nella ricerca di alloggi in locazione sul mercato privato, incidendo direttamente sui costi già alti, limita anche la possibilità per altri nuclei di partecipare al concorso per l'erogazione del contributo affitto in quanto privi di regolare contratto di locazione, requisito invece indispensabile per la partecipazione, o di acquisire ulteriore punteggio nei concorsi per l'assegnazione di alloggi di E.r.p. Il combinato effetto delle situazioni sopra indicate, fa sì che il territorio comunale sia interessato da un crescente bisogno abitativo con canoni di locazione incidente anche oltre il 70% su uno stipendio medio mensile considerato in € 1.000,00 – 1.200,00.

Appare del tutto evidente che un mercato che risponde a tali impulsi produce effetti tanto più negativi quanto più il nucleo familiare è in stato di bisogno. Tali effetti negativi sono ulteriormente amplificati dal fatto che la situazione strettamente numerica sopra indicata pur rappresentando una situazione di estrema difficoltà, non è rappresentativa di tali ulteriori difficoltà che invece sono realmente presenti.

Il Regolamento Urbanistico, in linea con gli indirizzi regionali ed in considerazione del fabbisogno abitativo rilevato, ha inteso promuovere forme per far accedere al godimento dell'abitazione soggetti e categorie esclusi dalla normale contrattazione di mercato incentivando il recupero di una quota di residenza "convenzionata" attraverso l'impegno dei soggetti privati, nell'ambito delle trasformazioni urbanistiche più significative. Nell'ambito delle trasformazioni progettate dal regolamento è altresì prevista la cessione di aree per edilizia sovvenzionata, nel rispetto dei disposti dell'art. 100 del Piano Strutturale.

f. Il dimensionamento del Piano Strutturale

Il dimensionamento è il carico massimo ammissibile previsto dal Piano Strutturale distribuito dal regolamento Urbanistico nel proprio arco di validità temporale.

Il dimensionamento è riferito alla:

- funzione residenziale espresso in numero di alloggi;
- funzione commerciale direzionale e industriale artigianale espresso in SUL;
- funzione turistico ricettiva espresso in numero di camere.

Le previsioni edificatorie residenziali e produttive del P.S. sono localizzate dal R.U. prevalentemente all'interno delle U.T.O.E., oltre ad alcune previsioni comportanti l'utilizzo del dimensionamento fuori Utoe previsto dal Piano Strutturale per le aree di compensazione urbana e per le aree agricole ad economia debole determinate dall'influenza urbana.

Il dimensionamento massimo del Piano Strutturale e i residui del PRGC vigente. Il dimensionamento generale del PS contiene anche le quote residue del Prg vigente, pertanto dalla data di efficacia della delibera di adozione del PS (20 ottobre 2004) si è dato avvio alla fase di monitoraggio dei dimensionamenti finalizzato alla determinazione dei residui attribuibili dal RU.

ARCHITETTURA DEL PIANO STRUTTURALE (3)

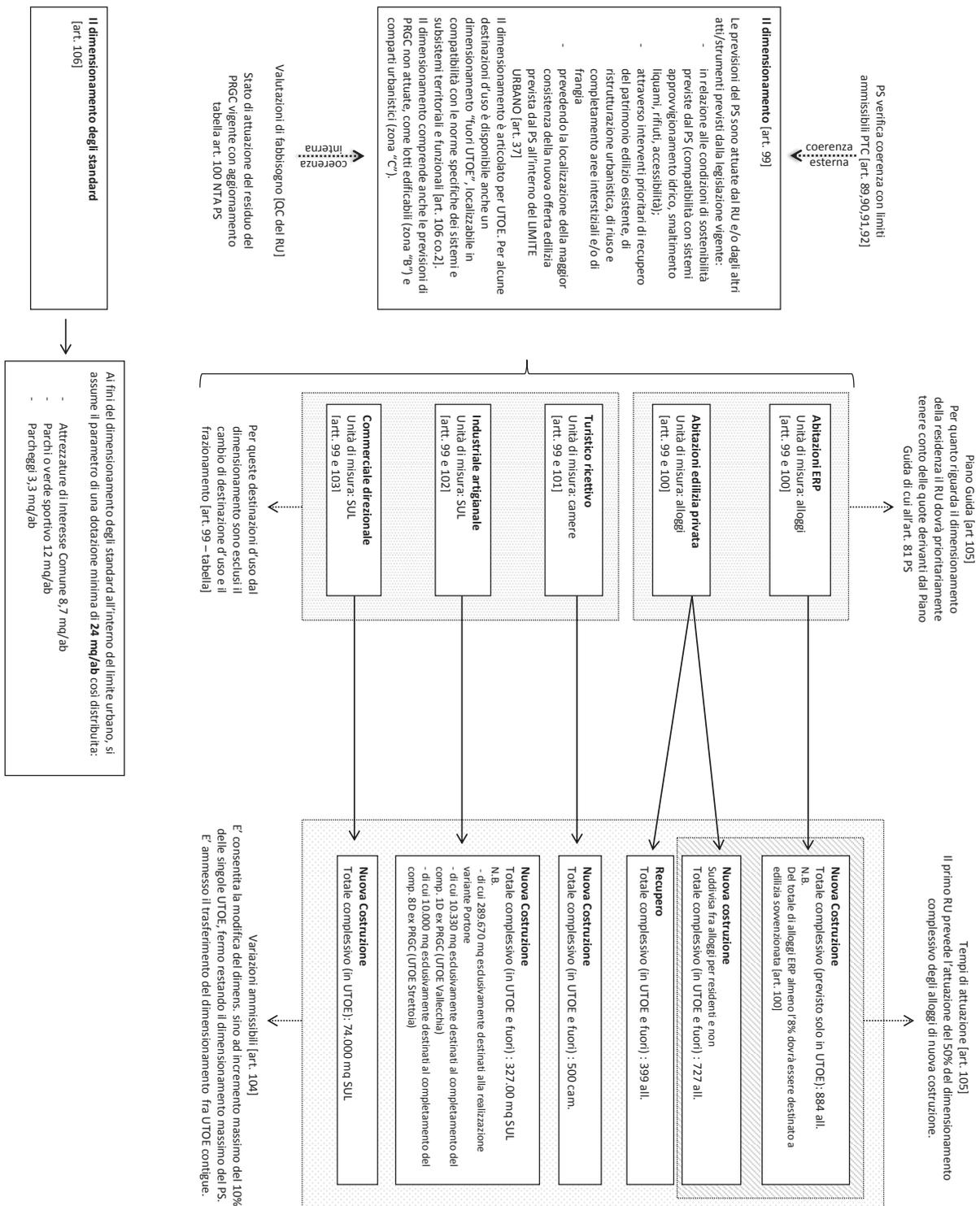
Il dimensionamento

Hanno costituito riferimento per il calcolo a detrazione del numero di alloggi residenziali:

- la nuova edificazione;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente attuato attraverso la ristrutturazione urbanistica e la sostituzione edilizia (quest'ultima quando comprende contestualmente il cambio di destinazione d'uso ed il frazionamento).

Ciò risulta in conformità alle valutazioni di sostenibilità delle previsioni del Piano Strutturale che si fondano su 3 indicatori riferiti alla superficie di suolo urbanizzato.

A seguito dell'entrata in vigore del Regolamento d'attuazione del Titolo IV della LR 1/2005, gli edifici che mutano la destinazione agricola sono computati ai fini della verifica del dimensionamento del PS. Perciò dal 16 aprile 2007 vengono scomputati dal dimensionamento a recupero gli annessi



agricoli che cambiano la destinazione d'uso verso il residenziale. Sono esclusi dal calcolo a detrazione i residui di PRG riferiti a lotti e comparti che risultino approvati e convenzionati prima del 20.10.2004, in quanto già computati nello Stato d'attuazione effettuato per l'approvazione del Piano Strutturale.

Il monitoraggio del residuo disponibile per il primo Regolamento Urbanistico è quello risultante dalla tabella di seguito riportata, riferita al monitoraggio condotto sino alla data del 30.11.2012, come riportato nella tabella a fianco.

RESIDUO ALLOGGI DIVISO PER U.T.O.E.		alloggi NC privata	ed.	alloggi NC ERP	alloggi REC
uteo 1 Capezzano	dimensionamento		7	8	10
	quota realizzata		0	0	0
	Residuo		7	8	10
uteo 2 Capriglia	dimensionamento		5	5	5
	quota realizzata		0	0	0
	Residuo		5	5	5
uteo 3 Solato	dimensionamento del P.S.		5	0	5
	quota realizzata		0	0	0
	Residuo		5	0	5
uteo 4 Pietrasanta	dimensionamento		25	0	95
	quota realizzata		0	0	16
	Residuo		25	0	79
uteo 5 Valdicastello	dimensionamento del P.S.		20	10	20
	quota realizzata		0	0	0
	Residuo		20	10	20
uteo 6 Vallecchia	dimensionamento del P.S.		10	10	20
	quota realizzata		0	0	0
	Residuo		10	10	20
uteo 7 Periurbani	dimensionamento del P.S.		250	400	90
	quota realizzata		59	136	8
	Residuo		191	264	82
uteo 8 Sarzane	dimensionamento del P.S.		20	0	20
	quota realizzata		10	0	9
	Residuo		10	0	11
uteo 9 Serraglio Marella	dimensionamento del P.S.		30	51	12
	quota realizzata		23	25	8
	Residuo		7	26	4
uteo 10 Portone	dimensionamento del P.S.		6	0	4
	quota realizzata		0	0	0
	Residuo		6	0	4
uteo 11 Pollino	dimensionamento del P.S.		30	30	10
	quota realizzata		2	0	0
	Residuo		28	30	10
uteo 12 Asse Attrezzato	dimensionamento		20	20	8
	quota realizzata		3	0	1
	Residuo		17	20	7
uteo 13 Marina	dimensionamento		130	50	30
	quota realizzata		54	0	11
	Residuo		76	50	19
uteo 14 Strettoia	dimensionamento		50	50	30
	quota realizzata		4	0	13
	Residuo		46	50	17
uteo 15 Montiscendi	dimensionamento		39	0	10
	quota realizzata		0	0	0
	Residuo		39	0	10
fuori uteo	dimensionamento del P.S.		80	0	30
	quota realizzata		5	0	8
	Residuo		75	0	22

4

Aspetti generali del Regolamento urbanistico

Il Regolamento urbanistico disciplina l'assetto territoriale ma è lo strumento che conserva la tradizione disciplinare e il linguaggio dei piani regolatori, in quanto si occupa dell'attività urbanistica ed edilizia.

Come già in evidenza nelle pagine iniziali è suddiviso in due parti che corrispondono anche a sezioni della normativa tecnica d'attuazione: Sezione I: La gestione del territorio e della città esistente; Sezione II: Le trasformazioni (la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio). Prima di parlarne è necessario evidenziare brevemente alcuni aspetti generali del Regolamento urbanistico stesso.

a. Validità del Regolamento urbanistico e decadenza delle previsioni.

Il Regolamento urbanistico ha validità a tempo indeterminato per la parte di gestione dell'esistente. Le previsioni relative alle trasformazioni invece perdono efficacia se dopo cinque anni dall'approvazione del Regolamento urbanistico non siano stati approvati anche i piani attuativi o i progetti esecutivi. In particolare questo avviene per gli interventi in aggiunta all'esistente (aree di nuovo impianto) o per interventi di ristrutturazione urbanistica con un nuovo disegno del tessuto urbano (aree di rigenerazione), per le nuove infrastrutture da realizzare e per le previsioni sottoposte ad esproprio, in genere quindi quelle per spazi e attrezzature pubbliche. Le aree nelle quali le previsioni decadono, sono considerate non pianificate, per cui se esterne al perimetro urbano sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti per il territorio agricolo. Per quelle interne al perimetro, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso.

Nel caso si verifichi una decadenza di previsioni, si può procedere con una nuova progettazione individuando le nuove aree, i parametri urbanistici e le dimensioni degli interventi, purché posti all'interno del limite UTOE. Qualora l'amministrazione ritenesse che la decadenza delle previsioni non sia imputabile ad inerzia dei soggetti interessati e nello stesso tempo ritiene valida ancora la previsione decaduta può reiterare la previsione stessa per un ulteriore quinquennio con decisione di Consiglio comunale.

Si stabilisce così che l'investimento immobiliare non è solo finanziario, ma implica un impegno produttivo.

b. Il perimetro urbano.

Il perimetro dei centri abitati circonda l'ambito nel quale si collocano le aree e le previsioni a carattere urbano, è un riferimento per l'applicazione della decadenza delle previsioni, che abbiamo visto nel punto A precedente. Al suo interno vi sono le aree in aggiunta del tessuto edificato, i completamenti edilizi, gli spazi pubblici, le aree di degrado da sottoporre a ristrutturazione urbanistica. Il perimetro distingue la città dalla campagna ed è un elemento di controllo della città diffusa e degli insediamenti sparsi. Chiarisce che il territorio non è tutto trasformabile e non alimenta una tendenza all'abbandono dei suoli in attesa di una valorizzazione fondiaria. Infine ricerca un'identità all'assetto urbano, recuperando valori di appartenenza ad un disegno generale, propri di un atto quasi di ri-fondazione.

Le aree comprese all'interno del limite urbano non sono tutte edificabili, ma sono quelle che possono essere impegnate per la costruzione dell'impianto urbano, fatto di aree edificate e non edificate: spazi pubblici, parcheggi, aree a verde e sportive, orti, giardini, piazze, strade, infrastrutture e attrezzature, aree residenziali, commerciali, produttive, servizi, ricettive, di ristoro e per lo svago.

Complessivamente dunque le aree urbane occupano 9,3 kmq, dei quali 0,63 kmq sono adibiti a spazi pubblici e attrezzature, per una percentuale pari a circa il 7% del totale. Considerando la dimensione del comune, pari a 42 kmq, le aree urbane interessano circa il 22% del territorio. È un dato abbastanza equilibrato, ma che rende comunque necessario il controllo delle trasformazioni nella campagna.

Il limite è precisato nelle cartografie con un apposito perimetro; è contenuto nel limite urbano definito dal Piano strutturale eventualmente modificato sulla base di più approfondite letture del carattere e dello stato attuale dei luoghi. Lievi rettifiche del perimetro interessano l'UTOE 7 Quartieri Periurbani e l'UTOE 6 Vallecchia, in corrispondenza degli insediamenti artigianali posti rispettivamente in prossimità del Versilia e lungo la via Provinciale di Vallecchia.

La rettifica del perimetro delle UTOE comporta una variazione minima, del tutto ininfluenza, e comunque nel rispetto dell'articolo 37 e dall'articolo 4 comma 3 della normativa tecnica del piano strutturale.

Il limite può essere costituito da un insieme di tracciati e di percorsi sottolineati con filari alberati o altre sistemazioni naturali in modo da evidenziare, per chi giunge dall'esterno, i confini delle aree urbane e interrompere l'idea di un territorio costruito indeterminatamente in modo diffuso. La definizione dei confini infatti vorrebbe restituire un'identità all'assetto urbano e circoscrive l'ambito nel quale si collocano i tessuti urbani e urbanizzati, i tessuti urbani da ristrutturare e le aree di nuovo impianto o completamento. Le aree agricole interne possono essere oggetto della ricollocazione di previsioni insediative.

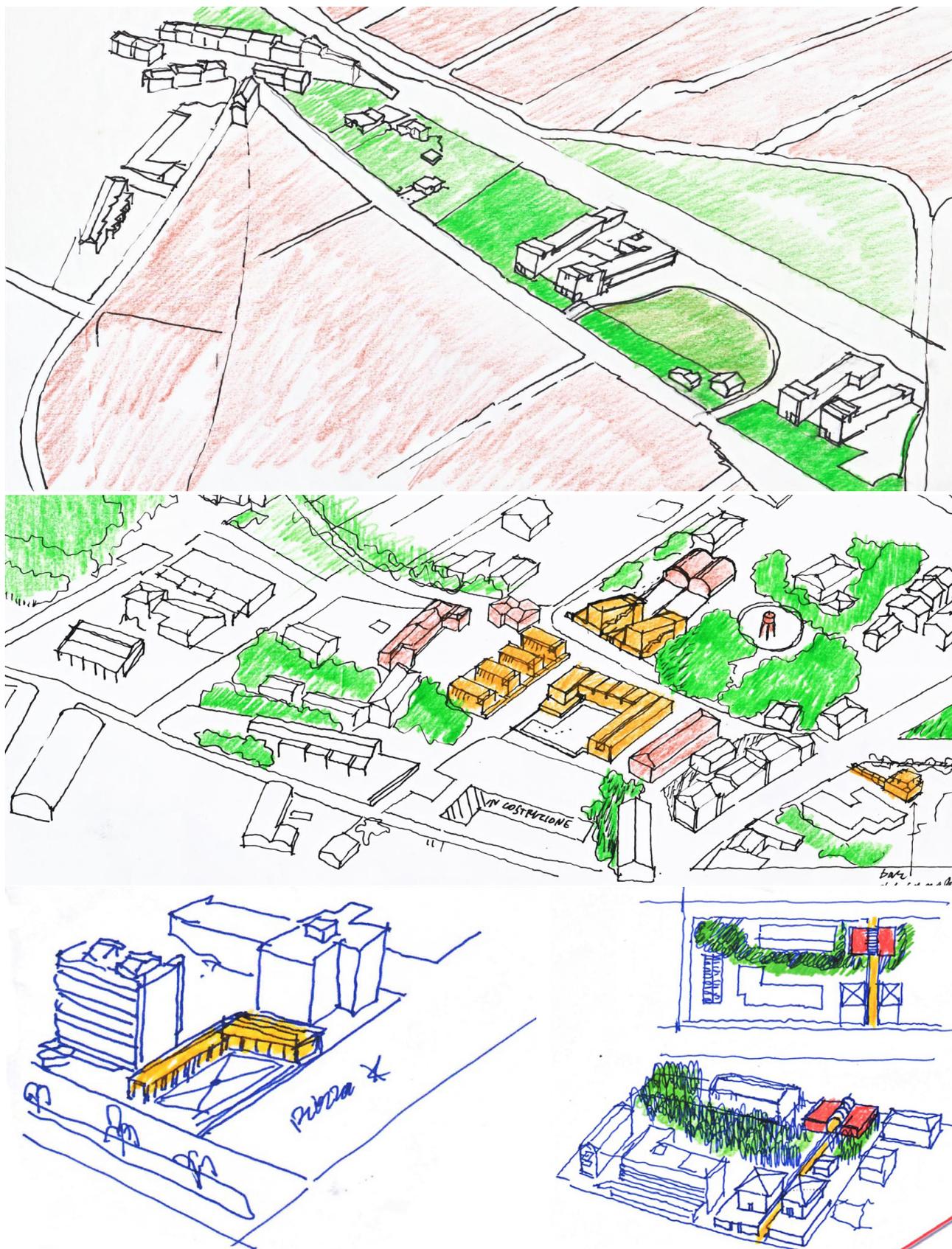
c. Le Aree di nuovo impianto e di rigenerazione e la perequazione urbanistica, obiettivi di qualità ambientale e architettonica nelle aree e negli edifici di nuovo impianto: l'Atlante dei progetti.

Sono le aree che rappresentano la rigenerazione e il nuovo. Superfici in aggiunta al tessuto edificato esistente, necessarie per realizzare parti organiche di città (superficie fondiaria, viabilità, attrezzature, servizi, spazi pubblici, spazi a verde), ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica che propongono un nuovo disegno del contesto edificato, oppure nuovi complessi produttivi. Devono essere finalizzate a migliorare la qualità degli insediamenti, ad equilibrare la dotazione di attrezzature e spazi pubblici, a rinnovare il disegno urbano. È necessario migliorare la qualità degli interventi di trasformazione, affrontandoli in modo unitario e non come una somma di singoli episodi che rischiano di restare incoerenti uno con l'altro. Sono state trattate in uno specifico elaborato, l'Atlante dei progetti, al quale si rimanda per una più approfondita lettura. Lì si ritrovano spiegati in modo semplice il rapporto con la perequazione e le indicazioni per migliorare i progetti, cercando un buon inserimento ambientale o seguendo alcune semplici regole per la progettazione urbanistica.

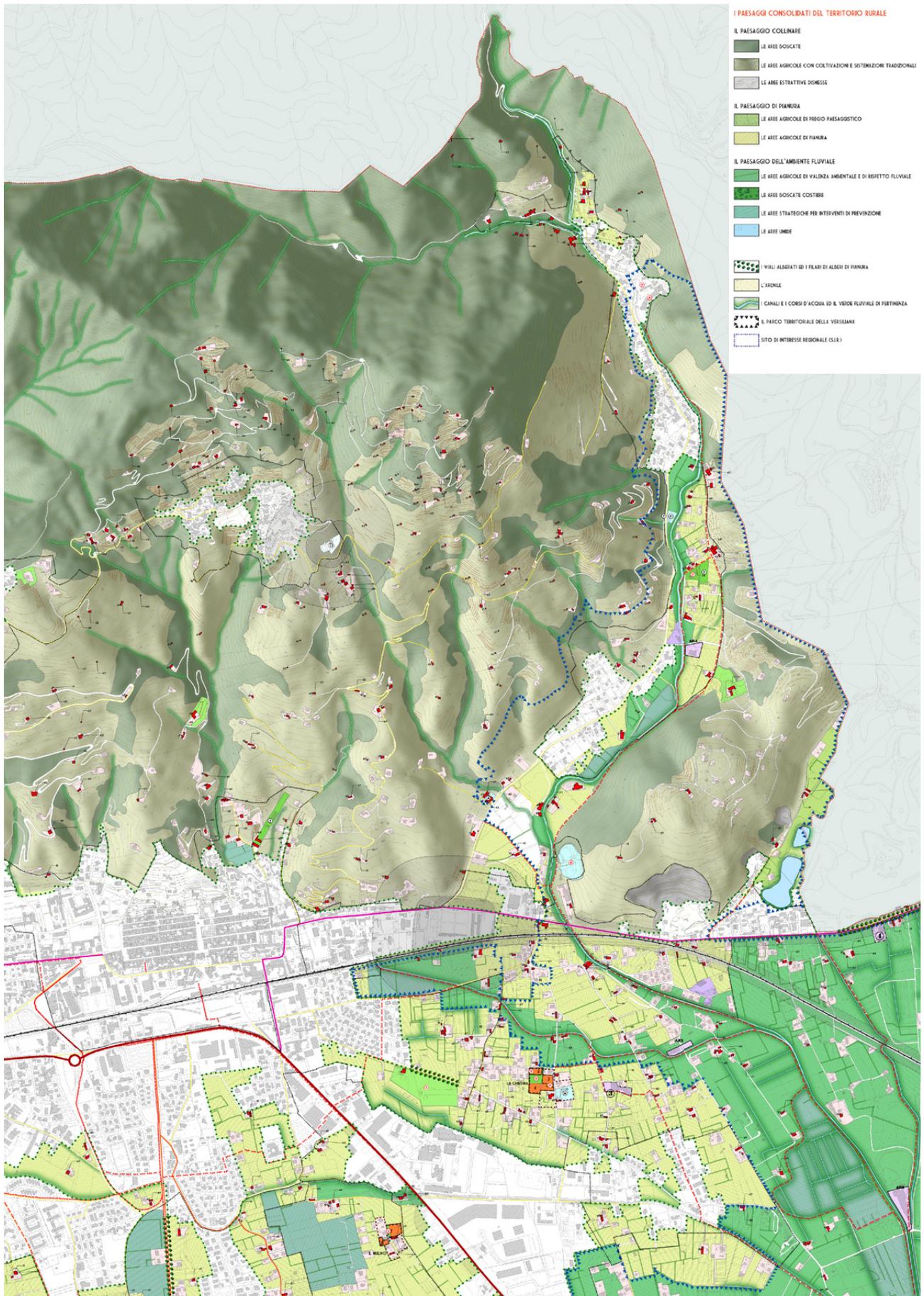
L'atlante dei progetti raccoglie molte delle idee che sono state elaborate e discusse in incontri e assemblee. Mette insieme disegni, norme tecniche di attuazione e schede di valutazione ambientale. È il modo utilizzato per fornire il quadro di riferimento progettuale quinquennale.

I disegni sono stati utili per controllare le trasformazioni proposte. Sono serviti per verificare la composizione morfologica dei volumi in relazione al contesto edificato circostante, al paesaggio e all'ambiente in cui si devono inserire. Hanno consentito di verificare gli obiettivi di interesse generale e la loro fattibilità, di verificare il buon inserimento in relazione alle infrastrutture esistenti o di indicare la necessità di realizzarne di nuove. Sono serviti per stabilire le quantità con la precisazione dei parametri urbanistici. Tradotti con il linguaggio proprio della scrittura e del

disegno tecnico urbanistico, sono diventati regole per l'esecuzione degli interventi. L'Atlante dei progetti, se rinnovato con i contributi degli uffici comunali, può qualificarsi come uno strumento a disposizione dell'Amministrazione per discutere con i cittadini e migliorare la propria capacità di governo, con una visione strategica e progettuale aggiornata secondo i propri obiettivi e gli interessi generali espressi dalla comunità.



Progetto urbano (prof. arch. Benedetto Di Cristina) - Aree di rigenerazione urbana tratte dall'Atlante dei Progetti



5

La gestione del territorio e della città

5.1) La gestione dei paesaggi consolidati del territorio rurale

Racchiude una serie di norme che si riferiscono alle aree agricole a prevalente funzione agricola, inquadrate nei diversi paesaggi di cui abbiamo parlato nel commentare la tavola *IIQc - Coerenza interna - Statuto del territorio*. Sono indicazioni che si incrociano con quelle date nel Piano strutturale per le invariati strutturali e con alcuni interventi di trasformazione, in particolare con il tema del parco del lago di Porta di cui parleremo in seguito.

Il “territorio rurale” comprende le reti di connessione ecologica, i principali elementi di naturalità, il *paesaggio collinare*, il *paesaggio di pianura*, il *paesaggio dell’ambiente fluviale*, il *Parco Territoriale della Versiliana* il *patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale* i *nuclei abitati nel territorio rurale*.

Gli interventi si realizzano attraverso i Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale che dovranno garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione delle colture tradizionali e le forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture.

Nel territorio rurale assumono importanza primaria il presidio, la manutenzione e l’integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, l’intercettazione e il convogliamento delle acque meteoriche, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale.

Tali obiettivi si realizzano anche con interventi di presidio paesaggistico di aziende o di privati che dovranno assumere impegni alla conservazione e manutenzione del territorio.

Sono incentivati, eventualmente con particolari regimi fiscali, finanziamenti o aiuti derivati da regolamenti comunitari gli interventi di manutenzione della struttura agraria tradizionale, favorendo tramite programmi aziendali, produzioni compatibili con l’ambiente, rotazioni pluriennali, uso di metodi preventivi di lotta fito-sanitaria senza pesticidi nocivi, lotta biologica, uso di tecnologie dolci, produzione di energia da fonti rinnovabili, ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie.

Sono favoriti la promozione d’attività integrative del reddito e l’agriturismo per il quale è necessario indicare ed organizzare, nell’ambito di piani e progetti attuativi, gli elementi di attrattiva (specifici circuiti turistico-ambientali, pedonali, equestri e carrabili), valorizzando ed utilizzando la struttura storica, attraverso interventi di manutenzione e recupero e l’insediamento di nuove attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la formazione di orti e la produzione per autoconsumo.

A. Il Paesaggio collinare

Sono le parti di territorio in rilievo caratterizzate da una struttura territoriale a crinale, sistemazioni a terrazzamento con colture tradizionali a olivo e vite, Costituiscono un paesaggio da tutelate e migliorate per il loro interesse ambientale, naturale, turistico e paesaggistico. Sono tutelati gli ambiti di crinale e quelli caratterizzati da sistemazioni a terrazzamento e muri a retta.

Si distingue in *aree boscate* e *aree agricole con coltivazioni e sistemazioni tradizionali* quali elementi caratterizzanti il Sistema della collina, dove si riconoscono le *aree estrattive storiche* definite dal Piano strutturale.

I programmi aziendali sono finalizzati alla tutela o ripristino degli assetti morfologici peculiari, l’assetto della viabilità podereale e interpodereale, le tracce e i segni sul territorio, gli esemplari arborei, singoli o in filari o in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali, le opere di protezione dei terreni, quali muretti a secco, terrazzamenti, marginamenti e simili, realizzati in

forme e materiali tradizionali;

Aree boscate. Sono gli ambiti identificati dal Piano Strutturale quali invarianti strutturali del “patrimonio collinare”, costituiti da specie arboree ed arbustive (castagneti e boschi misti a pino marittimo e pino nero), in parte di origine naturale e in parte di origine antropica.

Sono individuate con specifica simbologia nella cartografia in scala 1/5000 e sono sottoposte a vincolo idrogeologico (L.R. 39/2000)

Il riconoscimento delle norme statutarie sottopone gli interventi a particolari forma di tutela che garantiscono la coerenza alle direttive e prescrizioni del PIT. L’obiettivo della conservazione è perseguito tramite interventi di manutenzione a salvaguardia delle forme spontanee e quelle coltivate di bosco, con azioni che tendano ad evitare la riduzione della superficie boscata, valutando anche la qualità della sua espansione, in modo da non avere una eccessiva semplificazione del mosaico paesaggistico tradizionale. Inoltre sono prioritari gli interventi di protezione del suolo dall’erosione e la regimazione delle acque superficiali, la riduzione del rischio d’incendi mediante il miglioramento dell’accessibilità forestale di servizio e l’individuazione di punti di riserva d’acqua.

Aree agricole con coltivazioni e sistemazioni tradizionali. Sono gli ambiti collinari costituiti prevalentemente dalle colture dell’olivo e della vite poste su terrazzi, ciglioni e lunette che testimoniano l’antico impianto agrario delle colline, identificati dal Piano Strutturale quali invarianti strutturali del “patrimonio collinare”. In base al diverso substrato geologico si distinguono zone con la presenza di vigneti sulle colline di Strettoia, mentre su quelle alle spalle della città di Pietrasanta prevale la coltura dell’olivo. Sulla base dei disegni di rilievo sono individuate nelle cartografie in scala 1/5000 e tutelate con le norme statuarie del Piano strutturale in coerenza con le direttive e prescrizioni del PIT con l’obiettivo della loro conservazione, favorendo interventi di manutenzione e ripristino della struttura agraria consolidata a tutela delle risorse agro-alimentari locali e delle permanenze naturalistiche e delle emergenze che qualificano il paesaggio quali ciglionamenti e terrazzamenti con le opere in pietra e idrauliche, rete scolante principale e secondaria, fossi e canalette di scolo, le alberature, le macchie, le coltivazioni tradizionali, le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali e colturali (viti, frutteti, gelsi, olmi), viabilità campestre, le vie e i percorsi storici d’attraversamento.

Aree estrattive storiche. Sono le aree un tempo sottoposte ad attività estrattiva che presentano elementi di instabilità e di degrado idrogeologico, morfologico e paesaggistico, riconosciute dal Piano strutturale come invarianti strutturali costituenti il “patrimonio collinare”, da valorizzare.

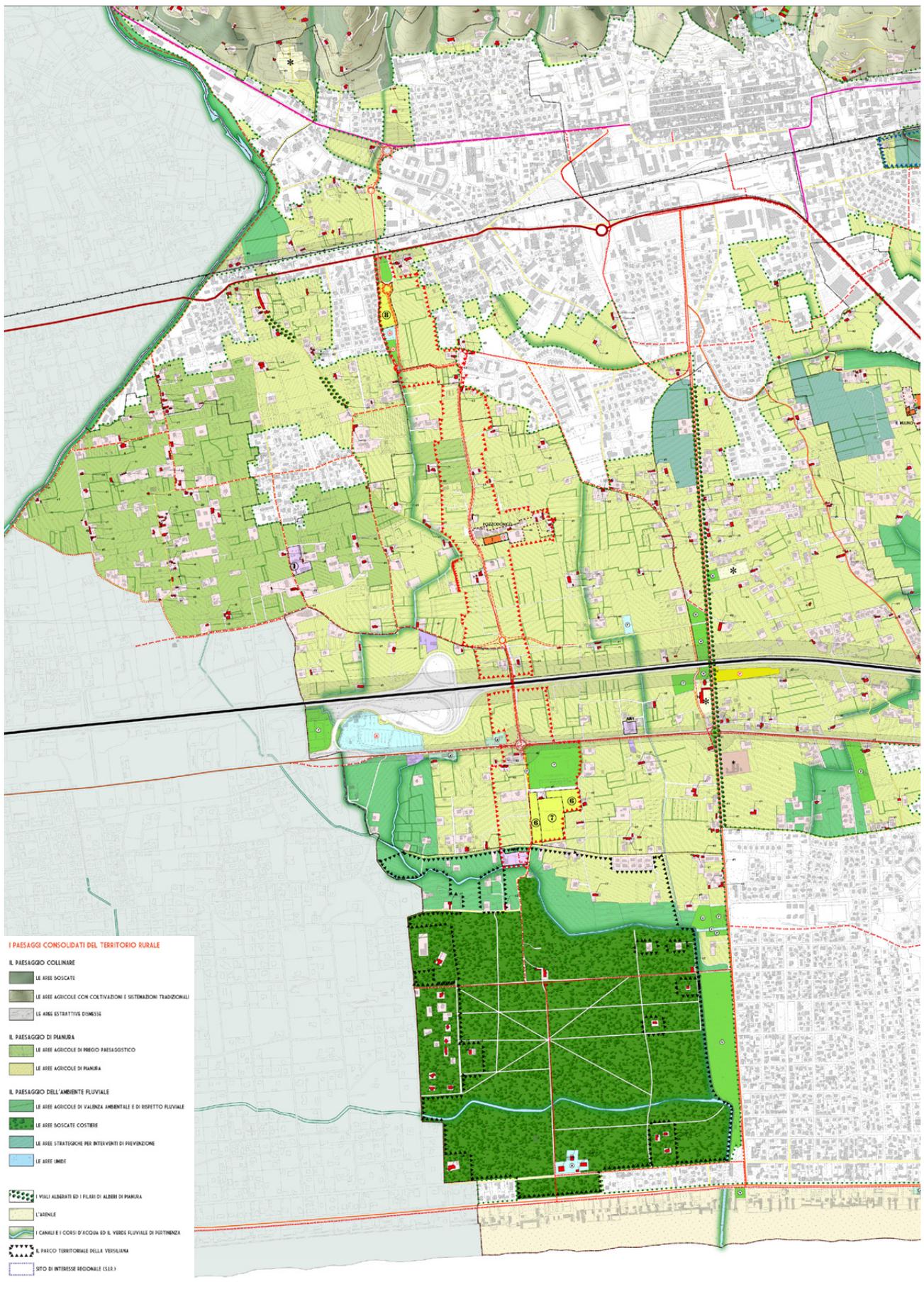
Il controllo degli interventi si realizza con la formazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata, con l’obiettivo del superamento del degrado e del ripristino degli assetti preesistenti nel rispetto della LR 78/1998. Insieme al recupero si favoriscono interventi di valorizzazione turistico-ambientale con la formazione di attrezzature sportive e per lo svago (parchi avventura, free climbing, mountain bike e downhill) attraverso il recupero di strutture e manufatti preesistenti. E’ escluso qualsiasi intervento che comporti una modifica morfologica e geologica del fronte di cava se non per documentati motivi di messa in sicurezza e bonifica delle aree.

B. Il Paesaggio di pianura

Sono le parti di territorio agricolo che dalla fascia pedecollinare si estendono ai limiti della costa, definite dalla normativa tecnica del Piano Strutturale, esterne al perimetro dei centri abitati individuato dal piano.

Sono caratterizzate da una struttura territoriale tipica della pianura alluvionale per la presenza di sistemi idraulici e appoderamenti con delimitazioni ad ulivo e vite.

Sono destinate prevalentemente all’esercizio d’attività agricole intese sia come funzioni produttive



che di salvaguardia del paesaggio agrario, del sistema idrogeologico, dei beni storico/culturali, dello svago nel tempo libero.

Si distingue in *aree agricole di pregio paesaggistico*, *aree agricole di pianura*, in base alle caratteristiche vegetazionali ed antropiche e nel quale sono individuati i *nuclei abitati nel territorio rurale*.

Aree agricole di pregio paesaggistico. Sono le parti di territorio situate nella zona del Crociale e Vaiana, definite dal Piano Strutturale come invarianti strutturali del “patrimonio collinare e costiero”.

I caratteri statuari sono stati riconosciuti individuando le aree nella cartografia in scala 1/5000 con specifica simbologia. Le indagini hanno evidenziato le aree nelle quali si ritrovano gli elementi e le tessere varie del mosaico paesaggistico, caratterizzate dalla presenza di un reticolo viario di antica formazione, con bordature di olivi, alcuni dei quali secolari, dove prevalgono colture di tipo tradizionale.

Gli interventi, in coerenza con le direttive e prescrizioni contenute negli articoli 21-27-28 del PIT vigente, sono rivolti alla riqualificazione della pianura destinata all'attività agricola e florovivaistica, alla manutenzione e tutela della struttura agraria consolidata, al sostegno del sistema produttivo aziendale per le funzioni e tipologie produttive significative in riferimento alle attività agricole ed a quelle connesse, alla valorizzazione turistico-ambientale e al recupero del patrimonio edilizio.

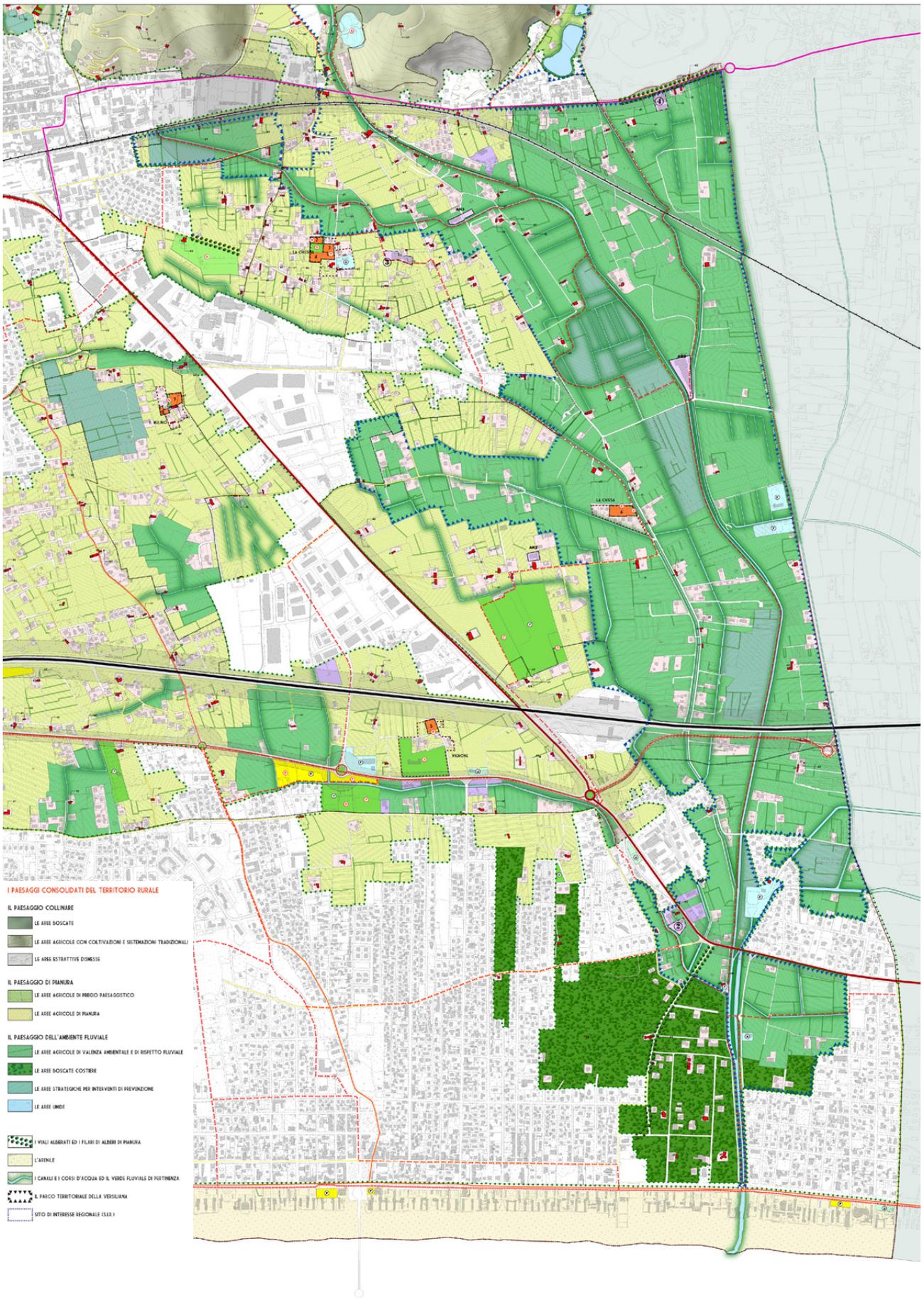
Aree agricole di pianura. Comprendono le aree prevalentemente agricole in prossimità del sistema urbano e infrastrutturale, caratterizzate da un'economia agricola residuale. Sono parti territoriali che afferiscono alle località di Pozzodonico, Pergolaia, Bugneta, Marella, Traversagna, Montiscendi e alla piana di Strettoia. Sono definite dal Piano Strutturale come aree agricole ad economia debole determinata dall'influenza urbana e dalla presenza di insediamenti sparsi, in parte comprese nel perimetro delle U.T.O.E. definito dal Piano Strutturale.

C. Il paesaggio dell'ambiente fluviale e umido

Sono le parti di territorio pedecollinari e della pianura alluvionale e costiera, caratterizzate dal sistema dei canali che confluiscono nel Baccatoio o dalla presenza di aree umide o bonificate.

Obiettivo del piano è la manutenzione territoriale, la produzione agricola, la qualificazione paesaggistica con la ricostruzione della struttura agraria e della vegetazione tipica, la tutela e la valorizzazione delle caratteristiche paesaggistiche dei corsi d'acqua e del reticolo idrografico, l'efficienza e la funzionalità del sistema idrico superficiale, la rinaturalizzazione di porzioni di valore ambientale e naturalistico. Insieme alla manutenzione sono ipotizzati interventi di qualificazione del patrimonio ambientale con l'obiettivo di trasformarlo in una risorsa economica integrata con il settore agricolo e con quello turistico; il progetto è rappresentato nello *schema direttore di valorizzazione del corso del Baccatoio* e le foci di Motrone che rappresenta un vero e proprio albero della vita che deve incidere nella pianificazione non solo per i vincoli idrogeologici che vi sono imposti ma anche per l'elevata qualità ecologica, dove i canali e i fiumi sono assi connettivi dell'intero territorio, monumenti del paesaggio, che tiene insieme il mare, la collina i monti assegnando una straordinaria qualità ai luoghi.

Si distingue in *aree agricole di valenza ambientale e di rispetto fluviale*, *le aree umide*, *le aree boscate costiere* e le categorie di beni che ne definiscono l'identità: *i viali alberati, i filari di alberi di pianura, i canali ed i corsi d'acqua ed il verde fluviale di pertinenza*.



Legenda:

- Patrimonio storico**
 edificio storico (esistente al 1957)
- Il paesaggio collinare**
 le aree boscate
- Il paesaggio dell'ambiente fluviale**
 le aree agricole di valenza ambientale e di rispetto fluviale
 le aree boscate costiere
- canali e corsi d'acqua**
 canali e corsi d'acqua
- I servizi e le attrezzature**
 aree per attrezzature di interesse comune esistenti e di progetto
 verde attrezzato sportivo esistente
 verde attrezzato sportivo di progetto
- percorsi ciclopedonali e sentieri di collina**
 (dati di progetto da riqulificare e valorizzare)
- interventi di riqualificazione delle sedi stradali finalizzati a privilegiare la mobilità lenta**
 (dati di progetto)
- I paesaggi da riqualificare e valorizzare**
 schema direttore di valorizzazione ambientale del corso del Baccatoio
 i nuclei abitati nel territorio rurale
 simboli di recupero di urbanistico di insediamenti produttivi incompatibili o con elementi di degrado
 simboli di rigenerazione urbana di insediamenti produttivi incompatibili o con elementi di degrado
- Altri simboli**
 confine comunale



"La Chiesa"



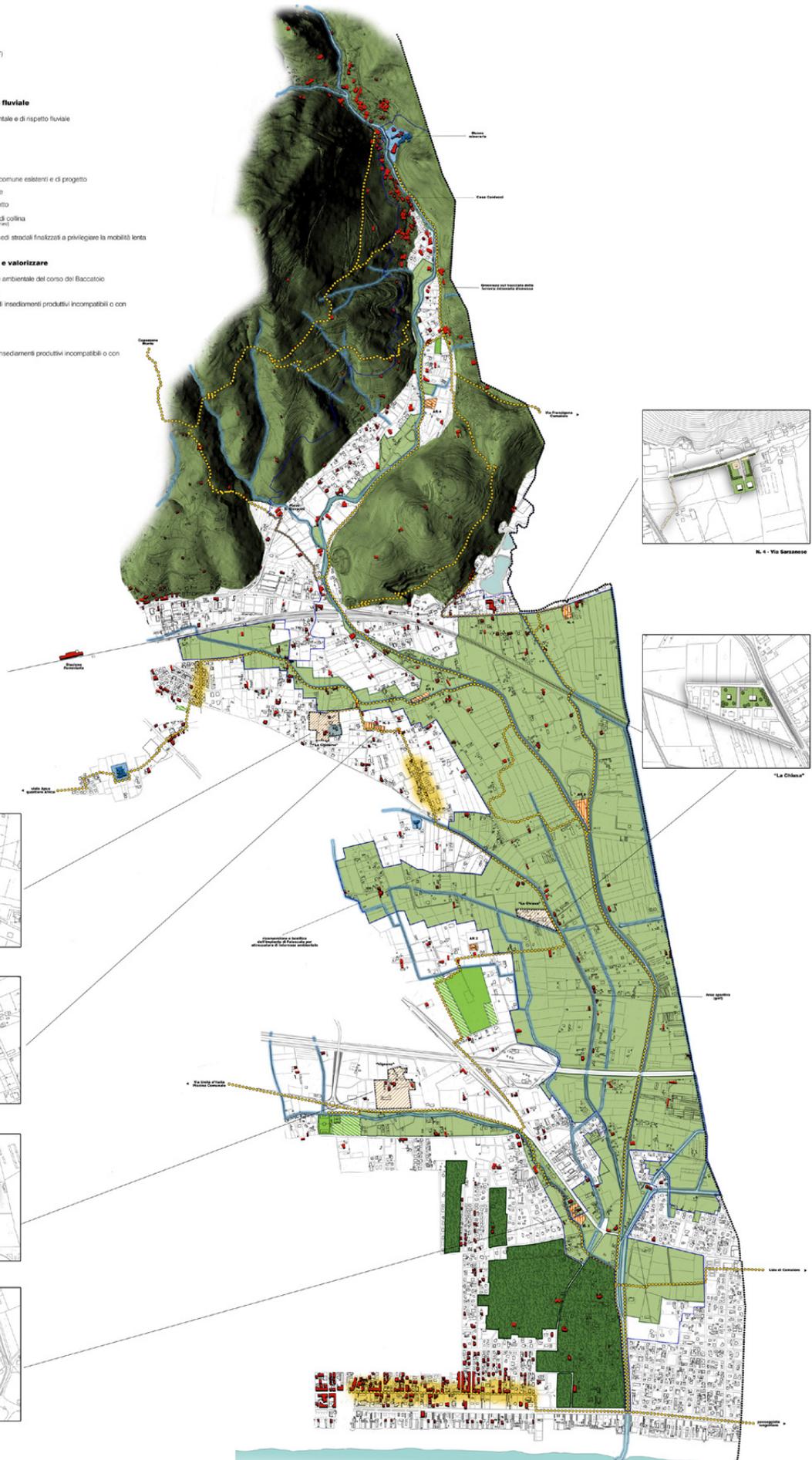
N. 2 - Via Magano



"Vignone"



N. 3 - Curve di Mitrone



N. 4 - Via Sant'Anna



"La Chiesa"

Schema direttore di valorizzazione ambientale del corso del Baccatoio

Aree agricole di valenza ambientale e di rispetto fluviale. Sono le parti di territorio situate prevalentemente nelle aree lungo il Torrente Baccatoio, a funzione agricola, caratterizzate dalla presenza di vegetazione ripariale, da un reticolo di scoline, legate alle colture cerealicole, con impianti orticoli. Sono definite dal Piano Strutturale che le identifica come aree agricole di particolare pregio paesaggistico quali invarianti strutturali del “patrimonio collinare e costiero” con l’obiettivo della loro conservazione a tutela del valore ambientale, naturale e paesaggistico e della difesa idrogeologica. Il sistema dei canali del Baccatoio formatosi con una lunga storia di interventi è collegato alle aree boscate costiere.

Le aree sono individuate nella cartografia in scala 1/5000 e sono interessate dal *progetto di valorizzazione ambientale del corso del Baccatoio* sopra richiamato.

Aree boscate costiere. Sono le aree a prevalente presenza di pino marittimo, pino domestico e leccio che danno luogo alla lecceta pinetata che comprende le specie tipiche della macchia mediterranea, caratterizzanti la fascia costiera di Marina: le pinete della Casina dei Turchi, il parco di Villa Rebuga e la pineta di Via dei Mille. Sono definite dal Piano Strutturale come invarianti strutturali del “patrimonio costiero” con l’obiettivo della loro conservazione, al fine di garantire il mantenimento delle permanenze naturalistiche ed ambientali ed individuate nella cartografia del Regolamento Urbanistico in scala 1/5000.

Sono sottoposte a vincolo idrogeologico (L.R. 39/2000 legge forestale) e paesaggistico (D.Lgs. 42/2004).

Sono favorite le utilizzazioni per attività escursionistiche, ricreative, “percorsi vita”, attrezzature sportive, l’equitazione e lo jogging, d’osservazione e di studio; tutte le attività attinenti alla selvicoltura.

Aree umide. Sono le aree un tempo umide e bonificate e quelle umide del Lago di Porta, riconosciute come SIR 135 (sito di interesse regionale) e classificata come ZPS IT 5110022 (zona di protezione speciale) che ricade nella Rete Natura 2000 in base alle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE e dal Piano Strutturale come invarianti che costituiscono il “patrimonio collinare e costiero” con l’obiettivo della loro conservazione al fine di non alterare il loro valore ambientale, naturale, paesaggistico e per la difesa idrogeologica.

In queste aree si estende l’A.N.P.I.L. Lago e Rupi di Porta; per questo è stato ipotizzato un parco, definito nello *schema direttore del Parco del Lago di Porta e del Versilia* che amplii le funzioni dell’A.N.P.I.L. con l’obiettivo di favorire iniziative di pianificazione che consentano di organizzare risorse economiche capaci di garantire la conservazione ambientale attraverso la valorizzazione ambientale con funzioni connesse all’esercizio dell’attività agrituristica, alle attività turistico ricettive e culturali con interventi di recupero dell’esistente, organizzando ambiti attrezzati per il tempo libero (percorsi per lo svago, escursionistici, lo sport, l’osservazione naturalistica).

Ogni trasformazione, che potrebbe produrre effetti sul SIR, è subordinata alla redazione, della Valutazione d’Incidenza atta a dimostrare che gli interventi e la loro attuazione, non pregiudicano l’integrità del sito interessato, tenuto conto degli obiettivi di conservazione, la tutela delle specie protette, il mantenimento della struttura geomorfologica e il ripristino di forme tradizionali di associazione riproduttiva, la piantumazione con elementi vegetali autoctoni o tradizionali e promuovere tecniche colturali di tipo biologico.

Viali alberati e filari di alberi di pianura. Le principali formazioni arboree in filari sono riconosciute come caposaldi visivi del paesaggio, individuate con apposita simbologia nelle cartografie del piano, in particolare sono identificati i viali alberati di Viale Apua e della Via Sarzanese, ma anche le sistemazioni arboree regolari riconoscibili nelle aree agricole di pianura (Crociale, Vaiana, Baccatoio) e lungo la viabilità storica, definiti come invarianti strutturali e categoria di beni costituenti il “patrimonio costiero”.

Canali corsi d'acqua e verde fluviale di pertinenza. Il sistema delle risorse acquifere quali invariante strutturali riconosciute dal Piano strutturale come invariante sono identificati nelle cartografie con apposita simbologia per definire le ragioni di un sistema territoriale e ambientale che tiene insieme il mare, la collina, i monti svolgendo un ruolo strutturale anche per il sistema urbano.

Per i corsi d'acqua principali sono indicate le fasce di protezione, destinate alle sistemazioni a verde fluviale e percorsi naturalistici.

Gli interventi specifici conseguiti mediante opere di ingegneria naturalistica perseguono il recupero e la valorizzazione del sistema idrico attraverso:

- la conservazione o ricostruzione di habitat faunistici e florovivaisti collegati ai progetti di valorizzazione ambientale e alla valorizzazione delle attività agricole e turistico-ambientali;
- la rinaturalizzazione delle sponde con opere che mantengano o ricostituiscano la vegetazione ripariale e migliorino le caratteristiche vegetazionali delle stesse;
- la rinaturalizzazione dei canali finalizzata anche alla realizzazione di percorsi naturalistici;

Gli interventi e i programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale e le relative convenzioni devono fare riferimento a tale rete idraulica, per quanto attiene gli scarichi, gli allacciamenti, gli oneri di manutenzione.

Tali eventuali interventi sono prioritari nell'applicazione dei regolamenti comunitari e per ottenere finanziamenti.

D. Il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale e i nuclei abitati

Sulla base della ricognizione del quadro conoscitivo, effettuata nel 2011 dall'Ufficio SIT, sono state **digitalizzate e georeferenziate le 6000 schede di censimento degli edifici** ed è stata organizzata una banca dati digitale facilmente implementabile che potrà essere resa accessibile tramite web.

Sulla base degli elementi conoscitivi forniti dalla schedatura e dalla elaborazione dei *database*, ha preso avvio l'elaborazione progettuale finalizzata al riconoscimento delle tipologie con valore testimoniale (individuazione dei "capisaldi tipologici") presenti nel territorio rurale da recuperare e salvaguardare, ed alla più corretta attribuzione della categoria d'intervento ammissibile per ogni edificio esistente sul territorio. Per disporre di dati informatizzati che ne consentissero l'elaborazione i contenuti delle schede di rilevamento sono stati inseriti in un *database* che potrà essere messo a disposizione di tutti sul sito istituzionale del comune e che attraverso il sistema GIS consentirà di acquisire direttamente la scheda e le informazioni relative al singolo fabbricato tramite un collegamento cartografico.

1° fase di elaborazione: il riconoscimento tipologico. Nella prima fase progettuale sono stati riconosciuti come elementi costituenti valore tipologico testimoniale i seguenti edifici distinti anche per la funzione che nel tempo hanno svolto e spesso continuano a svolgere:

- *Edificio specialistico religioso* (chiese, oratori, cappelle, conventi e fabbricati destinati a funzioni di culto ed alla residenza degli ordini religiosi)



- *Edificio specialistico civile* (edifici pubblici in genere, caserme, scuole, ospedali, uffici, opifici, alberghi)

- *Villa o palazzo*: unità residenziale destinata al soggiorno stagionale o permanente della famiglia possidente, collocata in posizione isolata, generalmente con ampia resede di pertinenza (parco o giardino) e spesso dotata di annessi pertinenziali, se di impianto storico, presenta caratteri architettonici e decorativi per lo più riferibili al periodo eclettico.

Palazzo: unità residenziale di tipo nobile monofamiliare o padronale plurifamiliare nei casi più recenti. Spesso inserito in contesto urbano storico consolidato, posizionato sul fronte stradale con lotto di dimensione superiore a quello del tessuto contiguo che sovente occupa l'intera profondità dell'isolato; l'impianto è pressoché rettangolare organizzato su ingresso ed elemento distributivo verticale centrale. Costituito da piano terra – in qualche caso piano rialzato – piano primo e secondo. Ripartizione geometrica della facciata definita dalla scansione delle aperture. Copertura a padiglione.

- *Edificio di base (isolato o aggregato)*: edificio residenziale di pianura e collina che rappresenta il tipo base del modello rurale, con carattere monofamiliare o costituito da più abitazioni allineate formando un volume rettangolare con sviluppo per lo più longitudinale – profondità del corpo di fabbrica non più di sei/sette metri lineari. Nel contesto collinare l'aggregazione può avvenire secondo modalità più complesse legate alla morfologia dei luoghi costituendo insediamenti aggregati intorno ad aie comuni o a percorsi distributivi.



Schema distributivo costituito da ingresso centrale/ corpo scale e articolazione con un vano per lato, in alcuni casi la scala di accesso al primo piano è esterna ed il piano terra assume funzione di cantina o stalla. Copertura a capanna anche su diversi livelli in rapporto all'aggregazione degli edifici, dotato di porticato con struttura in legno o pergole. In facciata sono in alcuni casi presenti elementi quali mandolato, cantonali e piattabande.

- *Schiera*: edifici residenziali caratterizzati da corpo semplice con organizzazione pluricellulare per associazione lineare sul fronte spesso in demarcazione della sede stradale. L'impianto si sviluppa lungo la profondità del lotto con affacci sul fronte strada e sul retro. Nel tessuto insediativo della Marina questi edifici sono caratterizzati prevalentemente da un solo piano fuori terra, due o tre piani sul resto del territorio, la copertura è a capanna.

- *Edificio specialistico rurale*: mulini, frantoi, metati, stalle, fienili e comunque unità edilizie specialistiche legate all'esercizio di attività agricole. Sono articolati su uno o due piani - nel caso dei metati, l'edificio si forma secondo il dislivello del terreno con accesso ai vani separato verticalmente in rapporto al terrazzamento esistente. Gli edifici con organizzazione planivolumetrica più semplice sono caratterizzati da pianta quadrata o rettangolare e copertura a capanna. Nei tipi edilizi che non hanno subito particolari interventi di trasformazione le aperture e le luci vengono risolte con sistemi a mandolato.



		Tipologie storiche						
		A	B	C	D	E	F	G
		Edificio specialistico religioso	Edificio specialistico civile	Villa o palazzo	Edificio di base della Marina	Edificio di base (isolato o aggregato)	Schiera	Edificio rurale
Grado di conservazione tipologica	1							
	2							
	3							
		<p>Conservato (permanenza della distribuzione delle aperture e della copertura)</p>						
		<p>Parzialmente conservato (parziali modifiche nella distribuzione delle aperture e/o della copertura)</p>						
		<p>Non conservato (modifiche sostanziali nella distribuzione delle aperture e/o della copertura)</p>						

2° fase di elaborazione individuazione del grado di conservazione tipologica-attribuzione della categoria d'intervento. Le schede di rilevamento del patrimonio edilizio esistente contengono il campo riferito al grado di conservazione tipologica secondo la classificazione per tipi sopradescritta.

Per definire il grado di conservazione degli edifici sotto il profilo tipologico, escludendo valutazioni discrezionali, sono stati presi in considerazione 2 elementi ritenuti essenziali e caratterizzanti le tipologie:

- la conformazione della copertura
- la distribuzione delle aperture

Sulla base delle valutazioni attribuite nella campagna di rilevamento sono stati individuati i seguenti gradi di conservazione tipologica:

- Conservato
- Parzialmente conservato
- Non conservato

Il grado di conservazione tipologica è stato considerato “conservato” nel caso in cui permangano inalterate la distribuzione delle aperture e la conformazione della copertura. Ad esempio: la tipologia a schiera presenta la conservazione tipologica quando la copertura permane a capanna e la posizione delle aperture non risulta alterata rispetto alla scansione originaria. Eventuali modifiche alle finiture esterne non determinano la perdita del relativo grado di conservazione tipologica.

Il grado di conservazione tipologica è “parzialmente conservato” nel caso in cui la distribuzione delle aperture e/o la conformazione della copertura abbiano subito modeste modifiche tali da non pregiudicare le caratteristiche tipologiche basilari; tali modifiche, pertanto, non derivano da una alterazione rilevante della distribuzione interna ma attengono ad adeguamenti puntuali tali da non pregiudicare la conservazione della tipologia.

Le modifiche apportate sono in genere reversibili e non pregiudicano la possibilità di un ripristino della tipologia originaria. Ad esempio la tipologia a schiera presenta la conservazione tipologica “parzialmente conservata” quando la copertura, che permane a capanna, presenta interventi successivi come l’apertura di terrazze a tasca o l’ampliamento dell’aggetto di gronda.

Il grado di conservazione tipologica è “non conservato” nel caso in cui la distribuzione delle aperture e/o la conformazione della copertura abbiano subito rilevanti modifiche, che hanno compromesso le caratteristiche tipologiche basilari; tali modifiche, pertanto, derivano da una alterazione rilevante della distribuzione interna che ha pregiudicato la conservazione della tipologia e compromesso la possibilità di un ripristino. Ad esempio la tipologia a schiera presenta la conservazione tipologica “non conservata” quando la copertura a capanna è stata sostituita da una copertura a padiglione e/o la distribuzione delle aperture presenta un assetto diverso da quello originario, che deriva da un intervento di riorganizzazione interna.

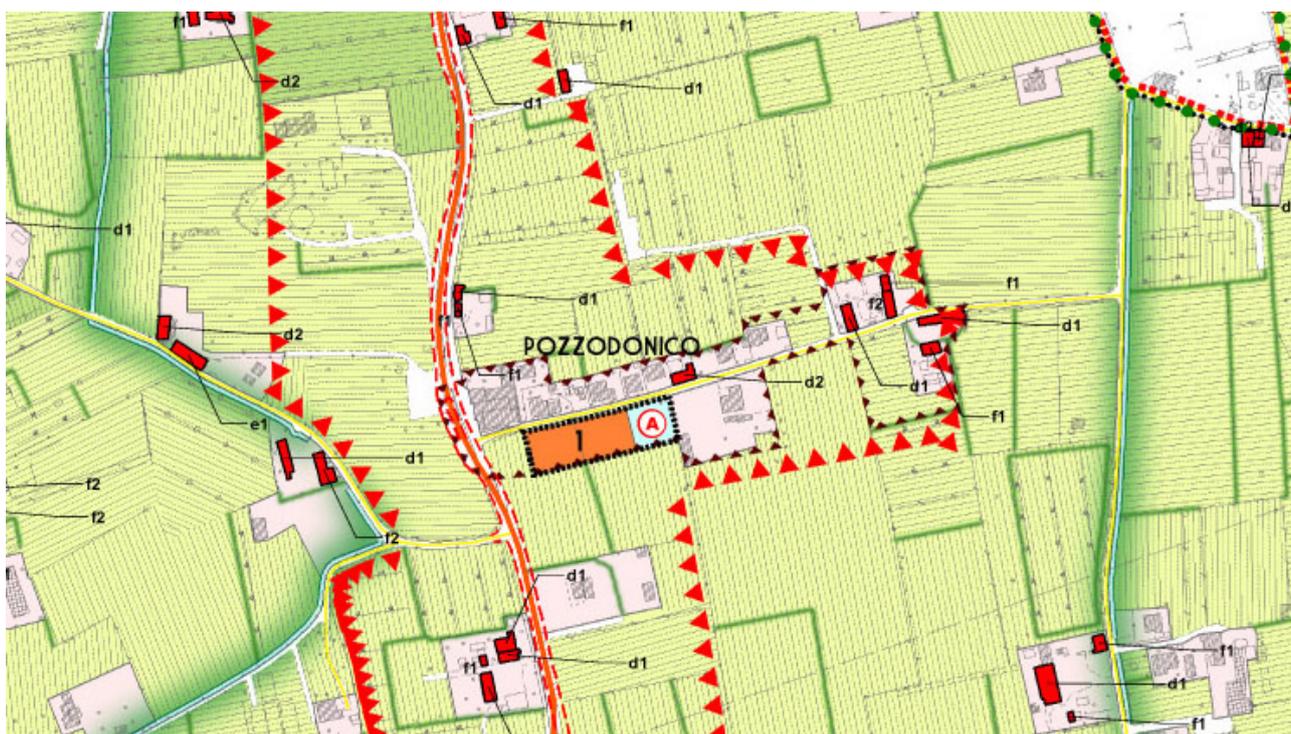
		Tipologie storiche							
		A	B	C	D	E	F	G	
		Edificio specialistico religioso	Edificio specialistico civile	Villa o palazzo	Edificio di base della Marina	Edificio di base (isolato o aggregato)	Schiera	Edificio rurale	
Grado di conservazione tipologica	1	Conservato (permanenza della distribuzione delle aperture e della copertura)	Restauro e risanamento conservativo	Restauro e risanamento conservativo	Restauro e risanamento conservativo	Ristrutturazione edilizia di tipo R1	Ristrutturazione edilizia di tipo R1	Ristrutturazione edilizia di tipo R1	Ristrutturazione edilizia di tipo R1
	2	Parzialmente conservato (parziali modifiche nella distribuzione delle aperture e/o della copertura)	Restauro e risanamento conservativo	Restauro e risanamento conservativo	Ristrutturazione edilizia di tipo R1 (finalizzata al recupero tipologico)	Ristrutturazione edilizia di tipo R2	Ristrutturazione edilizia di tipo R2	Ristrutturazione edilizia di tipo R2	Ristrutturazione edilizia di tipo R2
	3	Non conservato (modifiche sostanziali nella distribuzione delle aperture e/o della copertura)	Restauro e risanamento conservativo	Restauro e risanamento conservativo					

La disciplina del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale. Per definire la disciplina del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, in base al grado di conservazione del valore tipologico, sulla base dei criteri sopradescritti, è stato possibile individuare gli organismi edilizi riconducibili a: *tipi edilizi storici e tipi edilizi recenti*.

Nell'interpolazione tra tipo edilizio di appartenenza e grado di conservazione tipologica sono state attribuite le relative categorie d'intervento direttamente individuabili in corrispondenza del singolo edificio sulle tavole di piano in scala 1/5000 (*Territorio rurale di pianura e di collina 1Tr, 2Tr, 3Tr*).

I nuclei abitati nel territorio rurale. All'interno degli ambiti afferenti al sistema funzionale agro ambientale del Piano Strutturale, ove è possibile localizzare la quota del dimensionamento "fuori UTOE", sono stati individuati alcuni aggregati insediativi per i quali il progetto di RU prevederà specifici interventi sia pubblici che privati, finalizzati a migliorarne l'assetto e le dotazioni, nonché a risolvere specifiche criticità infrastrutturali; il progetto di RU individua tali aggregati, denominandoli "Nuclei abitati nel territorio rurale".

All'interno di tali nuclei, individuati come centralità insediative, che secondo l'indicazione toponomastica hanno assunto la denominazione Pozzondonico, La Chiesina, La Chiusa, Vignone e il Mulino, sono previste nuove dotazioni di standard urbanistici e aree per servizi e attrezzature, funzionali agli insediamenti, oltre a piccoli lotti di completamento e ampliamento, nonché al potenziamento o ristrutturazione delle infrastrutture viarie esistenti.



E. Il Parco territoriale della Versiliana

Comprende l'ambito territoriale del "bosco costiero", ovvero l'ambiente residuale dell'antica "Macchia di Marina" che originariamente si estendeva lungo il litorale versiliese dal Cinquale a Motrone.

La Versiliana rappresenta un paesaggio di eccellenza (occupa una superficie di circa 90 ettari) e un ambito territoriale omogeneo da tutelare e valorizzare anche ai sensi della Convenzione europea del paesaggio, L. 9.1.2006 n. 14, e del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs. 22.1.2004 n. 42; l'area è soggetta alla disciplina della L.R. 39/2000.

La vegetazione mediterranea che lo caratterizza è riconducibile alla presenza del leccio (e più in

generale del bosco mesofilo), mentre il pino è di introduzione artificiale anche se ne condiziona la percezione tanto che spesso il parco viene denominato “Pineta”. Sono inoltre tuttora presenti cordoni dunali e zone umide residuali, specie in prossimità del fosso Fiumetto che attraversa trasversalmente il territorio del parco. Frutto dell’allivellazione granducale (1772 – 1778), ovvero della bonifica idraulica e della conseguente divisione in originari 22 poderi, l’odierna tenuta della Versiliana (in gran parte di proprietà del Comune di Pietrasanta) rappresenta oggi (per le strutture e le funzioni presenti) un polo culturale di livello nazionale e un parco pubblico di interesse territoriale e di significativo valore paesaggistico e ambientale.

Sono ricompresi nella tenuta la “Villa” tardo ottocentesca e le relative pertinenze, gli edifici della “Fabbrica dei pinoli” e le strutture complementari, le attrezzature del Festival e gli spazi di spettacolo ed intrattenimento, quali il teatro - arena all’aperto, il caffè, le strutture della “Versiliana dei piccoli”. Ricadono ancora nell’ambito del parco l’antica Fattoria (casa colonica e annessi agricoli) e i relativi fondi agricoli in stato di abbandono, ma anche episodi insediativi di recente impianto a carattere prevalentemente residenziale.

In coerenza con gli obiettivi di qualità espressi dal PIT (Scheda di paesaggio “Versilia”) e al fine di dare attuazione operativa agli obiettivi stabiliti dal Piano strutturale - in particolare alle disposizioni concernenti le “Invarianti strutturali del sistema paesaggistico, ambientale e rurale” (art. 35), gli obiettivi ed gli indirizzi del “Sistema territoriale della pianura, sub-sistema della pianura costiera” (artt. 61, 62 e 63), le prescrizioni del “Sistema funzionale turistico, sub-sistema dei parchi, parchi della costa” (artt. 87 e 89) le prescrizioni del “Sistema funzionale delle risorse agro-ambientali, sub-sistema delle aree boscate e delle aree umide” (artt. 96 e 98) – la realizzazione degli interventi sul territorio potrà avvenire con un progetto attuativo di iniziativa pubblica o privata o con iniziative singole coordinate dall’amministrazione comunale o con i progetti esecutivi.

Gli obiettivi di conservazione sono conseguiti con interventi di recupero e valorizzazione ambientale attraverso:

- la tutela e il controllo delle dinamiche e degli assetti idrogeologici del parco, con particolare riferimento alle aree umide e la rete idrica superficiale;
- la tutela e manutenzione del parco e delle risorse botanico, vegetazionali, con particolare riferimento alle macchie e le pinete planiziali;



- la riqualificazione funzionale, il miglioramento prestazionale e l'inserimento paesaggistico delle attrezzature culturali e per lo spettacolo esistenti;
- l'organizzazione e gestione della mobilità interna e la promozione di itinerari di fruizione (culturale, sociale e ambientale) del parco;
- il recupero e la riqualificazione tipologica e formale degli altri spazi per le attività culturali e sociali.

F. L'arenile

E' costituito dalla fascia compresa fra il viale litoraneo (viale Roma) e la linea di costa, che si estende dal confine del Comune di Camaiore fino a quello di Forte dei Marmi, definito all'art. 64 della Normativa tecnica del Piano Strutturale viene individuato nella cartografia del Regolamento Urbanistico in scala 1/5000.

L'arenile è di proprietà del demanio comunale per i primi 25 m. dal cordolo lato mare della ciclopista del viale Roma, mentre la restante parte è di proprietà del demanio marittimo dello Stato.

Il riconoscimento delle norme statutarie del Piano Strutturale, che definisce in tale ambito le diverse articolazioni e le spiagge attrezzate come invariante strutturale nel "patrimonio costiero", sottopone gli interventi a particolari forma di tutela che garantiscono la coerenza alle direttive e prescrizioni del PIT.

L'obiettivo di mantenerne e valorizzarne i caratteri distintivi e peculiari, garantendo la fondamentale esigenza di tutela e salvaguardia del litorale considerato come fattore strategico sia ai fini della difesa fisico-morfologica che per lo sviluppo dell'attività turistica è perseguito tramite interventi regolati dal piano di settore: Piano di Utilizzazione degli Arenili (approvato con D.C.C. n° 42 del 28.07.2003 modificato con D.C.C. n° 29 del 03.09.2012).

L'uso della spiaggia è organizzato per fasce funzionali parallele alla linea di costa, con le seguenti caratteristiche:

- *l'arenile di libero transito*: la battigia, i corridoi ed i passaggi pubblici di accesso al mare e scivolo e alaggio a mare;
- *la fascia di soggiorno all'ombra*: la spiaggia compresa tra la battigia e la fascia destinata ai servizi di spiaggia;
- *la fascia dei servizi di spiaggia*, con profondità di 75 m., compresa fra il limite del Demanio comunale e la spiaggia. Nella fascia dei servizi di spiaggia sono utilizzabili e realizzabili
- *le attrezzature per stabilimenti balneari* e per l'esercizio delle attività connesse alla balneazione;
- *l'area di pertinenza degli stabilimenti balneari*: comprende la parte di arenile del Demanio comunale occupata dai parcheggi e dal verde di pertinenza degli stabilimenti balneari che si affaccia sul viale litoraneo;
- *i servizi collettivi*: edifici commerciali e d'interesse collettivo per la fruizione comune che comprende la parte di arenile del Demanio comunale occupata dagli edifici di proprietà comunale fino al viale Roma, da parcheggi e verde pubblico, dai percorsi pedonali e ciclabili.

In coerenza con quanto stabilito nell'Allegato al testo n°5 del PIT – "Criteri applicativi della Disciplina del Patrimonio costiero", il monitoraggio degli effetti di cui all'art. 13 della LR n. 1/2005 dovrà verificare:

- controllo dell'evoluzione della linea di costa;
- controllo del mancato rispetto delle dinamiche fisiche conseguenti ad usi antropici impropri o inadeguati.

5.2) La gestione dei tessuti urbani e urbanizzati

La struttura del Regolamento urbanistico, come illustrato nel primo capitolo, seguendo lo schema formale e logico definito dalla legge regionale è stato suddiviso in due parti: la *Gestione della città e del territorio esistente* e le *Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio*.

All'interno di questa struttura il peso maggiore dell'attenzione è rivolto all'esistente e al suo recupero e le relative previsioni sono estese all'intero territorio comunale in tutti i suoi aspetti: quelli ambientali (acqua, aria, paesaggi, fiumi, alberi, coltivazioni, crinali, sistemazioni agrarie, boschi ecc.) già illustrati nella descrizione dei paesaggi consolidati del territorio rurale e nel quadro conoscitivo e quelli insediativi relativi all'intero patrimonio edilizio, (storico e recente, residenziale e produttivo) le infrastrutture, gli spazi pubblici e le attrezzature pubbliche.

Sulla base delle indagini effettuate, descritte nella parte del quadro conoscitivo, si sono identificati i diversi caratteri del tessuto insediativo: *la città storica di Pietrasanta, i borghi e le aree storiche, le aree storiche e di valore ambientale della Marina, le aree urbanizzate di recente formazione, realizzate dopo il secondo dopoguerra (la città densa e quella più rada contemporanea) in cui si distinguono, i servizi e le attrezzature esistenti, gli insediamenti produttivi e le aree turistico ricettive.*

Su questa base e nel perseguire l'obiettivo della conservazione delle strutture fisiche nelle quali si riconosce l'identità della comunità per il loro valore culturale e paesaggistico, si è costruito un sistema delle norme molto semplificato che deve rispondere alle aspettative dei cittadini e al mantenimento di una qualità dei luoghi, da qualificare con:

- il miglioramento del patrimonio edilizio recente, mediante ampliamenti o adeguamenti che rispondano alle esigenze che emergono dal tessuto sociale e dalle famiglie;
- le previsioni di servizi tecnologici e la ridefinizione degli spazi pubblici (piazze, parcheggi, verde, passeggi, percorsi) e delle attrezzature di quartiere in modo da delineare spazi centrali che inquadrino la scena urbana, affermino l'identità dei luoghi e allontanino l'idea di periferia.

A. La città storica di Pietrasanta

Pietrasanta si definisce e si riconosce per la sua parte storica. La città razionale, fondata nel medioevo con una chiara struttura urbanistica geometrica, ricca di palazzi e chiese (i monumenti) e di case a schiera (il tessuto urbano) che ne realizzano la qualità inconfondibile. Ancora nell'ottocento era isolata nel suo territorio; secondo il granduca Pietro Leopoldo uno dei più belli (ben coltivato) del Granducato.

Il tema della città storica trattato nel primo capitolo è rappresentato nella cartografia in scala 1/1.000 e da specifiche norme. Inoltre sono considerate le prime espansioni post-leopoldine, individuate nella cartografia in scala 1/2.000 con un apposito perimetro.

La città di primo impianto è assimilata alle zone A del D.M 1444/1968 mentre le prime espansioni sono assimilate alle zone A, gli edifici e le aree classificati storici e alle zone B, il tessuto di recente edificazione.

Le unità d'intervento sono state elaborate attraverso un raffronto fra la cartografia catastale storica (catasto leopoldino), il dato catastale aggiornato e la carta tecnica regionale. Costituiscono l'estensione minima su cui realizzare l'intervento. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle **costanti tipologiche** (per costanti tipologiche si intendono: *l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le*

caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), spazi aperti dell'intera unità.

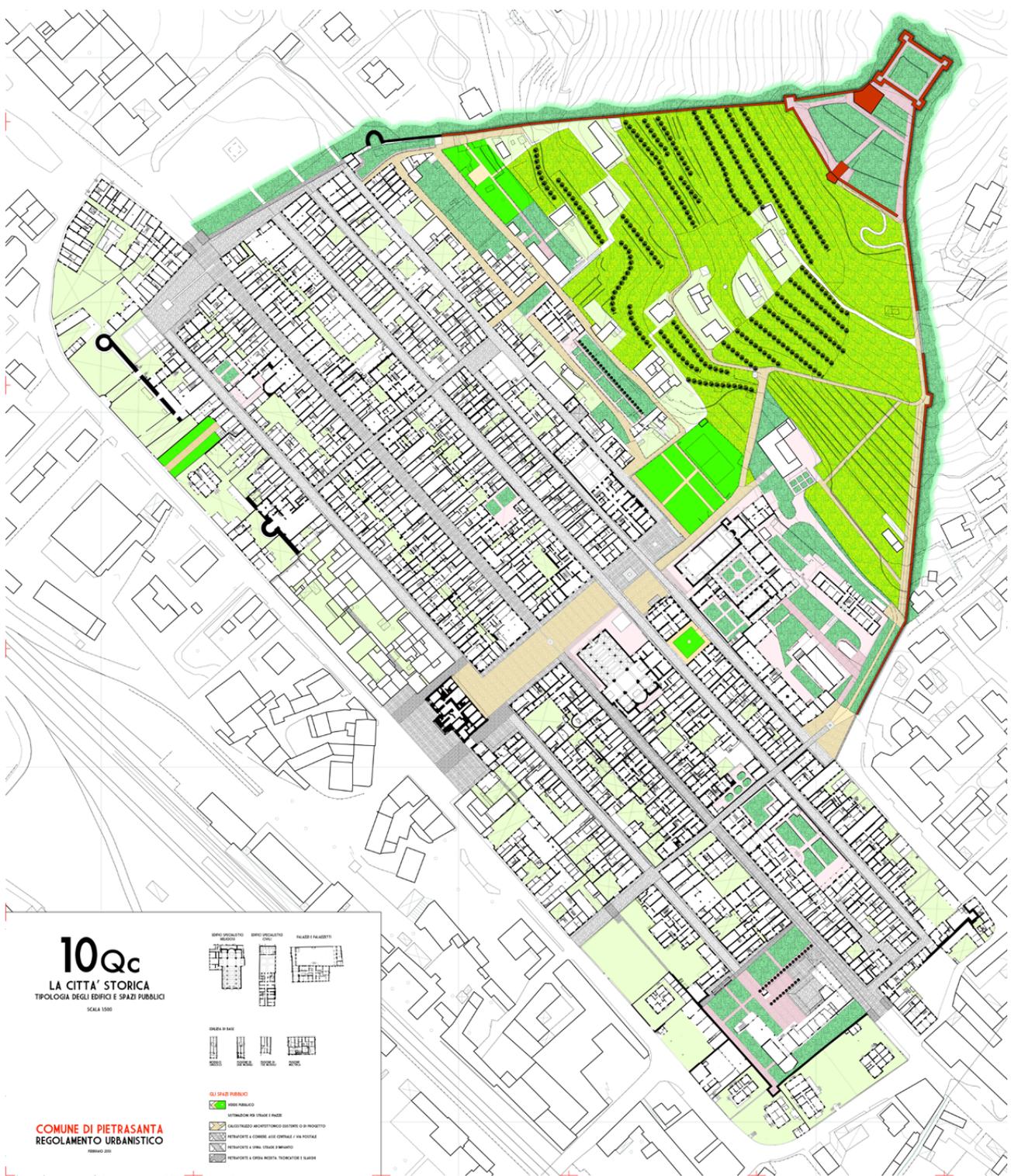
Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie d'intervento, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità, oppure mediante un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

La planimetria dei piani terra degli edifici, redatta in occasione della campagna di rilevamento condotta per il Piano Particolareggiato del Centro Storico è stata recuperata attraverso la sua digitalizzazione e ha costituito un supporto alla dimostrazione delle costanti tipologiche (tavola 10Qc - *La città storica*, scala 1:500).

La catalogazione dei documenti d'archivio costituisce la base conoscitiva da implementare. Il piano indica una **strategia per l'attuazione degli interventi** necessari ad attuare gli obiettivi precedenti. L'amministrazione potrà concentrare, in uno specifico ufficio per il recupero della città e dei borghi storici, le attività necessarie per coordinare i progetti per gli edifici e quelli per gli spazi pubblici e per organizzare la loro gestione, con un metodo d'intervento basato sulla conoscenza documentata delle permanenze e delle trasformazioni e delle tecniche costruttive.

L'ufficio supporta l'amministrazione anche nella realizzazione di un processo di cooperazione





volontaria fra diversi soggetti pubblici e privati per definire progetti e azioni condivise in grado di produrre impegni operativi di ciascuno in tempi determinati.

I progetti delle *mura e la collina interna*, il *parco/museo archeologico*, il *restauro del sistema difensivo e degli spazi pubblici circostanti*, si attuano tramite piani di recupero, permessi convenzionati o progetti esecutivi e possono essere realizzati da soggetti pubblici, misti (pubblico/privato) o privati. Tra le *azioni d'intervento per la manutenzione e la valorizzazione della città storica di Pietrasanta* si prevedono quelle finalizzate alla qualificazione degli **spazi pubblici**. Per qualificare l'identità della città storica, articolandone la qualità in vari luoghi significativi, si redigono programmi operativi di restauro e di rinnovo, da inserire nei Piani (triennali, Programmi integrati di sviluppo sostenibile) per le opere pubbliche e le sistemazioni di strade e piazze.

Nella tavola in scala 1/1.000 sono individuati indirizzi e prescrizioni per l'attuazione degli interventi.

Sono **obiettivi generali** da perseguire tramite l'**azione di governo**, i progetti e la loro realizzazione:

- il restauro, il ripristino, la riqualificazione dell'ambiente urbano costruito e degli spazi aperti che lo completano, nonché il ridisegno della struttura urbana ed edilizia alterata;
- il rilancio residenziale della città e della qualità della vita dei cittadini, in quanto fattori che hanno determinato l'unicità dello scenario fisico;
- il rilancio delle attività economiche con l'incentivo per attività artigianali e artistiche, in rapporto con le scuole, per attività turistiche e ricettive, da programmare nel rispetto di un equilibrato rapporto con le esigenze dei residenti.
- la conservazione delle strutture fisiche nelle quali si riconosce l'identità della comunità, sia per il loro valore culturale e paesaggistico che per attrarre visitatori che rappresentano una risorsa economica. Ma è altrettanto necessaria la presenza dei cittadini che lo rendono unico e delle attività che lo completano. La città storica e i borghi storici, considerati nell'articolo successivo, devono attrarre e devono essere intesi come un unico monumento dove alla contemplazione si associa, con pari valore, la vita di quella parte di cittadini che li abitano. Devono quindi rappresentare la comunità che li possiede e devono essere vitali, altrimenti si trasformano in uno scenario vuoto e replicabile.

In cartografia sono individuate le categorie di intervento per ogni edificio, tenendo conto della seguente **classificazione**:

- *Elencali superiori: Edifici di interesse storico e architettonico.* Vi sono compresi i seguenti tipi edilizi:

- 1) *edifici specialistici religiosi:* chiese, oratori, cappelle, fabbricati destinati a funzioni di culto religioso, alla residenza di ordini religiosi; rivestono interesse collettivo.
- 2) *edifici specialistici civili:* destinati a funzioni civili quali palazzi per il governo, biblioteche, fortificazioni, torri, teatri, scuole; rivestono interesse collettivo;
- 3) *ville, palazzi:* residenze dell'aristocrazia caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

- *Edifici di base e seriali:* Edifici di interesse tipologico e ambientale. Vi sono compresi i seguenti tipi edilizi:

- 1) *edifici di base seriali:* edifici modulari organizzati in schiere, con varianti dimensionali o per la posizione d'angolo o per fusione e aggregazione di più corpi di fabbrica
- 2) *edifici già rurali inseriti nel tessuto edilizio*
- 3) *palazzetti*
- 4) *villini otto/novecenteschi che hanno completato il tessuto storico urbano.*

L'intervento ammesso è il restauro e le destinazioni d'uso si distinguono per tipi edilizi:

- 1) *Edifici di interesse tipologico*
- 2) *Edifici di interesse ambientale*

L'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia per tipi storici (R1 e R2).

- *Aree o Edifici degradati o in contrasto:* sono edifici con varia destinazione, spesso non più utilizzati, in condizioni di degrado, o in contrasto con i caratteri del tessuto edificato, interessati da interventi di ristrutturazione urbanistica. Sono identificati in cartografia con la sigla RU.

- *Unità di recupero e rigenerazione* (sono numerate e indicate con la sigla UR), nelle quali si è formato un insieme di edifici produttivi, dismessi e non, storici e recenti, fabbricati precari,

residenze, tali da presentare elementi di degrado e di pregio che corrispondono alle definizioni e alle finalità indicate nel capo IV bis della L.R. 1/2005 (Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione delle aree urbane degradate). In queste aree gli interventi sono riferiti alla classificazione tipologica descritta ai punti precedenti. Le aree sono soggette ad un progetto planivolumetrico unitario che può essere attuato con piano di recupero o singoli interventi convenzionati. Sono numerate in cartografia e indicate con la sigla UR e regolate da specifiche norme che indicano la destinazione d'uso e l'attribuzione di quote di dimensionamento delle quantità a recupero.

B. I Borghi e le aree storiche

Sono stati schedati ed identificati le aree e gli insediamenti che rivestono carattere storico, posti in pianura o in collina, compreso il loro ambiente circostante, anche se in parte trasformate. Gli interventi sono riferiti alla classificazione tipologica e dovranno essere realizzati facendo uso dei materiali e delle tecnologie propri della tradizione costruttiva locale e coerenti alla tipologia di appartenenza, sempre con l'obiettivo di una loro storicizzazione. La conservazione è estesa all'intorno territoriale ad essi adiacente per la salvaguardia della loro integrità storica e culturale e delle visuali panoramiche offerte. In particolare devono essere conservate le vedute che dalla pianura o dai fondovalle identificano in modo netto il profilo e la consistenza dei vari borghi collinari in relazione al proprio ambiente e paesaggio di riferimento.

Sono assimilate alle zone A del D.M 1444/1968.



C. Le aree storiche e di valore ambientale della Marina

Il piano individua gli *obiettivi per qualificare la città balneare*, attraverso norme di tutela finalizzate all'integrazione dell'insediamento costiero in un disegno di pianificazione unitario, individuando le parti di territorio che hanno un interesse storico, in quanto lotti su cui insistono edifici di valore architettonico o tipologico caratteristici della fase originaria del processo di urbanizzazione della Marina. Inoltre vi sono comprese quelle parti edificate che mantengono un valore ambientale per la posizione in relazione al mare o per la loro copertura vegetale. Sono individuate in cartografia in scala 1/2.000 con apposito colore (salmone) e sono assimilate alle zone A del D.M 1444/1968.

Gli interventi sono riferiti alla classificazione tipologica:

- *Edifici di interesse storico e architettonico*. Sono le ville (residenze per lo più di villeggiatura definite da volumi articolati con torrioni, belvedere, loggiati, portici e una architettura eclettica, semplificate in esempi più recenti), i palazzi e i palazzetti, di interesse storico e artistico. L'intervento ammesso è il restauro.

- *Edifici di interesse tipologico*. Sono gli edifici di base singoli o a schiera, villini otto/novecenteschi, tettoie/case da vacanza che rappresentano elementi di identità della città balneare. L'intervento ammesso è la ristrutturazione R1;

- *Edifici di interesse ambientale*. Sono gli edifici di base, singoli o a schiera, di impianto storico e in parte trasformati o più recenti realizzati secondo un modello tradizionale che completano il contesto storico e il valore ambientale. L'intervento ammesso è la ristrutturazione R2.



Sono riconosciuti i **giardini storici di valore ambientale e paesaggistico**. Sono giardini contigui, in genere superiori a 1.200 mq., che unendosi fra loro in modo organico formano isole ecologiche che ricostituiscono porzioni di paesaggio tradizionale, qualificando il contesto.

I giardini devono essere conservati e il loro mantenimento deve essere programmato o progettato con l'edificio cui si riferisce. Possono essere modificati mantenendo la quantità di spazio libero, precedente gli interventi.

Il piano persegue l'obiettivo del *controllo della qualità insediativa della Marina*; gli edifici ai quali si accede su viabilità di metri 5 o minore non sono ammessi ampliamenti per garantire un adeguato rapporto tra spazi pubblici e infrastrutturali.



- LE AREE STORICHE O DI VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO DELLA MARINA
- EDIFICI DI INTERESSE STORICO E ARCHITETTONICO
- EDIFICI DI INTERESSE TIPOLOGICO
- EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE
- EDIFICI RECENTI SUL SEDIME STORICO O DI VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO
- GIARDINI STORICI O DI VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

D. Le aree urbanizzate di recente formazione

Sono le parti edificate che costituiscono il tessuto prevalentemente residenziale della città moderna. Sono caratterizzate da una edilizia recente variamente assemblata, non sempre secondo un chiaro disegno pianificatorio:

- edilizia con edifici monofamiliari al centro del lotto, villette, edifici a schiera o altra aggregazione (città giardino, edilizia recente);
- edilizia con edifici in linea o a blocco (la città rada a carattere pubblico);
- edilizia residenziale mista con complessi produttivi, in parte dismessi, depositi di marmi, fonderie, studi (un contesto tradizionale, da rigenerare e riqualificare);
- edilizia turistica (la città balneare e specializzata per il tempo libero).

Le aree sono individuate nelle cartografie in scala 1/2.000 e sono distinte, con diversa colorazione, in lotti edificati e lotti liberi di completamento e sono assimilate alle zone B del D.M. 1444/1968. I lotti liberi di completamento sono individuati in cartografia con apposita numerazione e regolati da specifiche norme e parametri tra cui l'attribuzione di quote di dimensionamento delle quantità di alloggi di nuova costruzione. Il dimensionamento complessivo attribuito ai lotti di nuova costruzione è pari a 110 alloggi.

La destinazione d'uso prevalente è residenziale, ma sono ammesse funzioni connesse quali uffici, ambulatori, attività turistico-ricettive, sociali e assistenziali, ricreative e culturali, commerciali di vicinato, media struttura di vendita se esistente, esercizi di somministrazione, servizi, direzionali, artigianali di servizio che non comportino inconvenienti per la residenza.

Nei *lotti edificati* sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione a parità di Sul, ampliamento, nonché i cambi di destinazione d'uso. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è richiesta una valutazione della qualità architettonica dell'edificio che si vuole demolire, al fine di tutelare eventuali esempi di architettura moderna o razionalista.

Per gli edifici a destinazione artigianale esistenti nel tessuto residenziale, che mantengono la destinazione produttiva, in quanto non in contrasto con la residenza stessa, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza ampliamenti.

Per gli edifici nei quali si prevede il cambio di destinazione in residenziale, in commerciale o in commerciale/residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile lorda per un'altezza massima di m. 7. In questo caso il mutamento della destinazione d'uso è subordinato al il reperimento di standards urbanistici per spazi pubblici e aree previste dal



D.M. 1444/1968 e dal Piano Strutturale (24 mq per abitante), da misurarsi sulla base degli abitanti insediabili o, per le destinazioni diverse dalla residenziale nelle quantità richieste dalle specifiche norme.

Sono applicati gli *incentivi urbanistici* previsti dalla legge regionale in caso di ricostruzioni con soluzioni di edilizia sostenibile, innovazioni tecnologiche e a risparmio energetico, innovazioni tipologiche (nel rispetto della norma Obiettivi di qualità negli edifici di nuovo impianto), gli ampliamenti ammessi sono incrementati del 20%.

E. Gli insediamenti produttivi

Sono le parti di territorio riservate agli insediamenti produttivi esistenti, individuati nelle cartografie in scala 1/2.000 con apposito colore, assimilate alle zone D del D.M.1444/1968.

Per gli *edifici esistenti* sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile lorda, demolizione e ricostruzione, ampliamento.

Nei *lotti produttivi di vecchio impianto*, con esclusione quindi dell'UTOE del Portone, sono ammessi interventi coordinati fra edifici contigui o l'accorpamento di lotti, che portino ad un riassetto funzionale e morfologico dell'area. Con l'insieme coordinato degli interventi è possibile pervenire a nuove configurazioni in modo da determinare aggregati produttivi e commerciali unitari, eventualmente collegati con percorsi coperti.

Nel caso di *aree destinate a piazzali per depositi ed esposizione* di vario genere sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica dei manufatti preesistenti, se legittimi, con l'obiettivo, del riordino del lotto, l'accorpamento e la demolizione di manufatti precari se legittimi, la cura



degli spazi aperti. Tali aree devono essere circondate da una fascia di alberi di alto fusto in duplice filare alternato, in modo da formare, con l'aiuto di siepi uno schermo visivo. Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso.

Le aree non edificate interne agli insediamenti produttivi esistenti sono definite come *lotti liberi*; i lotti sono individuati in cartografia con apposita simbologia e numerazione e sono regolati da specifiche norme e parametri tra cui l'attribuzione di superficie fondiaria e delle relative quote di dimensionamento espresse in termini di SUL: complessivamente la Sf impegnata è pari a 42.000 mq, corrispondenti a una SUL massima di 21.000 mq.

La destinazione d'uso può essere per edifici artigianali, industriali, commerciali fino alla media struttura di vendita, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristorante), con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive, direzionali e di servizi alle imprese (banca, informatica, formazione), per attività ricettive, sportive e ricreative (locali di spettacolo e similari), per il tempo libero e per i servizi alle persone, (lavanderia, nursery, farmacia, palestra).

Al fine di perseguire gli obiettivi di valorizzazione e tutela dell'identità fisica del territorio, considerati strategici dal Piano strutturale, in particolare consistenti nel mantenimento della permanenza di realtà artigianali consolidate (lapideo, mosaicisti, piccoli laboratori artistici, fonderie), per gli insediamenti produttivi esistenti afferenti a tali settori, non è consentito il cambio di destinazione d'uso verso il commerciale.

Per gli edifici produttivi interni all'UTOE Portone realizzati in attuazione della variante Portone Pontenuovo di cui alla Delibera di C.C. n. 95 del 13.12.1999 non è ammessa la destinazione commerciale, fatta eccezione per il commerciale all'ingrosso.

Le condizioni per la trasformabilità in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione o di ampliamento degli edifici, il progetto deve contenere le verifiche ambientali con la descrizione dello stato attuale in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo a suolo e sottosuolo, acqua e depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore, e le misure previste per eliminare le condizioni negative sull'ambiente. In particolare deve essere ridotto il consumo energetico ed idrico, incrementando l'utilizzo di energie e risorse idriche rinnovabili, il recupero e il riciclaggio dei rifiuti e dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

Inoltre il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne, con schede su materiali e tecnologie impiegate, e ridurre le aree pavimentate, se possibile, nei casi di contatto con le aree agricole, ripristinando elementi della struttura agricola preesistente (rete idraulica minore, cavedagne, alberature).

Nell'ambito urbano sono individuate le *aree produttive specialistiche* e le *aree di ripristino ambientale* un tempo sottoposte ad attività estrattiva.

Le aree produttive specialistiche. Sono localizzate nell'UTOE 14 (Strettoia) e destinate allo stoccaggio e la lavorazione degli inerti per le aziende locali.

Con l'insediamento delle attività, è incentivata la riqualificazione dell'area produttiva con l'obiettivo del superamento del degrado, la rinaturalizzazione dei fronti di cava e la loro valorizzazione, in accordo con gli interventi nelle aree estrattive storiche (vedi illustrazione precedente) e per il vicino ambito del lago di Porta. In questo modo si vuole favorire la formazione di una sorta di parco che unisca i monti al mare e sia il motore di iniziative di pianificazione che puntino alla conservazione e alla rigenerazione dei luoghi tramite l'organizzazione di percorsi per lo sport e il tempo libero (parchi avventura, free climbing ecc.), collegati alle attrezzature per l'accoglienza turistica, all'antica torre doganale riqualificata, alle funzioni di servizio per gli utenti e i visitatori del sistema umido del lago di Porta.

Lo svolgimento delle attività in essere e di quelle di nuovo insediamento, avviene sulla base di un Piano attuativo dell'intervento, di iniziativa pubblica o privata, corredato da convenzione fra privati e amministrazione e idonea fidejussione a garanzia delle opere di inserimento paesaggistico e di eventuale ripristino dei luoghi a seguito della cessazione dell'attività. Il Piano attuativo contiene

la verifica di messa in sicurezza del fronte di cava, le opere infrastrutturali necessarie a migliorare l'accessibilità e l'interferenza con la viabilità urbana.

L'area di ripristino ambientale. E' localizzata nell'UTOE 8 (Sarzanese) e ricade all'interno del sistema funzionale turistico dal Piano Strutturale (art. 92 Nta); Un tempo oggetto di attività estrattiva ora dismessa è attualmente utilizzata a fini produttivi. In tali aree si interviene tramite Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata, con l'obiettivo della loro valorizzazione, del ripristino ambientale e della rigenerazione urbana attraverso interventi di recupero delle strutture esistenti per migliorare l'offerta di servizi all'accoglienza turistica - servizi culturali (museo delle miniere), attrezzature per lo svago lo sport il tempo libero, impianti sportivi e luoghi di ristoro. L'attuazione degli interventi è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune con la quale si registrano gli interventi per le opere ambientali di messa in sicurezza del fronte di cava e per gli interventi di ripristino, nonché per le opere infrastrutturali necessarie a migliorare l'accessibilità e l'interferenza con la viabilità principale e urbana.

F. Le aree turistico ricettive esistenti

Sono le parti di territorio edificate e riservate ad insediamenti specializzati per il tempo libero e l'accoglienza turistica.

Il Piano Strutturale riconosce le strutture ricettive esistenti all'interno del Sistema funzionale turistico (art. 90) costituito da quelle parti di territorio caratterizzate da specifica utilizzazione funzionale, individuate prevalentemente nella zona della Marina ove sono ubicati la maggior parte delle strutture alberghiere esistenti.

Il tema delle strutture ricettive è stato affrontato nell'obiettivo di qualificare la città balneare. Nell'ambito del lavoro analitico di identificazione dei diversi caratteri del tessuto insediativo il piano si è preoccupato di tutelare le caratteristiche dell'insediamento costiero. Partendo dalla ricognizione dei quadri conoscitivi degli strumenti vigenti, implementati da indagini sul campo sono state censite le strutture ricettive in edifici di interesse storico-tipologico; in questi edifici, evidenziati in cartografia, in colore rosso, sono definite norme di tutela. Particolari prescrizioni sono rivolte al ripristino e alla ricomposizione dell'impianto originario dell'edificio estese all'intorno territoriale e alla conservazione delle quantità di spazi liberi al fine di salvaguardare l'integrità storica dell'impianto e delle visuali panoramiche offerte. Il progetto, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici dell'edificio dovrà garantire:

- la conservazione o ripristino degli elementi plastici e decorativi delle facciate sui fronti strada e principali;

- la conservazione dei giardini e di eventuali elementi architettonici isolati.

Per le strutture ricettive non riconducibili alla classificazione precedente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamenti.

G. L'adeguamento degli spazi pubblici i servizi e le attrezzature

Le indagini effettuate sui tessuti urbani e urbanizzati si è concentrata sulle verifiche delle quantità di standard urbanistici richiesti dalle leggi. Le carenze che sono state evidenziate e che devono essere recuperate è stata in primo luogo affidata agli interventi di riorganizzazione dei tessuti urbani e alle aree di nuovo impianto in attuazione degli obiettivi del Piano strutturale data anche la difficoltà di reperire risorse pubbliche in una fase economica difficile.

Importante quindi è stata la formazione di un progetto organico di spazi pubblici, verificato negli schemi di assetto generale illustrati in precedenza che accresca la qualità dei luoghi con nuove previsioni di servizi tecnologici e la ridefinizione degli spazi pubblici (piazze, parcheggi, verde,

Riepilogo standard esistenti (ex art. 3 DM 1444/68 e art. 106 NTA Piano Strutturale vigente)

UTOE	denominazione	Verde pubblico superficie [mq] standard [mq/ab]	Istruzione superficie [mq] standard [mq/ab]	Parcheggi superficie [mq] standard [mq/ab]	Attr. Int. Com. superficie [mq] standard [mq/ab]	abitanti [ab]	standard per UTOE superficie [mq] standard [mq/ab]
1	Capezzano Monte	7.980 mq 18,8 mq/ab	0 mq 0,0 mq/ab	830 mq 2,0 mq/ab	2.041 mq 4,8 mq/ab	425	10.851 mq 26 mq/ab
2	Capriglia	2.891 mq 10,5 mq/ab	821 mq 3,0 mq/ab	569 mq 2,1 mq/ab	603 mq 2,2 mq/ab	275	4.884 mq 18 mq/ab
3	Solaio	0 mq 0,0 mq/ab	0 mq 0,0 mq/ab	1.283 mq 4,7 mq/ab	0 mq 0,0 mq/ab	273	1.283 mq 5 mq/ab
4	La città di Pietrasanta	32.222 mq 15,0 mq/ab	15.282 mq 7,1 mq/ab	30.680 mq 14,2 mq/ab	52.690 mq 24,5 mq/ab	2.155	130.874 mq 61 mq/ab
5	Valdicastello	2.837 mq 2,9 mq/ab	1.548 mq 1,6 mq/ab	460 mq 0,5 mq/ab	1.154 mq 1,2 mq/ab	962	5.999 mq 6 mq/ab
6	Vallecchia	1.305 mq 2,1 mq/ab	4.746 mq 7,6 mq/ab	3.375 mq 5,4 mq/ab	4.506 mq 7,2 mq/ab	624	13.932 mq 22 mq/ab
7	Quartieri periferici	48.144 mq 7,0 mq/ab	30.349 mq 4,4 mq/ab	39.544 mq 5,7 mq/ab	11.232 mq 1,6 mq/ab	6.910	129.269 mq 19 mq/ab
8	Sarzanese	2.137 mq 3,8 mq/ab	0 mq 0,0 mq/ab	8.048 mq 14,2 mq/ab	4.480 mq 7,9 mq/ab	565	14.665 mq 26 mq/ab
9	Serraglio - Marella	2.658 mq 3,7 mq/ab	0 mq 0,0 mq/ab	1.487 mq 2,1 mq/ab	0 mq 0,0 mq/ab	716	4.145 mq 6 mq/ab
10	Portone - Pontenuovo	2.752 mq 9,5 mq/ab	0 mq 0,0 mq/ab	13.757 mq 47,3 mq/ab	15.233 mq 52,3 mq/ab	291	31.742 mq 109 mq/ab
11	Pollino	2.923 mq 7,8 mq/ab	2.636 mq 7,0 mq/ab	287 mq 0,8 mq/ab	0 mq 0,0 mq/ab	377	5.846 mq 16 mq/ab
12	L'asse attrezzato di via Unità d'Italia	40.886 mq 42,1 mq/ab	0 mq 0,0 mq/ab	8.276 mq 8,5 mq/ab	7.823 mq 8,1 mq/ab	971	56.985 mq 59 mq/ab
13	La Marina	121.907 mq 24,9 mq/ab	11.168 mq 2,3 mq/ab	42.204 mq 8,6 mq/ab	20.108 mq 4,1 mq/ab	4.890	195.387 mq 40 mq/ab
14	Strettoia	16.611 mq 8,8 mq/ab	8.974 mq 4,8 mq/ab	2.694 mq 1,4 mq/ab	4.007 mq 2,1 mq/ab	1.880	32.286 mq 17 mq/ab
15	Montiscendi	0 mq 0,0 mq/ab	0 mq 0,0 mq/ab	0 mq 0,0 mq/ab	2.698 mq 6,5 mq/ab	418	2.698 mq 6 mq/ab
.....	Fuori UTOE	0,0 mq/ab	0,0 mq/ab	0,0 mq/ab	3.812 mq 1,2 mq/ab	3.127	3.812 mq 1 mq/ab
totale comunale (di progetto + esistente)		285.293 mq 11,5 mq/ab	75.524 mq 3,0 mq/ab	153.494 mq 6,2 mq/ab	126.575 mq 5,1 mq/ab	24.859	640.846 mq 25,8 mq/ab
standard richiesto		298.308 mq 12,0 mq/ab	149.154 mq 6,0 mq/ab	82.035 mq 3,3 mq/ab	67.119 mq 2,7 mq/ab		596.616 mq 24,0 mq/ab

passeggi, percorsi) e delle attrezzature di quartiere in modo da delineare spazi centrali che inquadrino la scena urbana, affermino l'identità dei luoghi e allontanino l'idea di periferia. Si studiano con le attrezzature e i servizi, le scuole, i parchi e quant'altro necessario per l'organizzazione civile e moderna della comunità.

Il Regolamento Urbanistico ha posto particolare attenzione verso la riqualificazione del patrimonio pubblico in ambiti di pregio paesaggistico. Un esempio in questo senso è la riconversione e bonifica dell'impianto tecnologico di Falascaia in coerenza con gli obiettivi di valorizzazione e conservazione definite dallo schema Direttore di Valorizzazione Ambientale del corso del Baccatoio. Dovrà essere predisposto un piano di recupero dell'area orientato alla riconversione dell'impianto esistente allo scopo di ospitarvi attrezzature di interesse comune compatibili con le finalità di valorizzazione ambientale e turistica dell'area interessata dal corso del Baccatoio. L'area interessata dovrà ospitare un centro polifunzionale di didattica ambientale che rappresenta una centralità nella rete escursionistica prevista nel progetto di valorizzazione ambientale. L'impianto esistente potrà essere sottoposto ad interventi di restyling che ne migliorino l'inserimento nel contesto paesaggistico e ne valorizzino il ruolo di landmark.



6

Le trasformazioni

6.1) I paesaggi da riqualificare e valorizzare

Il tema della qualificazione del territorio è stato affrontato con l'obiettivo della sua manutenzione. Il patrimonio ambientale e paesaggistico per essere conservato ha bisogno di risorse economiche; quindi l'obiettivo della conservazione si deve integrare con quello della valorizzazione ponendo sotto controllo le trasformazioni d'uso dei suoli. Il piano propone tre progetti di valorizzazione del patrimonio ambientale con l'obiettivo di trasformarlo in una risorsa economica, integrata con il settore agricolo e con il settore balneare.

Da ponente il *parco del lago di Porta e del Versilia, l'asse di via Pisanica e della Porta nord della Versiliana e il corso del Baccatoio e le foci di Motrone.*

A. Il parco del lago di Porta e del Versilia

Sono le parti di territorio che riguardano porzioni del lago di Porta e delle aree umide e agricole circostanti, in parte già comprese nell'ANPIL Lago e Rupì di Porta, delimitate e attraversate dal fiume Versilia, destinate a costituire un parco territoriale per il loro valore ambientale, naturale e paesaggistico. Gli interventi sono soggetti ad un piano unitario, coordinato con i progetti di gestione dell'ANPIL Lago e Rupì di Porta, con il comune di Montignoso e il comune di Forte dei Marmi, da attuare per parti e secondo le varie competenze e iniziative pubbliche e private, tenendo conto dei successivi indirizzi.

L'obiettivo è la valorizzazione ambientale di tutte le aree ricomprese, nelle quali il ruolo delle acque definisce le ragioni di un sistema ambientale e territoriale che congiunge mare, collina e monti e assegna una straordinaria qualità ai luoghi. E' prevista la realizzazione di un sistema di percorsi ciclopedonali ed escursionistici, l'ampliamento e la nuova formazione di aree verdi attrezzate e per lo sport, il recupero degli insediamenti produttivi incompatibili o con elementi di degrado e la valorizzazione delle aree di particolare valore storico testimoniale.

B. L'asse di Via Pisanica e della "Porta Nord" della Versiliana

Riguarda il territorio rurale prossimo alla via Pisanica, dall'Aurelia sino a via Setteponti, in corrispondenza del margine nord del parco della Versiliana. Interessa un sistema territoriale dal particolare valore paesaggistico, caratterizzato da sistemazioni agrarie tradizionali, dalla presenza di un patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale nonché dalle aree boscate ed umide prossime al corso del Fiumetto.

E' rappresentato nella tavola n. 2Sd e le aree ricomprese nello schema direttore sono perimetrare con apposito simbologia nella cartografia in scala 1/5000.

L'obiettivo è la valorizzazione ambientale garantendo la ristrutturazione ed il completamento della via Pisanica con criteri di mitigazione degli impatti paesaggistici e di ottimale inserimento ambientale del potenziamento infrastrutturale, in conformità a quanto disposto dall'art. 83 del Piano Strutturale. E' prevista inoltre la realizzazione di un sistema di percorsi ciclopedonali ed escursionistici connessi agli insediamenti esistenti, il potenziamento delle aree sportive del campo d'atletica, nonché la valorizzazione dei nuclei abitati nel territorio rurale (Pozzodonico).

Sono compresi ambiti di recupero urbanistico e di rigenerazione urbana finalizzati a realizzare

spazi pubblici ed assetti di progetto in grado di migliorare le dotazioni collettive lungo la rete dei percorsi di progetto ed in corrispondenza degli insediamenti esistenti.

La Porta Nord della Versiliana. Allo scopo di valorizzare la funzione di presidio e servizio costituita dal campo di atletica e di destagionalizzare l'offerta turistica relativa al parco della Versiliana è prevista la realizzazione di un campus sportivo attraverso alcuni interventi di nuovo impianto coordinati morfologicamente dalle simulazioni di assetto presenti nello schema direttore e nell'Atlante dei progetti.

C. Il corso del Baccatoio e le foci di Motrone

Comprende le aree del territorio rurale interessate dal corso del Baccatoio, da Valdicastello sino alle foci di Motrone. Interessa un sistema ambientale che si è formato con una lunga storia di interventi, collegato con i boschi costieri e connotato da valori paesaggistici e da una varietà ecologica di particolare pregio.

E' rappresentato nella tavola n. 3Sd e le aree ricomprese nello schema direttore sono inoltre perimetrate con apposita simbologia nella cartografia in scala 1/5000.

L'obiettivo è la valorizzazione ambientale del territorio nel quale il ruolo delle acque definisce le ragioni di un sistema ambientale e territoriale che congiunge mare, collina e monti e assegna una straordinaria qualità ai luoghi. E' prevista la realizzazione di un sistema di percorsi ciclopedonali ed escursionistici, l'ampliamento e la nuova formazione di aree verdi attrezzate e per lo sport, il recupero degli insediamenti produttivi incompatibili o con elementi di degrado e la valorizzazione delle aree di particolare valore storico testimoniale.

6.2) Nuovi interventi infrastrutturali la gerarchia della rete

Si inquadra il sistema della viabilità in un concetto di rete secondo una gerarchia funzionale che possa guidare le scelte urbanistiche in modo da rispondere alle molteplici e differenziate richieste di mobilità. Sono determinate dal duplice ruolo di attraversamento dal nord verso la capitale e di facciata balneare dell'interno. La rete si inquadra nei seguenti livelli e nodi, che andranno risolti nel quadro di una visione intercomunale e regionale e di rapporti con i vari soggetti interessati:

- Grande direttrice nazionale (A12 Genova-Livorno)
- Direttrice primaria di interesse regionale (SS1 Aurelia)
- Viabilità di interesse sovracomunale (Sarzanese – Valdera; provinciale di Vallecchia)
- Viabilità di connessione dei centri urbani della Versilia (Viale Unità d'Italia)
- Viabilità di connessione dei poli urbani comunali (Viale Apua; Viale a Mare; Via Vecchia di Tonfano; Via della Sipe): viabilità per le funzioni territoriali, ricreative, culturali e balneari
- Viabilità di connessione tra via Unità d'Italia e la SP per Vallecchia (via Pisanica)
- Rete ferroviaria litoranea la Stazione di Pietrasanta
- Nodi di accesso e ingressi nel territorio comunale
- Rete della viabilità storica a percorsi minori del territorio rurale
- Strade e percorsi urbani
- Percorsi pedonali e ciclabili

I nuovi interventi infrastrutturali si inquadrano nella rete gerarchica comunale sopra descritta. Le nuove infrastrutture e le fasce di rispetto sono le strade, i nodi stradali e le aree di rispetto, definite all'articolo 82 del Piano strutturale ed individuate con apposito simbolo nelle tavole grafiche 1/5000 e 1/2000.

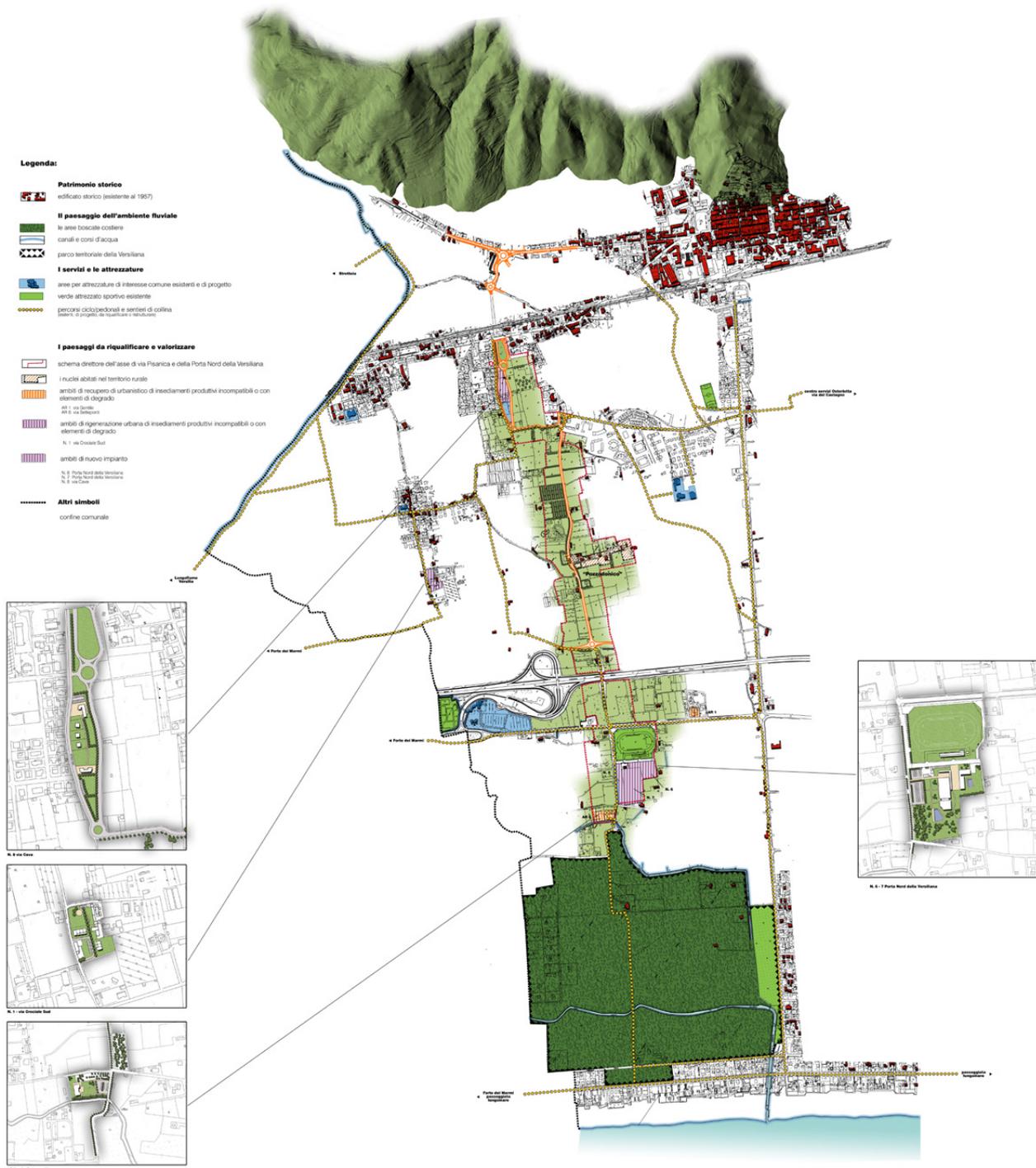
La progettazione degli interventi dovrà dichiarare la coerenza agli degli schemi direttori di valorizzazione ambientale, nonché stabilire la classificazione dell'infrastruttura come prevista dal codice della strada e in coerenza alla gerarchia della rete indicata.

I nuovi interventi infrastrutturali:

Ristrutturazione e adeguamento di Via Pisanica. Si tratta di un complesso di interventi, che in attuazione agli obiettivi definiti dall'art. 83 del Piano Strutturale, coinvolgono, oltre al Comune di Pietrasanta, la società di concessione autostradale (SALT spa) e RFI, relativamente al collegamento tra il casello Versilia, e i centri urbani, raggiungendo la via Aurelia che verrà collegata alla provinciale di Vallecchia, utilizzando il sottopasso ferroviario. Il progetto di ristrutturazione e adeguamento di via Pisanica è definito nello schema direttore dell'asse di via Pisanica e della "Porta Nord" della Versiliana (tavola n. 2Sd) e al precedente articolo 42.

Gli interventi, partendo da via Unità d'Italia, riguardano:

- la nuova rotonda su via Unità d'Italia all'intersezione con la via Pisanica su cui è previsto l'adeguamento della sezione stradale, compreso il sovrappasso autostradale, fino alla nuova



rotatoria compatta su via degli Olmi e poi fino a via Andreotti; fra le due rotatorie è prevista la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale in sede propria, che si connette alla rete cicloturistica definita al successivo articolo. Il progetto potrà usufruire del finanziamento dalla società SALT s.p.a., nell'ambito degli accordi per la ristrutturazione del casello autostradale Versilia.

- *l'adeguamento via Pisanica*, da via Andreotti a via Bernini, su cui è prevista l'intersezione a circolazione a rotatoria;

- *nuovo tratto stradale di via Pisanica*, da via Bernini sino al sottopasso ferroviario realizzato da RFI nell'ambito del programma di soppressione dei passaggi a livello, su cui sono previste due rotatorie alle intersezioni con la viabilità secondaria esistente; le condizioni alla trasformazione dell'area sono definite nell'area di nuovo impianto individuata dal dal n. 08 – via Cava - in cartografia 1/5000;

- *collegamento via Aurelia- Provinciale di Vallecchia*, attraverso il sottopasso ferroviario, con la formazione di due rotatorie, una sull'intersezione con via Torraccia e l'altra all'intersezione con la Provinciale di Vallecchia.

Prolungamento di via Unità d'Italia. In attuazione degli obiettivi di cui all'art 83 della normativa tecnica del Piano Strutturale è previsto il prolungamento di via Unità d'Italia, dalla rotatoria posta all'intersezione con la SS 1 Aurelia sino al confine con il Comune di Camaiore. Tale progetto risulta necessario per il completamento dell'asse intermedio di scorrimento della Versilia. La soluzione si integra con il progetto di miglioramento e adeguamento della SS. 1 Aurelia.

Adeguamento e miglioramento della sicurezza della SS. 1 Aurelia fra via Primo Maggio e via Pontenuovo. Si tratta di interventi tesi a migliorare la sicurezza stradale, in particolare delle intersezioni a raso con la viabilità secondaria, con l'obiettivo della riduzione degli incidenti stradali e dell'aumento della sicurezza della mobilità, considerando prioritari gli interventi tesi alla sicurezza della mobilità degli utenti deboli, ovvero dei pedoni e dei ciclisti. La previsione acquisisce il progetto preliminare approvato con D.G.C. n. 85 del 19.04.2011. Gli interventi riguardano:

- *una grande rotatoria su via Pontenuovo*, per migliorare l'accesso alla zona artigianale esistente. Le condizioni alla trasformazione dell'area sono definite nell'area di nuovo impianto individuata dal n. 02 – Ponte nuovo - in cartografia 1/2000;

- *rotatoria compatta* in corrispondenza dell'attuale intersezione con via degli Opifici per l'accesso alla zona industriale;

- *adeguamento viario e intersezione fra via del Castagno, via Santini, via Aurelia*, con la realizzazione di una nuova rotatoria antistante l'area del terminal bus;

- *nuova rotatoria*: intersezione via Aurelia-viale Apua.

Il circuito turistico-ambientale. La realizzazione della rete cicloturistica potrà essere attuata con un progetto attuativo di iniziativa pubblica o privata o con iniziative singole coordinate dall'amministrazione comunale o con i progetti esecutivi. Il progetto dovrà individuare, nell'ambito della rete cicloturistica, un circuito turistico ambientale progettato per i vari modi di locomozione, con piazzole o aree attrezzate (centro biciclette, centro ippico con stalla, recinto, maneggio, centro ristoro, foresteria) da recuperare nell'ambito dell'edilizia e dei complessi rurali esistenti nel territorio interessato dal circuito stesso, anche in riferimento alle indicazioni degli schemi direttori di valorizzazione ambientale sopra illustrati.

6.3) Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico

Il dimensionamento è il carico massimo ammissibile delle quantità insediative previste dal Piano Strutturale e attuabili dal Regolamento Urbanistico nei relativi termini di validità. Tale dimensionamento, suddiviso per UTOE o fuori UTOE è richiamato nella tabella di verifica di seguito riportata.

Le dimensioni massime sostenibili indicate dall'articolo 99 della Normativa tecnica d'attuazione del Piano Strutturale sono riferite alle seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale espresso in numero di alloggi (edilizia privata ed edilizia sociale);
- commerciale, direzionale espresso in Sul;
- industriale/artigianale espresso in Sul;
- turistico ricettiva espresso in numero di camere.

Le quantità residenziali previste sono ripartite fra nuova edificazione e recupero, inteso quest'ultimo come rigenerazione dei tessuti insediativi.

Ai sensi del citato articolo del PS, il dimensionamento comprende anche parte delle previsioni di PRGC; pertanto le quantità residue derivanti dal monitoraggio del dimensionamento, avviato dall'adozione del Piano strutturale, per quanto attiene alle quote di edilizia residenziale, sono determinate alla data 30.11.2012, come illustrato nel capitolo relativo al quadro conoscitivo.

Il dimensionamento programmato. E' rappresentato dalle quantità rese disponibili per gli interventi negli ambiti di trasformazione e per quelli di recupero dell'esistente.

6.4) Il dimensionamento dei tessuti urbani

Il dimensionamento massimo, previsto nell'ambito degli interventi afferenti alla Gestione del territorio e della città indicato nella tabella di verifica, è attribuito alle seguenti previsioni:

- lotti liberi di completamento in zona B e D;
- unità di recupero e rigenerazione UR (individuati in cartografia 1/2000);
- ambiti di rigenerazione urbana per insediamenti produttivi incompatibili (numerati in cartografia in scala 1/5000)
- ambiti di recupero urbanistico per insediamenti produttivi incompatibili AR (numerati in cartografia in scala 1/5000);

Le quantità residenziali programmate sono computate nel dimensionamento relativo alla nuova costruzione se espresse attraverso un parametro urbanistico di edificabilità; qualora le quantità edificabili residenziali derivino dall'intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente, ovvero siano attribuite in ragione della superficie utile esistente, sono computate nel dimensionamento afferente al recupero.

Nel dimensionamento a recupero afferente all'edilizia residenziale privata sono altresì computati gli alloggi di edilizia sociale derivanti dal recupero del patrimonio edilizio esistente per i quali il PS non prevede un dimensionamento specifico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, quando implicano ampliamenti e adeguamenti funzionali dell'unità immobiliare o cambi di destinazione nonché gli ampliamenti degli edifici, poiché riguardano l'evoluzione del patrimonio edilizio esistente in relazione alle dinamiche della società e della sua composizione, influenzate da aspetti privatistici e congiunturali, non rientrano nel dimensionamento ad eccezione degli interventi sottoposti a Piano di recupero, per i quali si effettua il monitoraggio delle quantità a consuntivo.

6.5) Il piano previsionale quinquennale e l'Atlante dei progetti

Il dimensionamento massimo, previsto nell'ambito degli interventi afferenti alla Disciplina delle Trasformazioni degli assetti insediativi è programmato secondo un *quadro previsionale quinquennale* corrispondente alle prescrizioni indicate nei successivi articoli per le seguenti previsioni:

- aree di nuovo impianto e di rigenerazione (disciplinate da schede norma);
- previsioni previgenti e aree con strumenti attuativi approvati o in corso di esecuzione.

Complessivamente il dimensionamento programmato per queste previsioni è pari a 210 alloggi di edilizia sociale (nuova costruzione), 149 alloggi di edilizia residenziale (nuova costruzione) e 112 alloggi a recupero.

Le aree di nuovo impianto e di rigenerazione e i progetti unitari su spazi pubblici sono contenuti nell'Atlante dei Progetti e costituiscono il quadro di riferimento progettuale quinquennale. Complessivamente sono previsti i seguenti interventi:

Utoe n. 1) Capezzano Monte

Interventi unitari su spazi pubblici

n. 01 - San Rocco

Utoe n. 4) La città di Pietrasanta

Aree di rigenerazione

Area di rigenerazione n. 8/b – Lungoferrovia - porta sud

Utoe n. 7) Quartieri periurbani

Nuovo impianto

Area di nuovo impianto n. 01 - Crociale

Area di nuovo impianto n. 06 – Africa

Area di nuovo impianto n. 08 – Via Cava

Area di nuovo impianto n. 08a – Pontestrada

Area di nuovo impianto n. 10 – Viale Apua

Area di nuovo impianto n. 13 – Via Torraccia

Aree di Rigenerazione

Area di rigenerazione n. 2 - Ponterosso

Area di rigenerazione n. 3 – San Bartolomeo Brancagliana

Area di rigenerazione n. 4 – Aree industriali lungo via Bugneta

Area di rigenerazione n. 5 – Via delle Iare

Area di rigenerazione n. 7 – Viale Apua

Area di rigenerazione n. 9 – Via Primo Maggio

Area di rigenerazione n. 11 – Via del Castagno

Utoe n. 8) Sarzanese

Aree di rigenerazione

Area di rigenerazione n. 12 – Via Sarzanese - La Buca

Utoe n. 10) Portone Pontenuovo

Nuovo impianto

Area di nuovo impianto n. 2 - Pontenuovo

Area di nuovo impianto n. 4 – Pioppete

Ambiti di rigenerazione

Ambito di rigenerazione n. 3 – Centro servizi area Portone

Utoe n. 11) Pollino

Nuovo impianto

Area di nuovo impianto n. 01 - Pollino

Utoe n. 12) Asse attrezzato di via Unità d'Italia

Nuovo impianto

Area di nuovo impianto n. 6 – Porta Nord della Versiliana (via De Sanctis)

Area di nuovo impianto n. 7 - Porta Nord della Versiliana (via Pisanica)

Utoe n. 13) Marina di Pietrasanta

Interventi unitari su spazi pubblici

n. 05 - Parco del Torrente Tonfano

Nuovo impianto

Area di nuovo impianto n. 1a – Dal PEEP alla Marina

Area di nuovo impianto n. 1b – Dal PEEP alla Marina

Area di nuovo impianto n. 1c – Dal PEEP alla Marina

Area di nuovo impianto n. 2 – Via Leonardo da Vinci

Area di nuovo impianto n. 3 – Porta di Levante

Area di nuovo impianto n. 8 – Ponte del Sale

Area di nuovo impianto n. 9 – Via del Sale

Aree di rigenerazione

Area di rigenerazione n. 4 – Da Tonfano a Focette

Area di rigenerazione n. 6 – Polo scolastico

Area di rigenerazione n. 7 – Via Ficalucci

Utoe n. 14) Strettoia

Aree di rigenerazione

Area di rigenerazione n. 2 – Centro Civico Strettoia

Utoe n. 15) Montiscendi

Nuovo impianto

Area di nuovo impianto n. 1 – Montiscendi

Verifica dimensionamento totale comunale e per UTOE

		abitazioni ed. sociale	abitazioni edilizia privata		turistico ricettivo [camere]	ind.le - art.le [mq SUL]	comm.le - dir.le [mq SUL]
		nuova costruzione	nuova costruzione	rec.***	nuova costruzione	nuova costruzione	nuova costruzione
UTOE 1 Capezzano Monte	dimensionamento PS	8	7	10	10	0	0
	U.R. / A.R. e rigen. di insed. prod. inc.			2			
	lotti liberi di completamento						
	nuovo imp., rigenerazione, spazi pub.						
	previsioni previgenti confermate						
	dimensionamento programmato	0	0	2	0	0	0
UTOE 2 Capriglia	dimensionamento PS	5	5	5	0	0	0
	U.R. / A.R. e rigen. di insed. prod. inc.			5			
	lotti liberi di completamento		1				
	nuovo imp., rigenerazione, spazi pub.						
	previsioni previgenti confermate						
	dimensionamento programmato	0	1	5	0	0	0
UTOE 3 Solaio	dimensionamento PS	0	5	5	0	0	0
	U.R. / A.R. e rigen. di insed. prod. inc.						
	lotti liberi di completamento						
	nuovo imp., rigenerazione, spazi pub.						
	previsioni previgenti confermate						
	dimensionamento programmato	0	0	0	0	0	0
UTOE 4 La città di Pietrasanta	dimensionamento PS	0	25	79	30	0	1.000
	U.R. / A.R. e rigen. di insed. prod. inc.			26			
	lotti liberi di completamento		2				
	nuovo imp., rigenerazione, spazi pub.			8			1.000
	previsioni previgenti confermate		10	5			
	dimensionamento programmato	0	12	39	0	0	1.000
UTOE 5 Valdicastello	dimensionamento PS	10	20	20	0	0	0
	U.R. / A.R. e rigen. di insed. prod. inc.			13			
	lotti liberi di completamento	3	9				
	nuovo imp., rigenerazione, spazi pub.						
	previsioni previgenti confermate						
	dimensionamento programmato	3	9	13	0	0	0
UTOE 6 Vallecchia	dimensionamento PS	10	10	20	20	12.330	1.000
	U.R. / A.R. e rigen. di insed. prod. inc.			6			
	lotti liberi di completamento						
	nuovo imp., rigenerazione, spazi pub.						
	previsioni previgenti confermate		4		20		200
	dimensionamento programmato	0	4	6	20	0	200

abitazioni ed. sociale	abitazioni edilizia privata		turistico ricettivo [camere]	ind.le - art.le [mq SUL]	comm.le - dir.le [mq SUL]
nuova costruzione	nuova costruzione	rec.***	nuova costruzione	nuova costruzione	nuova costruzione

UTOE 7 Quartieri periurbani	dimensionamento PS	264	191	82	20	2.000	10.000
	U.R. / A.R. e rigen. di insed. prod. inc.			12			
	lotti liberi di completamento		26				
	nuovo imp., rigene- razione, spazi pub.	97	28	66		1.650	920
	previsioni previgenti confermate	60	7				169
	dimensionamento programmato	157	61	78	0	1.650	1.089

UTOE 8 Sarzanese	dimensionamento PS	0	10	11	0	1.000	1.000
	U.R. / A.R. e rigen. di insed. prod. inc.						
	lotti liberi di completamento		4				
	nuovo imp., rigene- razione, spazi pub.			10			
	previsioni previgenti confermate						
	dimensionamento programmato	0	4	10	0	0	0

UTOE 9 Serraglio Marella	dimensionamento PS	26	7	4	0	0	0
	U.R. / A.R. e rigen. di insed. prod. inc.						
	lotti liberi di completamento						
	nuovo imp., rigene- razione, spazi pub.						
	previsioni previgenti confermate		3				
	dimensionamento programmato	0	3	0	0	0	0

UTOE 10 Portone Pontenuovo *	dimensionamento PS	0	6	4	25	289.670	1.000
	U.R. / A.R. e rigen. di insed. prod. inc.						
	lotti liberi di completamento		4			21.110	
	nuovo imp., rigene- razione, spazi pub.				25	14.520	996
	previsioni previgenti confermate						
	dimensionamento programmato	0	4	0	25	35.630	996

UTOE 11 Pollino	dimensionamento PS	30	28	10	10	3.000	1.000
	U.R. / A.R. e rigen. di insed. prod. inc.			3			
	lotti liberi di completamento		9				
	nuovo imp., rigene- razione, spazi pub.	6					300
	previsioni previgenti confermate		6				420
	dimensionamento programmato	6	15	3	0	0	720

UTOE 12 L'asse attrezzato di via Unità d'Italia	dimensionamento PS **	16	13	4	50	1.000	50.000
	U.R. / A.R. e rigen. di insed. prod. inc.						
	lotti liberi di completamento		2				
	nuovo imp., rigene- razione, spazi pub.				50		
	previsioni previgenti confermate		1				
	dimensionamento programmato	0	3	0	50	0	0

abitazioni ed. sociale	abitazioni edilizia privata		turistico ricettivo [camere]	ind.le - art.le [mq SUL]	comm.le - dir.le [mq SUL]
nuova costruzione	nuova costruzione	rec.***	nuova costruzione	nuova costruzione	nuova costruzione

UTOE 13 La Marina	dimensionamento PS**	54	80	23	240	1.000	5.000
	U.R. / A.R. e rigen. di insed. prod. inc.		3				250
	lotti liberi di completamento	10	9				
	nuovo imp., rigenerazione, spazi pub.	44	53	13			1.792
	previsioni previgenti confermate		15	10	144		
	dimensionamento programmato	54	80	23	144	0	2.042

UTOE 14 Le aree pedecollinari di Strettoia	dimensionamento PS	50	46	17	20	10.000	2.000
	U.R. / A.R. e rigen. di insed. prod. inc.	1	5	4			
	lotti liberi di completamento		18				
	nuovo imp., rigenerazione, spazi pub.	3	11				365
	previsioni previgenti confermate		5				
	dimensionamento programmato	4	39	4	0	0	365

UTOE 15 Montiscendi	dimensionamento PS	0	39	10	0	0	0
	U.R. / A.R. e rigen. di insed. prod. inc.						
	lotti liberi di completamento						
	nuovo imp., rigenerazione, spazi pub.		6				
	previsioni previgenti confermate						
	dimensionamento programmato	0	6	0	0	0	0

FUORI UTOE	dimensionamento PS	0	75	22	50	5.000	0
	U.R. / A.R. e rigen. di insed. prod. inc.		15	9			
	lotti liberi di completamento		13				
	nuovo imp., rigenerazione, spazi pub.						
	previsioni previgenti confermate						
	dimensionamento programmato	0	28	9	0	0	0

TOTALE COMUNALE	dimensionamento PS*	473	567	326	475	325.000	72.000
	dimensionamento programmato						
	gestione dell'esistente	14	120	80	0	21.110	250
	trasformazioni	210	149	112	239	16.170	6.162
	totale	224	269	192	239	37.280	6.412
	verifica art. 105 PS [50% alloggi N.C.]	47,4%	47,4%				
	dimensionamento residuo	249	298	134	236	287.720	65.588

* = il dimensionamento industriale artigianale, con le relative quote di commerciale e direzionale, è comprensivo delle quote destinate esclusivamente alla realizzazione della "variante Portone" (283.920 mq UTOE 10) e al completamento del comparto 6D PRGC (5.750 mq UTOE 10), ai sensi dell'art. 99 del P.S.

** = il dimensionamento dell'UTOE 13 (Marina) è incrementato di nr. 4 alloggi edilizia privata (recupero), di nr. 4 alloggi edilizia privata (nuova costruzione) e di nr. 4 alloggi di edilizia sociale (nuova costruzione) usufruendo del trasferimento dall'UTOE 12 (Asse attrezzato), ai sensi dell'art. 104 del Piano Strutturale.

*** = nella quota residenziale a recupero sono computati anche gli alloggi di edilizia sociale a recupero per i quali il PS non prevede un dimensionamento specifico

