



COMUNE DI FORTE DEI MARMI
Provincia di Lucca



IL PIANO OPERATIVO

*Avvio del procedimento
Art. 17 L.R.T. 65/2014*

RELAZIONE

MARZO 2021

COMUNE DI FORTE DEI MARMI
PROVINCIA DI LUCCA

IL PIANO OPERATIVO

AVVIO DEL PROCEDIMENTO
AI SENSI DELL'ART. 17 LRT 65/2014

| | |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sindaco | Dott. Bruno Murzi |
| Assessore all'Urbanistica | Dott. Andrea Mazzoni |
| Dirigente Servizio Urbanistica e responsabile del procedimento | Arch. Simone Pedonese |
| Funzionario Responsabile del Servizio Urbanistica | Geom. Massimo Peporini |
| Garante dell'informazione e della partecipazione | Dott. Andrea Giorgi |
| Gruppo di lavoro | PROGETTAZIONE URBANISTICA R.T.P. "Studio di Architettura Giorgini": Arch. Lino Giorgini – Capogruppo Coprogettista Arch. Pianificatore Alberto Tenerani – Coprogettista Ing. Emilio Vagli – Collaboratore |
| | ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE E SUPPORTO PER LA CONFORMAZIONE AL PIT/PPR Arch. Fabio Nardini |
| | VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.) Dott. Geol. Paolo Nicoletti |
| | INDAGINI AGRONOMICHE Dott.ssa Agr. Marta Buffoni |
| | FATTIBILITÀ GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA Dott. Geol. Andrea Piccinini |
| | STUDI IDROLOGICI-IDRAULICI Ing. Simone Pozzolini – H.S. INGEGNERIA SRL |
| | |

INDICE

- 1. Premessa**
- 2. Il patrimonio naturale di Forte dei Marmi**
- 3. Origini dello sviluppo urbanistico del Comune e le attuali tendenze**
 - 3.1. Il modello di città giardino
 - 3.2. Popolazione e abitazioni
- 4. L'avvio del procedimento per la formazione del piano operativo e della contestuale limitata variante al PS/2020**
 - 4.1. Gli obiettivi
 - 4.2. Il quadro conoscitivo di riferimento relativo agli strumenti della pianificazione territoriale
 - 4.2.1. Il Piano Strutturale del Comune di Forte dei Marmi
 - 4.2.1.1. Gli obiettivi di qualità, gli indirizzi e prescrizioni del PS/2020
 - 4.2.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca
 - 4.2.4. Il Piano paesaggistico regionale
 - 4.2.4.1. L'Invariante III- Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi -I morfotipi
 - 4.3. Il patrimonio territoriale e paesaggistico
 - 4.3.1. La struttura idro-geomorfologica
 - 4.3.1.1. La fragilità idrogeologica
 - 4.3.1.2. La pericolosità geologica e geomorfologica
 - 4.3.1.3. La pericolosità idraulica
 - 4.3.2. La struttura ecosistemica
 - 4.3.3. La struttura insediativa
 - 4.3.3.1. I morfotipi degli insediamenti puntuali e a tipologia mista
 - 4.3.4. La struttura agroforestale
 - 4.4. Lo stato di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico
 - 4.4.1. Il recupero del patrimonio edilizio esistente
 - 4.4.2. Gli interventi convenzionati e di sostituzione di urbanistica
 - 4.4.3. Attuazione del piano complesso di intervento prima casa
 - 4.4.4. Il recupero del patrimonio edilizio alberghiero esistente
 - 4.4.5. L'attuazione della previsione degli standard urbanistici
 - 4.4.6. Varianti urbanistiche adottate o approvate, piani e programmi
 - 4.5. Il patrimonio culturale
 - 5. I contenuti del Piano Operativo**
 - 5.1. Dimensionamento del PO
 - 5.2. Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici
 - 5.3. Indirizzi per il PO su specifiche aree tematiche
 - 5.3.1. La disciplina per il recupero degli insediamenti esistenti
 - 5.3.2. La tutela dei tessuti di valore storico-documentario e paesaggistico-ambientale

- 5.3.3. Le politiche per la prima casa
- 5.3.4. Politiche per la tutela delle attività turistiche
- 5.3.5. La Rigenerazione urbana e il recupero delle aree degradate
- 5.3.6. La città pubblica
- 5.3.7. Infrastrutture di area vasta e la mobilità lenta
- 5.3.8. La perequazione urbanistica

6. Effetti attesi

- 6.1. Effetti paesaggistici attesi

7. Enti ed organismi ai quali richiedere apporti tecnici e conoscitivi

- 7.1. Enti ed organismi competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati

8. Programma delle attività di informazione e partecipazione ed individuazione del garante

- 8.1. Il garante dell'informazione e della partecipazione

ALLEGATO A – PS/2020 INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER UTOE

ALLEGATO B – ELENCO DEI BENI ARCHITETTONICI TUTELATI

1. PREMESSA

Il Comune di Forte dei Marmi fa parte del comprensorio Versiliese-Apuano che è delimitato a nord-est dalla presenza del sistema montuoso delle Alpi Apuane unitamente ad una fascia collinare e pedecollinare interessata da zone agricole terrazzate e boschi e da una vasta pianura dove si estende il sistema costiero che da Viareggio arriva alla foce del fiume Magra. Quest'ultimo ambito è caratterizzato dalla presenza di una forte occupazione edilizia di tipo prevalentemente residenziale, da un residuale territorio agricolo e da una economia legata all'industria turistica.

Il Comune confina con le seguenti emergenze ambientali che appartengono al sistema regionale delle aree protette: a sud con il parco della Versiliana; a nord con il lago di Porta; a nord-est con la visuale dei crinali delle montagne del Parco delle Alpi Apuane. All'interno dei confini comunali è presente la zona ANPIL denominata "dune di Forte dei Marmi" e il fosso Fiumetto vincolato come bene paesaggistico.

Questa, in sintesi, è la descrizione del comprensorio Versiliese-Apuano contenuta nel Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana (PIT-PPR approvato con Delibera C.R. del 27 marzo 2015, n. 37) che - a tutela del paesaggio toscano, del territorio rurale e dei beni paesaggistici, degli insediamenti e dei caratteri morfotipologici delle urbanizzazioni contemporanee - stabilisce gli "indirizzi per le politiche" e le "discipline d'uso" a cui gli strumenti della pianificazione territoriale di competenza del Comune (il Piano Strutturale) e gli strumenti della pianificazione urbanistica (il Piano Operativo e i Piani Attuativi) devono conformarsi.

Appare opportuno segnalare che il Comune di Forte dei Marmi a seguito del parere della Conferenza paesaggistica del 15/05/2019 rilasciato ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT/PPR, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 23/12/2019, ha approvato in via definitiva il Piano Strutturale (P.S.).

Il processo di adeguamento degli strumenti di pianificazione urbanistica del Comune attende quindi di essere concluso con l'approvazione del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) che andrà a sostituire il vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) approvato nel 1998 che è stato oggetto di varianti normative e cartografiche di adeguamento nel 2005, 2013 e 2016.

2. IL PATRIMONIO NATURALE DI FORTE DEI MARMI

Gli aspetti naturali più significativi del Comune di Forte dei Marmi si riscontrano nel territorio compreso fra il viale litoraneo e la linea di costa che si estende dal Comune di Viareggio alla foce del Magra; questa è soggetta a fenomeni evolutivi e pertanto delimita un'area che nel corso degli anni è andata a ricoprire una superficie variabile e mai ben definita. Dal punto di vista morfo-litologico si tratta di sabbie formate per sequenze successive di lidi paralleli ai rilievi, con conseguenti lame e stagni retrodunali, nel tempo bonificati e alcuni in condizioni di ripristino stagionale.

La porzione di arenile che presenta ancora spiccate condizioni di naturalità è quella compresa nell'area naturale delle dune di Forte dei Marmi che riveste una fondamentale importanza ambientale in quanto unico sito con tali caratteristiche ancora presente sul litorale toscano a nord di Viareggio, soprattutto dopo che nel corso del 2014 l'erosione costiera ha spazzato via le ultime dune relitte del litorale Apuano.

L'intera area dunale appartiene all'oasi del WWF e ospita un "sentiero natura" e un orto botanico. Su tale area viste le caratteristiche geomorfologiche e naturalistiche è stata istituita una ANPIL.

Nei pressi del confine nord – ovest del Comune è presente un'altra ANPIL e l'Oasi WWF denominata "Lago di Porta", posta a cavallo tra i Comuni di Montignoso e Pietrasanta, caratterizzata da una zona umida (Lago di Porta) e da una zona con vegetazione di tipo mediterraneo (Rupi di Porta), classificata come Zona di Protezione Speciale, denominata "Lago di Porta".

Le due oasi sono collegate da un corridoio ecologico che attraversa il territorio comunale rappresentato dai terreni boscati lungo il fiume Versilia e dai viali alberati. Non meno interessanti dal punto di vista naturalistico risultano le aree boscate, i numerosi parchi privati a giardino e gli ampi spazi inedificati coperti da vegetazione spontanea, come quelli ubicati nella zona di Roma Imperiale, ricchi di specie tipiche della macchia mediterranea.

Il rapporto del Comune di Forte dei Marmi con l'acqua è particolare: non esistono infatti corsi d'acqua che sfociano in mare. Ad esclusione del canale Fiumetto (il più importante, che termina nel Comune di Pietrasanta) e alcuni fossi che vi si immettono, gli altri portano l'acqua verso monte nella depressione retrodunale lungo la quale corre il Fiume Versilia. Ciononostante, nel territorio si aprono improvvisi corridoi accompagnati da una folta vegetazione, dove non è raro vedere uccelli acquatici, anche di specie non comuni, per cui il sistema idraulico rappresenta una risorsa essenziale sia dal punto di vista funzionale che paesaggistico e ambientale.

3. ORIGINI DELLO SVILUPPO URBANISTICO DEL COMUNE E LE ATTUALI TENDENZE

Prima di procedere con la descrizione dei contenuti che costituiscono l'avvio del procedimento per la formazione del P.O.C. è opportuno richiamare, seppure in breve sintesi, l'evoluzione della pianificazione urbanistica ed edilizia comunale.

Si segnala che a partire dal 1929, data di approvazione del primo regolamento edilizio, furono poste le basi che hanno condizionato lo sviluppo urbanistico e la fisionomia urbanistica attuale del Comune e di quelle che potrebbero essere le tendenze future, alla luce delle dinamiche demografiche e socioeconomiche registrate nell'ultimo ventennio.

3.1. Il modello di città giardino

Il Comune di Forte dei Marmi aveva l'obbligo di dotare la città di un piano regolatore fin dal 1927 a seguito della dichiarazione con la quale il Governo riconosceva al Comune la qualifica di "Stazione di cura e soggiorno".

Nel 1929, con l'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio, il Comune si dota delle prime regole edilizie e norme sulle aree edificabili incentrate sul "decoro e tutela del paesaggio" con raccomandazioni circa "la massima semplicità architettonica, tenendo sempre presente non solo il valore architettonico dell'edificio singolo, ma anche il risultato d'assieme".

Su queste prime norme edilizie (a cui si accompagna la costruzione della prima maglia viaria) vengono poste le basi sulle quale si svilupperà il futuro assetto urbanistico del Comune tanto da far affermare nel 1930, dalla Soprintendenza, i "criteri lodevolissimi con i quali era stato costruito il quartiere di Roma Imperiale e le zone limitrofe".

I principi di quel primo regolamento edilizio sono stati successivamente fatti propri nel PRG del 1940 che prevedeva di "conservare a Forte dei Marmi il suo carattere cittadino e rustico ad un tempo e che per questo lo rendeva preferito alle altre spiagge". In particolare l'obiettivo di quel PRG era di "coordinare e armonizzare le nuove costruzioni che dovevano avere il carattere di villino".

Lo sviluppo urbanistico di Forte dei Marmi ha visto una graduale intensificazione dell'edificato a partire dal 1920 all'interno di una visione di sviluppo legata all'immagine di "città giardino". Il merito va dato alle amministrazioni pubbliche e gli attori privati hanno saputo agire nel rispetto dei caratteri naturali e paesaggistici del contesto in cui sono avvenute le trasformazioni e che hanno determinato un assetto urbanistico costituito da edifici a prevalente tipologia a villino di tipo monofamiliare con pertinenze sistemate a giardino, disposti in modo regolare rispetto alla geometria degli isolati, nel quale risultano ancora predominanti caratteri paesaggistici unici.

Questo tipo di sviluppo urbanistico legato al modello della città giardino è rimasto pressoché immutato fino ai giorni nostri. Esso è avvenuto per fasi successive, sostenuto inizialmente da una crescente domanda interna a causa del forte incremento demografico registrato nel comune fino alla fine degli anni settanta del secolo scorso e dalla domanda turistica che richiedeva residenze per la villeggiatura con tipologia villino/villa.

Il modello della città giardino rappresentato da Forte dei Marmi è stato riconosciuto all'interno del PIT/PPR della Toscana ed è tutelato dalle invariante del PS/2020 in quanto ha "garantito l'equilibrio ecologico del territorio".

3.2. Popolazione e abitazioni

Le dinamiche demografiche e socioeconomiche rappresentano una delle componenti conoscitive necessarie per orientare le scelte di politica urbanistica non solo per quanto attiene alle caratteristiche e alle funzioni da assegnare alle aree destinate agli insediamenti ma, soprattutto, per indirizzare le politiche abitative, la dimensione, le funzioni e qualità dello spazio pubblico. E' con questo spirito che di seguito vengono descritte le principali dinamiche demografiche e abitative.

Il Comune di Forte dei Marmi è stato costituito nel 1914 attraverso il distacco della frazione omonima dal Comune di Pietrasanta. All'epoca contava 3.310 abitanti che, nel primo dopoguerra al censimento del 1951, erano saliti a 7.910 (+139%).

La crescita demografica del Comune è proseguita fino al 1981 quando si è arrivati al picco di 10.330 abitanti. Dopo tale periodo si è assistito ad un costante declino che si è protratto fino ai giorni nostri dove, al 2019, si contavano 7.113 residenti (-3.217 abitanti, pari a -31%, rispetto al 1981).

Dall'analisi dei dati del censimento Istat risulta evidente come la causa della diminuzione della popolazione sia da imputare al costante saldo migratorio e al saldo naturale negativo.

Gli indici demografici, se confrontati con quelli dei comuni limitrofi, mostrano come nel Comune di Forte dei Marmi l'invecchiamento e il calo demografico hanno valori negativi molto più elevati.

Nel ventennio 1981-2011 la popolazione di Pietrasanta si è mantenuta stabile (stesso numero di abitanti pari a 24.179); quella di Seravezza e Montignoso è cresciuta rispettivamente dell'1,5% e del 67,9%. L'indice di vecchiaia e l'età media sale in tutti i Comuni ma non raggiunge le punte negative di Forte dei Marmi (a Pietrasanta l'i.v. è pari a 264,3 e l'età media 48,8; a Seravezza l'i.v. è pari a 253,3 e l'età media 48,3; a Montignoso l'i.v. è pari a 218,2 e l'età media 47,1; a Forte dei Marmi l'i.v. sale da 232,6 a 348,9 e l'età media 51,3).

Nel Comune di Forte dei Marmi, nonostante gli elevati standard di benessere raggiunti, gli indici che rappresentano la dinamica evolutiva della popolazione hanno toccato valori negativi allarmanti tanto da dover suggerire l'avvio di politiche anche di tipo urbanistico-edilizio a favore della famiglia e dei giovani allo scopo di arrestare il fenomeno dell'emigrazione per motivi abitativi e per favorire il rientro nel Comune delle giovani coppie¹. Questa raccomandazione è emersa anche nello studio socioeconomico della Soc. SocioLab commissionato dal Comune nell'ambito della formazione del nuovo Piano Strutturale/2020 che individua come punto di debolezza del Comune "la migrazione fortemarmina verso i territori limitrofi".

Il problema abitativo emerge anche dagli indicatori sulla crescita degli alloggi. All'ultimo censimento del 2011 le abitazioni totali erano 7.869, 905 in più rispetto a quelle registrate al censimento del 1991. Questa crescita abitativa ha interessato solo marginalmente la domanda interna per soddisfare le esigenze abitative dei residenti. Infatti, se da un lato le abitazioni occupate salgono da 3.431 a 3.518 (pari a + 2,5%), dall'altro lato si registra un forte incremento di abitazioni non occupate che da 3.446 salgono a 4.438 (+28,8%). Nel complesso l'incidenza delle abitazioni non occupate sul totale delle abitazioni è pari al 56,4%.

I dati demografici di cui sopra, il trend negativo della popolazione, accentuato da un elevato indice di invecchiamento, da uno scarso ricambio generazionale e da un saldo migratorio costantemente negativo, rappresentano indicatori che escludono possibili ipotesi di espansione urbana e che invece al contempo rafforzano il processo di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente già avviato dai precedenti piani urbanistici e confermato dal PS/2109.

¹ L'esodo delle famiglie è dovuto anche all'elevato valore delle case che in passato ha stimolato la vendita di immobili ad acquirenti non residenti e che oggi costituisce un freno all'acquisto di alloggi da parte delle giovani coppie. I dati dei valori immobiliari riportati dalla Agenzia delle Entrate mostrano, nei Comuni confinanti valori medi inferiori del 50% rispetto a quelli di Forte dei Marmi con addirittura -150% nel vicino Comune di Seravezza, nella frazione di Querceta.

4. L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO E DELLA CONTESTUALE LIMITATA VARIANTE AL PS/2020

Il completamento della strumentazione urbanistica comunale avverrà secondo la direzione disegnata dal PS conformato al PIT/PPR, procedendo alla sua declinazione e traduzione applicativa nel progetto del P.O., anche alla luce delle priorità che il Comune intende attuare nel quinquennio di validità di tale strumento, indicate negli "Obiettivi programmatici per la redazione del P.O. - Atto di Indirizzo" approvato con deliberazione n. 2 del 21/01/2021 dalla Giunta Comunale di Forte dei Marmi.

La procedura per la formazione del P.O. prevede che il Comune, prima dell'adozione del Piano, approvi il documento di "Avvio del procedimento" che dovrà contenere:

- la definizione degli obiettivi;
- il quadro conoscitivo di riferimento relativo agli strumenti della pianificazione territoriale per le parti che riguardano il territorio del Comune di Forte dei Marmi (Piano Strutturale Comunale, PTC della Provincia di Lucca, Piano territoriale di coordinamento con valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana);
- il patrimonio territoriale e paesaggistico costituito dall'insieme degli elementi e dei sistemi ambientali, urbani, rurali, infrastrutturali e paesaggistici che contribuiscono a formare l'identità del Comune. Il PS/2020 li elenca come elementi puntuali, lineari, aree, categorie di beni, risorse paesaggistiche e ambientali raggruppati all'interno delle seguenti categorie:
 - la struttura idro-geomorfologica;
 - la struttura ecosistemica;
 - la struttura insediativa;
 - la struttura agroforestale;
- lo stato di attuazione della pianificazione comunale nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici (così come definiti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al DLgs 42/2004);
- il Programma delle attività di informazione e di partecipazione (PAIP) redatto ai sensi dell'Art. 17, comma 3, lettera e) della LR n. 65/2014;
- la nomina del garante dell'informazione e della partecipazione.

La relazione e i relativi allegati sono trasmessi agli Enti e alle Associazioni territoriali e ambientaliste interessate, nonché agli organismi pubblici elencati al successivo punto 7 (compreso quelli competenti all'emanazione di pareri), ai quali viene richiesto un contributo tecnico, nulla osta o assensi se dovuti per legge, con indicato il termine per entro il quale essi devono pervenire.

Il P.O. è assoggettato al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della L.R. n. 10/2010 per cui l'avvio del procedimento del P.O. sarà effettuato contemporaneamente all'invio del "Documento preliminare" di VAS, di cui all'articolo 23, comma 2, della citata L.R. 10/2010 e le attività di informazione partecipazione previste per legge per la formazione di tale atto saranno coordinate nell'ambito della formazione del piano operativo.

È con questi presupposti che il presente documento:

- definisce i contenuti dell'“Avvio del procedimento” per la formazione del Piano Operativo e della Valutazione Ambientale Strategica di Forte dei Marmi ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 17 della LR 65/2014 e s.m.i.;
- costituisce l'avvio per la conformazione del P.O. ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR;
- costituisce avvio del procedimento per la contestuale limitata variante al PS/2020 per:
 - l'individuazione di un'area posta all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato in località Vaiana ad uso pubblico da destinare alle attività ricreative e culturali della frazione;
 - la rimodulazione del dimensionamento previsto all'Art. 14 del PS/2020 per categorie funzionali secondo i criteri stabiliti dal DPGRT n. 32/R/2017 senza che questo comporti un incremento complessivo e diminuzione degli standard;
 - limitate correzioni del perimetro del territorio urbanizzato a seguito dell'approfondimento del quadro conoscitivo.

4.1 Gli obiettivi

L'obiettivo primario del Piano Operativo è quello di garantire che il patrimonio territoriale che contribuisce a formare l'identità del Comune venga tutelato assicurando le condizioni per la sua riproduzione, la sostenibilità degli usi e la sua durevolezza per le generazioni future.

Per le finalità sopra dette gli obiettivi specifici da perseguire per gli elementi costitutivi il patrimonio territoriale sono:

a) per la struttura idro-geomorfologica:

- difesa del suolo contro il rischio alluvioni, con speciale tutela e attenzione del fosso Fiumetto, lo Scialo e al reticolo idrografico minore con la vegetazione ripariale, garantendo l'accessibilità dei corsi d'acqua per le ispezioni e la manutenzione degli argini, compresa quella di verificare (ove possibile) il ripristino delle fosse tombate;
- integrità fisica del territorio in particolare contro la subsidenza e l'ingressione salina negli acquiferi;
- rigenerazione della risorsa acqua attraverso adeguati standards di permeabilità dei suoli urbani e la limitazione dei consumi idrici attraverso il riciclo delle acque domestiche, il recupero delle acque piovane e (nel caso di attività produttiva) quelle impiegate nel ciclo produttivo;

b) per la struttura ecosistemica e il paesaggio:

- tutela e il consolidamento del corridoio ecologico che collega l'oasi del lago di Porta e del lungo Versilia, mettendo in relazione tra loro le aree boscate e le aree libere di valore ambientale che costituiscono collegamento tra le attività antropiche e le dinamiche naturali;
- tutela dei boschi e delle formazioni arbustive in evoluzione naturale;
- qualificazione della dotazione delle aree verdi pubbliche attraverso piani di rimboschimento e forestazione per la riqualificazione ecologica e ambientale in relazione anche alla costituzione dei corridoi ecologici;

- tutela dei giardini privati di valore ambientale oltre che favorirne la ricostruzione in quanto concorrono a creare isole ecologiche ed elementi di continuità del paesaggio;
- tutela dei relittuali ecosistemi dunali e dell'arenile;
- tutela dei viali alberati urbani;
- tutela degli alberi isolati di valore paesaggistico;
- tutela del valore storico-testimoniale del tracciato litoraneo e del pontile e le visuali verso i crinali delle Alpi Apuane;
- evitare inserimenti di volumi edilizi fuori scala e garantire che i nuovi interventi non accentuino l'effetto barriera sia dal punto di vista dell'impatto visuale che ecologico;

c) per la struttura insediativa:

- tutela del "nucleo storico" della città, della "facciata della città balneare" e del quartiere di "Roma Imperiale" in quanto costituiscono testimonianza materiale avente valore culturale e di identità del Comune, prevedendo azioni di tutela finalizzate a preservarne la memoria e ad assicurarne la conservazione;
- tutela dei beni culturali e delle emergenze storiche, architettoniche e ambientali, in particolare le ville di valore storico, architettonico e/o documentario, quelle di valore tipologico e quelle dell'architettura moderna di interesse architettonico e/o documentario;
- recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente favorendo, anche attraverso gli incentivi edilizi previsti dalla legge, gli interventi di riqualificazione ai fini dell'efficientamento energetico, la riduzione dei consumi idrici; il recupero/riciclo delle acque reflue, la permeabilità del suolo;
- evitare ulteriore consumo di suolo, contrastando i fenomeni di dispersione insediativa favorendo il recupero degli edifici e manufatti esistenti;
- assicurare che gli interventi di riqualificazione del p.e.e. siano coerenti con il paesaggio urbanistico di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori e altezze e siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico al fine di tutelare l'impronta urbana del Comune riconducibile al modello della "città giardino";
- tutelare gli spazi inedificati all'interno del tessuto urbano in quanto il suolo è risorsa essenziale perché fornisce servizi ecosistemici vitali per il benessere dell'ambiente e per assicurare l'adattamento ai cambiamenti climatici in atto, garantisce la produzione di biomassa e regola il ciclo idrologico riducendo il dilavamento delle acque e la ricarica delle falde;
- tutelare le aree di margine inedificate di tipo periurbano comprese all'interno del territorio urbanizzato che dovranno conservare il loro carattere rurale, con possibilità di una loro fruizione per progetti per il tempo libero, per incentivare l'agricoltura di prossimità e per gli orti urbani;

d) per lo sviluppo economico e sociale:

- favorire le esigenze abitative delle giovani coppie e, in genere, della residenza stabile;
- riqualificazione delle aree indicate nel PS/2020 in condizioni di degrado urbanistico che rivestono una rilevanza urbanistica, da attuare mediante

programmi integrati pubblico-privati da realizzare in maniera condivisa e partecipata, con progetti basati sulla sostenibilità, sull'inclusione sociale e sull'innovazione;

- salvaguardare il patrimonio turistico-alberghiero favorendo gli interventi necessari per il loro adeguamento alle esigenze del turismo moderno e alle leggi di classificazione stellare;

- tutelare il settore il settore turistico-balneare anche attraverso interventi di riqualificazione delle strutture esistenti nell'ambito delle prescrizioni del PIT/PPR volte alla tutela dei caratteri che costituiscono l'impianto edilizio, urbanistico e l'orientamento dei manufatti, nonché la protezione dei passi a mare pubblici, favorendo la riappropriazione ai fini della loro fruizione collettiva e impedendo in tal senso tutti gli interventi che ne possano impedire l'accesso al mare;

- qualificare il patrimonio comunale in funzione della formazione di piani di inclusione sociale; prevedere nelle aree verdi di proprietà del Comune attività a fini sociali quali gli orti urbani, attrezzature per il gioco o per percorsi vita attrezzati; prevedere un'area per lo svolgimento delle attività sociali e ricreative della frazione di Vaiana;

- coordinare il PO con quello della mobilità lenta e del piano della sosta ai fini della formazione del piano urbano della mobilità sostenibile;

e) per la struttura agro-forestale:

- garantire la tutela dei boschi e delle formazioni arbustive in evoluzione naturale ai sensi della Legge Forestale n°39/2000 e del Reg. 48/R/2003, individuando le aree boscate in relazione alla presenza di vegetazione forestale, all'estensione della superficie, alla percentuale di copertura arborea e/o arbustiva, con particolare attenzione all'individuazione di aree che svolgano nel contempo particolari funzioni ecologiche relative alla presenza di specie animali di uccelli acquatici e piccoli anfibi;

- tutela dei campi e delle sistemazioni agrarie anche in assenza di attività produttive vere e proprie, mediante l'osservanza delle buone pratiche agronomiche per la conservazione della fertilità dei suoli e della loro capacità di assorbimento delle acque meteoriche, nonché il mantenimento in efficienza della rete di scoline per la corretta regimazione delle acque di drenaggio; altresì dovranno essere assicurate la conservazione della biodiversità vegetale e della funzione paesaggistica e storico culturale legate alla presenza dell'ambiente rurale;

- conservazione dei manufatti dell'edilizia storica rurale, mediante interventi di mantenimento e recupero del patrimonio esistente coerentemente con la tipologia in essere.

4.2. Il quadro conoscitivo di riferimento relativo agli strumenti della pianificazione territoriale

Di seguito sono descritti i contenuti degli strumenti della pianificazione territoriale a cui il Piano Operativo dovrà conformarsi:

- il PS/2020;

- il Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca (PTC);

- il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR).

Si rappresenta che il PS/2020, in sede di conformazione nell'ambito della conferenza paesaggistica regionale, ha già svolto le relative verifiche di coerenza con i piani sovraordinati sopra detti per cui nella descrizione degli strumenti della pianificazione territoriale ci siamo limitati ad elencare una sintesi dei principali elementi a cui il P.O. dovrà conformarsi.

4.2.1. Il Piano Strutturale del Comune di Forte dei Marmi

Il PS del Comune di Forte dei Marmi prescrive e articola il disegno di lungo periodo degli assetti territoriali e paesaggistici verso cui tendere, secondo le disposizioni regionali contenute nella L.R. 65/2014, attraverso la definizione di un quadro conoscitivo di riferimento che ha costituito il supporto necessario per definire e qualificare lo statuto del territorio nell'ottica di garantire *"(...) lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte anche evitando il nuovo consumo di suolo, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale inteso come bene comune e l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento del bene stesso, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future (...)"*.

Il Comune ha approvato il primo P.S. nel 1997. Quel piano, redatto ai sensi della legge regionale toscana sul governo del territorio n. 5/1995, ha costituito uno spartiacque tra i piani c.d. dello "zoning" ispirati dalla legge urbanistica del 1942, dove si costruiva in maniera indifferenziata sulla base di indici edificatori stabiliti per le diverse zone urbanistiche, ad una pianificazione che aveva come principio fondativo la tutela delle risorse ambientali e quelle storico-culturali, secondo il principio di sostenibilità.

Con il P.S. è stato definito il confine della città esistente e, al suo interno, sono state stabilite le regole da osservare nella stesura del regolamento urbanistico che avevano come scopo principale quello di mantenere inalterata l'impronta e l'immagine della città giardino, limitando i nuovi interventi alla ricucitura dei tessuti edilizi già urbanizzati e incentivando il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nel sistema delle invariati sono stati introdotti i primi vincoli permanenti per la tutela del patrimonio storico culturale (le ville storiche e quelle di valore architettonico e/o documentario, i giardini e le pinete litoranee), di intere aree cittadine di valore paesaggistico storicizzate (vedi la zona di Roma Imperiale e la prima fascia degli insediamenti sviluppati lungo il Viale litoraneo oltre che il centro storico) e i grandi vuoti urbani (la zona retrodunale e l'oasi del WWF).

Questa visione di sviluppo improntata su una estesa opera di riqualificazione del territorio urbanizzato, coniugata ad una attenta cura dell'ambiente e degli spazi privati e pubblici, è stata confermata nella successiva variante del PS/2009 di adeguamento alla LRT n. 5/1995 ed è continuata anche nel nuovo PS/2020 che sviluppa articolate ed efficaci normative di tutela degli elementi che caratterizzano l'identità storica, culturale, ambientale e urbanistica del Comune in sostanziale continuità con il passato.

4.2.1.1. Gli obiettivi di qualità, gli indirizzi e prescrizioni del PS/2020

Di seguito sono riassunti i punti che connotano il nuovo PS per ognuno dei quali sono stati definiti specifici obiettivi di qualità, indirizzi e prescrizioni da osservare nella formazione del piano operativo:

1) la definizione del patrimonio territoriale e delle invarianti strutturali sono costituite da: la costa e il sistema delle dune, l'arenile le vedute dal mare e il pontile; l'area retrodunale e sistemi palustri; il fosso Fiumetto e lo Scialo; le aree boscate, i giardini storici, le aree verdi di valore ambientale, i viali alberati; i nuclei storici generatori (Forte e Vittoria Apuana); gli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e ambientale; il quartiere di Roma Imperiale; il Viale a Mare e la facciata della città balneare; le funzioni legate all'accoglienza turistica (alberghi, mercati, stabilimenti balneari);

2) la tutela delle risorse ambientali (aria, acqua, suolo e sottosuolo, risparmio energetico, tutela della salute, gestione dei rifiuti);

3) la tutela dei caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali e del paesaggio rurale.

Inoltre il PS prevede una serie di azioni da coordinare con i comuni limitrofi per la tutela del sistema ambientale e delle acque e per lo sviluppo della mobilità e dei servizi. In particolare:

- la pineta e il bosco della Versiliana a levante;
- il sistema del lago di Porta e del Versilia a ponente;
- la ferrovia con la stazione Forte dei Marmi/Querceta;
- l'accesso di levante e lo svincolo autostradale;
- il completamento della via Emilia a ponente, fino all'aeroporto del Cinquale;
- le attrezzature comprensoriali per congressi e attività sportive, con il golf;
- il coordinamento dei percorsi ciclabili.

Nella parte relativa alle strategie dello sviluppo sostenibile è compresa la nuova viabilità (quella a servizio della Loc. Vaiana e il prolungamento della Via Emilia/Via Vico in direzione dell'aeroporto del Cinquale). Particolare attenzione è stata posta al Viale lungomare per il quale deve essere conservata la sua valenza di percorso turistico e di struttura a servizio della balneazione; alla qualità del progetto per la sistemazione unitaria dell'asse di scorrimento Via Vico/Via Emilia; alle strade di impianto storico e alla rete cicloturistica e alla c.d. mobilità dolce.

Il PS stabilisce una Superficie Edificabile (SE) massima distribuita per funzioni e i criteri per la localizzazione all'interno delle Utoe. Stabilisce inoltre il seguente dimensionamento massimo e le relative flessibilità (è stabilito che il primo Piano operativo dovrà contenere fino al max del 30% delle previsioni di SE per interventi di tipo residenziale):

a) residuo derivante dagli strumenti urbanistici precedenti in corso di attuazione:

- residenziale per politiche della prima casa e per vitalizzare il contesto sociale SU mq. 15.000;
- residenze libere SE mq. 6.000;
- commerciale Artigianale Direzionale SU mq. 5.000;

² Questi obiettivi sono stati declinati e integrati con quanto riportato al precedente punto 4.1. "Gli obiettivi".

- Turistico alberghiero SU mq. 7.800;
 - b) nuovi interventi:
 - per ristrutturazione urbanistica o di rigenerazione urbana SE mq. 15.000;
 - per completamenti e addizioni urbanistiche SE mq. 3.000.
- Il PS, inoltre, prevede 4 Utoe (1-Forte dei Marmi, 2-Vittoria Apuana, 3-Caranna-Via Emilia, 4-Vaiana) per le quali sono stati indicati gli obiettivi di qualità, gli indirizzi e le prescrizioni da attuare attraverso la disciplina del Piano operativo (Vedi Allegato A).

4.2.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca

Nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca (approvato con DCP n.189 del 13/01/2000) il Comune di Forte dei Marmi ricade all'interno del sistema territoriale della costa costituito dai Comuni di Stazzema, Seravezza, Forte dei Marmi, Pietrasanta, Viareggio, Camaiore e Massarosa. Tra gli obiettivi che il PTC si prefigge di raggiungere in questo sistema territoriale il PO dovrà porre particolare attenzione:

- alla integrità fisica del territorio in ordine alla: fragilità geomorfologia; fragilità idraulica; fragilità degli acquiferi; fragilità ambientale;
- al mantenimento, l'arricchimento e la valorizzazione dei «vuoti» e delle «discontinuità urbane», cioè del «sistema del verde residuo» riconoscibile nel tessuto insediativo continuo e diffuso della fascia costiera (...);
- al riconoscimento, la riqualificazione e la valorizzazione dei diversificati tessuti insediativi attraverso la individuazione dei limiti urbani al cui interno attivare azioni di riqualificazione e ridisegno degli ambiti urbani;
- all'arresto della dispersione insediativa nelle aree agricole (...) e all'eventuale perimetro delle aree per colture protette;
- al mantenimento delle aree agricole di estensione sufficiente per evitare il collasso e l'abbandono sotto la pressione del sistema urbano;
- all'individuazione delle aree nelle quali ammettere la nuova edificazione funzionale alle attività agricole a norma dell'articolo 3 della legge regionale 14 aprile 1995, n. 64;
- all'individuazione delle aree nelle quali vietare la nuova edificazione a norma dell'articolo 3 della legge regionale 14 aprile 1995, n. 64.
- al rafforzamento dell'identità turistica (...);
- al recupero, la riqualificazione e la valorizzazione degli episodi di interesse naturalistico (...);
- alla riorganizzazione del sistema di accessibilità attraverso:
 - il completamento dell'asse intermedio di scorrimento quale elemento strutturale per il riordino della rete;
 - l'attribuzione al viale litoraneo di una classificazione funzionale che escluda il disimpegno di traffico a lungo raggio e ne sottolinei il carattere di servizio alla mobilità di livello locale;
 - l'opportunità di realizzare le piste ciclabili all'interno delle fasce di rispetto delle strade e in prossimità di fiumi, fossi e canali, ai fini della fruizione degli elementi di naturalità;
 - le modalità di interconnessione con le reti ciclabili di livello comunale.

4.2.4. Il Piano paesaggistico regionale

Il nuovo Piano operativo dovrà conformarsi agli "Indirizzi per le politiche" alla "Disciplina d'uso" e agli "Obiettivi" che il PIT-PPR stabilisce per l'Ambito di Paesaggio 02 - Versilia-Costa Apuana di cui fa parte il Comune di Forte dei Marmi.

L'Ambito di Paesaggio 02 è articolato in tre fasce parallele, strettamente collegate da un punto di vista ecologico e strutturale:

- il sistema montano delle Alpi Apuane che rappresenta la principale eccellenza dell'ambito per gli alti livelli di biodiversità e di valore naturalistico;
- la fascia collinare e pedecollinare interessata da un mosaico di zone agricole terrazzate, boschi termofili e di pino marittimo, punteggiata da piccoli borghi rurali, che hanno mantenuto una forte relazione con le aree agricole circostanti e con la piana costiera, alla quale sono collegati attraverso un sistema ramificato di percorsi minori;
- fascia di pianura, a sua volta articolata in alta pianura e sistema costiero, in gran parte artificializzata e trasformata dall'industria turistica, con un territorio occupato da edilizia residenziale sparsa, agglomerati densi, aree industriali/artigianali, infrastrutture lineari e con un residuale territorio agricolo estremamente frammentato.

La più diffusa criticità che il PIT-PPR rileva nel sistema costiero di cui fa parte anche Forte dei Marmi riguarda la pressione antropica sulla linea di costa e all'indebolimento del sistema relazionale storico "mare-pianura-montagna" che va oggi riorientandosi in senso parallelo alla linea di costa.

Il carico turistico, associato alla crescente pressione edificatoria che ha prodotto una progressiva saturazione degli spazi aperti residuali, ha contribuito inoltre all'indebolimento e alla scomparsa, in alcuni tratti, del sistema "spiaggia-duna-pineta".

Allo scopo di alleggerire queste criticità il PIT-PPR definisce **gli indirizzi per le politiche e la disciplina d'uso costituita dagli obiettivi di qualità e direttive correlate** allo scopo di riqualificare e tutelare i valori naturalistici, di aumentarne i livelli di permeabilità ecologica e visuale, per riqualificare il sistema degli insediamenti e la tutela delle aree libere residuali. In sintesi, il Piano Operativo, nel territorio urbanizzato, alla luce della disciplina del PIT-PPR, dovrà garantire:

- la riqualificazione degli spazi ineditati esistenti (gli incolti e i boschetti), le pinete in ambito urbano i boschi relittuali e le visuali che si aprono verso i versanti Apuani;
- evitare inserimenti di volumi fuori scala e garantire che i nuovi interventi non accentuino l'effetto barriera sia dal punto di vista visuale che ecologico;
- evitare ulteriore consumo di suolo, contrastando i fenomeni di dispersione insediativa favorendo il recupero degli edifici e manufatti esistenti;
- tutelare e riqualificare gli spazi aperti presenti all'interno del tessuto urbano;
- conservare la leggibilità e la riconoscibilità dell'impianto storico degli insediamenti, i caratteri architettonici e tipologici del tessuto edilizio di valore storico e le relazioni fisiche e visive con il paesaggio litoraneo, tutelando il tessuto urbano riconducibile al modello della "città giardino";

- salvaguardare e riqualificare i relittuali ecosistemi dunali quali elementi di alto valore naturalistico e paesaggistico e il Fosso Fiumetto;
- assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne l'integrità morfologica e percettiva.

4.2.4.1. L'Invariante III - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi -I morfotipi

Nel PIT/PPR il morfotipo insediativo a cui appartiene Forte dei Marmi è quello "a pettine dei pendoli costieri sull'Aurelia" che presenta un "forte carattere urbano rispetto agli altri contesti insediativi costieri; densamente abitato ed interessato da usi intensivi di turismo balneare". I valori, le criticità e le azioni indicate dal PIT/PPR questo morfotipo insediativo sono:

- i valori risiedono principalmente:
 - nei percorsi litoranei e il connesso patrimonio di edifici e attrezzature storiche legate all'attività turistica-balneare;
 - il complesso di insediamenti edilizi con tipologie di pregio (ville e villini);
- le criticità maggiori sono rappresentate dall'impetuosa crescita urbana degli ultimi 50 anni che ha stravolto il sistema insediativo storico orientando lo sviluppo in senso longitudinale rispetto alla costa che ha comportato una netta riduzione e al degrado del sistema spiaggia-duna-pineta retro-dunale;
- le azioni riguardano:
 - la riqualificazione del sistema insediativo evitando processi di saldatura tra le espansioni dei centri costieri;
 - la salvaguardia e la riqualificazione degli spazi aperti con particolare riguardo a quelli prossimi ai corsi d'acqua;
 - la salvaguardia e la riconoscibilità dei caratteri paesaggistici degli insediamenti;
 - dare profondità ai varchi di accesso alle visuali dal litorale verso il mare e verso l'entroterra;
 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale.

4.3. Il patrimonio territoriale e paesaggistico

Il patrimonio territoriale e paesaggistico è costituito dagli elementi e dai sistemi ambientali, urbani, rurali, infrastrutturali e paesaggistici come di seguito descritti e saranno oggetto di un riscontro puntuale all'interno delle analisi conoscitive che saranno eseguite ad una scala di maggiore dettaglio ai fini della formazione del P.O. e per le verifiche richieste in tal senso dal PS/2020 per una loro esatta rappresentazione.

4.3.1. La struttura idro-geomorfologica

La geologia del territorio del comune di Forte dei Marmi si caratterizza per la presenza di quattro litofacies prevalenti:

- sabbie di spiaggia attuale corrispondenti ai depositi marini fra la linea di costa e il viale litoraneo;

- sabbie marine (dune post romane) comprese fra il viale litoraneo e il tracciato di Via Emilia - Via G.B. Vico, con spessore massimo di 20-30 metri;
- limi da sabbiosi ad argillosi talora con torbe, che affiorano, secondo una fascia disposta pressoché a cavallo del tracciato autostradale e parallelamente alla linea di costa, sovrapposte alle sabbie marine, a segnare il passaggio verso monte ai depositi continentali del conoide del fiume Versilia;
- ghiaie e ghiaie sabbiose e ciottoli prevalenti con livelli di limi e argille, corrispondenti ai depositi di conoide del fiume Versilia che si sviluppano prevalentemente a partire da poco sopra il tracciato autostradale verso est, verso il comune di Seravezza, dove divengono prevalenti (zona Vaiana).

La morfologia è in massima parte pianeggiante fatta esclusione per alcune zone più interne che mostrano una debolissima pendenza compresa fra 0.5% e 1%. La parte pianeggiante ha quote variabili dal livello mare (0 m) fino a +2.5 ÷ +2.8 metri nelle zone più interne del territorio comunale.

Il territorio è fortemente antropizzato, specie nella fascia più prossima alla linea di costa, tanto che la struttura superficiale del sistema dunale litoraneo è andata pressoché distrutta, rimane ancora riconoscibile nella sola zona di Vittoria Apuana. Morfologicamente il sistema dunale costiero si sviluppa verso l'interno, per circa 350-500 metri, a partire dalla zona della spiaggia cui fanno seguito variazioni altimetriche che rispecchiano una originaria struttura a dune piatte, poco pronunciate, con una zona depressa immediatamente a monte del cordone dunale costiero, corrispondente alla zona della lama retrodunale. Questo andamento geomorfologico si estende pressoché fino all'altezza dell'autostrada, dove alle sabbie si sovrappongono sedimenti fini di facies continentale lacustre a testimoniare il passaggio ad un dominio più tipicamente continentale. Da questa zona la morfologia, pur pianeggiante, mostra un aumento della pendenza verso monte, a segnare l'inizio del conoide alluvionale del fiume Versilia. Peraltro quest'ultima zona è quella che presenta caratteristiche che ancora testimoniano un'organizzazione di tipo agricolo (zona di Vaiana).

Gli elementi idrografici di rilievo sono rappresentati dal fiume Versilia e dal Fosso Fiumetto. Il primo sfocia in mare in territorio comunale di Montignoso a poche centinaia di metri dalla zona di Vittoria Apuana. Il secondo invece scorre parallelamente alla fascia costiera, nella zona retrodunale, per poi sfociare in mare, più a Sud, nel territorio comunale di Pietrasanta.

Elementi idrografici di minore importanza sono rappresentati dal fosso Spera e dal fosso Scialo rispettivamente a Sud e a Nord, al confine con il comune di Pietrasanta.

4.3.1.1. La fragilità idrogeologica

Il territorio comunale è sostanzialmente caratterizzato, tranne nella limitata fascia a cavallo del tracciato autostradale, da depositi sostanzialmente dotati di elevata permeabilità. I principali elementi di fragilità del territorio riguardano:

- 1) la salinizzazione:
 - la fascia dunale costiera è sede di un importante acquifero che contribuisce a contenere l'intrusione dell'acqua marina nelle falde e nell'entroterra

Versiliese. In quest'ultimo ventennio, sia per una diminuzione degli apporti meteorici efficaci sia per un aumento dello sfruttamento della risorsa idrica superficiale, tale funzione di barriera è stata significativamente ridotta, con ripercussioni sull'ambiente e sulle attività locali. L'abbassamento della falda di duna ha portato, in varie zone della costa versiliese, ad una forte risalita ed intrusione salina nell'entroterra. L'interfaccia tra acqua dolce e acqua salata è legata ad un equilibrio di tipo idrodinamico tra flusso dolce e flusso salmastro; esiste una fascia di transizione che può variare di spessore da pochi metri ad alcune decine.

- le condizioni dell'acquifero costiero sono caratterizzate, in estrema sintesi, da una falda d'acqua dolce, dotata di un carico idraulico superiore allo zero, che fluisce verso mare, mentre l'acqua salata, è relegata in profondità con velocità nulla e carico idraulico pari a zero;

2) la fragilità idraulica:

- l'elemento idrografico di maggior rilievo sul territorio comunale di Forte dei Marmi è rappresentato dal fiume Versilia, che sostanzialmente ne delimita a Nord e ad Est il territorio comunale. L'alveo di questo fiume, poco incassato rispetto al piano campagna circostante, è protetto da ampie ed alte arginature continue su ambo i lati che localmente lo rendono pensile sulla pianura;

- l'area è interessata anche da una importante rete idrografica secondaria costituita dal sistema dei fossi di bonifica (di acque alte e di acque basse), tra cui i principali: Fosso Fiumetto, Fosso Tonfano, Fosso di Spera, Fosso Fossetto e Fosso Scialo;

- l'area di pianura in cui ricade anche il territorio comunale di Forte dei Marmi è stata storicamente e recentemente interessata da eventi esondativi della rete idrografica, in particolare dal fiume Versilia e in misura minore dalla rete idrografica secondaria.

4.3.1.2. La pericolosità geologica e geomorfologica

Il territorio comunale di Forte dei Marmi è caratterizzato da una morfologia sub-pianeggiante e non è interessato da fenomeni di instabilità geomorfologica in atto e, quindi, soggetto a scarsa o nulla attività geomorfologica fatta eccezione per la sola parte della spiaggia più prossima alla battigia soggetta a fenomeni di avanzamento/arretramento della linea di riva legati alla dinamica costiera.

Il territorio è caratterizzato dalla presenza di terreni con caratteristiche geotecniche medie. Sono tuttavia presenti, specie nelle aree retrodunali, depositi sabbiosi fini, talora limosi, con caratteristiche relativamente più scadenti. Tali problematiche divengono tuttavia più evidenti e marcate nella zona di affioramento/sub-affioramento dei limi e delle torbe, dove in effetti le caratteristiche possono definirsi scadenti anche se gli spessori sono sostanzialmente contenuti.

4.3.1.3. La pericolosità idraulica

La pericolosità idraulica si pone come uno degli aspetti fondamentali nel governo di un territorio; la crescente interazione tra la dinamica delle reti idrologiche e le attività antropiche necessita infatti di un'attenta analisi delle

condizioni di rischio cui sono sottoposti beni e persone. Tale condizione di rischio può scaturire in conseguenza di fenomeni di trasporto in alveo legati a fenomeni di esondazione (trasporto di massa liquida) e/o di dinamica d'alveo (trasporto di massa solida). Il rischio idraulico può altresì essere dovuto a fenomeni di ristagno dovuti a difficoltà di drenaggio da parte della rete scolante, favorite anche da condizioni geomorfologiche locali particolari (aree depresse ecc.).

4.3.2. La struttura ecosistemica

La struttura ecosistemica è rappresentata da:

- a) gli ecosistemi fluviali e palustri
 - il fosso Fiumetto, lo Scialo e gli altri corsi d'acqua naturali e il reticolo idrografico minore con la vegetazione ripariale per le loro funzioni paesaggistiche, ecologiche e di regimazione;
 - l'invarianza idraulica, senza ulteriore impermeabilizzazione del territorio;
 - porzioni del sistema del lago di Porta e del lungo Versilia;
- b) le componenti botanico-vegetazionali
 - i boschi e le formazioni arbustive in evoluzione naturale;
 - le aree boscate in genere composte da pino marittimo, pino domestico, lecci e altre specie tipiche della macchia mediterranea;
 - le aree libere non boscate, gli incolti ricompresi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;
 - i giardini delle ville di valore ambientale in quanto, unendosi in modo organico, formano isole ecologiche oltre che essere di ausilio alla ricostruzione di porzioni di paesaggio tradizionale;
 - i filari alberati lungo gli assi viari;
 - gli alberi isolati di valore ambientale che rappresentano antichi segni di riferimento territoriale.

4.3.3. La struttura insediativa

La città di Forte dei Marmi si presenta come un insieme di parti urbane sostanzialmente omogenee, ognuna contraddistinta da propri caratteri architettonici, ambientali, regole edilizie e valori architettonici che, insieme, contribuiscono a creare l'immagine identitaria del Comune.

Il PS/2020 ha identificato le principali componenti che caratterizzano le diverse parti urbane alle quali sono stati associati indirizzi e prescrizioni da seguire nella formazione del PO (Vedi Allegato A) di seguito descritte:

- a) il nucleo storico di origine ottocentesca formato da tessuti edilizi di tipo compatto che si sono sviluppati attorno alla Piazza Garibaldi (dove nel 1618 venne fatto costruire il "Magazzino dei Marmi" primo edificio in muratura della zona) e alla Piazza Marconi dove arriva l'antica Via Medicea (oggi Via Provinciale) che collegava l'entroterra versiliese al pontile caricatore risalente al 1518;
- b) la città contemporanea che il PIT-PPR equipara al morfotipo **TR5 - Tessuto puntiforme** "con maglia considerevolmente regolare, con edifici disposti ordinatamente rispetto alla geometria degli isolati e pertinenze prevalentemente sistemate a giardino".

In queste zone sono presenti aree intercluse inedificate che concorrono ad una buona dotazione del verde e rappresentano una potenziale risorsa nella definizione della rete ecologica.

La città contemporanea è stata suddivisa nel PS/2020 (in relazione alle diverse modalità costruttive, giacitura dei fabbricati, stili architettonici, inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale) in quattro diverse sottocategorie:

- la "facciata della città balneare" compresa tra il Viale Italo e Viale Morin/Via Mazzini che costituisce testimonianza materiale e di valore culturale dell'identità del Comune in cui sono prevalenti edifici a villa e villino di impianto storico molti dei quali di rilevanza storico/artistica e/o documentaria;

- il "quartiere di Roma Imperiale" prevalentemente costituito da ville con ampio giardino di epoca novecentesca dove sono numerosi gli edifici moderni di valore con architetture di tipo eclettico e razionaliste. In questa zona la tipologia prevalente è la "villa con giardino" mediamente costruita su lotti di 2.300 mq. (sono state escluse dal calcolo della media sei parchi di pertinenza di ville di estensione maggiore di 1 ettaro).

L'impianto del giardino è generalmente costituito da essenze arboree sempreverdi appartenenti al pino marittimo e leccio e costituisce un aspetto fondamentale per l'inserimento della villa nel paesaggio, costituendone un ineludibile punto di riferimento, soprattutto nei casi in cui esso si configura come un vero e proprio bosco;

- il "nucleo generatore di Vittoria Apuana" sviluppatosi lungo la direttrice mare-monti della Via P.I. da Carrara con una edificazione di media/alta densità su isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotti regolari e con chiara gerarchizzazione degli assi viari di attraversamento. Il tipo edilizio prevalente è quello a blocco pluripiano a 3-4 piani frammisto a quello di 1-2 piani della tipologia villino/villa con giardino pertinenziale.

Il nucleo generatore non presenta particolari criticità sia sotto il profilo della qualità urbana che delle architetture e si caratterizza per la presenza di edifici specialistici che costituiscono anche polarità urbana quali: la chiesa, l'ospedale, il centro sociosanitario, il polo scolastico, il centro culturale di Villa Bertelli, per la presenza di aree verdi in buono stato di manutenzione

- l'"insediamento urbano di tipo puntiforme" sviluppatosi a partire dall'inizio degli anni '60 del secolo scorso che, per fasi successive di crescita in senso longitudinale rispetto al mare, ha interessato il territorio della pianura costiera fino a lambire la Via Vico-Via Emilia e, nella parte più interna (al di sopra dell'Autostrada A12) il nucleo residenziale della Vaiana.

Le caratteristiche insediative sono generalmente prive di valore documentario, con sporadiche presenze di edifici di impianto più antico inglobati all'interno dell'espansione urbana e di parti edificate omogenee di edilizia sociale o di zone private costruite attraverso piani di lottizzazione.

La tipologia edilizia più frequente è quella del "villino" quasi sempre ad un piano e facente parte di quegli edifici appartenenti alla prima espansione della città, costruito da residenti per soddisfare le proprie esigenze abitative. Generalmente questi edifici sono di forma regolare, quadrata, ad un piano e con tetto a padiglione, con distribuzione interna dell'alloggio composta da un

meccanismo distributore centrale sul quale si affacciano i vani laterali. Il lotto di pertinenza è quadrato di dimensione media di circa 800 mq, dove l'edificio si colloca al centro di questo; sul fronte strada si presenta un piccolo giardino dove di solito sono piantumate singole piante di pino marittimo o leccio con recinzioni di alloro o oleandro;

c) il PIT-PPR individua nelle aree poste alla intersezione tra la Via Provinciale e la Via Vico il morfotipo **TR6 - Tessuto a tipologia mista** che viene descritto come tessuto "a densità variabile caratterizzato dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive che commerciali che direzionali (...) con tipi edilizi diversificati per tipologia e dimensione con destinazioni funzionali a volte incompatibili disposti senza ordine o regola l'uno accanto all'altro". In questo tessuto (individuato anche nel PS/2020) le criticità maggiori sono rappresentate dal diffuso degrado delle aree dismesse e non costruite; dalla elevata impermeabilizzazione del suolo; dalla mancanza di una forma urbana; dalla commistione di tipologie edilizie. L'obiettivo del PIT/PPR è quello di attivare progetti di rigenerazione urbana "privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo".

4.3.3.1. I morfotipi degli insediamenti puntuali e a tipologia mista

In sede di conferenza paesaggistica regionale al Comune è stato chiesto di aggiornare la Tavola 11 del QC del PS/2020 nella fase di formazione del PO per conformarla agli "obiettivi specifici e le indicazioni per le azioni definiti nell'Abaco delle Invarianti del PIT-PPR".

Per questa ragione, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (individuato dal PS ai sensi dell'Art. 4 della LRT 65/14) nell'insediamento urbano di tipo puntiforme e quello a tipologia mista è stato eseguito uno specifico studio sulla struttura urbana, allo scopo di pervenire ad una più esatta perimetrazione e individuazione di eventuali nuove sottocategorie rispetto a quella unica prevalente indicata nel PIT/PPR (Vedi TAV. 1). Ciò allo scopo di definire una più articolata disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente e di quella delle funzioni, per perseguire i seguenti obiettivi (secondo delle specificità areali, tipomorfologiche o di giacitura, nonché dei valori paesaggistici e ambientali che caratterizzano le diverse sottocategorie dei nuovi morfotipi): nella politica di tutela delle parti storicizzate e di quelle di rilevante valore ambientale; di mantenimento urbanistico delle parti sature che presentano una chiara matrice urbana; di riqualificazione urbanistica delle aree intercluse; di contenimento dei processi insediativi nelle aree di margine in assenza di specifici progetti pubblici di adeguamento della maglia stradale e delle dotazioni di servizi pubblici alla scala di quartiere; di definire più puntualmente la disciplina delle funzioni.

Per l'analisi è stata seguita la metodologia di individuazione e rappresentazione utilizzata dal PIT/PPR per la classificazione dei seguenti diversi tessuti urbani che costituiscono la città contemporanea³:

³ Il Comune nel 1995 ha svolto un censimento dell'intero territorio comunale schedando 5.908 tra aree libere e lotti edificati. Tale censimento è stato aggiornato nel 2009 e, in alcune parti, ai fini della formazione del presente P.O. nella parte relativa alla datazione storica e ai giudizi sul valore storico e/o documentario degli edifici e dei giardini

- il tipo edilizio (mono-bifamiliare, plurifamiliare, nodale, casa colonica, capannone) e la tipologia architettonica (villino, villa, schiera, linea, blocco aperto o chiuso);
- caratteristiche dell'area pertinenziale (giardino, resede, piazzale, ecc.);
- rapporto edificio strada e/o spazio pubblico, servizi alla residenza;
- struttura del tessuto in relazione alla densità abitativa, tipologia edilizia e tipologia architettonica prevalente, forma dei lotti e regole insediative, presenza o meno di una maglia viaria strutturata e gerarchizzata.

Sulla base dell'aggiornamento dei dati sul censimento urbanistico svolto dal Comune all'interno del perimetro del territorio urbanizzato nelle parti interessate dagli insediamenti di tipo puntiforme e a tipologia mista sopra descritti sono stati individuate i seguenti nuovi sottomorfotipi:

1) tessuto puntiforme omogeneo su percorsi principali o secondari

- si caratterizzano per la prevalenza di costanti tipomorfologiche con edifici mono e bifamiliari isolati su lotto e pertinenze sistemate a giardino, interessanti gli assi viari principali e secondari dell'attuale struttura viaria, aventi caratteristiche urbanisticamente prevalentemente omogenee, con edifici disposti in modo ordinato su una maglia di lotti sostanzialmente regolare;
- nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni del PS, il PO prevederà interventi di manutenzione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente volte alla conservazione dei caratteri tipomorfologici che caratterizzano tali tessuti,



proseguendo nell'azione di riqualificazione edilizia già avviata incentivando (anche attraverso l'assegnazione di bonus volumetrici come previsti per legge) la bioarchitettura, tutelando i residui spazi vuoti ineditati;

- nelle situazioni di degrado urbanistico il PO prevederà specifici interventi di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica;

- il PO tutelerà i filari di alberi che caratterizzano i principali percorsi viari, attraverso interventi di conservazione,

manutenzione e piantumazione di nuove essenze per il completamento delle parti mancanti;

come richiesto dal PS/2020). Questo censimento è stato eseguito attraverso la rilevazione dei singoli lotti e aree (in area urbana ed extraurbana), degli edifici e delle relative destinazioni d'uso. La scheda di rilevamento è stata completata con dati di tipo quantitativo (superficie del lotto/area, piani dell'edificio, tipologia edilizia e architettonica, superficie edificata, volume), assegnando un giudizio di valore (sull'edificio e sull'area ineditata libera o pertinenziale) e sullo stato di conservazione).

2) tessuti tamponamento o interclusi

- trattasi di formazioni urbane residenziali caratterizzate da edificazione episodica che si sono formate in assenza di un progetto ordinatore in termini di "forma urbana". Questo tessuto, caratterizzato da edifici a villino su lotti di piccola dimensione recintati, è intercluso tra quelli di tipo omogeneo su percorso principale e secondario e sono dipendenti da un asse viario principale sul quale si sono strutturati percorsi di accesso privati a fondo chiuso;
- nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni del PS, il PO, in quanto questo tipo di tessuto ha sostanzialmente saturato l'ambito urbano di appartenenza, non richiede interventi di densificazione (nuove costruzioni) ma solo quelli volti alla riqualificazione edilizia in chiave ecologica (anche attraverso l'assegnazione di bonus volumetrici nei limiti di legge) ai fini di rispondere alle esigenze abitative delle famiglie residenti; il PO prevede inoltre la tutela dei residui spazi inedificati e la previsione, ove possibile, di idonee infrastrutture necessarie per il reinserimento di tali tessuti all'interno della struttura urbana;

3) tessuti casuali

- si caratterizzano per la prevalenza di costruzioni di tipo residenziale a bassa densità edilizia con tipologia villino in aree prive di impianto regolare o ordinato, realizzate in modo episodico e che presentano forti carenze infrastrutturali e di dotazione dei servizi di base;
- interessano le aree periferiche a contatto con il sistema agricolo o periurbano che non hanno ancora raggiunto, o sono nell'impossibilità di raggiungere per carenza di un adeguato tessuto connettivo e di servizi, una forma insediativa compiuta basata su criteri regolari e omogenei;



- lo sviluppo di tali ambiti è pertanto condizionato alla realizzazione delle infrastrutture e dei servizi mancanti per inserirli all'interno del contesto urbanistico;

- nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni del PS, il PO non prevederà nuovi interventi di densificazione edilizia ma solo quelli di mantenimento con eventuali operazioni di riqualificazione edilizia (anche attraverso l'assegnazione di bonus volumetrici nei limiti di legge) in chiave ecologica ai

fini di rispondere alle esigenze abitative delle famiglie residenti; il PO prevederà inoltre la tutela dei residui spazi inedificati e progetti di rimboschimento per la riqualificazione ecologica e ambientale delle aree non edificate;

4) tessuto periferico della Vaiana

- il tessuto periferico della Vaiana si è sviluppato lungo i tracciati del territorio agricolo attraverso un processo di densificazione edilizia che ha formato un "recinto urbanizzato" che include ancora porzioni di territorio agricolo, caratterizzato dalla presenza di una edilizia a bassa densità con edifici mono e bifamiliari;

- nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni del PS, il PO prevederà una progettazione dello spazio urbano partendo dalla definizione "bordo del recinto urbanizzato", prevedendo una estesa opera di riqualificazione in chiave ecologica del patrimonio edilizio esistente e di limitate addizioni edilizie allo scopo di ricucire la maglia urbana per formare fronti omogenei;

- il nucleo della Vaiana è dotato di servizi e dotazioni alla scala di quartiere che dovranno essere qualificati e potenziati a partire dal polo scolastico di Via Nenni. Particolare attenzione sarà posta al piano del verde e al rimboschimento di tali aree in chiave ecologica e all'individuazione di un'area per lo svolgimento delle attività sociali svolte dalla frazione. Il progetto del verde sarà inquadrato in un più vasto disegno di tipo naturalistico per la tutela e valorizzazione del sistema dei canali e corsi d'acqua e delle aree agricole relittuali;

5) tessuti autonomi e/o pianificati

- si tratta degli agglomerati edilizi pianificati con criteri lottizzativi e/o regolari;

- il PO prevederà il mantenimento di tali tessuti attraverso interventi di manutenzione edilizia, con possibilità di usufruire dei bonus volumetrici previsti per legge nel caso di operazioni volte all'efficientamento energetico dei fabbricati purché vengano realizzati sulla base di progetti unitari, compresi i progetti di arredo e qualificazione degli spazi inedificati comuni.

6) tessuti eterogenei

- si tratta del tessuto che si è sviluppato lungo la Via Provinciale (principale arteria di accesso al centro) e la Via Vico di tipo eterogeneo per destinazioni funzionali, tipi edilizi, disposti in modo casuale senza ordine e regola urbanistica, spesso caratterizzati da diffuso degrado delle aree dismesse e non costruite. E' un tessuto privo di omogeneità d'uso o morfologica dove coesistono funzioni residenziali, artigianali, commerciali, servizi privati, a forte o a debole densità;

- parte di questi tessuti si sono consolidati e inseriti nel contesto urbanistico di appartenenza e necessitano di interventi di miglioramento qualitativo; mentre altre parti (in particolare i tessuti compresi tra la Provinciale e la Via Vico) sono caratterizzati da un diffuso degrado e pertanto dovranno essere oggetto di specifici interventi di riqualificazione urbanistica come indicato dal PS quali: la rigenerazione e il riuso di capannoni degradati o in abbandono; la razionalizzazione di quelli male utilizzati e/o sottoutilizzati; la riqualificazione delle aree per esposizione e vendite. Ciò avverrà attraverso la previsione di specifici progetti di ristrutturazione urbanistica e/o sostituzione edilizia, incentivando l'impiego di edilizia sostenibile e i processi di innovazione e riqualificazione.

4.3.4. La struttura agroforestale

Il territorio rurale si estende per circa 108 ettari e si concentra nella parte del territorio comunale posto a monte dell'autostrada A12 e, al suo interno, racchiude il nucleo residenziale della Vaiana.

Si tratta di una porzione relittuale di terreni agricoli che appartengono al morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura, caratterizzato da un reticolo di scoline legate alle colture cerealicole con impianti orticoli che mantengono un pregio paesaggistico in quanto porzione terminale della pianura versiliese. L'altro elemento colturale fortemente caratterizzante la zona agricola sono gli oliveti, costituiti da piante secolari disposte in file, a formare appezzamenti regolari delimitati dalle sistemazioni idraulico agrarie e dalle strade.

La struttura agroforestale comprende:

- i boschi e le formazioni arbustive in evoluzione naturale, localizzati soprattutto ai margini dell'autostrada e di Via Giovan Battista Vico; queste aree boscate sono costituite essenzialmente da macchie di ontani e pioppi la cui collocazione denota la presenza di zone di ristagno idrico che nel tempo si sono man mano evolute in vere e proprie aree umide, caratterizzate dalla presenza di specie vegetali e animali, in particolare uccelli acquatici che non si ritrovano in altre zone;

- i campi con le relative sistemazioni agrarie. Gli appezzamenti hanno dimensioni medio piccole, regolari e vedono l'alternanza di seminativi, destinati alle coltivazioni erbacee, orticole, cerealicole o foraggere, e arboree, in particolare oliveti. Gli appezzamenti sono delimitati dalla rete viaria pubblica spesso derivata da strade poderali e interpoderali; è ancora ben evidente e funzionante la rete di drenaggio delle acque superficiali costituente il sistema delle scoline. Un elemento tipico è rappresentato dai filari alberati costituiti da pioppo o farnia o anche ciliegio, presenti lungo i bordi degli appezzamenti e aventi sia funzione semiotica di delimitazione dei confini, sia di frangivento;

- i manufatti dell'edilizia rurale. I fabbricati si distinguono in abitazioni ed annessi agricoli funzionali all'attività hobbistica. Le abitazioni sono tipiche case di campagna a due piani con aia e pergolato sul davanti e muri in pietra, al centro dei terreni coltivati od ormai scissi dall'attività agricola e trasformati in giardini.

4.4. Lo stato di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico

Il regolamento urbanistico tutt'ora vigente risale al 1998 e, nonostante le successive varianti di adeguamento (l'ultima risale al 2016), è rimasto sostanzialmente uguale ai principi e alle regole urbanistiche ispirate dal primo piano strutturale approvato nel 1997.

A seguito dell'approvazione della variante al Piano Strutturale del 2009 di aggiornamento alla LRT n. 1/2005, il RU è stato oggetto di una prima variante di adeguamento che in sostanza si qualificava su tre punti fondamentali:

- proseguire nell'opera di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- l'esclusione degli interventi di nuova edificazione su tutta l'area costiera individuata dal Vincolo Paesaggistico del DM/1952 allo scopo di salvaguardare i residui vuoti urbani;

- la previsione, fuori dal perimetro del vincolo paesaggistico, di nuova edificazione per la costruzione di n° 25 alloggi (SUL max mq. 6.000) per l'edilizia libera da realizzare previa formazione di Piani Complessi di Intervento e di n° 125 alloggi (SUL mx mq. 19.000, compresa la quota per il recupero edilizio) destinati esclusivamente agli interventi di edilizia convenzionata per soddisfare le necessità abitative dei residenti.

Di seguito sono riportati i dati sullo stato di attuazione dei principali interventi previsti dal RU vigente utilizzando i dati del monitoraggio edilizio eseguito dall'ufficio urbanistica del Comune in riferimento a:

- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- gli interventi convenzionati e di sostituzione urbanistica;
- il piano complesso di intervento (PCI) "Prima Casa" comprensivo anche degli interventi per la costruzione di alloggi per l'edilizia libera;
- il recupero del patrimonio edilizio alberghiero esistente;
- lo stato di attuazione della previsione degli standard urbanistici.

Infine, sono elencate le varianti urbanistiche adottate e quelle approvate in via definitiva che non hanno perso efficacia (e che pertanto saranno recepite nel PO) e i piani e programmi aventi effetti e possibili interazioni con il PO.

4.4.1. Il recupero del patrimonio edilizio esistente

Nel periodo 2009-2020 risultano eseguiti 701 interventi (305 di adeguamento funzionale, 239 per addizioni volumetriche e 157 per sostituzioni edilizie di cui 30 a seguito delle agevolazioni previste nella norma del PCI), ai quali si devono aggiungere quelli manutenzione che sono stati stimati in circa 2.000.

Se a questi interventi di recupero edilizio realizzati nell'ultimo decennio uniamo anche quelli eseguiti dopo l'approvazione del primo piano strutturale del 1998 stimati in circa 3.100 (dato rilevato presso l'Ufficio Urbanistica alla fine del 2009), si può affermare che l'estesa opera di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente - che costituiva il principale obiettivo enunciato dagli strumenti urbanistici approvati dal Comune a partire dalla LRT 5/95 - sia stata pienamente compiuta.

4.4.2. Gli interventi convenzionati e di sostituzione di urbanistica

Nel RU le aree soggette a piano attuativo o a intervento edilizio convenzionato (riportate nell'Allegato "A" delle Nta) sono tre e nessuno di questi interventi è stato attuato.

Gli interventi di sostituzione edilizia complessi riguardano il recupero di aree e immobili sottoutilizzati, degradati e/o dismessi che il RU regola attraverso specifiche schede-norma contenute nell'Allegato "C" delle Norme Tecniche di attuazione. Si tratta di 13 interventi di cui:

- n. 5 risultano attuati/completati (scheda-norma n.ro 7, 12, 14, 15 e 16);
- n. 8 non sono stati attuati con le seguenti specificazioni:
 - la scheda-norma n° 4 non è stata attuata ma, a seguito della convenzione urbanistica stipulata nel 1996, sono state cedute le aree per standard al Comune;
 - la scheda-norma n° 10 è stata sostituita dalla scheda AT-3D del PCI;

-- la scheda-norma n° 17 non è stata attuata ma è stata presentata una istanza per il mantenimento della destinazione alberghiera.

4.4.3. Attuazione del piano complesso di intervento prima casa

Per dare risposta all'emergenza sociale rappresentato dalla prima casa il Comune ha approvato un Piano Complesso di Intervento (PCI) denominato "prima casa", attraverso una procedura di evidenza pubblica.

Il PCI è stato approvato nel 2011 ed è stato oggetto di una successiva variante nel 2016. Lo scopo del Piano era quello di agevolare la costruzione di alloggi per i residenti, previa stipula di una convenzione con il Comune attraverso la quale il proprietario dell'alloggio (nel caso di costruzione di una villa) o del socio della cooperativa (nel caso di edificio plurifamiliare) doveva garantire una serie di requisiti e obblighi, quali: essere residente nel Comune da almeno 15 anni, non possedere altre abitazioni nel territorio nazionale, l'impegno a non alienare e a non affittare l'immobile nei 20 anni successivi.

Negli indirizzi e prescrizioni il PS prevede che il PO esegua "una valutazione dello stato di attuazione degli interventi previsti nei Piani complessi e il coordinamento delle ipotesi progettuali già presentate e di quelle nuove dove non ancora effettuate, secondo un disegno generale che affronti con particolare attenzione gli spazi destinati a diventare pubblici e alla mobilità (...)".

La descrizione sullo stato di attuazione degli interventi programmati del PCI è riportata nella allegata TAV 2 e nelle tabelle di seguito riportate:

- il PCI prevede n. 26 comparti edificatori di cui n. 5 per destinazioni non residenziali che non sono state attuate (quali il mercato coperto comunale e la ristrutturazione del supermercato RG);
- dei n. 21 comparti edificatori interessati dall'attività edilizia residenziale ne sono stati attuati 10, di cui 2 per prima casa e 8 per l'edilizia libera;
- gli alloggi residenziali programmati erano 100 di cui ne sono stati realizzati 33. Di questi:
 - quelli per l'edilizia convenzionata sono 72 di cui ne sono stati attuati 19;
 - quelli per l'edilizia libera erano 28 di cui ne sono stati attuati 14.

Di seguito si riporta una breve sintesi sull'attuazione degli interventi residenziali distinti tra quelli di sola edilizia libera, solo edilizia convenzionata, edilizia mista (libera e convenzionata):

A) N° 11 INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA PER VILLE MONOFAMILIARI

| | SUP TERRITORIALE | N° ALLOGGI | SUL EDIFICABILE | AREE DI CESSIONE |
|------------------|------------------|------------|-----------------|------------------|
| ATTUATO n. 7 | 76.352 | 12 | 2.797 | 62.706 |
| NON ATTUATO n. 4 | 55.273 | 6 | 1.368 | 42.056 |

B) N° 4 INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA

| | SUP TERRITORIALE | N° ALLOGGI | SUL EDIFICABILE | AREE DI CESSIONE |
|------------------|------------------|------------|-----------------|------------------|
| ATTUATO n. 1 | 3.840 | 6 | 720 | 1.149 |
| NON ATTUATO n. 3 | 5.035 | 4 | 480 | 550 |

C) N° 6 INTERVENTI DI EDILIZIA MISTA (EDILIZIA LIBERA E CONVENZIONATA)

| | | TOTALE SUP TERRITORIALE | N° ALLOGGI | SUL EDIFICABILE | TOTALE AREE DI CESSIONE |
|---------------------------|--------------------|----------------------------|------------|--------------------|----------------------------|
| EDILIZIA LIBERA | ATTUATO | | 2 | 454 | |
| | NON ATTUATO | | 8 | 1.816 | |
| EDILIZIA CONVENZIONATA | ATTUATO | | 13 | 1.560 | |
| | NON ATTUATO | | 44 | 5.280 | |
| TOTALE | ATTUATO n.2 | 10.455 | 15 | 2.014 | 3.533 |
| | NON ATTUATO n.4 | 57.872 | 52 | 7.096 | 29.465 |

La norma del PCI prevedeva inoltre una serie di agevolazioni ai fini della realizzazione della prima casa contenuta all'interno della disciplina del recupero edilizio e la nuova costruzione. Quest'ultima era consentita nelle Utoe 3 e 4 nella "Zona H2" (giardino privato, anche attraverso il frazionamento) e nei lotti liberi ineditati "Zona I2" (aree verdi di valenza ecologica).

Gli interventi di nuova costruzione realizzati attraverso intervento edilizio diretto convenzionato sono stati 11.

4.4.4. Il recupero del patrimonio edilizio alberghiero esistente

All'anno 2000 a Forte dei Marmi erano presenti 95 alberghi per complessive 2.533 camere; nel 2020 il loro numero è sceso a 55 e le camere a 1.850. La dimensione media alberghiera nello stesso periodo è passata da 26,7 camere/albergo a 33,6 camere/albergo.

La diminuzione del numero delle strutture alberghiere (alla quale ha corrisposto un aumento della dimensione media alberghiera) è dovuta alle strategie contenute nei previgenti PS e finalizzate alla trasformazione delle piccole strutture alberghiere (non più sostenibili economicamente) in residenze o al "ritorno" alla originaria destinazione d'uso, previo pagamento di un extraonere monetario in aggiunta agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione dovuti per legge.

Se da un lato queste disposizioni hanno consentito la dismissione delle piccole strutture, dall'altro hanno incentivato la riqualificazione dell'esistente attraverso una articolata normativa che prevedeva (attraverso premialità volumetriche) l'adeguamento dell'albergo ai requisiti di classificazione stellare richiesti dalle leggi di settore nonché a quelle di tipo igienico sanitarie. Per cui il dato della diminuzione degli alberghi e l'aumento del numero medio delle camere è compatibile con la politica urbanistica praticata dal Comune fino ad oggi per questo settore.

Si segnala che attualmente è in corso l'attuazione del piano di recupero dell'albergo Augustus.

4.4.5. L'attuazione della previsione degli standard urbanistici

E' stata eseguita una ricognizione sia delle aree destinate a standard che della loro attuazione e i cui esiti sono riportati nella allegata TAV 3.

La tabella che segue mostra la sintesi di tale indagine e, rispetto alla situazione dell'attuale offerta di aree pubbliche, evidenzia l'eventuale deficit che dovrà essere colmato in futuro.

Per il calcolo degli abitanti è stata mantenuta la previsione contenuta nella relazione del PS/2020 di 25.000 abitanti complessivi, di cui 7.659 residenti (diminuiti a 7.113 al 31 dicembre 2019).

Sul totale di 25.000 abitanti teorici è stato verificato il fabbisogno di parcheggi e verde pubblico, mentre per le attrezzature di interesse collettivo e per le scuole il fabbisogno è stato calcolato sulla sola popolazione residente.

Come mostra la tabella sotto riportata, per ogni tipologia di standard il Comune soddisfa pienamente le dimensioni minime previste dall'art. 3 del DM 1444/68 che stabilisce una dotazione minima inderogabile di mq. 18 per ogni abitante (insediato o da insediare).

Per la parte relativa ai servizi di tipo territoriale il Comune soddisfa le dotazioni per la componente Parchi e Servizi sanitari, mentre presenta un deficit per l'edilizia scolastica di livello superiore (un servizio per il quale la programmazione dei plessi scolastici dipende dal distretto scolastico).

Stato attuazione Standard DM 1444/68 art. 3

| | Standard urbanistici - Superficie territoriale (mq) | | | | |
|------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------|-----------|------------|------------|
| | Attrezzature | Parcheggi | Scuole | Verde | Totale |
| Totale Comune | 77.428,21 | 91.427,97 | 50.576,61 | 267.156,04 | 486.588,84 |
| Minimo DM x residenti | 15.318,26 | 19.147,83 | 34.466,09 | 68.932,17 | 137.864,35 |
| Minimo x residenti + turisti | | 62.500,00 | | 225.000,00 | |

| | Standard urbanistici - Superficie per abitante (mq./ab) | | | | |
|------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------|-----------|--------|-------|
| | Abitanti | Attrezzature | Parcheggi | Scuole | Verde |
| Totale Comune | 7.659 | 10,11 | 11,94 | 6,60 | 34,88 |
| Minimo DM x residenti | | 2,00 | 2,50 | 4,50 | 9,00 |
| Minimo x residenti + turisti | 25.000 | | 3,66 | | 10,69 |

Stato attuazione Standard DM 1444/68 art. 4 c. 5

| | Standard urbanistici territoriali - Superficie territoriale (mq.) | | | |
|----------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|------------|
| | Istruzione superiore | Attrezzature sanitarie | Parchi territoriali | Totale |
| Totale Comune | 4.046,60 | 12.473,13 | 97.616,35 | 114.136,08 |
| Minimo DM x ab | 11.488,70 | 7.659,13 | 114.886,96 | 137.864,35 |

| | Standard urbanistici territoriali - Superficie per abitante (mq./ab) | | | |
|----------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|---------------------|
| | ABITANTI | Istruzione superiore | Attrezzature sanitarie | Parchi territoriali |
| Totale Comune | 7.659 | 0,53 | 1,63 | 12,75 |
| Minimo DM x ab | | 1,50 | 1,00 | 15,00 |

4.4.6. Varianti urbanistiche adottate o approvate, piani e programmi

Sono state adottate o approvate in via definitiva le seguenti varianti al RU:

- a) adottate
 - variante per servizi pubblici in Via F. Carrara (area ex Barberi) Delibera di adozione CC n. 58 del 9/11/2019;
- b) approvate

- variante per Zona G1 da destinare a sede della Misericordia Arciconfraternita in Via P. I. da Carrara. Delibera di approvazione CC n. 62 del 26/11/2019;

- variante per Zona scolastica primaria e rotatoria. Delibera di approvazione CC n. 63 del 26/11/2019.

Il Comune è dotato dei seguenti piani e programmi aventi effetti e possibili interazioni con il PO:

- Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA);
- Piano Urbano Mobilità Sostenibile (PUMS, in corso);
- Piano Comunale della Protezione Civile (in corso);
- Piano del colore (in corso).

4.5. Il patrimonio culturale

Ai sensi del DL n. 42/2004 (Codice del Paesaggio), nella cartografia allegata dei beni Paesaggistici (TAV. 4) sono stati aggiornati i vincoli di legge che gravano sul territorio comunale. Ciascuna categoria di beni è stata oggetto di una specifica ricognizione, delimitazione e rappresentazione. Tali beni riguardano:

A) gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del Codice (vincoli con Decreto)

- vincolo paesaggistico della fascia costiera (DM 21/08/1952) per una profondità di un chilometro dal mare;
- vincolo paesaggistico di Via Padre I. da Carrara e zone adiacenti (DM 07/06/1973);

B) beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del Codice (Vedi l'Allegato B)

- 1) Area su Fosso Fiumetto Via Nizza - DM N.45/SO N. 28 del 17/12/2012;
- 2) Area su Fosso Fiumetto Via Dalmazia - DM N.45/SO N. 28 Prov. 30-2014
- 3) Area su Fosso Fiumetto Via Dalmazia - DM N.45/SO N. 28 del 30/06/2014;
- 4) Area su Fosso Fiumetto Via C. Colombo – DM N.45/SO N. 28 del 17/12/2012;
- 5) Area su Fosso Fiumetto Via C. Colombo – DM N.45/SO N. 28 del 24/10/2016;
- 6) Area su Fosso Fiumetto Via L. da Vinci – DM N.45/SO N. 28 del 24/10/2016;
- 7) Area su Fosso Fiumetto - DM N.45/SO N. 28 dell'11/09/2006;
- 8) Area su Fosso Fiumetto - DM N.45/SO N. 28 del 17/12/2012;
- 9) Area su Fosso Fiumetto Via Fiume - DM N.45/SO N. 28 del 24/10/2016;
- 10) ex Villa Bertelli a Vittoria Apuana - DM N. 45/SO N. 28 del 07/02/2005;
- 11) immobile "Il Fortino" - DM N. 184 del 07/12/1996;
- 12) immobile in Via Duca d'Aosta - Provvedimento del 24/03/1999 – ID 90460130236;
- 13) immobile "Villa Apuana" Viale Morin 66 - DM N. 110/2020 del 5/11/2020;

14) immobile "Casa Mann Borgese" Via T. Mann 3 - DM N. 36/2020 del 9/06/2020;

15) Villa Ravano con giardino - Via Nizza - DM N. 184 del 20/12/1991 - ID 90460130170;

16) Villa Pedrazzi con giardino e foresteria – Via Roma Imperiale – DM N. 184 del 02/10/1990

17) Villa Fontana – Via Malta 5 – DM N. 45; SO N. 28 del 17/11/2009;

18) Villa Carrà – Via Roma Imperiale – DM N. 184 del 10/10/1998;

19) Strutture cimiteriali – DM N. 184 del 4/07/1981;

Sono immobili di interesse pubblico anche gli edifici e i complessi edilizi con più di 70 anni appartenenti allo Stato, alla Regione, agli Enti Pubblici Territoriali, nonché ad ogni altro Ente ed Istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fini di lucro, ivi compresi gli Enti Ecclesiastici civilmente riconosciuti. Tali edifici e complessi, anche laddove non sia intervenuta la verifica di sussistenza ex comma 2 dell'Art. 12 del D.Lgs. 42/2004, sono sottoposti alle disposizioni della Parte II dello stesso Decreto.

C) le aree tutelate per legge ai sensi dell'Art. 142 del Codice (ex legge 431/85)

- i territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare (art.142. c.1, lett. a, Codice);

- i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice);

- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art.142. c.1, lett. g, Codice).

La presenza di aree boscate è stata verificata alla luce della normativa forestale vigente in Toscana, in particolare:

- nelle zone agricole ed extraurbane il criterio di identificazione del bosco si è basato, oltre che sulla verifica della presenza di vegetazione forestale e della sua densità, sulla misurazione della superficie delle aree stesse che ne è valsa a conferma in caso di estensione superiore a 2000 m²;

- nelle zone urbanizzate, con particolare attenzione alle aree già classificate di valore ecologico e ambientale, è stata verificata la presenza del bosco con i criteri precedentemente descritti, escludendo a priori le aree che (pur in presenza di vegetazione forestale di densità paragonabile a quella prevista dalla legge 39/2000) sono classificabili come parchi urbani la cui sussistenza è definita dagli strumenti urbanistici comunali e facilmente riconoscibile per la presenza di strutture e arredi specifici. Altro caso di esclusione è stato quello dei giardini, la cui classificazione: in primo luogo è vincolata alla presenza di un fabbricato di cui l'area stessa rappresenta la pertinenza; in secondo luogo è dovuta alla collocazione in area non agricola, o alla presenza di opere di perimetrazione, associata ad una superficie inferiore a 2000 m².

In base a questi criteri, infine, sono state identificate come "boschi", alcune superfici coperte da vegetazione forestale, che pur ricadendo in area urbanizzata, hanno superficie superiore a 2000 m² e non hanno fabbricati al loro interno.

5. I CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO

L'articolo 95 della LR 65/2014 nel delineare i contenuti del PO, distingue tra la "Disciplina degli insediamenti esistenti" e la "Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio".

Il PO è quindi composto di due parti (o, meglio, discipline) dai contenuti differenziati e soprattutto dall'efficacia temporale nettamente distinta: la prima valevole a tempo indeterminato; la seconda valevole a tempo determinato con scadenza quinquennale:

- la "disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti", valevole a tempo indeterminato, individua e definisce:

- a) le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico e/o testimoniale;
- b) la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni del titolo IV, capo III, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale (comprensiva della specifica disciplina di cui all'articolo 4 della LR 3/2017 - Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale);
- c) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato, diversi da quelli concernenti la disciplina delle trasformazioni;
- d) la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'articolo 98 della LR 65/2014, ove inserita come parte integrante dello stesso PO;
- e) le zone connotate da condizioni di degrado;

- la "disciplina delle trasformazioni" degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, soggetta a decadenza quinquennale, individua e definisce:

- a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi;
- b) gli interventi di rigenerazione urbana;
- c) i progetti unitari convenzionati;
- d) gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alle precedenti lettere a), b) e c);
- e) le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale individuati nell'ambito degli interventi di cui alle lettere a), b) e c);
- f) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968 e le eventuali aree da destinare a previsioni per la mobilità ciclistica;

g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR n. 327/2001 (disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità);

h) ove previste, la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica e la perequazione territoriale e il piano comunale di protezione civile.

Il PO contiene inoltre le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, per garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità.

5.1. Dimensionamento del PO

La LRT 65/2014 stabilisce che la sola parte del PO soggetta a decadenza quinquennale deve essere definita e progettata nel rispetto del dimensionamento indicato dal PS.

Il principio si incardina nel sistema della pianificazione (strutturale/PS e operativa/PO) che vede un dimensionamento ritenuto sostenibile dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana dato dal PS che fissa per ciascuna UTOE le quantità massime suscettibili di prelievo ad opera dello strumento conformativo (PO).

Ove i dimensionamenti prelevati con il PO dal PS non siano "spesi" attraverso l'attuazione delle previsioni e degli interventi nel quinquennio di efficacia dello stesso PO, le relative quantità rientrano nelle disponibilità del PS in attesa di successivi prelievi ad opera dei nuovi strumenti conformativi.

Più in dettaglio, la legge stabilisce (articolo 95, comma 8) che le previsioni del PO che prelevano dal dimensionamento del PS sono quelle soggette alla "Disciplina delle trasformazioni" (la nuova edificazione, le previsioni e gli interventi sottoposte a pianificazione attuativa o progetto unitario convenzionato e gli interventi di rigenerazione urbana). Tale disposizione conferma che l'insieme delle previsioni e degli interventi concernenti la disciplina per la gestione degli insediamenti del PO, ancorché comportanti mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento delle unità immobiliari, non costituisce dimensionamento e non rileva pertanto ai fini della coerenza e conformità alle dimensioni massime sostenibili stabilite dal PS.

Sono invece rilevanti ai fini del dimensionamento del PO esclusivamente le previsioni di nuova edificazione e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente concernenti la disciplina delle trasformazioni del PO qualora esplicitamente assoggettati dallo stesso PO a pianificazione attuativa o a progettazione unitaria convenzionata ed a rigenerazione urbana.⁴

⁴ Il Regolamento di cui alla DPGR n. 32R/2017 chiarisce altresì che (articolo 4) "(...) nel **quadro previsionale strategico quinquennale** del PO sono esplicitati, per ogni singola UTOE, i dimensionamenti prelevati dal PS, evidenziando altresì il saldo residuo (...). Inoltre "(...) alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del PO, nel caso in cui il comune non abbia prorogato i termini di efficacia delle previsioni di cui all'articolo 95, c. 9 e 11 della LR 65/2014, i dimensionamenti relativi alle previsioni che hanno perduto efficacia ai sensi di tali disposizioni, rientrano nei quantitativi residui del PS, disponibili per la definizione del successivo quadro previsionale strategico quinquennale (...)". Tanto è vero che "(...) la relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni del PO (...) contiene, con riferimento alle UTOE, le quantità prelevate dalle dimensioni massime sostenibili del PS, nonché le ulteriori quantità attuate all'esterno del territorio urbanizzato, evidenziando il saldo residuo, con riferimento alle categorie funzionali di cui all'articolo 99, c. 1.

Sulla base del monitoraggio dell'attività edilizia svolta dal Servizio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune a partire dalla data di approvazione del previgente PS/2009, il dimensionamento complessivo residuo programmabile attraverso gli atti di governo del territorio è il seguente:

Tab 1 – Dimensionamento max previsto dal PS/2020

| Funzioni | Quantità (mq di SE) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Residenze riservate per attuare una politica della casa (prima casa a prezzi calmierati, residenze sociali) rivolta a residenti e abitanti locali per mantenere e vitalizzare il contesto sociale (1) | 15.000 |
| Residenziale per il libero mercato (1) | 6.000 |
| Commerciale, Artigianale e Direzionale (1) | 5.000 |
| Turistico-Alberghiero (1) | 7.800 |
| Ristrutturazione Urbanistica o Rigenerazione Urbana (2) | 15.000 |
| Completamenti o addizioni urbanistiche (2) | 3.000 |

(1) Dimensionamento confermato dal previgente PS/2009

(2) Nuovo dimensionamento previsto dal PS/2020

Tab 2 – Dimensionamento Residuo Programmabile

| Funzioni | Mq SE utilizzata | Quantità Residua (mq di SE) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------|
| Residenze riservate per attuare una politica della casa (prima casa a prezzi calmierati, residenze sociali) rivolta a residenti e abitanti locali per mantenere e vitalizzare il contesto sociale | 8.675 | 6.325 |
| Residenziale per il libero mercato | 1.452 | 1.452 |
| Commerciale, Artigianale e Direzionale | 2.425 | 5.375 |
| Turistico-Alberghiero | 455 | 4.545 |
| Ristrutturazione Urbanistica o Rigenerazione Urbana | 0 | 15.000 |
| Completamenti o addizioni urbanistiche | 0 | 3.000 |

Il PO potrà prevedere la localizzazione delle previsioni insediative residue nei limiti di cui al punto 3) dell'Art. 14 del PS/2020 per singole Utoe e, cioè:

- fino al 30% nell'Utoe 1 Forte dei Marmi;
- fino al 40% nella Utoe 2 di Vittoria Apuana;
- fino al 70% nella Utoe 3 Caranna-Via Emilia;
- fino al 20% nella Utoe di Vaiana.

Resta inteso che la somma delle percentuali collocate dal PO nelle diverse Utoe deve essere uguale o minore a 100. **Inoltre, nel primo PO** il prelievo massimo non potrà superare il 30% del dimensionamento massimo complessivo previsto dal PS.

5.2. Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici

Il piano operativo comunale, nel disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, definisce anche le condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, in coerenza con il quadro conoscitivo e con i contenuti del piano strutturale di recente approvazione.

Le condizioni di fattibilità sono definite in funzione delle situazioni di pericolosità e di rischio e specificano gli studi e le indagini da effettuare a livello attuativo ed edilizio e le eventuali opere da realizzare per la mitigazione del rischio.

In sede di formazione del piano operativo, ai sensi dell'art. 104 comma 3 della LR 65/2014, verranno definite le condizioni che garantiscono la fattibilità dei nuovi interventi di trasformazione e le modalità di attuazione delle misure di mitigazione dei rischi in rapporto alle trasformazioni previste.

Per i nuovi interventi di trasformazione oggetto di progettazione urbanistica verranno predisposte delle specifiche schede di fattibilità (schede grafiche e schede norma) mentre la disciplina degli interventi diretti sul territorio sarà contenuta all'interno di specifiche Norme tecnico geologiche (NTG) di supporto alle NTA in grado di regolamentare tutti gli aspetti inerenti la fragilità geologica, idraulica e sismica del territorio comunale. Le condizioni di fattibilità saranno definite in funzione delle situazioni di pericolosità e di rischio e dovranno specificare gli studi e le indagini da effettuarsi a livello attuativo ed edilizio e le eventuali opere da realizzare per la mitigazione del rischio. La mitigazione del rischio verrà quindi perseguita attraverso azioni combinate per la riduzione della pericolosità e della vulnerabilità degli elementi esposti.

5.3. Indirizzi per il PO su specifiche aree tematiche

In riferimento al precedente punto 5 (Gli obiettivi) il PO, in relazione al documento di indirizzo della G.C. n. 2 del 21/1/2021, dovrà perseguire la realizzazione di alcuni specifici obiettivi su temi riguardanti:

- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la tutela dei tessuti di valore storico-documentario e paesaggistico-ambientale;
- le politiche per la prima casa;
- le politiche per la tutela delle attività turistiche;
- la rigenerazione urbana;
- la città pubblica;
- le infrastrutture di area vasta e la mobilità lenta;
- la perequazione urbanistica.

5.3.1. La disciplina per il recupero degli insediamenti esistenti

I dati sul monitoraggio comunale sull'attività edilizia a partire dall'approvazione del primo regolamento urbanistico hanno confermato che l'obiettivo del recupero e della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente è stato raggiunto, come già precedentemente detto al precedente punto 4.4..

Pur confermando che il processo di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dovrà proseguire, il PO dovrà in primo luogo procedere all'adeguamento della normativa urbanistica ai nuovi parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal DPGR n. 39/R/2018 e dovrà valutare se sia ancora da perseguire la politica degli ampliamenti "una tantum" e degli interventi a indice, tenuto conto che essi erano funzionali a quello specifico progetto di riqualificazione urbana datato 1996, che tendeva a favorire l'adeguamento degli edifici ai nuovi standard abitativi (la maggior parte delle abitazioni censite

era stata costruita prima degli anni '70 e disponeva di bassi standard qualitativi) e per incentivare la dismissione/recupero dei manufatti realizzati nei giardini pertinenziali privati; oppure se sia più opportuno orientare gli eventuali incentivi edilizi per stimolare gli interventi verso l'edilizia sostenibile (oltre a quelli già previsti dalla legge).

5.3.2. La tutela dei tessuti di valore storico-documentario e paesaggistico-ambientale

Una particolare attenzione sarà posta alle zone urbane che rivestono valore storico-documentario e/o ambientale e che conseguentemente saranno oggetto di particolari discipline ai fini della loro conservazione/tutela (architettonica e/o paesaggistico-ambientale). In particolare:

- nel centro storico di origine ottocentesca formato da tessuti edilizi di tipo compatto saranno previsti interventi di tutela attraverso la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione edilizia e l'individuazione di specifici piani di recupero edilizio nelle parti degradate. Il centro storico si configura inoltre come centro commerciale naturale per cui il compito del PO dovrà essere anche quello di definire una specifica disciplina delle funzioni che privilegi anche il ruolo di centro amministrativo di questa parte di città. Dovrà essere favorito il recupero edilizio a fini residenziali con lo scopo di riportare la popolazione nel centro; la tutela/valorizzazione degli elementi di interesse culturale; l'estensione delle aree pedonali e dell'arredo urbano;

- nell'area urbana compresa tra il Viale Italo e Viale Morin/Via Mazzini definita "facciata della città balneare" in cui sono prevalenti edifici a villa e villino di impianto storico molti dei quali di rilevanza storico e/o artistica che costituisce testimonianza materiale e di valore culturale dell'identità del Comune dovrà essere prevista una tutela finalizzata a preservarne la memoria e ad assicurarne la conservazione. In tal senso il P.O. procederà alla classificazione degli edifici di valore storico, architettonico e/o documentario aggiornando la schedatura esistente e valuterà l'inserimento dell'intera area all'interno della Zona Territoriale Omogenea di Tipo "A" ai sensi del DM 1444/68;⁵

- nella zona di Roma Imperiale, prevalentemente costituita da ville con ampio giardino di epoca novecentesca sono numerosi gli edifici moderni di valore con architetture di tipo eclettico e razionaliste. La tipologia prevalente è la "villa con giardino" mediamente costruita su lotti di 2.300 mq., con impianto del giardino costituito in prevalenza da essenze arboree sempreverdi appartenenti al pino marittimo e leccio, tale da costituire un aspetto fondamentale per l'inserimento della villa nel paesaggio, costituendone un ineludibile punto di riferimento, soprattutto nei casi in cui esso si configura come un vero e proprio bosco. Per la tutela dell'area il PO procederà alla classificazione degli edifici di valore storico, architettonico e/o documentario aggiornando la schedatura esistente, compresa quella dei giardini e delle aree libere inedificate di valore ambientale ed ecologico; ciò allo scopo di definire una adeguata normativa per

⁵ Sono considerate zone territoriali omogenee A le "parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi"

la tutela del patrimonio edilizio esistente e, soprattutto, per stabilire rigide regole per la conservazione dei giardini di valore ambientale e per il ripristino di quelli alterati, modificati o che hanno perso le originarie caratteristiche vegetazionali, allo scopo di ricostruire e consolidare l'immagine paesaggistica dell'area e per il reinserimento e la protezione dell'ecosistema tipico dell'areale retrodunale che, benché antropizzato, dovrà concorrere al mantenimento dell'habitat caratterizzato dalla compresenza di strutture antropiche e specie vegetali e animali naturalmente presenti.

5.3.3. Le politiche per la prima casa

Il PS/2020 pone il problema della prima casa tra le priorità sociali da affrontare ed esso resta un obiettivo irrinunciabile a cui dovrà essere data una adeguata risposta utilizzando allo scopo gli strumenti che la legge regionale mette a disposizione dei Comuni.

In passato il Comune per dare risposta all'emergenza sociale della prima casa aveva approvato nel 2011 (con successiva variante del 2016) il Piano Complesso di Intervento denominato, appunto, "prima casa", che è stato attuato parzialmente.

A seguito della verifica dell'attuazione del PCI, il PO dovrà valutare e proporre eventuali soluzioni alternative per le parti non attuate riguardanti i comparti nei quali sono previsti interventi per l'edilizia convenzionata (fatto salvo le disamine delle criticità idrauliche presenti in alcune parti del territorio) e, comunque, contenere al proprio interno una sezione specifica dedicata alle politiche per la casa secondo quanto disposto all'art. 63 della LRT 65/2014 che stabilisce che il PO "concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa disciplinando l'attuazione degli interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio e di nuova costruzione diretti a soddisfare il fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale pubblica in conformità con la legislazione vigente", sia per quanto riguarda l'offerta di edilizia sovvenzionata, sia per quanto riguarda la tutela delle fasce di popolazione più deboli.

Nella valutazione dell'eventuale riprogrammazione degli alloggi per la prima casa non ancora attuati dal PCI, allo scopo di sottrarre la vendita delle aree vincolate alla costruzione di alloggi di edilizia convenzionata alla libera contrattazione tra privato e cooperativa edilizia, il PO dovrà proporre adeguate soluzioni affinché venga garantita la loro cessione a favore del Comune ai fini della realizzazione da parte dello stesso delle politiche pubbliche per la casa sopra dette.

5.3.4. Politiche per la tutela delle attività turistiche

L'economia turistica del Comune è sostenuta dal turismo balneare e dagli alberghi. I limiti di questo settore economico risiedono nella loro stagionalità che si concentra nel periodo estivo.

In quanto l'obiettivo del piano è quello di promuovere un turismo di qualità, il PO dovrà costruire una rete integrata che comprenda: la qualità degli insediamenti e l'arredo urbano; le aree ad elevata naturalità, le aree verdi, la mobilità lenta, le risorse storiche, culturali e ambientali.

Inoltre, come indicato nel PS/2020, dovranno essere individuate quelle significative relazioni che travalicano il confine comunale per allargare i temi dell'offerta turistica e della stagionalità, integrandosi con gli itinerari e filiere che si sviluppano nei territori vicini, in particolare a quelli della Versilia storica (l'area golfistica, il lago di Porta, i collegamenti con il parco delle Alpi Apuane, la Versilia e l'artigianato artistico del marmo).

Per quanto riguarda lo specifico tema dell'offerta alberghiera bisogna tener conto in primo luogo degli effetti che la normativa del RU vigente ha provocato nel settore, in particolare la parte della disciplina che consente la dismissione/ripristino all'originaria destinazione d'uso delle piccole strutture, che ha fatto ridurre in modo consistente la potenzialità della ricettività alberghiera (e quindi anche dell'occupazione) e quella relativa agli incentivi per riqualificare le strutture esistenti.

Gli alberghi sono una risorsa essenziale ed elemento fondante dell'identità del Comune e pertanto andranno tutelati, per cui il PO dovrà evitare nuove dismissioni alberghiere e, come previsto dal piano strutturale, proseguire nella politica del recupero aumentando, se necessario, la gamma degli incentivi edilizi per favorire tutti gli interventi necessari a soddisfare i fabbisogni pregressi per adeguare le strutture esistenti alle leggi di classificazione stellare e alle nuove normative in materia turistico-alberghiera (previa stipula della convenzione ai fini del mantenimento del vincolo alberghiero come previsto dalla vigente normativa urbanistica comunale), compresa la possibilità di intervenire con varianti ad hoc ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014, fermo restando i limiti posti dal PIT/PPR.

Dovrà inoltre essere valutata la possibilità di dedicare una specifica normativa per le aree attrezzate degli arenili per favorire gli adeguamenti alle normative igienico sanitarie e antincendio delle strutture e per riqualificare l'offerta dei servizi, attraverso interventi che tutelino lo stile delle architetture e la tradizione fortemarmina.

5.3.5. La Rigenerazione urbana e il recupero delle aree degradate

I progetti di rigenerazione urbana sono programmi integrati pubblico-privati di riqualificazione urbanistica edilizia di aree dismesse e/o fortemente degradate presenti all'interno dell'area urbanizzata.

Questi progetti appresentano la possibilità di realizzare in maniera condivisa e partecipata interventi di riqualificazione urbanistica che devono svolgere una azione nel tessuto sociale, culturale e ambientale adottando un approccio basato sulla sostenibilità, sull'inclusione sociale e sull'innovazione.

Il PS/2020 ha individuato, ai sensi dell'art. 92, comma 5 della LRT 64/2015, le seguenti aree urbane connotate da degrado:

- l'area ex SIPE;
- i manufatti della Misericordia e delle Associazioni culturali di Via Padre Ignazio da Carrara;
- le aree del centro storico (ex Telecom, area Barberi e mercato coperto);
- le aree non attuate del PCI e di sostituzione edilizia complessa anch'esse non attuate poste lungo la Via Provinciale;
- l'area del tessuto "eterogeneo" di Via Vico;

- le aree commerciali-espositive-artigianali della Via Provinciale della Vaiana. Su queste aree il PO procederà alla verifica della presenza o meno delle condizioni di degrado (in alcune zone sono state rilasciate autorizzazioni edilizie per il recupero dei manufatti esistenti) e valuterà i casi in cui sarà possibile prevedere specifici progetti di trasformazione secondo le linee tracciate dal PS/2020 che dovranno essere discussi pubblicamente e nei quali i processi di innovazione e riqualificazione dello spazio fisico dovranno risultare legati alle politiche pubbliche, incluso quelle per la prima casa. Il PO verificherà la presenza all'interno del territorio urbanizzato di nuove aree degradate da sottoporre a piani/progetti di sostituzione edilizia/trasformazione urbanistica secondo i criteri sopra enunciati.

5.3.6. La città pubblica

Per le dotazioni pubbliche degli standards urbanistici verrà sviluppato un progetto di costituzione una città pubblica. In tal senso il PO dovrà costruire un "progetto organico degli spazi pubblici" con l'intento di unificare il territorio mediante un piano integrato per la fruizione dello spazio pubblico che includa: le aree verdi pubbliche e di uso pubblico, le piazze, le piste ciclabili e pedonali le aree libere in modo da creare (come prevede il PS) "*scene urbane socializzanti e qualificare complessivamente il tessuto urbano*".

Il PO, seguendo le indicazioni del PS, oltre a quanto già specificato in precedenza, prevederà specifiche discipline volte a qualificare: le aree verdi di Via Trento e il relativo polo scolastico; la zona cimiteriale e le aree libere lungo Via Carrara; l'area del Mercato; l'area sportiva di Via XX Settembre; le aree verdi lungo la Via P. I. da Carrara; il potenziamento del polo scolastico di Vittoria Apuana; il potenziamento del palazzetto dello sport attraverso l'ampliamento delle aree e l'adeguamento della viabilità di accesso; il polo scolastico di Piazza donatori del sangue.

Per garantire la continuità delle attività sociali e ricreative svolte dalle associazioni del volontariato della frazione di Vaiana sarà prevista una specifica area da destinare allo scopo;

Inoltre, per perseguire l'obiettivo di consolidare la struttura ecosistemica del territorio e per avviare il progetto del Parco delle radici mediterranee (art. 9 del PS), il Comune intende portare a compimento l'acquisizione dell'area retrodunale di circa 7,9 ettari, di cui 2,5 sono stati recentemente acquisiti al demanio comunale. Si tratta di portare a conclusione una iniziativa pubblica di grande interesse per la comunità fortemarmina che dovrà portare alla ricostruzione dell'originaria area retrodunale. Il ripristino della zona retrodunale è un progetto di fondamentale importanza per il ruolo che essa svolgerà per la ricostruzione dell'habitat naturale e per la creazione del corridoio ecologico che dal mare, correndo lungo il fiume Versilia, si unisce all'oasi naturalistica del lago di Porta.

5.3.7. Infrastrutture di area vasta e la mobilità lenta

Per collegamento delle infrastrutture di area vasta il PS (in conformità al PTC della Provincia di Lucca) prevede il prolungamento della Via Emilia in direzione del Comune di Montignoso e, al livello locale, una nuova viabilità in Vaiana.

Per garantire la costruzione di queste due opere il PO individuerà due "corridoi infrastrutturali" all'interno dei quali sarà indicata l'esatta giacitura del percorso al momento dell'approvazione dell'opera pubblica.

Per il miglioramento dei collegamenti alla scala locale il Comune ha in corso il completamento del sistema delle rotatorie lungo l'asse di Via Vico-Via Emilia per la fluidificazione del traffico e, ove possibile, il PO prevederà (in relazione al programma comunale delle OOPP), una diffusa riorganizzazione della rete viaria minore.

Una particolare attenzione sarà posta alla mobilità lenta: itinerari ciclopedonali, percorsi integrati in area urbana ed extraurbana per il turismo e per i residenti, in relazione a quanto sarà stabilito del piano della mobilità lenta.

5.3.8. La perequazione urbanistica

Il RU vigente e il PCI hanno avuto come principale strumento per l'acquisizione delle aree da destinare a standard urbanistico la perequazione e la compensazione urbanistica, utilizzato alternativamente all'esproprio, che solo di recente, con L.R. n. 65/2014, la Regione ha codificato in norme applicative, mentre nel 1998 essa faceva ancora parte della sperimentazione urbanistica. In sintesi sui singoli lotti vincolati a standard venivano proposto al privato, in alternativa all'esproprio, quote di edificazione privata in cambio della cessione di almeno il 50% dell'area di proprietà (meccanismo compensativo).

Inoltre, sulle aree soggette a piano attuativo, il RU applicava il principio perequativo (i proprietari partecipano pro quota alle trasformazioni e alle cessioni di aree pubbliche, in alcuni casi anche con cessioni d'area pari al 70% dell'intero comparto interessato dalla trasformazione).

Tramite la disciplina della perequazione/compensazione urbanistica il Comune ha acquisito oltre 200 mila mq. di terreni, portando la dotazione di standard urbanistici oltre le dimensioni minime per abitante insediato come prevede la legge.

Anche in questo caso, raggiunto lo scopo che il RU si era prefissato, si pone il problema di un ripensamento sull'applicazione di questo istituto che andrà utilizzato in via esclusiva solo nell'ambito dei progetti di trasformazione urbanistica/rigenerazione urbana o per l'attuazione di progetti che rivestono un rilevante interesse pubblico applicando, in caso di comprovato interesse per la collettività, i meccanismi della compensazione urbanistica non solo per acquisire al demanio comunale aree attrezzate per standard ma, soprattutto, per favorire investimenti su progetti green ed ecosostenibili nell'ambito degli specifici piani di rigenerazione urbana o per interventi per la prima casa o di social housing.

6. EFFETTI ATTESI

Nel Documento preliminare di VAS che accompagna l'atto di avvio del procedimento è stata effettuata una prima valutazione degli effetti ambientali e territoriali attesi derivanti dagli obiettivi del piano e delle azioni ad essi associate. La valutazione degli effetti ambientali è quindi fortemente correlata con il procedimento di VAS a cui si rimanda. Per quanto riguarda gli effetti

paesaggistici attesi, di seguito si effettua una prima ricognizione sulla base degli obiettivi indicati per il PO.

6.1. Effetti paesaggistici attesi

1. Rispetto alla struttura geomorfologica, il PO:
 - approfondisce gli aspetti geologici, sismici ed idraulici con appositi studi;
 - promuove la tutela e la conservazione dell'arenile;
 - tutela il sistema idrografico naturale che attraversa la pianura fino al mare costituito dal Fosso Scialo, Fosso Fiumetto, reticolo idrografico minore e dalla vegetazione riparia;
2. Riguardo alla struttura eco-sistemica/ambientale, il PO:
 - disciplina gli ecosistemi e la continuità della rete ecologica, oltre agli elementi di particolare interesse naturalistico;
 - tutela le aree boscate e le pinete litoranee nonché quelle dei giardini di valore (spesso in associazione a specie arboree di leccio), attraverso opportune forme di gestione, manutenzione e reintegrazione al fine di conservare la tipicità del luogo ma anche il ruolo che possono svolgere per l'equilibrio idrogeologico ed ecosistemico;
 - conserva il valore testimoniale dei relitti della zona retrodunale anche ai fini della ricostruzione degli habitat naturali;
 - mantiene e rafforza le connessioni naturali, attraverso la conservazione delle aree agricole, delle aree boscate, delle altre aree residuali e degli spazi liberi che permangono nel tessuto edificato;
 - conserva e valorizza i filari di alberi posti a corredo dei percorsi stradali;
3. Rispetto alla struttura antropica il PO:
 - disciplina il reticolo idrografico minore, il patrimonio edilizio esistente, gli spazi scoperti, i giardini storici e di valore ambientale, le ville storiche e quelle più recenti di interesse architettonico e/o documentario, i varchi visivi, i percorsi storici;
 - conserva e tutela la leggibilità e riconoscibilità dell'impianto storico dell'insediamento costiero, i caratteri architettonici e tipologici del patrimonio edilizio e le relazioni figurative con il paesaggio litoraneo, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria;
 - conserva, recupera e valorizza i manufatti che caratterizzano il tessuto storico degli stabilimenti balneari mantenendone le tipicità di impianto che caratterizza le diverse porzioni della costa;
 - salvaguarda il valore identitario del tracciato litoraneo, nonché le relazioni spaziali e funzionali tra gli elementi, che caratterizzano l'impianto continuo del lungomare;
 - garantisce che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica;
 - mantiene gli accessi pubblici al mare.

7. ENTI ED ORGANISMI AI QUALI RICHIEDERE APPORTI TECNICI E CONOSCITIVI

Di seguito si elencano i soggetti ai quali si richiedono contributi tecnici ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera c) della LR 65/2014:

- Regione Toscana regionetoscana@postacert.toscana.it
 - Direzione urbanistica e politiche abitative
 - Direzione organizzazione sistemi informativi
 - Direzione agricoltura e sviluppo rurale
 - Direzione ambiente e energia
 - Direzione difesa del suolo e protezione civile
 - Direzione politiche mobilità, infrastrutture e trasporto
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana
 - Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana;
 - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio di Massa Carrara e Lucca
 - Provincia di Lucca
 - Comuni di Seravezza, Pietrasanta e Montignoso
 - Unione dei Comuni della Versilia
 - Azienda USL Toscana Nord Ovest
 - ARPAT - Dipartimento della Versilia
 - Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
 - Autorità Idrica Toscana - Conferenza Territoriale N. 1 Toscana Nord
 - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile
 - Ente di Bonifica Consorzio 1 Toscana Nord
 - GAIA – Gestore Servizio Idrico Integrato SpA
 - ATO Toscana Costa - Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani
 - Agenzia delle Dogane
 - Capitaneria di Porto di Viareggio
 - Gestori delle reti energia elettrica, gas, telefonia
 - Camera di Commercio, Industria e Artigianato Lucca
 - SALT - Società Autostrada Ligure Toscana SpA Tronco Ligure-Toscano

Alla Regione Toscana ed ai competenti organi del MIBACT sopraindicati il presente documento di avvio del procedimento è inviato anche ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR.

7.1. ENTI ED ORGANISMI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI

Gli enti ed organismi pubblici chiamati ad esprimere pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati nel corso di formazione del P.O., ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. d) della LR 65/2014, saranno:

- Regione Toscana
- Provincia di Lucca

- Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile
Alla conferenza paesaggistica per la verifica di avvenuta conformazione del P.O. al PIT/PPR partecipano:
- Regione Toscana
- Organi competenti del Ministero per i Beni e le attività culturali
- Provincia di Lucca.

8. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE

In apposito allegato viene illustrato il Programma delle attività di informazione e di partecipazione (P.A.I.P.) redatto ai sensi della L.R. n. 65 del 10/11/2014 art. 17 comma 3 lettera e) attinente alla formazione del P.S. e del P.O. Tale documento, elaborato dal garante d'intesa con il RUP, indica le forme e le modalità dell'informazione e della partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione del presente atto di governo del territorio, nel rispetto dei livelli prestazionali individuati all'articolo 16 del DPGR 14 febbraio 2017 n. 4/R e nel rispetto dei livelli partecipativi individuati nell'articolo 3 della Delibera della Giunta Regione Toscana n°1112 del 16/10/2017.

8.1. Il garante dell'informazione e della partecipazione

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 5 del 22/02/2012 ha approvato il Regolamento avente per oggetto "Istituzione e disciplina delle funzioni del Garante della Comunicazione".

Con Determina del Segretario Generale n. 285 del 06/04/20121 è stato nominato quale Garante dell'informazione e della partecipazione ai sensi dell'art 37 della LRT 65/2014 e relativo regolamento d'attuazione 4/R/2017 il Dott. GIORGI Andrea, funzionario di ruolo presso il Comune di Forte dei Marmi.

Per quanto concerne il programma di partecipazione ed informazione si rimanda all'allegato di cui al precedente punto 8.

=====000=====

ALLEGATO A

PS/2019 - INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER UTOE

UTOE 1 CENTRO

| NUCLEO STORICO | PRIMA CRESCITA | TESSUTO RECENTE | ROMA IMPERIALE |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>-una ricognizione del patrimonio edilizio, partendo dai documenti e dalle schede esistenti e da riferimenti catastali storici (catasto leopoldino e catasto d'impianto), per classificare gli immobili secondo i diversi caratteri tipologici. Su questa base sarà possibile prevedere la tutela con i vari interventi di restauro, ripristino, ristrutturazione edilizia ed urbanistica e gli eventuali adeguamenti con un confronto equilibrato fra i requisiti maggiormente significativi dell'edilizia tradizionale e gli standards abitativi contemporanei;</p> <p>-la definizione delle funzioni ammesse secondo la tipologia edilizia prevalente nell'ambito della residenza, commerciale di vicinato, artigianale di servizio, strutture ricettive e di somministrazione di alimenti e bevande, servizi pubblici o privati (attività sociali, assistenziali, direzionali). In questo quadro si valutano gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di trasformazione del patrimonio non più utilizzato o obsoleto, degli ambiti da sottoporre agli interventi di rigenerazione, da considerare nel dimensionamento del PS;</p> <p>-la messa a punto di politiche per la casa e per il recupero del patrimonio edilizio male utilizzato, come indicato nel precedente punto, in modo da riportare la popolazione nel centro, valorizzare gli elementi di interesse</p> | <p>-classificare gli edifici di interesse storico architettonico, tipologico e ambientale, rivedendo la schedatura esistente, e fornire una disciplina (articolo 10 IIb);</p> <p>-classificare gli edifici recenti e prevedere, secondo i caratteri tipomorfologici e in rapporto alla saturazione del lotto e alla relativa permeabilità, gli interventi ammessi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, quelli con situazioni di degrado da sottoporre ad interventi di rigenerazione urbana e ristrutturazione urbanistica, nel rispetto del dimensionamento;</p> <p>-individuare i giardini di interesse storico e ambientale, confermando o non confermando quelli indicati in cartografia o indicandone di nuovi, qualora sia riconoscibile la storicità dell'esistenza nel tempo o dalla funzione, fornendo una disciplina specifica (articolo 9 IIc);</p> <p>-individuare e classificare gli edifici con funzioni alberghiere e turistico-ricettive e indicare gli interventi ammessi nel rispetto del precedente articolo 10 IIe;</p> <p>-verificare gli spazi pubblici (definiti dal D.M. 1444/1968) con particolare riguardo del verde e dei parcheggi. Si definisce quindi in via prioritaria il sistema della sosta esterno alle aree storiche e si completa la dotazione di</p> | <p>-analizzare il tessuto edilizio e secondo i caratteri tipologici degli edifici prevedere interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, rialzamenti se ad un piano e ampliamenti funzionali per rispondere ad esigenze delle famiglie residenti, nel rispetto di un giusto equilibrio fra spazi scoperti e volumi edificati. In questo quadro si individuano gli eventuali complessi in condizioni di degrado e si indicano gli interventi di ristrutturazione urbanistica idonei per la rigenerazione urbana del contesto, nel rispetto del dimensionamento del PS;</p> <p>-mantenere le alberature e qualificare la via provinciale/via duca d'Aosta, antico percorso matrice, come asse di servizi e via commerciale, da ottenere sia con uno studio puntuale sulle funzioni, le dimensioni ammesse delle attività e il rinnovo conseguente del patrimonio edilizio, sia con interventi sugli spazi pubblici e comuni quali profili stradali, marciapiedi, accessi alle attività, spazi di sosta, pista ciclabile, fluidificazione degli incroci, canali di scolo, con il completamento della viabilità ciclabile e pedonale;</p> <p>-verificare gli spazi di uso pubblico e quelli pubblici (definiti dal D.M.1444/1968) con particolare riguardo del verde e dei parcheggi, e sviluppare progetti per i seguenti ambiti</p> | <p>-classificare gli edifici di interesse storico e architettonico, tipologico e ambientale, rivedendo la schedatura esistente, e fornire una disciplina (articolo 10 IIb);</p> <p>-classificare gli edifici recenti e prevedere gli interventi ammessi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, e gli eventuali ampliamenti, una tantum, necessari per dotare i complessi immobiliari degli spazi di servizio necessari alla gestione (guardianaggio, sicurezza, servizi vari);</p> <p>-attuare gli indirizzi e le prescrizioni indicate per i giardini di valore storico e le aree verdi di valore ambientale ed ecologico (articolo 9 IIc) e per il Fiumetto, (articolo 9 II a);</p> <p>-schedare e classificare gli edifici con funzioni alberghiere e turistico-ricettive e indicare gli interventi ammessi (articolo 10 IIe);</p> <p>-valutare l'opportunità di definire ambiti di rigenerazione o di recupero precisando gli interventi ammessi, con l'idea di realizzare strutture di interesse comprensoriale come centri attrezzati ricettivi, sportivi, per la salute e la cura del corpo, in grado di ampliare l'offerta turistica comunale.</p> |

| | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>culturale e ambientale, anche per una migliore organizzazione turistica;</p> <p>-la qualificazione dell'identità di nucleo storico legato all'entroterra (marmi), e quella di borgo marino e balneare, rinnovando il rapporto con il fronte a mare, tramite:</p> <p>-indicazioni sui caratteri degli spazi aperti privati e pubblici (pavimentazioni, percorsi, aree di sosta e attrezzature);</p> <p>-sistemazione delle aree verdi, da considerare unitariamente, per le quali migliorare i caratteri naturali, i modi e le varietà d'uso, favorendo il collegamento con gli accessi alla spiaggia;</p> <p>-riordino dell'arrivo e del movimento pedonale e ciclabile, definendo una mobilità che favorisca una sosta esterna o interrata tale da rendere il viale a mare un fronte pedonale e una facciata della città;</p> <p>-qualificare lo spazio aperto e le strutture edilizie poste ai lati del pontile, che rappresenta il terminale dell'asse mare monti d'impianto della città, attraverso un progetto unitario pubblico e privato.</p> | <p>parcheggi nel tessuto recente, tenendo conto delle varie utenze, con particolare attenzione agli ambiti nei quali si trovano i servizi per il cittadino o i mercati;</p> <p>-valorizzare e ampliare i viali alberati (articolo 9 IId).</p> | <p>organici (centralità pubbliche), individuati in cartografia, raccordando attrezzature, aree verdi, parcheggi, aree libere in modo da creare scene urbane socializzanti e qualificare complessivamente il tessuto urbano:</p> <p>a) spazi a verde e pubblici di via Trento con il polo scolastico e le aree libere in abbandono;</p> <p>b) il cimitero e gli spazi verdi, le aree libere lungo via Carrara, l'area sportiva, i parcheggi e i percorsi a carattere non urbano;</p> <p>c) le aree del mercato (via Piave/via Ponchielli);</p> <p>d) le aree sportive, libere e verdi lungo via XX Settembre, da inserire nel disegno organico più complessivo di qualificazione e rafforzamento del sistema sportivo comunale, e il complesso comunale da qualificare per la sua caratteristica struttura edilizia.</p> <p>-valutare la struttura alberghiera presente (assai rada) e indicare i parametri per gli ampliamenti e le condizioni per le eventuali dismissioni, ma soprattutto gli incentivi per favorire l'inserimento di nuove strutture, anche tramite interventi di ristrutturazione urbanistica e l'accorpamento di più lotti contigui.</p> | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| UTOE 2 VITTORIA APUANA | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NUCLEO GENERATORE | FASCIA COSTIERA | TESSUTO RECENTE |
| <p>-una ricognizione del patrimonio edilizio, partendo dalle schede esistenti e da riferimenti catastali storici (catasto leopoldino e catasto d'impianto), per classificare gli immobili secondo i diversi caratteri tipologici. Su questa base sarà possibile prevedere la tutela con i vari interventi di restauro, ripristino, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, di sostituzione edilizia e gli eventuali ampliamenti con un confronto equilibrato fra i requisiti maggiormente significativi dell'edilizia tradizionale e gli standards abitativi contemporanei;</p> <p>-lo sviluppo di un intervento di rigenerazione urbana o di recupero che qualifichi gli spazi pubblici esistenti, realizzi una nuova piazza o aree attrezzate e a verde (eventualmente in sostituzione del tennis San Francesco), valorizzi il disegno d'impianto urbanistico, anche con la messa in opera di alberature lungo strada, e proponga il riuso di volumi in condizioni di degrado, poco utilizzati o con funzioni inappropriate con destinazione residenziale, commerciale o di servizio. L'ambito di rigenerazione è perimetrato di larga massima in cartografia con il numero 1 e sarà definito nel Piano operativo stesso, che dovrà stabilire gli interventi ammessi interventi che possono essere di restauro, ristrutturazione edilizia, urbanistica, sostituzione, ampliamento e completamento, nel rispetto del dimensionamento indicato nel precedente articolo 14;</p> <p>-l'ulteriore valorizzazione di via Padre Ignazio da Carrara come centro della scena urbana con possibili interventi sul profilo geometrico tramite i quali sistemare spazi pubblici e liberi, aree</p> | <p>-classificare gli edifici di interesse storico architettonico, tipologico e ambientale, rivedendo la schedatura esistente, e fornire una disciplina (articolo 10 IIIB);</p> <p>-classificare gli edifici recenti e prevedere, secondo i caratteri tipo-morfologici e in rapporto alla saturazione del lotto e alla relativa permeabilità, gli interventi ammessi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione (art. 10.IIIId);</p> <p>-individuare i giardini di interesse storico e ambientale, confermando o non confermando quelli indicati in cartografia o indicandone di nuovi, qualora sia riconoscibile la storicità dell'esistenza nel tempo o dalla funzione, e fornire una disciplina specifica per la zona "retrodunale" (articolo 8 Ib);</p> <p>-schedare e classificare gli edifici con funzioni alberghiere e turistico-ricettive e indicare gli interventi ammessi (articolo 10 IIIe).</p> | <p>-analizzare il tessuto edilizio e secondo i caratteri tipologici degli edifici prevedere interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, rialzamenti se a un piano e ampliamenti funzionali per rispondere a esigenze delle famiglie, nel rispetto di un giusto equilibrio fra spazi scoperti e volumi edificati. In questo quadro si individuano gli eventuali complessi in condizioni di degrado e si indicano gli interventi di ristrutturazione urbanistica idonei per la rigenerazione urbana del contesto, nel rispetto del dimensionamento del PS;</p> <p>-valutare e perimetrare eventualmente l'ambito di rigenerazione o di recupero urbano, indicato di massima in cartografia con il numero 2, e dettagliare gli interventi ammessi, con l'idea di realizzare una centralità pubblica, rimodellando gli spazi a verde, sportivi, i parcheggi, e un completamento edilizio residenziale, per realizzare rilevanti opere di interesse pubblico e per riqualificare il contesto, integrandolo in un più ordinato disegno urbano, nel rispetto del dimensionamento del PS;</p> <p>-verificare gli spazi di uso pubblico e quelli pubblici (definiti dal D.M. 1444/1968) con particolare riguardo del verde e dei parcheggi e delle attrezzature sportive e scolastiche, raccordandoli in modo da migliorarne la funzionalità e qualificare complessivamente il tessuto urbano. In particolare si deve approfondire:</p> <p>a) il contesto territoriale del palazzetto dello sport, con l'eventuale ampliamento delle aree e attrezzature sportive per creare un centro retroportuale e polisportivo, eventualmente in</p> |

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>attrezzate e parcheggi, conseguenti ad un alleggerimento del traffico da ottenere con la realizzazione di nuova viabilità (vedi articolo 13.2.4c) o altre soluzioni che consentano di diminuire il peso delle funzioni viarie di attraversamento. In questo quadro si sviluppa una progettazione unitaria delle aree a verde lungo via Padre Ignazio da Carrara, in modo da valorizzarne la qualità paesaggistica e ambientale, salvaguardare la vegetazione esistente e prevedere interventi di nuovo impianto, garantendo l'utilizzo di specie già presenti e il rispetto del sesto d'impianto originale. Infine se ne valuta l'uso per lo svago, il tempo libero e lo sport, qualificando l'ingresso alle aree residenziali, da studiare in collegamento con l'intervento indicato nel punto successivo;</p> <p>-il potenziamento del polo scolastico esistente per creare un insieme di funzioni che unisca allo studio aree a verde e sportive;</p> <p>-la riqualificazione di parte dei volumi del Complesso dell'ex polverificio (SIPE). Il Piano operativo dovrà indicare gli edifici da conservare e gli interventi ammessi. Tali interventi sono ammessi a condizione che non compromettano le visuali panoramiche che si aprono verso le Apuane.</p> | | <p>collegamento con una nuova viabilità di accesso (articolo 13.2.5) e le sistemazioni paesaggistiche del lungo Versilia (articolo 9 IIb);</p> <p>b) il sistema delle aree verdi boscate e non boscate, migliorando la naturalità e la fruizione pubblica in collegamento con il Parco delle radici mediterranee (articolo 9);</p> <p>c) il polo scolastico di Piazza donatori del sangue, ampliando la dotazione di spazi attrezzati, in collegamento con quanto previsto nell'area dell'ex polveriera;</p> <p>-mantenere e valorizzare le alberature stradali (articolo 9) con particolare attenzione per gli assi mare/monti (via Canova, via Donati, viale Versilia).</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| UTOE 3 CARANNA E VIA EMILIA | | UTOE 4 VAIANA |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CARANNA | ASSE DI SCORRIMENTO | VAIANA |
| <p>-analizzare il tessuto edilizio e secondo i caratteri tipologici degli edifici prevedere interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, rialzamenti se a un piano e ampliamenti funzionali per rispondere a esigenze delle famiglie, nel rispetto di un giusto equilibrio fra spazi scoperti e volumi edificati. In questo quadro si individuano gli eventuali complessi in condizioni di degrado e si indicano gli interventi di ristrutturazione urbanistica idonei per la rigenerazione urbana del contesto, nel rispetto del dimensionamento del PS con funzioni residenziali, commerciali, artigianali di servizio;</p> <p>-schedare e classificare gli edifici con funzioni produttive e quelli con funzioni alberghiere e turistico-ricettive e indicare gli interventi ammessi e le condizioni per l'eventuale cambio di destinazione e le nuove funzioni ammesse, nel rispetto del dimensionamento del PS.</p> <p>-verificare gli spazi di uso pubblico e quelli pubblici (definiti dal D.M. 1444/1968) con particolare riguardo del verde, dei parcheggi, delle attrezzature comuni e sportive, scolastiche, raccordandoli in modo da migliorarne la funzionalità e qualificare complessivamente il tessuto urbano. Fra l'altro si deve approfondire con progetti più di dettaglio:</p> <p>a) l'ambito degli uffici pubblici, completando il disegno degli spazi pubblici e a verde, da attrezzare per lo svago e il tempo libero,</p> | <p>-una valutazione dello stato di attuazione degli interventi previsti nei Piani complessi e il coordinamento delle ipotesi progettuali già presentate e di quelle nuove dove non ancora effettuate, secondo un disegno generale che affronti con particolare attenzione gli spazi destinati a diventare pubblici e alla mobilità distinta nei vari modi (pedonale, ciclabile, carrabile). I progetti sono dettagliati come indicato nel precedente articolo 16 e rientrano nel dimensionamento indicato nell'articolo 14. In questa attività si sviluppa la verifica delle previsioni dei comuni limitrofi con il coordinamento delle diverse scelte e l'eventuale mitigazione degli effetti negativi;</p> <p>-la definizione di un disegno unitario e secondo obiettivi comuni dei vuoti da sistemare a verde, dei corsi d'acqua che presentano valori naturalistici, dei boschetti residui, delle aree semi-rurali, degli spazi liberi o comunque disponibili, per spazi attrezzati per lo svago, il tempo libero, la cultura, i congressi, parcheggi e una riserva ambientale utile per mitigare la presenza dell'autostrada. In questo ambito è possibile individuare, in aree di proprietà pubblica o soggette a perequazione, lo spazio per collocare un centro polifunzionale per congressi, eventi musicali e culturali, necessario per dotare il comune di quelle attrezzature che accompagnino l'evoluzione di centro di villeggiatura in area specializzata per il tempo libero, lo sport, la cura</p> | <p>-classificare il tessuto edilizio, residenziale e produttivo e commerciale, secondo i propri caratteri tipologici, prevedere interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, rialzamenti se a un piano e ampliamenti funzionali per rispondere a esigenze elementari delle famiglie, nel rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati. Per gli edifici produttivi è pensabile anche una loro riconversione in modo da arricchire il contesto urbano di funzioni. Tali interventi di ristrutturazione urbanistica, con destinazione commerciale, turistico-ricettiva, direzionale, di servizio, residenziale sono da considerare nel dimensionamento del PS;</p> <p>-completare il contesto urbano con interventi di rigenerazione urbana o recupero e con limitate addizioni in contiguità con il tessuto edificato recente, con l'obiettivo di rafforzare il limite urbano e di formare fronti omogenei che possano contribuire al riordino e alla ricucitura dell'edificato, al completamento degli spazi pubblici, nel rispetto del dimensionamento del PS;</p> <p>-programmare una viabilità, lungo l'autostrada (articolo 13.2.5 e l'indicazione cartografica di massima) che consenta di eliminare il transito di passaggio da via degli Olmi e, di conseguenza, la formazione di uno spazio centrale a carattere più urbano e socialmente vissuto nella stessa via degli Olmi;</p> |

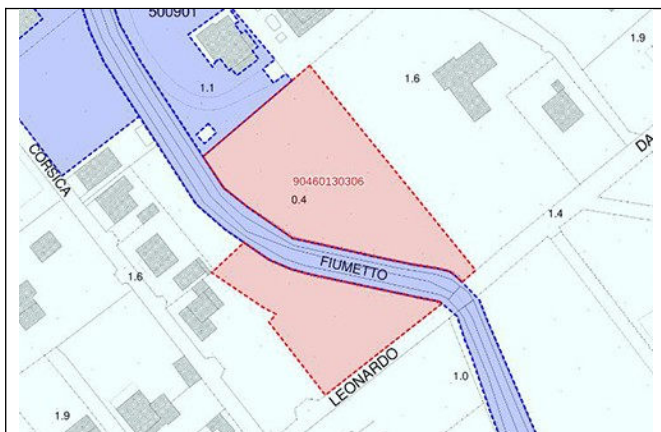
| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>inquadrandoli in un disegno di interesse anche naturalistico, valorizzando il sistema dei canali e dei corsi d'acqua ancora presente (verde di connessione urbana) e le aree verdi relittuali, in attuazione dell'articolo 9;</p> <p>b) il polo scolastico di via Nenni, ampliando la dotazione di spazi attrezzati valorizzandolo come una centralità urbana;</p> <p>c) gli impianti sportivi, raccordandoli nel disegno generale di rafforzamento del settore, indicando le modalità per la qualificazione e l'ampliamento dei servizi.</p> | <p>delle persone;</p> <p>-la valutazione delle attrezzature sportive esistenti e l'eventuale ampliamento in collegamento con quanto già indicato nell'UTOE 1 e 2 (stadio, palazzetto dello sport), sempre con l'obiettivo di dotare il comune di strutture idonee per eventi di interesse complessivo;</p> <p>-la rigenerazione e il riuso di capannoni degradati o in abbandono, la razionalizzazione di quelli male utilizzati, degli spazi per esposizioni e vendite e di quelli di servizio all'automobile (lavaggi, distributori), con la definizione degli interventi ammessi, fino alla ristrutturazione urbanistica a parità di SUL o la sostituzione edilizia, e le relative funzioni idonee, da considerare nel dimensionamento del PS;</p> <p>-la classificazione delle strutture alberghiere esistenti e la definizione del loro eventuale ampliamento, da considerare nel dimensionamento del PS;</p> <p>-il miglioramento della qualità geometrica dell'infrastruttura, con un nuovo profilo, marciapiedi laterali, alberature, controviai per l'accesso alle attività commerciali o alle case, pista ciclabile, fluidificazione degli incroci (con particolare riguardo con quello di via Giglioli/per via degli Olmi) e quant'altro possa qualificare i luoghi.</p> | <p>-verificare gli spazi pubblici (definiti dal D.M. 1444/1968) raccordandoli in modo da migliorarne la funzionalità, con particolare attenzione alle seguenti centralità pubbliche:</p> <p>a) il sistema del verde e dei parcheggi pubblici;</p> <p>b) la chiesa di Santa Teresa e le attrezzature comuni;</p> <p>c) il polo scolastico lungo via degli Olmi.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

====000=====

ALLEGATO B

**ELENCO DEI BENI ARCHITETTONICI TUTELATI
AI SENSI DELLA PARTE II DEL CODICE**

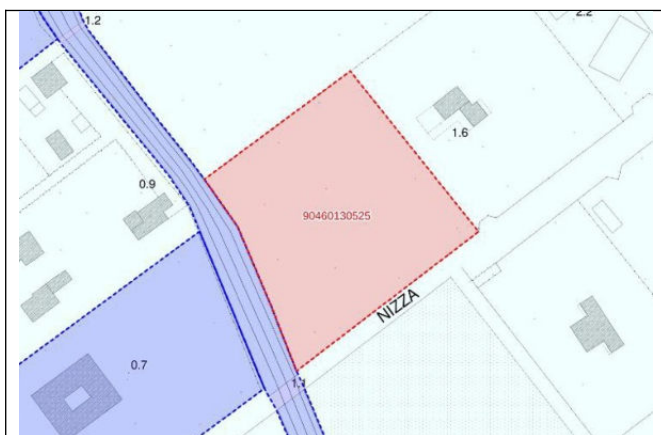
BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL CODICE



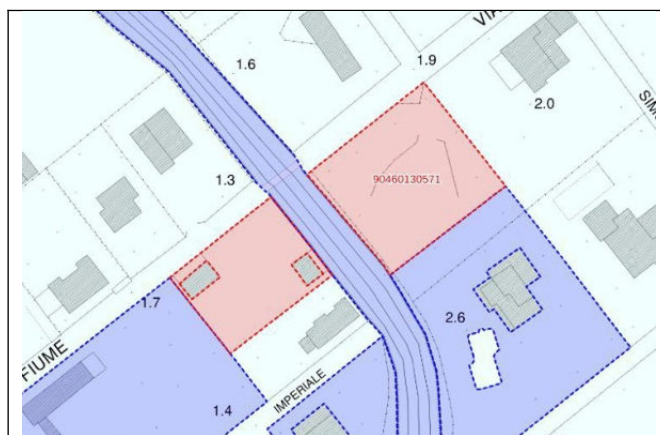
Denominazione: Area prospiciente il P.te Via L. da Vinci
 Identificativo: 90460130306
 Data Provvedimento: 11 Settembre 2006



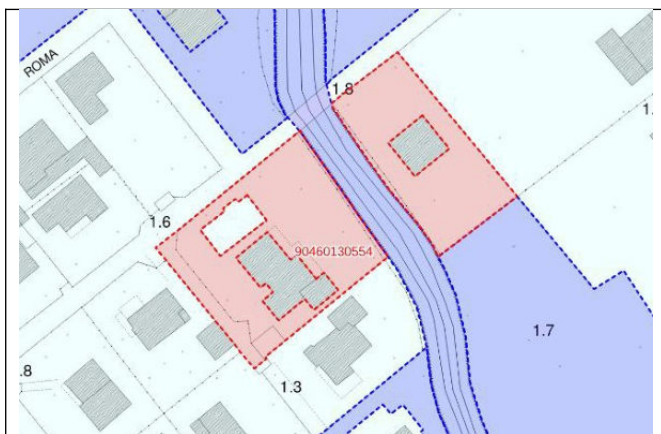
Denominazione: Area prospiciente ponte Via Raffaelli sul corso d'acqua denominato Fosso Fiumetto veduta vs Viareggio
 Identificativo: 90460130524; Data Prov: 17 Dicembre 2012



Denominazione: Area prospiciente ponte Via Nizza sul corso d'acqua denominato Fosso Fiumetto veduta vs Massa vs monte
 Identificativo: 90460130525; Data Prov: 17 Dicembre 2012



Denominazione: Area prospiciente ponte Via Fiume sul corso d'acqua detto Fosso Fiumetto veduta verso Viareggio
 Identificativo: 90460130571; Data Prov: 24 Ottobre 2016



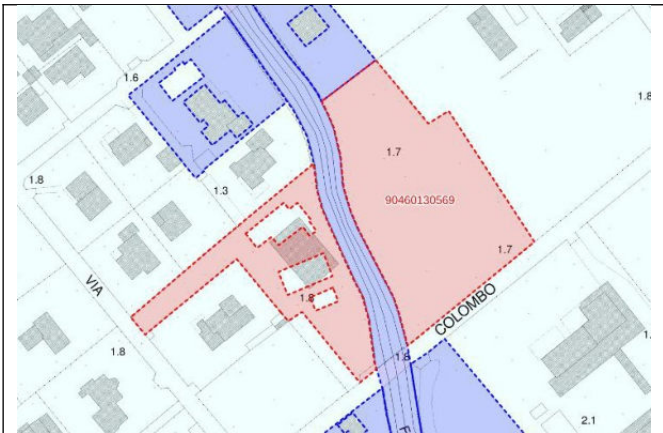
Denominazione: Area prospiciente ponte Via Dalmazia sul corso d'acqua detto Fosso Fiumetto veduta verso Viareggio
 Identificativo: 90460130554; Data Prov: 30 Giugno 2014



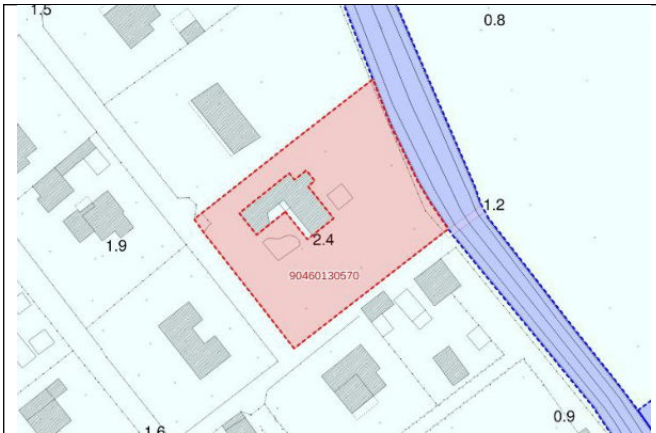
Denominazione: Area prospiciente ponte Via Dalmazia sul corso d'acqua detto Fosso Fiumetto veduta verso Massa
 Identificativo: 90460130553; Provvedimento: 30-2014



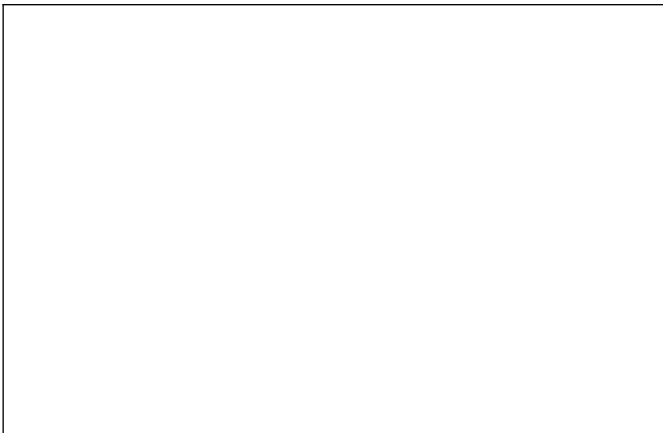
Denominazione: Area prospiciente ponte Via C. Colombo sul corso d'acqua detto Fosso Fiumetto veduta verso Viareggio
 Identificativo: 90460130526; Data Provv: 17 Dicembre 2012



Denominazione: Area prospiciente ponte Via C. Colombo sul corso d'acqua detto Fosso Fiumetto veduta verso Massa
 Identificativo: 90460130569; Data Provv: 24 Ottobre 2016



Denominazione: Area prospiciente al ponte di legno fra V. Nizza e V. L. da Vinci sul corso d'acqua detto F. Fiumetto veduta vs Massa
 Identificativo: 90460130570; Data Provv: 24 Ottobre 2016

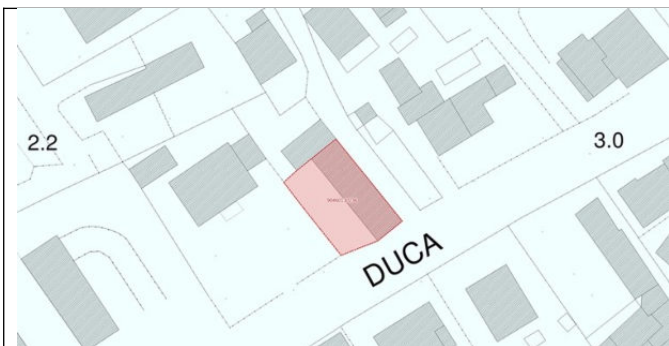


Denominazione: CIMITERI COMUNALI
 Identificativo: 90460130481
 Data Provvedimento: 04 Luglio 1981

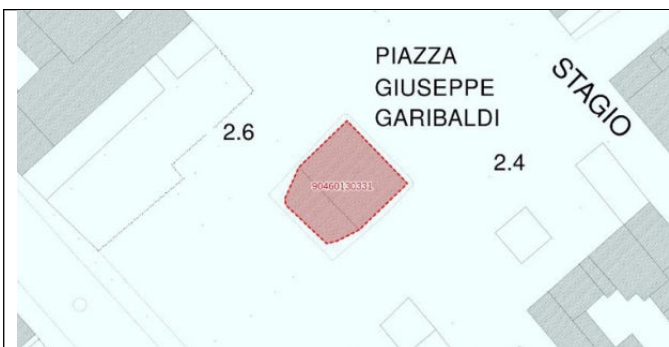


Denominazione: PARK HOTEL REGINA VITTORIA EX VILLA BERTELLI
 Identificativo: 90460130295; Data Provv: 5 Febbraio 2005





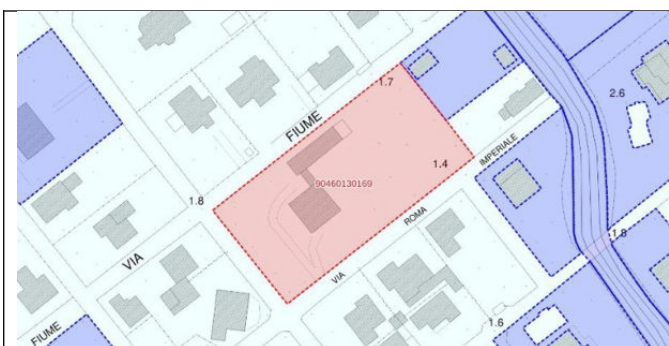
Denominazione: IMMOBILE IN VIA DUCA D'AOSTA
Identificativo: 90460130236
Data Provvedimento: 24 Marzo 1999



Denominazione: FORTINO
Identificativo: 90460130331
Data Provvedimento: 07 Dicembre 1996

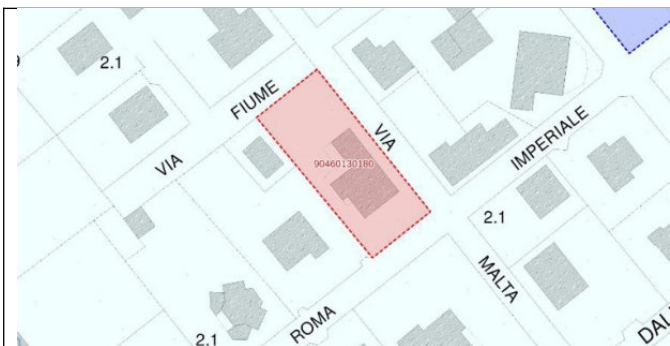


Denominazione: VILLA MERIGGIO OGGI RAVANO
Identificativo: 90460130170
Data Provvedimento: 20 Dicembre 1991

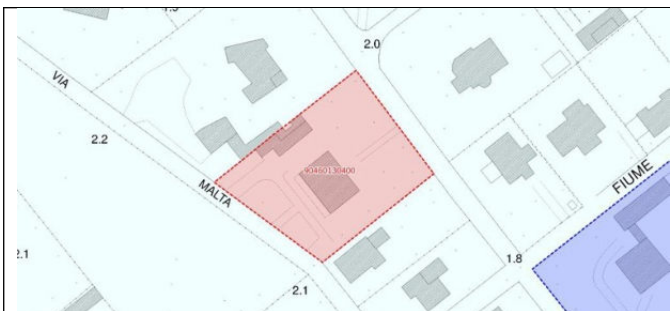


Denominazione: VILLA PEDRAZZI CON ANNESSO GIARDINO E FORESTERIA
Identificativo: 90460130169; Data Provv: 02 OTTOBRE 1990





Denominazione: VILLA CARRÀ
 Identificativo: 90460130180
 Data Provvedimento: 10 Ottobre 1998



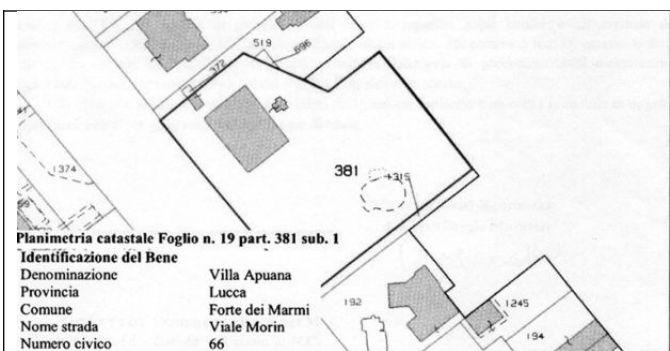
Denominazione: VILLA FONTANA
 Identificativo: 90460130400
 Data Provvedimento: 17 Novembre 2009



Identificazione del Bene
 Denominazione Casa Mann Borgese
 Provincia Lucca
 Comune Forte dei Marmi
 Nome strada Via T. Mann, 3

Planimetria catastale Foglio n. 17 part. 290 sub. 1

Denominazione: CASA MANN BORGHESE
 DECRETO: N. 36/2020
 Data Provvedimento: 09 Giugno 2020



Planimetria catastale Foglio n. 19 part. 381 sub. 1

Identificazione del Bene
 Denominazione Villa Apuana
 Provincia Lucca
 Comune Forte dei Marmi
 Nome strada Viale Morin
 Numero civico 66

Denominazione: VILLA APUANA
 DECRETO: N. 110/2020
 Data Provvedimento: 05 Novembre 2020

