PIANO OPERATIVO

Comune di Forte dei Marmi

TENERANI
ALBERTO
Ordine degli
Architetti di
Massa Carrara
Pianificatore
Territoriale
12.04.2022
08:34:48
GMT+01:00

URBANISTICA
Lino Giorgini
Alberto Tenerani
Emilio Vagli

GEOLOGIA
Andrea Piccinini

IDRAULICA
Simone Pozzolini

AGRONOMIA
Marta Buffoni

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
Paolo Nicoletti

CARTOGRAFIA E CONFORMAZIONE AL PIT-PPR
Fabio Nardini

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Simone Pedonese

GARANTE DELL'INFORMAZIONE
Andrea Giorgi

RELAZIONE GENERALE

PIANO OPERATIVO

RELAZIONE GENERALE

GRUPPO DI PROGETTAZIONE
ARCH. LINO GIORGINI - URB. ALBERTO TENERANI - COLLABORATORE ING. EMILIO VAGLI

07 APRILE 2022

Indice:

1. Premessa
2. L'aggiornamento del Quadro Conoscitivo (QC)
3. Il Pubblico avviso e la partecipazione
4. Il patrimonio territoriale
4.1. I principali elementi ambientali che caratterizzano il territorio
4.2. I beni paesaggistici e ambientali oggetto di tutela nella disciplina del PO
4.3. I beni architettonici e paesaggistici vincolati
5. La qualità degli insediamenti
5.1. Il verde urbano
5.2. Qualità della vita sociale
5.3. Infrastrutture per la mobilità
5.4. La riconversione ecologica della città
6. Sintesi storiografica sulla formazione della struttura urbana
6.1. Lo studio della tipologia urbana
6.1.1. La suddivisione in zone del territorio urbanizzato
6.1.2. La classificazione dei morfotipi urbani
6.2. Classificazione degli edifici di valore storico, architettonico o documentario
7. La disciplina per la riqualificazione degli edifici e degli insediamenti esistenti
8. Gli interventi per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
9. Le aree per attività produttive
10. Il piano delle funzioni
11. La tutela delle attività turistiche
11.1. Il recupero del patrimonio edilizio alberghiero esistente
11.2. Il piano degli arenili e della spiaggia
12. Le politiche per la prima casa
13. La disciplina del territorio rurale
14. La perequazione urbanistica
15. La Rigenerazione urbana e il recupero delle aree degradate
16. Le Trasformazioni
17. La previsione di standard urbanistici
18. Dimensionamento del PO. Conformità al PS
19. Gli strumenti sovraordinati per la conformazione del PO
19.1. Il Piano Strutturale del Comune di Forte dei Marmi
19.2. Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca
19.3. Il Piano paesaggistico regionale
19.3.1. La conformazione del Piano Operativo

1. Premessa

La presente relazione descrive le fasi di lavoro che hanno accompagnato la formazione del Piano Operativo (PO) e le indagini che sono state eseguite per l'aggiornamento del quadro conoscitivo. Indagini che sono state svolte ai sensi della LR 65/2014 sul governo del territorio e ai relativi decreti di attuazione (in particolare al DPGR n. 32/R/2017 "La qualità degli insediamenti"), alle prescrizioni e vincoli del PIT/PPR e al PS comunale, nonché gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire nel governo del territorio, così come indicato nel documento di avvio per la formazione del piano operativo approvato con deliberazione consiliare n. 16/2021, al quale si rimanda per gli approfondimenti in merito allo stato di attuazione del R.U. vigente e allo studio sulla tipologia urbana (successivamente aggiornata nell'ambito della proposta di variante al P.S./2020).

2. L'aggiornamento del Quadro Conoscitivo (QC)

L'aggiornamento del quadro conoscitivo ha interessato tematiche proprie della disciplina urbanistica e dell'ambiente, in particolare:

- i beni paesaggistici;
- la qualità degli insediamenti;
- il sistema insediativo;
- il patrimonio agricolo e forestale.

L'aggiornamento del quadro conoscitivo non aveva solo lo scopo di attualizzate lo stato delle conoscenze ma, soprattutto, per avere a disposizione dati certi sui quali supportare le scelte che il Piano Operativo (PO) dovrà definire per la corretta gestione del territorio e delle relative risorse che, come stabilisce la LR 65/2014 sul Governo del Territorio, *"non possono essere ridotte in modo irreversibile e che devono essere tutelate "promuovendone la valorizzazione in funzione di uno sviluppo locale sostenibile e durevole"*.

Questo tipo di indagine c.d. "oggettive" che hanno riguardato i beni paesaggistici e ambientali e che, è bene ricordare, approfondiscono e definiscono/integrano alla scala urbanistica di dettaglio, gli elementi che costituiscono lo "statuto del territorio", hanno composto una sorta di sistema di "invarianti" proprie del piano operativo che attraversano trasversalmente le discipline delle diverse zone urbanistiche e che presiedono sempre ad ogni progetto di riqualificazione o trasformazione del territorio, prescrivendo modalità di intervento coerenti con le prescrizioni del PIT-PPR e il PS, allo scopo di mantenere i valori d'insieme e di evitarne una trasformazione irreversibile.

Per le componenti che costituiscono la struttura idro-geomorfologica e delle risorse ambientali, le indagini di supporto al PO si sono coordinate con quelle geologiche e idrauliche e a quelle della valutazione ambientale strategica (VAS) a cui si rinvia per gli specifici approfondimenti tematici.

3. Il Pubblico avviso e la partecipazione

A seguito dell'approvazione del documento di avvio del procedimento per la formazione del PO, il Comune ha pubblicato un avviso pubblico per la raccolta di proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi e degli indirizzi strategici del piano strutturale e agli specifici obiettivi definiti dall'Amministrazione Comunale nelle "Linee di indirizzo e obiettivi programmatici per la formazione del nuovo Piano Operativo Comunale" approvati con deliberazione G.C. n. 2 del 21/01/2021.

Per quanto riguarda le proposte per la riqualificazione degli insediamenti esistenti, esse erano articolate in tre distinti ambiti di intervento:

a) contributi relativi alla valorizzazione delle risorse esistenti;

b) contributi per la disciplina della riqualificazione degli insediamenti esistenti;

c) contributi specifici per la tutela delle attività economiche.

Le manifestazioni di interesse riguardavano eventuali proposte da parte di operatori economici proprietari per:

a) l'attuazione di progetti già previsti del piano complesso di intervento (PCI) per la prima casa;

b) l'attuazione degli interventi convenzionati o di sostituzione urbanistica previsti dal vigente regolamento urbanistico non ancora attuati;

c) progetti per il riutilizzo e la rigenerazione di aree dismesse e/o fortemente degradate già individuate dal piano strutturale;

d) proposte per la riqualificazione di aree degradate ricomprese all'interno dei "tessuti eterogenei" di Via Provinciale-Via Vico.

Non tutti i contributi (n. 52) e le manifestazioni di interesse (n. 18) pervenuti erano coerenti agli obiettivi e agli indirizzi descritti nell'avviso pubblico in quanto: o non erano attinenti all'argomento, oppure si configuravano come richiesta per l'accoglimento di una istanza portatrice di un interesse privato e, quindi, in contrasto con gli obiettivi di carattere generale.

I contributi che ponevano questioni di interesse pubblico coerenti agli indirizzi dell'avvio del procedimento sono stati esaminati e declinati all'interno del piano, in particolare quelli presentati dalle categorie economiche che operano nel Comune di Forte dei Marmi.

Il percorso partecipativo ha rappresentato un altro aspetto fondamentale nel processo di formazione del piano: sono state fatte assemblee pubbliche; incontri con i professionisti del settore; incontri con le categorie economiche e associative e con il tavolo tecnico delle professioni. Dal dibattito sono emerse richieste, approfondimenti o contributi che sono stati valutati e hanno contribuito a migliorare i progetto di piano nel suo insieme.

4. Il patrimonio territoriale

Il censimento dei beni territoriali è previsto dalla LR 65/14 che stabilisce che le previsioni del piano operativo devono essere supportate *"dalla ricognizione e dalle disposizioni concernenti la tutela e la disciplina del patrimonio territoriale (…) compreso il recepimento delle previsioni del piano paesaggistico regionale, con particolare riferimento alle prescrizioni d'uso per la tutela dei beni paesaggistici"*.

Il patrimonio territoriale e paesaggistico è costituito dai sistemi ambientali, urbani, rurali, infrastrutturali e paesaggistici come di seguito descritti, e sono stati oggetto di un riscontro puntuale all'interno degli studi conoscitivi e per le verifiche richieste in tal senso dal PS/2020 per una loro esatta rappresentazione. Le componenti che costituiscono il patrimonio territoriale sono rappresentate da:

a) la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici (vedi relazione Geologica);

b) la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora (vedi la valutazione ambientale strategica);

c) la struttura insediativa, che comprende il nucleo storico e la città costiera, il quartiere di Roma Imperiale, la città recente e il nucleo di Vaiana;

d) la struttura agro-forestale che comprende: i boschi, i pascoli, i campi e relative sistemazioni agrarie nonché i manufatti dell'edilizia rurale e le zone periurbane (di cui ci si è avvalsi di una consulente agronoma).

Questi studi (di supporto alle scelte progettuali del PO) sono stati eseguiti da tecnici esperti nelle diverse discipline che hanno sviluppato le loro ricerche approfondendo, aggiornando e integrando le indagini di supporto al PS/2020 e (per quanto riguarda il sistema insediativo e il database del QC relativo al censimento del territorio e degli edifici) al PS/1998 e i suoi successivi aggiornamenti.

4.1. I principali elementi ambientali che caratterizzano il territorio

Nella descrizione che il PIT/PPR fa dell'ambito apuo-versiliese, 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 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.

4.2. I beni paesaggistici e ambientali oggetto di tutela nella disciplina del PO

Nel PO al Titolo II (Tutela del paesaggio e qualità del territorio), nel Capo I sono riportate le norme che disciplinano i beni che rappresentano il "sistema ambientale" del Comune, con l'intento di assicurarne la continuità, le connessioni ecologiche e favorirne l'incremento. Questi beni sono rappresentati da:

- gli elementi puntuali testimoniali. Si tratta di alcuni manufatti minori del territorio che presentano un valore storico-testimoniale o identitario da conservare (quali le vecchie edicole lungo le strade e le mura della ex SIPE);
- i boschi e formazioni arbustive in evoluzione naturale (siano essi posti in area rutale che in zona urbana), che dovranno essere tutelati nel rispetto delle norme regionali in materia (LRT 39/2000 e del relativo decreto di attuazione DPGR n. 48/R/2003);
- le aree di connessione ecologica. Si tratta delle aree verdi pubbliche e private che hanno la funzione di assicurare la permanenza e/o la ricostruzione degli elementi di continuità ecologica del corridoio fluviale del fiume Versilia-lago di Porta. Queste aree devono garantire la protezione della fauna e la conservazione degli habitat, compresi gli interventi necessari per favorire la sosta di specie animali desiderabili (per es. fornendo disponibilità idrica, creare aree rifugio, siti di svernamento o di nidificazione).
- il parco delle dune. Si tratta del relitto della zona retrodunale al confine con il Cinquale per la quale è in corso un piano di acquisizione da parte del Comune per realizzare il "parco delle dune" attraverso interventi di ripristino/riqualificazione morfologica e naturalistica attraverso l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e, nelle opere di rinverdimendo, esclusivamente specie autoctone ed ecotipi locali;
- le dune di Forte dei Marmi. Riguarda l'area dunale ancora presente nel tratto di arenile a confine con il Cinquale oggetto di tutela;
- la spiaggia e gli arenili comprendono il tratto di costa racchiuso tra il Viale Litoraneo e il mare e coincide con il perimetro del demanio marittimo. Costituiscono un valore ambientale e storico-identitario da tutelare ed è stato oggetto di una specifica disciplina riportata nella "Scheda Norma - Utilizzo degli arenili e della spiaggia" allegata alle Norme di Attuazione del PO;
- gli alberi isolati di valore paesaggistico. E' stata eseguita una indagine di tipo ricognitivo, non esaustiva, degli alberi isolati di valore ambientale che sono oggetto di tutela in quanto rappresentano un'importante testimonianza dei caratteri biologici locali, con obblighi nei confronti dei proprietari perché venga assicurata la loro salvaguardia e per mantenerli in buono stato di conservazione;

- i viali alberati rappresentano una componente paesaggistica del territorio e, pertanto, sono stati sottoposti a tutela e, indipendentemente dalla composizione specifica e coetaneità delle piante, dovranno essere considerati come elementi unitari e come tali gestiti sia dal punto di vista progettuale che manutentivo;

- il fosso Fiumetto, lo Scialo e il reticolo idrografico minore sono tutelati per legge e, per le specifiche attività di manutenzione il PO richiama lo studio idraulico e idrogeologico.

4.3. I beni architettonici e paesaggistici vincolati

Nella disciplina del patrimonio territoriale sono compresi anche i beni architettonici e paesaggistici vincolati ai sensi dell'Art. 142 e 146 del Codice. Ogni categoria di beni è stata oggetto di una specifica ricognizione, delimitazione e rappresentazione, recependo le previsioni del piano paesaggistico regionale, con particolare riferimento alle prescrizioni d'uso per la tutela dei beni paesaggistici. I beni paesaggistici vincolati sono:

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 pubblicato nella G.U. n. 2111 del 01/09/1952) per una profondità di un chilometro dal mare;

- vincolo paesaggistico di Via Padre Ignazio da Carrara e zone adiacenti (DM 07/06/1973 pubblicato sulla G.U. n. 265 del 12/10/1973).

Le aree ricomprese all'interno dei vincoli sopra detti il PO persegue gli obiettivi, stabilisce le regole e le discipline, applica le prescrizioni contenute nell'Allegato 3B/SEZ 4 e Allegato 8B (Scheda dei sistemi costieri ALL-C) del PIT-PPR.

B) beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del Codice

- per questi beni è stato redatto uno specifico allegato (QC 6 - Album dei beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del Codice) e nel PO sono oggetto di specifica disciplina;

- fanno parte di questa categoria di beni anche gli edifici 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 Codice, 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) sono:

- i territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia;

- 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. La presenza di aree boscate è stata verificata alla luce della normativa forestale vigente in Toscana e sono disciplinate ai sensi del successivo Art. 11;

- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua inscritti negli elenchi previsti nel R.D. 11/12/1933 n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

La norma di piano dichiara inoltre che le aree tutelate per legge ai sensi dell'Art. 142 del Codice, seppure individuate nella cartografia del P.O., sono di tipo ricognitivo in quanto si tratta di beni mutabili nel tempo a causa della modifica dell'assetto dei suoli. Il relativo vincolo dovrà essere accertato al momento della presentazione dell'istanza al Comune ai fini del rilascio del relativo titolo edilizio.

5. La qualità degli insediamenti

Lo sviluppo della città è al centro dell'odierno dibattito dell'urbanistica contemporanea e della sociologia urbana che, a causa dell'alterazione degli equilibri paesaggistici e ambientali che si sono venuti a creare a causa della crescita tumultuosa avvenuta negli ultimi decenni del secolo scorso, ha alterato gli equilibri ecologici dell'ambiente urbano.

Oggi, anche per merito dell'affermarsi di una più attenta sensibilità ecologica e civica dei cittadini e a un nuovo modello di legislazione urbanistica più attenta alla conservazione dei beni paesaggistici e alla tutela delle risorse, viene sempre più contrastata l'idea dello sviluppo urbano incontrollato e del consumo di suolo, la cui conseguenza più evidente è rappresentata, appunto, da una modifica degli equilibri paesaggistici e ambientali, i quali possono risultare compromessi in modo definitivo da questo fenomeno. La c.d. cementificazione ha a che fare, tra l'altro, con la trasformazione del paesaggio e con le dinamiche di espansione urbana; anche se questo non significa (a priori) che la progettazione di nuove architetture o l'economia a sostegno dell'edilizia in generale debbano essere condannate a priori. Si tratta, però, di essere in grado di distinguere tra la possibilità di creare nuove opportunità che consistono nella costruzione di sistemi edilizi volti a promuovere la riqualificazione degli insediamenti e la rigenerazione urbana, tutelando il paesaggio e gli spazi inedificati all'interno del tessuto urbano e di promuovere l'edilizia sostenibile, da

quelle ancorate alle vecchie logiche basate sullo sviluppo espansivo della città, del consumo di territorio agricolo e delle risorse ambientali non riproducibili.

In questo senso per la formazione il progetto del PO, facendo proprie gli obiettivi di tutela del Piano Paesaggistico Regionale e degli indirizzi definiti in tal senso dal Piano Strutturale, ha cercato di declinare il progetto di piano verso l'urbanistica sostenibile. I particolare, cercando di dare risposte ad aspetti fino ad oggi trascurati o tenuti ai margini dell'urbanistica, quali:

- la dimensione ambientale;
- la dimensione sociale;
- la qualità spazio urbano;
- la sostenibilità della dimensione economica.

5.1. Il verde urbano

Il verde urbano idealmente rappresenta il polmone verde della città ed è composto dall'insieme delle componenti vegetali interne al perimetro dell'area urbanizzata che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico, in particolare per compensare le emissioni di anidride carbonica derivanti dall'attività dell'uomo. Il verde urbano è composto dall'insieme delle aree private e pubbliche e, nel Piano Operativo comprendono:

a) le aree di valore paesaggistico e giardini di interesse storico e/o ambientale;

b) il verde privato pertinenziale;

c) il verde privato incolto e arborato;

d) il verde urbano pubblico;

e) gli alberi per la compensazione delle emissioni inquinanti.

Il verde urbano svolge una funzione ecologica in quanto equilibra e mitiga gli effetti di degrado e di inquinamento ambientale prodotto dalle attività e dall'uomo, regolando il microclima e arricchendo le biodiversità; ma svolge anche una funzione culturale, sociale e ricreativa, architettonica e di benessere.

La ricognizione delle aree verdi è stata eseguita anche con l'intento di porre le basi per avviare, in una fase successiva, il "piano per lo sviluppo degli spazi verdi" come previsto dalla Legge n. 10 del 14 gennaio 2013, che ha come scopo quello di indirizzare lo sviluppo urbano in accordo con i principi cardine del protocollo di Kyoto, nell'ottica della sostenibilità per far germogliare nei cittadini la consapevolezza e la coscienza del proprio patrimonio naturalistico.

E' per questa ragione che il PO ha posto particolare attenzione agli spazi verdi liberi non edificati ancora presenti all'interno del territorio urbanizzato per i quali ne prevede la tutela, evitando che possano essere impiegati a scopo edilizio in quanto il suolo è stato considerato una risorsa essenziale che fornisce servizi ecosistemici vitali per il benessere dell'ambiente; per assicurare l'adattamento ai cambiamenti climatici in atto; per garantisce la produzione di biomassa e la regolazione del ciclo idrologico riducendo il dilavamento delle acque e la ricarica delle falde.

E' in questo senso che vanno intese le norme del Titolo II Capo III del PO che non solo tutelano gli spazi verdi per i motivi sopra detti ma estendono il campo delle tutele agli alberi esistenti, dando risalto al progetto di riforestazione urbana, in quanto ad essi viene assegnato un ruolo importante per la rinaturalizzazione degli spazi verdi urbani, allo scopo di garantire il riequilibrio sulle emissioni di CO2 e per la qualità dell'aria.

Le norme del Piano dunque, non solo si pongono a tutela del verde urbano (i giardini pubblici e privati, i viali alberati, gli alberi di valore isolati, le residue aree inedificate) ma, al contempo, propongono una estesa opera di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente incentivandone il recupero (anche attraverso bonus volumetrici) ai fini dell'edilizia sostenibile e prevedono l'applicazione degli "oneri verdi" affinché i privati concorrano attivamente nel progetto che l'Amministrazione intende avviare per la riforestazione urbana.

Nelle aree comunali il PO prevede inoltre un utilizzo anche in funzione della formazione di piani di inclusione sociale, attraverso la promozione di attività a fini sociali quali gli orti urbani, attrezzature per il gioco per i bambini o per percorsi vita attrezzati.

5.2. Qualità della vita sociale

La LRT 65/2014 stabilisce che gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica devono *"privilegiare un'organizzazione degli spazi e delle funzioni tale da assicurare la qualità della vita sociale della popolazione"*.

Al riguardo, il PO ha preso in considerazione le aree pubbliche che qualificano la vita urbana, in quanto esse svolgono un ruolo fondamentale, non solo nell'organizzazione della vita sociale, ma anche per la formazione dell'identità culturale degli abitanti che, nei caratteri simbolici che rendono riconoscibile la città (la piazza, il parco pubblico, i monumenti, la chiesa, ecc.) essi contribuiscono ad alimentare il patrimonio mnemonico della comunità con risvolti (come sostenuto da ricerche nel campo della sociologia urbana) di tipo sociale e psicologico. Il cittadino percepisce infatti la città non solo sotto il profilo estetico e funzionale ma anche in quanto essa, con i suoi simboli che la rendono unica, rafforzano il

senso di appartenenza e di identità.

Il PO ha dunque cercato di costruire un "progetto organico degli spazi pubblici" nello spirito di rafforzare il senso di appartenenza dei cittadini verso la propria città e 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, gli edifici che svolgono una funzione pubblica, le piste ciclabili e pedonali in modo da creare (come definito anche nel piano strutturale) *"scene urbane socializzanti e qualificare complessivamente il tessuto urbano"*. Il progetto dello spazio pubblico comprende:

- le aree per l'istruzione
- le attrezzature di interesse collettivo
- le attrezzature ospedaliere e sanitarie
- i servizi religiosi
- il mercato coperto
- gli impianti tecnologici
- le ecopiazzole
- i servizi cimiteriali
- l'area per la Protezione Civile
- gli impianti sportivi
- il verde attrezzato e le piazze
- il sistema della mobilità lenta e i parcheggi pubblici.

Il PO individua nella cartografia di progetto le zone destinate a "funzioni per la qualità sociale" e prevede, attraverso la disciplina di piano (Titolo II Capo IV), non solo azioni dirette alla loro tutela/mantenimento ma anche gli interventi per garantire la qualità dell'offerta.

Particolare attenzione è stata rivolta al sistema delle aree verdi e dei parchi urbani, in chiave di corridoi di connessione ecologica e del recupero di importanti zone urbane degradate e sottoutilizzate per le quali sono previsti specifici progetti di opera pubblica per incrementarne la dotazione dei servizi e per riqualificare lo spazio urbano. I più importanti progetti riguardano:

- il Parco delle dune che interessa un'area di circa 7,9 ettari, di cui 2,5 sono stati recentemente acquisiti al demanio comunale. Si tratta di portare a conclusione un progetto pubblico di grande interesse per la comunità fortemarmina che dovrà portare alla ricostruzione dell'area retrodunale. Questo progetto è di fondamentale importanza anche per il ruolo che esso dovrà svolgere nella ricostruzione dell'habitat naturale e per

l'implementazione del corridoio ecologico che dal mare, correndo lungo il fiume Versilia, si unisce all'oasi naturalistica del lago di Porta;

- il parco della Vaiana per garantire la continuità delle attività sociali e ricreative svolte dalle associazioni del volontariato della frazione;
- il recupero degli immobili di Via P. I. Carrara a Vittoria Apuana già utilizzati a servizi socioculturali, con l'intento di sviluppare le attività sociali già presenti e di integrale anche con nuove funzioni di tipo didattico e culturale allo scopo di rafforzare la coesione sociale;
- costruzione di un parco pubblico e di un centro diurno per anziani aperto alla città da dare in gestione alle associazioni del volontariato in Via Francesco Carrara;
- la demolizione del plesso scolastico di Via Trento per trasferirlo nel nuovo polo scolastico che verrà realizzato a Vittoria Apuana e la riconversione dell'area ad un nuovo parco pubblico;
- la nuova piazza adiacente la Chiesa di S. Ermete, principale luogo di culto del Comune, previa demolizione di un edificio dismesso;
- il recupero degli "ex macelli" su Via XX Settembre per la costruzione di un centro sociale e culturale e di servizio per creare un nuovo polo di attrazione e aggregazione sociale.

5.3. Infrastrutture per la mobilità

Per quanto riguarda il sistema della mobilità il PO definisce, in relazione alla gerarchia delle strade, le categorie di intervento ammesse e la nuova viabilità.

Per consentire il rafforzamento delle strade di collegamento intercomunale e locale come previsto dal PS e dal PTC della provincia di Lucca, il PO ha previsto due "corridoi infrastrutturali" all'interno dei quali, previa approvazione di un progetto di opera pubblica, dovrà essere indicata l'esatta giacitura del percorso a fini della procedura di esproprio dei terreni. Si tratta del prolungamento della Via Emilia in direzione del Comune di Montignoso e, a livello locale, della nuova viabilità in Vaiana alternativa alla Via degli Olmi.

Oltre a queste due opere infrastrutturali il PO prevede interventi sulla viabilità di collegamento locale, ponendo una particolare attenzione alla mobilità lenta, soprattutto a quella ciclabile.

5.4. La riconversione ecologica della città

Nel PO la disciplina per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente sarà diversa rispetto al passato (dove prevalevano maggiormente le problematiche legate a

soddisfare i fabbisogni abitativi pregressi e, quindi, legati in maggiore misura agli aspetti quantitativi quali: l'ampliamento, la sopraelevazione, la sostituzione edilizia anche con indice), in quanto sarà orientata a sostenere l'edilizia sostenibile, cercando di porre le condizioni affinché non vi siano, nell'immediato futuro, impedimenti a questo processo di riconversione del patrimonio edilizio, anche per gli effetti (positivi) che esso creerà all'intero comparto economico che ruota attorno all'edilizia e al suo indotto.

Il nuovo Piano considera la disciplina per il recupero degli interventi urbanistici ed edilizi non solo come una conseguenza degli esisti derivanti dagli studi sulla sostenibilità ambientale e delle risorse disponibili, ma parte del più complesso sistema che regola l'ecosistema urbano e concorre, unitamente al verde urbano, agli spazi pubblici, al sistema della mobilità e alla qualità della vita sociale, a definire la politica dell'urbanistica sostenibile nel suo insieme.

Il PO non prevede nuove edificazioni su lotti liberi inedificati e si rivolge in via esclusiva al recupero e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti orientando (anche attraverso gli incentivi previsti in tal senso dalla legge) l'attività edilizia verso la riconversione ecologica della città attraverso l'efficientamento energetico degli edifici, la riduzione dei consumi idrici, la permeabilità del suolo, la sistemazione delle aree verdi pertinenziali.

Per quanto riguarda il tema dell'edilizia sostenibile il PO definisce:

a) le prestazioni di contenimento energetico degli edifici;

b) il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali;

c) alla dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica e per il riutilizzo delle acque reflue;

d) alla dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata;

e) le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità;

f) alla qualità dell'architettura.

Rispetto alle tematiche sopra dette il PO contiene, all'Art. 19 delle norme di attuazione, le regole per gli interventi di edilizia sostenibile, in particolare sono stabiliti:

a) i criteri per l'accesso agli incentivi per l'incremento percentuale della SE prevista al comma 7 dell'Art. 220 della LRT 65/2014, modulandoli in funzione della classe energetica raggiunta;

b) gli interventi edilizi per i quali è previsto l'obbligo di applicare le norme per l'edilizia sostenibile e per l'accesso agli incentivi;

c) i requisiti progettuali e i criteri per il calcolo della volumetria e della SE;

d) le limitazioni e le regole per l'utilizzo dei materiali da impiegare per l'isolamento termico dei fabbricati e per l'installazione degli impianti solari termici e fotovoltaici sugli edifici di valore storico, architettonico o documentario e nelle aree vincolate ai sensi del Codice;

e) le esclusioni dei fabbricati dal campo di applicazione della normativa del risparmio energetico (quali i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali;

Una attenzione particolare attenzione il PO la dedica alla tutela della risorsa idrica e al recupero delle acque meteoriche per le quali prescrive una serie di regole quali:

- l'obbligo di dotare i servizi igienici di dispositivi per il contenimento dei consumi idrici;
- la realizzazione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche per uso esterno;
- il recupero delle acque grigie e la predisposizione di un impianto di adduzione e distribuzione delle stesse acque attraverso la rete duale per un uso esterno ed interno all'organismo edilizio;
- il riciclo delle acque interne, il riuso delle acque esterne (da impianti di depurazione civile o da altri impianti produttivi), per le attività produttive artigianali

Un aspetto importante ha interessato il problema del contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo e all'invarianza idraulica. A tale riguardo il PO ha elaborato specifici indici di permeabilità in relazione alla tipologia del fabbricato e dimensione del lotto pertinenziale, da rispettare nella realizzazione degli interventi edilizi e di quelli che comportano un incremento della permeabilità del terreno, anche quando si tratta di opere manutentive all'interno dei giardini pertinenziali.

6. Sintesi storiografica sulla formazione della struttura urbana

Riportando di seguito una estrema sintesi della storiografia urbana del Comune riportata in testi già pubblicati, 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 Regolamento Edilizio vengono approvate le prime norme edilizie e la disciplina per realizzare le nuove costruzioni che erano incentrate sul "decoro e tutela del paesaggio", accompagnate da 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 sul modello della "città giardino", 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".

La struttura insediativa che si è venuta a delineare è costituita da edifici a prevalente tipologia a villino di tipo monofamiliare con pertinenze sistemate a giardino, disposti in modo regolare rispetto alla geometria degli isolati. Questo tipo di sviluppo urbanistico 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 Comune dovrà comunque attendere il 1998 per dotarsi di un primo vero piano urbanistico comunale, approvato a seguito dell'entrata in vigore della prima legge regionale sul governo del territorio (la LR n. 1/95) che, per la prima volta, stabiliva due livelli di pianificazione: il piano strutturale (con il compito di indirizzare lo sviluppo del territorio) e il regolamento urbanistico (di tipo conformativo ai fini della disciplina dei suoli). La legge regionale rappresentò una svolta nel campo della pianificazione urbanistica perché sanciva per la prima volta in Italia il passaggio dalla vecchia disciplina del 1942 ancorata allo "zoning" edilizio e allo sviluppo senza limiti della città, ad una moderna visione della crescita urbana che doveva garantire un uso appropriato delle risorse allo scopo di garantire lo sviluppo sostenibile.

E' con piano strutturale del 1998 e il primo regolamento urbanistico che vengono poste le basi per il successivo assetto urbanistico del Comune che, sostanzialmente, è rimasto invariato fino ad oggi. Quell'impianto normativo, mutuando la metodologia applicata ai centri storici, estendeva a tutto il costruito recente (lotto per lotto, edificio per edificio) regole edilizie volte a rafforzare l'immagine della città giardino che ancora oggi definisce il carattere urbano della città che lo stesso PIT/PPR ha riconosciuto come un valore da tutelare in quanto ha *"garantito l'equilibrio ecologico del territorio"*.

La filosofia del primo Piano Strutturale, valida tutt'oggi, si basa sull'assunto che il processo di espansione della città, anche a causa del declino demografico, si era arrestato e, da questo presupposto, stabiliva le regole per la formazione del regolamento urbanistico che si fondavano sul principio di "rigovernare al meglio l'esistente", garantendo processi di sviluppo compatibili con le residue risorse ambientali, storiche e naturali esistenti,

privilegiando non solo la salvaguardia e la conservazione ma anche una più estesa opera di riqualificazione e sviluppo.

Questa filosofia di Piano è stata sostanzialmente riconfermata anche nel PS/2020 ed è stata ripresa anche nel PO che prevede una disciplina per il recupero e la riqualificazione degli insediamenti in prosecuzione con quanto avvenuto fino ad oggi, declinando le nuove categorie del recupero edilizio alle nuove disposizioni di legge.

6.1. Lo studio della tipologia urbana

Oggi 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 del Comune che il PO considera elementi identitari da salvaguardare.

Il PIT/PPR all'interno dello studio dei morfotipi che caratterizzano gli insediamenti contemporanei della Toscana, ha codificato l'edificato della zona residenziale di Forte dei Marmi all'interno del morfotipo **TR5 - Tessuto puntiforme** *"con maglia considerevolmente regolare, con edifici disposti ordinatamente rispetto alla geometria degli isolati e pertinenze prevalentemente sistemate a giardino*" in cui sono ancora presenti aree inedificate che concorrono ad una buona dotazione del verde oltre che rappresentare una potenziale risorsa nella definizione della rete ecologica".

6.1.1. La suddivisione in zone del territorio urbanizzato

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, come di seguito sinteticamente 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 "facciata della città balneare" compresa tra il Viale Italico 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. In questa area sono prevalenti edifici a villa e

villino di impianto storico molti dei quali di rilevanza storico e/o artistica. In quanto questa zona costituisce testimonianza materiale e di valore culturale dell'identità del Comune, per garantirne una maggiore tutela e per preservarne la memoria è stata inclusa all'interno della Zona Territoriale Omogenea di Tipo "A" ai sensi del DM 1444/68;1

c) 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.

d) 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 di Vittoria Apuana 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;

e) l'"insediamento urbano di tipo puntiforme" si è sviluppato a partire dall'inizio degli anni '60 del secolo scorso e, 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 più recenti 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

[1] Sono considerate zone territoriale 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"*

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.

6.1.2. La classificazione dei morfotipi urbani

Per la definizione dei morfotipi dell'"insediamento urbano puntiforme" si rinvia allo studio eseguito ai fini della proposta di variante al Piano Strutturale contenuta nell'avvio del procedimento di cui alla delibera CC n. 16/2021 e alla successiva integrazione come richiesto dalla Regione Toscana in sede di conferenza paesaggistica regionale al fine di aggiornare la Tavola QC 11 del PS/2020 per conformarla agli "obiettivi specifici e le indicazioni per le azioni definiti nell'Abaco delle Invarianti del PIT-PPR".

Lo studio sulla tipologia urbana ha individuato 5 sottomorfotipi insediativi per ognuno dei quali sono stati indicati indirizzi e prescrizioni da seguire nella formazione del PO:

1) tessuto omogeneo omogeneo su percorso principale o secondario

- 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, con caratteristiche prevalentemente omogenee;

2) tessuti tamponamento o interclusi

- trattasi di formazioni urbane residenziali caratterizzate da edificazione episodica che si sono formate in assenza di un progetto urbanistico ordinatore. 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;

3) tessuti casuali

- 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;

- 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;

- alcuni di questi tessuti, in particolare quelli della zona nord di Vittoria Apuana, presentano elementi di degrado urbanistico;

4) tessuti autonomi e/o pianificati

- si tratta degli agglomerati edilizi pianificati con criteri lottizzativi e/o regolari o di edifici disposti in modo ordinato su una maglia di lotti sostanzialmente regolare che hanno raggiunto una forma urbanisticamente compiuta;

5) tessuto periferico della Vaiana

- si è sviluppato lungo i tracciati del territorio agricolo attraverso un processo di densificazione che include ancora porzioni di territorio agricolo, caratterizzato dalla presenza di una edilizia a bassa densità con edifici mono e bifamiliari.

6.2. Classificazione degli edifici di valore storico, architettonico o documentario

Il PS/2020 prevede che in sede di formazione del P.O. si provveda a *"classificare gli edifici di interesse storico architettonico, tipologico e ambientale, rivedendo la schedatura esistente"* allo scopo di prevedere una disciplina volta alla loro conservazione e tutela.

Per la classificazione degli edifici di valore storico, architettonico o documentario è stato aggiornato il giudizio sul valore storico e ambientale attribuito nella schedatura eseguita nell'ambito degli studi del primo piano strutturale del 1998 e dei successivi aggiornamenti, allo scopo di rivedere le componenti architettoniche e tipomorfologiche a cui, storicamente, è stato riconosciuto un valore storico-testimoniale e che, in quanto tali, rappresentano l'identità storica, culturale e paesaggistica del Comune e per i quali il PO ne prevede la tutela, attraverso interventi volti a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurarne la conservazione e la protezione.

Questi edifici sono rappresentati sulla carta del PO con apposita simbologia (edificio e lotto pertinenziale) e sono stati identificati a partire da una indagine storico-cartografica preliminare e dalla campagna di rilevamento di tipo speditivo attraverso la quale sono stati verificati gli elementi di pregio che li caratterizzano: la tipologia architettonica; il contesto paesaggistico; la presenza di elementi storico culturali e architettonici quali: lo stile della facciata con eventuale presenza di motivi architettonici e decorazioni (pittoriche o di finitura con materiali di pregio, oppure con presenza di motivi architettonici in rilevo di tipo "complesso" o "semplice"); la presenza di cornicioni con particolari elementi di caratterizzazione architettonica (es. modanature, fregi, dentelli…) oppure quelli con linguaggio semplice e funzionale, ma tipologicamente caratteristico del linguaggio edilizio storico.

Questi beni, raggruppati secondo il criterio di valutazione sopra esposto, sono stati classificati nelle seguenti categorie:

- **E1** - Edifici o complessi di rilevante valore di interesse architettonico o culturale, per i quali è intervenuta la verifica e la dichiarazione di interesse culturale ai sensi degli art.li 12 e 13 del Codice. Il P.O. non identifica gli edifici ed i complessi edilizi con più di settanta anni appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri 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 edilizi, anche laddove non sia intervenuta la verifica di sussistenza ex comma 2 dell'Art. 12 del Codice, sono sottoposti alle disposizioni della Parte II dello stesso;
- **E2** - Edifici di impianto storico di valore architettonico o culturale e quelli dell'architettura moderna di valore architettonico o documentale;
- **E3** - Edifici o complessi di interesse storico-tipologico e quelli dell'architettura moderna di interesse;
- **E4** - Edifici di impianto storico che hanno subito rilevanti trasformazioni rispetto alle caratteristiche originarie e che non rivestono interesse architettonico e storico-documentale e quelli di recente formazione urbanisticamente compiuti e tipomorfologicamente compatibili, posti all'interno del nucleo storico, nel tessuto della facciata della città balneare-A1 e nel nucleo generatore di Vittoria Apuana-A2.

Gli edifici e complessi di interesse storico, architettonico o documentale E1, E2, E3 sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e, ai sensi dell'Art. 138 della LR 65/2014 e s.m., devono essere corredati da analisi storico-critiche sulla originaria consistenza e delle relative evoluzioni e di una adeguata documentazione progettuale con il rilievo degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili stessi.

7. La disciplina per la riqualificazione degli edifici e degli insediamenti esistenti

L'Art. 46 "Norme generali degli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente" delle norme di attuazione del PO rappresenta il fondamento normativo su cui si articolano gli interventi per il recupero di singoli edifici (nel caso degli immobili classificati di valore storico, architettonico o documentario) e della disciplina dei tessuti.

Gli interventi che sono sempre ammessi ai fini della manutenzione e conservazione degli edifici esistenti riguardano:

a) la Manutenzione Ordinaria;

b) la Manutenzione Straordinaria Art. 135 c2 lett b) LR 65/2015, con limitazioni al frazionamento delle unità immobiliari e alle modifiche dei prospetti sugli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice;

c) il Restauro e Risanamento Conservativo che prevede un elenco dettagliato di interventi possibili ad integrazione/chiarimento di quanto stabilito all'Art. 135 c. 2 lett c) della LRT 65/2014 e l'elenco di interventi non ammissibili;

d) la Ristrutturazione edilizia Conservativa, Art. 135 c. 2 lett d) della LR 65/2014, ossia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tale intervento comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Essi comprendono altresì gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (recupero abitativo dei sottotetti). Tale intervento prevede alcune limitazioni per la Classe "E2".

2. **La ristrutturazione edilizia ricostruttiva** Art. 134 comma 1 lettera h/3) della LR 65/2014 prevede la **demolizione e contestuale ricostruzione** nel rispetto della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente, senza incrementi di volumetria complessiva. Tale intervento contiene delle limitazioni quando riguarda gli edifici che ricadono all'interno delle zone sottoposte a tutela ai sensi del Codice (gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, l'adeguamento alla normativa antisismica e quelli di efficientamento energetico che potranno essere sono realizzati applicando quanto previsto nella categoria del restauro e risanamento conservativo).

3. **Le addizioni volumetriche** Art. 134 comma 1 lett g) della LR 65/2014 sono interventi di natura premiale ai fini della riqualificazione degli edifici residenziali esistenti, realizzati mediante l'**ampliamento una tantum** fino ad un massimo di mq. 12,0 di SE per piano a fini igienico-funzionali per edifici con tipologia villino/villa mono-bifamiliare (per unità immobiliari di SE minore di mq. 280) e il **rialzamento di un piano** a scopo residenziale dell'edificio o dell'eventuale sottotetto allo scopo di renderlo abitabile (con alcune limitazioni in relazione alla tipologia edilizia e alla SE max consentita definita in relazione alla dimensione del lotto). Questa norma conferma la previgente disciplina del Regolamento Urbanistico e verrà applicata nel rispetto di alcune prescrizioni di carattere generale (quali: qualità architettonica in relazione all'accrescimento omogeneo della "specifica tipologia"; il

non incremento delle unità abitative; la possibilità di eseguire gli interventi congiuntamente sommando i benefit volumetrici; l'esclusione degli edifici che hanno già usufruito di tale agevolazione prevista nel Regolamento Urbanistico previgente a partire dall'1/10/97 o che, sempre a partire da tale data, abbia eseguito una nuova costruzione o una trasformazione urbanistica e edilizia ai sensi del Regolamento Urbanistico previgente, ovvero abbia eseguito un ampliamento ai sensi della L.R. n. 24/2009 e s.m). Per garantire la permanenza di elementi architettonici che fanno parte della tradizione edilizia locale, sugli edifici con tipologia villino-villa, **le addizioni volumetriche** prevedono un bonus "una tantum" di mq. 12,00 di SE per la **costruzione di portici o porticati**, purché la superficie complessiva di quest'ultimi (compresa la parte non computata nella SE ai sensi del DPGR 39R/2018) non sia maggiore del 20% della SE prevista (nel caso di nuova costruzione) o esistente (nel caso di recupero di edificio esistente).

4. **La sostituzione edilizia** Art. 134 comma 1 lett l della LRT 65/2014 prevede la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguita con contestuale incremento di volumetria complessiva, anche con diversa collocazione dell'edificio ricostruito rispetto a quello preesistente e senza che venga determinata la modifica del disegno dei lotti. A fini della tutela de paesaggio, ai sensi del PIT/PPR nel caso di una diversa collocazione dell'edificio ricostruito sul lotto dovrà essere prodotto uno specifico elaborato denominato "Inserimento paesaggistico ed edilizio: forme e materiali" che dimostri il rispetto dei requisiti di buon inserimento nel contesto, buone soluzioni per la percezione visiva evitando l'occlusione di eventuali varchi visuali verso le Apuane.

8. Gli interventi per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Il DPGR 32/R/2017 (Qualità degli insediamenti), in riferimento a quanto stabilito dalle LRT 65/2014 in ordine "alle 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 o testimoniale stabilisce" precisa che "La disciplina degli insediamenti esistenti contenuta nel piano operativo è riferita (…) sia a singoli immobili che a complessi edilizi, siano essi isolati o appartenenti a tessuti edificati. Tali immobili e complessi edilizi sono classificati sulla base dei parametri riferiti ai caratteri morfotipologici, architettonici e urbanistici, nonché al valore storico- culturale, tipologico, paesaggistico o testimoniale".

Il PS/2020 prevede anche di *"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, quelli con situazioni di degrado da sottoporre ad interventi di rigenerazione urbana e ristrutturazione urbanistica".

Per la presentazione al Comune degli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente previsti dal PO bisogna avere come riferimento l'unità minima di intervento o "lotto urbanistico di riferimento" che comprende l'area di sedime dell'edificio (o complesso edilizio) e i relativi spazi di pertinenza, compresi gli eventuali manufatti accessori. Possono far parte dell'unità di intervento anche eventuali porzioni di terreno adiacenti, purché (unitamente agli altri manufatti pertinenziali presenti sul lotto) siano funzionalmente correlati a titolo permanente all'edificio (o complesso edilizio) medesimo e a condizione che non siano già stati utilizzati a scopo edilizio a far data dal 1/10/1997.

Agli edifici alle relative aree pertinenziali che costituiscono il lotto urbanistico di riferimento sono associati:

a) gli interventi di edilizia sostenibile;

b) la disciplina del verde privato pertinenziale (giardino);

c) gli interventi urbanistici ed edilizi in relazione alla classificazione degli edifici E1, E2, E3, E4 o del tessuto di riferimento;

d) la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;

e) la documentazione geologica, idraulica, sismica e ambientale, associate alle matrici di fattibilità geologica, idraulica e sismica delle Norme tecnico geologiche (NTG).

La disciplina per la valorizzazione degli insediamenti esistenti prevista dal PO si articola su tre distinti livelli di intervento:

1) la prima riguarda il recupero del patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico e/o documentario. E' una norma che si applica in modo puntuale, sul singolo lotto e sul singolo edificio e attraversa in modo trasversale tutto il territorio comunale e prevale su tutte le altre discipline. Gli interventi previsti, in relazione alla classe di appartenenza sono:

- **E1** - su questi immobili si applicano le norme tecniche e modelli di intervento in materia di conservazione dei beni culturali stabiliti dal Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi dell'Art. 29 del Codice e sono approvati dallo stesso ai sensi dell'Art. 21 del citato Codice. Il P.O. non identifica gli edifici ed i complessi edilizi con più di settanta anni appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri 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 edilizi, anche laddove non sia intervenuta la verifica di sussistenza ex comma 2 dell'Art. 12 del Codice, sono sottoposti alle disposizioni della Parte II dello stesso;

- **E2** - si applicano gli interventi di m.o., m.s. (escluso il frazionamento) Art. 135 c2 lett b) LR 65/2015, restauro e risanamento conservativo Art. 135 c. 2 lett c) e la ristrutturazione edilizia conservativa (con limitazioni) Art. 135 c. 2 lett d);

- **E3** - si applicano gli interventi di m.o., m.s. (escluso il frazionamento), restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia conservativa;

- **E4** - su questi edifici sono ammessi anche gli interventi di addizione volumetrica e la ristrutturazione edilizia ricostruttiva di demolizione e contestuale ricostruzione nel rispetto della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente, senza incrementi di volumetria complessiva, con seguenti specificazioni (con limitazioni in quanto aree sottoposte a tutela ai sensi del Codice Art. 134 comma 1 lettera h/3).

2) la seconda interessa le norme generali di intervento nelle zone A e A1 dove le norme prevedono:

- interventi di tutela sugli edifici di valore storico, architettonico o documentario (edifici classificati E1, E2, E3), mentre, per quelli della classe 4 quelli di addizione volumetrica e la ristrutturazione edilizia (con limitazioni in quanto aree sottoposte a tutela ai sensi del Codice Art. 134 comma 1 lettera h/3);

- nel quartiere di Roma Imperiale si è proceduto ad una attenta rilettura e aggiornamento degli edifici ai fini della loro classificazione (non solo quelli di impianto storico ma anche quelli più recenti a partire dalle architetture di tipo razionalistista e moderne ritenute di interesse). Nel quartiere di Roma Imperiale la maggiore attenzione è stata posta alla tutela dei giardini e delle aree libere inedificate per le quali sono stabilite rigide regole per la conservazione, per il ripristino dei giardini 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. Salvo quanto previsto per gli edifici della classe E1, E2, E3 sul resto del p.e.e. son ammessi li interventi manutentivi e di conservazione, la ristrutturazione edilizia ricostruttiva Art. 134 comma 1 lettera h/3); le addizioni volumetriche Art. 134 (con limitazioni), la sostituzione edilizia Art. 134 comma 1 lettera l) di demolizione e ricostruzione, eseguita con contestuale incremento di volumetria complessiva, anche con diversa collocazione dell'edificio ricostruito rispetto a quello preesistente e senza che venga determinata la modifica del disegno dei lotti;

3) la terza riguarda gli edifici all'interno dell'"insediamento urbano puntiforme" per i quali si applicano norme di carattere generale, valida per tutti i tessuti (che comprendono tutte le categorie di intervento edilizio descritte al precedente punto 7), fatta eccezione dei tessuti autonomi e/o pianificati per i quali sono previsti interventi di tipo manutentivo in relazione alla tipologia architettonica e quelli che presentano problematiche urbanistiche e che pertanto necessitano di interventi più incisivi ai fini della loro riqualificazione. Essi riguardano:

- i tessuti interclusi dove sono stati previsti anche gli interventi di ristrutturazione urbanistica (Art. 134 comma 1 lettera f della LR 65/2014) intesa come demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con un altro diverso, compresa la modificazione del disegno dei lotti. Questo tipo di intervento è previsto solo nel caso in cui due lotti adiacenti, su cui insistono due distinte abitazioni con tipologia villino/villa monofamiliare, vengano uniti allo scopo di formare un unico lotto urbanistico di riferimento. In tal caso i fabbricati esistenti dovranno essere demoliti allo scopo di ricostruire un unico edificio con tipologia a villa (mono o bifamiliare), con diversa collocazione all'interno del nuovo lotto indiviso o, se ritenuto necessario, riconfigurarlo al fine di formare due distinte unità catastali. Per agevolare questo intervento sono previsti incentivi urbanistici;
- i tessuti casuali in area con presenza di degrado urbanistico nei tessuti casuali attraverso progetti di rigenerazione urbana, nelle aree lungo il fronte della Via M. Civitali dove è consentita la sostituzione edilizia, eseguita con contestuale incremento di volumetria complessiva e con diversa collocazione dell'edificio ricostruito rispetto a quello preesistente, senza che venga determinata la modifica del disegno dei lotti, con una premialità max del 20% di SE. Tale intervento è consentito a condizione che i proprietari degli immobili si impegnino, mediante apposito atto unilaterale d'obbligo, a cedere gratuitamente al Comune una striscia di terreno di ml. 1,50 ai fini dell'allargamento della sede stradale.

9. Le aree per attività produttive

Si tratta del tessuto che si è sviluppato lungo la Via Provinciale 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.

Il PO prevede una disciplina di mantenimento delle attività esistenti con interventi limitati all'adeguamento igienico sanitario, antincendio e per la sicurezza nei luoghi di lavoro.

Per promuovere la rigenerazione urbana e per la riqualificazione urbanistica e funzionale delle attività produttive esistenti, il PO prevede che i privati possano proporre al Comune progetti di ristrutturazione urbanistica comprendenti due o più unità immobiliari contigue tra loro. In tal caso la costituzione del comparto edificatorio dà diritto, agli aventi titolo, ad una quota di edificabilità max composta dalla SE esistente incrementata del 25%.

10. Il piano delle funzioni

Le previsioni urbanistiche ed edilizie del P.O. sono integrate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

Il Piano indica le "categorie funzionali principali" come definite dalle vigenti leggi regionali e la loro articolazione in sottocategorie, provvede a disciplinare i mutamenti delle destinazioni d'uso e a stabilire le dimensioni minime per gli standard di parcheggio privato e per la sosta stanziale e le loro caratteristiche ai fini dell'inserimento paesaggistico e la tutela ambientale (in particolare le sistemazioni a verde e la permeabilità del terreno).

Il Piano provvede inoltre a stabilire l'articolazione e la distribuzione delle diverse funzioni all'interno del territorio urbanizzato in relazione alla composizione della struttura insediativa e, ai fini della tutela della salute pubblica e il decoro urbano, definisce le categorie merceologiche per le quali è vietata la presenza all'interno dell'intero territorio comunale e quelle per le quali deve essere prevista una distanza non inferiore a 500 ml da scuole, aree verdi, chiese, ospedali.

L'aspetto più rilevante del Piano delle funzioni riguarda l'istituzione del perimetro (non vincolante) dell'area del centro commerciale naturale ai sensi dell'Art. 111 della LR 62/18 concepito *"come spazio unico ove opera un insieme organizzato di esercizi commerciali, esercizi di somministrazione, strutture ricettive, attività artigianali e di servizio, residenza, aree mercatali integrate da aree di sosta e di accoglienza e da sistemi di accessibilità comuni".* All'interno del perimetro dell'area del centro commerciale, al fine di migliorare la qualità della vita dei residenti, per valorizzare le attività commerciali e artigianali di servizio, per tutelare il patrimonio storico-architettonico e per uno sviluppo turistico sostenibile, sono state previste limitazioni alla vendita di particolari categorie merceologiche.

Con apposito simbolo grafico sulla Tavola del PO, ai fini della salvaguardia dell'identità storico-culturale e per garantire la presenza di attività commerciali ritenute necessarie allo svolgimento della vita sociale e di relazione, sono stati vincolati gli esercizi storici (per i

quali è previsto il divieto del cambio della destinazione d'uso e la trasformazione del fondo) e le attività commerciali di relazione (per le quali è previsto il mantenimento della licenza commerciale all'interno del centro commerciale naturale).

11. 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, in relazione agli indirizzi del PS/2020 ha cercato di costruire una rete integrata di servizi che comprende: 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.

Come indicato nel PS/2020, sono state ricercate 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 golfististica, il lago di Porta, i collegamenti con il parco delle Alpi Apuane, la Versilia e l'artigianato artistico del marmo).

Per garantire la tutela e lo sviluppo dell'attività balneare, il PO ha dedicato una specifica normativa per gli arenili e la spiaggia 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.

11.1. Il recupero del patrimonio edilizio alberghiero esistente

All'anno 2000 a Forte dei Marmi erano presenti 95 alberghi e 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 salita da 26,7 camere/albergo a 33,6 camere/albergo.

La diminuzione del numero delle strutture alberghiere è dovuta alla trasformazione delle piccole strutture alberghiere in residenze o al "ritorno" alla originaria destinazione d'uso, previo pagamento di un extraonere monetario in aggiunta agli oneri di urbanizzazione 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 normativa che prevedeva 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.

L'obiettivo del PO è quello di salvaguardare il patrimonio turistico-alberghiero favorendo gli interventi necessari per il loro adeguamento alle esigenze del turismo moderno e alle leggi di classificazione stellare, allo scopo di garantire lo sviluppo del settore in quanto è considerato una risorsa essenziale ed elemento fondante dell'identità del Comune.

Il PO conclude il ciclo della dismissione delle strutture alberghiere prevedendo la trasformazione degli ultimi due alberghi chiusi e/o abbandonati/degradati e vincola alla specifica destinazione alberghiera le strutture ricettive esistenti e, come previsto dal piano strutturale, prosegue nella politica del recupero attraverso una serie di 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.

11.2. Il piano degli arenili e della spiaggia

Il PO, data l'importanza strategica che riveste il settore balneare per l'economia turistica del Comune, prevede una specifica disciplina per l'attività turistico balneare nel rispetto delle prescrizioni del PIT/PPR, distinguendo la disciplina tra:

a) la zona degli arenili (a sua volta suddivisa per zone funzionali) destinata alle attrezzature per la balneazione dove sono disciplinati gli insediamenti turistico-balneari, con una normativa volta al recupero e alla valorizzazione/riqualificazione delle strutture esistenti e al miglioramento dei servizi offerti, nel rispetto dei caratteri stilistici e costruttivi che caratterizzano gli stabilimenti balneari (quali: la tipologia architettonica, l'uso dei materiali ecocompatibili, la disposizione delle cabine);

b) la spiaggia attrezzata destinata ai posti ombra che dovranno essere rimossi al termine della stagione balneare.

Il PO individua:

- le vie di libero accesso, costituite dai prolungamenti delle strade pubbliche all'interno della spiaggia fino al mare;
- i prolungamenti stradali da tutelare per la loro funzione di "corridoi di visuale";
- le visuali panoramiche che si aprono verso le Alpi Apuane e il mare;
- la spiaggia libera da preservare alla fruizione pubblica;

- il pontile che deve essere tutelato in quanto costituisce una componente del paesaggio costiero, mantenendo le caratteristiche costruttive, architettoniche e di funzione.

12. Le politiche per la prima casa

Il PS/2020 pone il problema delle esigenze abitative delle giovani coppie e, in genere, della residenza stabile tra le priorità da affrontare ed esso è stato un obiettivo irrinunciabile che il PO ha inteso perseguire per garantire lo sviluppo economico e sociale.

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 ha confermato quei piani per i quali sono state firmate le relative convenzioni. Si tratta dei seguenti Piani Attuativi:

AT1c	Edilizia convenzionata SE 2.280 N. 19 all	Edilizia Privata SE 681 N. 3 all
AT1f	Edilizia convenzionata SE 480 N. 4 all	
AT2a	Edilizia convenzionata SE. 0	Edilizia Privata SE 908 N. 4 all
AT3a	Edilizia convenzionata SE 1.080 N. 9 all	Edilizia Privata SE 227 N. 1 all
AT3b	Edilizia convenzionata SE 720 N. 6 all	
AT3c	Edilizia convenzionata SE 360 N. 3 all	Edilizia Privata SE 227 N. 1 all
AT8b	Edilizia convenzionata SE 1.200 N. 10 all	Edilizia Privata SE 454 N. 2 all

Nel PO sono stati riconfermati i Piani Attuativi sopra elencati che, se realizzati, garantiranno la realizzazione di 51 nuovi alloggi convenzionati per la prima casa. E' inoltre prevista la possibilità, nella zona B2, di frazionare la villa monofamiliare per realizzare un nuovo alloggio, con la possibilità di accedere ad un bonus di SE aggiuntiva di mq. 25, purché gli alloggi ricostruiti non risultino di SE minore di mq. 80.

Gli interventi per la prima casa sono rivolti ai cittadini che risiedono o abbiano risieduto senza soluzione di continuità nel Comune per almeno 10 anni e sono oggetto di una stipula della convenzione per il mantenimento del vincolo ventennale dell'alloggio a prima casa con divieto di alienare, né concedere in usufrutto, uso o abitazioni a terzi l'abitazione.

13. La disciplina del territorio rurale

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 caratterizzati

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 foraggiere, 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.

Il piano operativo, ai sensi della LR 65/2020 individua e definisce la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'articolo 68, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale, nonché la specifica disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale.

Negli ambiti periurbani la disciplina di piano prevede delle norme volte alla conservazione del carattere rurale, con possibilità di una loro fruizione per progetti per il tempo libero e per incentivare l'agricoltura di prossimità. Per l'area di Via Vico che si caratterizza per 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, sono previsti

interventi di riqualificazione per progetti di riforestazione, la manutenzione e il reimpianto di alberi allo scopo di rafforzare il ruolo di "verde di mitigazione" che dovrà svolgere l'area.

Nell'area agricola del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura coincide quasi per intero con il complesso dell'ex polverificio SIPE che presenta forti criticità legate a processi di abbandono e degrado degli edifici esistenti, mentre conserva nettamente la propria identità agricola di seminativo e prato pascolo, e zone in cui si sta consolidando la presenza del bosco. Su quest'area, per contrastare le criticità legate al processo di abbandono e per dare attuazione alle previsioni del piano strutturale che prevede per il complesso dell'ex polverificio SIPE la formazione di un progetto di riqualificazione attraverso il quale avviare un'azione di recupero del paesaggio rurale di valore territoriale che comprenda anche gli edifici e i manufatti abbandonati, ponendo una particolare attenzione all'inserimento e alla "progettazione degli spazi pubblici e del verde", il PO ha individuato il perimetro dell'area da sottoporre al "Progetto di riqualificazione agricolo-ambientale" le cui linee guida sono stabilite nell'Allegato 3 alle norme di attuazione.

14. La perequazione urbanistica

Il RU vigente ha utilizzato la perequazione e la compensazione urbanistica come principale strumento per l'acquisizione delle aree da destinare a standard urbanistico, in alternativa all'esproprio. 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.

Raggiunto lo scopo che il RU si era prefissato, si è posto il problema di un ripensamento sull'applicazione generalizzata di questo istituto che il PO ha limitato nell'uso e che ha inteso utilizzare solo nell'ambito dei progetti di trasformazione urbanistica/rigenerazione urbana o per l'attuazione di interventi 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.

15. La Rigenerazione urbana e il recupero delle aree degradate

Nel PO i progetti di rigenerazione urbana riguardano progetti di riqualificazione urbanistico edilizia di aree dismesse e/o fortemente degradate presenti all'interno dell'area

urbanizzata. Il PS/2020 ha individuato, ai sensi dell'art. 92, comma 5 della LR 64/2015, le seguenti aree urbane connotate da degrado e nel PO sono state oggetto di una specifica disciplina all'interno dei progetti di Trasformazione. Essi riguardano:

- l'area ex SIPE per la quale è stato redatto uno specifico "Progetto di riqualificazione agricolo-ambientale" le cui linee guida sono stabilite nell'Allegato 3 alle norme di attuazione del PO;
- i manufatti della Misericordia e delle Associazioni culturali di Via Padre Ignazio da Carrara (TR 01);
- le aree pubbliche oggetto di piani di riqualificazione urbana per la coesione sociale (TR2, TR 3, TR4, TR8, TR10);
- l'area del tessuto "eterogeneo" di Via Vico per la quale in PO prevede una norma per il recupero degli edifici dismessi e/o in area con presenza di degrado urbanistico;
- le aree del tessuto "casuale" in area di degrado urbanistico a nord di Vittoria Apuana;
- le aree commerciali-espositive-artigianali della Via Provinciale della Vaiana (R1).

16. Le Trasformazioni

La disciplina delle Trasformazioni ai sensi del primo comma lettera b) dell'Art. 95 della L.R. 65/2014 e s.m. ha valenza quinquennale.

Nella Tavola progettuale del PO sono indicate con apposito simbolo grafico e numerazione progressiva le Aree di Trasformazione, per le quali, nelle "Schede-Norma" Allegate alle norme di attuazione, sono definite le specifiche discipline di intervento urbanistico e edilizio e le destinazioni d'uso ammesse. Le trasformazioni riguardano:

- gli interventi complessi di rilievo pubblico da attuare previa approvazione di piano di opera pubblica;
- gli interventi di recupero edilizio da attuare da parte di soggetti privati previa formazione di un progetto edilizio convenzionato ai sensi dell'Art. __ della LR 65/2014;
- gli interventi di nuova edificazione all'interno del perimetro del territorio urbanizzato da attuare da parte di soggetti privati previa formazione di un progetto edilizio convenzionato ai sensi dell'Art. 121 della LR 65/2014;
- gli interventi di recupero edilizio per la rigenerazione urbana da attuare da parte di soggetti privati previa formazione di un progetto edilizio convenzionato ai sensi dell'Art. __ della LR 65/2014;
- gli interventi da attuare previa formazione di uno specifico piano di recupero.

17. La previsione di standard urbanistici

La LR 65/2014 ricomprende all'interno della disciplina delle Trasformazioni con valenza quinquennale (Art. 95 c 2 lettera f) le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al d.m. 1444/1968 e le eventuali aree da destinare a previsioni per la mobilità ciclistica, ai sensi della legge regionale 6 giugno 2012, n.27 (Interventi per favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica);

Ai fini della individuazione degli standards urbanistici è stata eseguita una ricognizione sia delle aree destinate a standard i cui esiti sono riportati nella allegata TAV 3 del PO.

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) che si riduce alla metà nelle zone territoriali omogenee A e B del DM 1444/68.

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.

Previsione degli Standard ai sensi Art. 3 del DM 1444/68 (Quartiere)

	Standard urbanistici - Superficie (mq)				
	Attrezzature	Parcheggi	Scuole	Verde	Totale
Previsioni PO (cartografia)	69.297	102.630	49.070	310.669	531.666
Da Trasformazioni	23.161	4.000	0	11.129	38.290
Da PCI	3.705	1.786	0	39.273	44.746
Totale Previsioni	96.193	108.398	49.070	361.071	614.702
Minimo DM x residenti	15.318	19.148	34.466	68.932	137.864
Minimo residenti e turisti		65.200		225.000	

Standard urbanistici - Superficie per abitante (mq./ab)

	Abitanti	Attrezzature	Parcheggi	Scuole	Verde
Totale Comune	7.659	12,6	14,2	6,4	47,1
Minimo DM x residenti		2,0	2,5	4,5	9,0
Minimo residenti e turisti	25.000	-	4,3	-	14,4

Previsione degli Standard ai sensi Art. 5 del DM 1444/68 (Territoriale)

	Standard urbanistici - Superficie (mq)			
	Attrezzature sanitarie	Istruzione superiore	Parchi	Totale
Totale Comune	11.421	4.048	112.171	127.641
Minimo DM x abitante	7.659	11.489	114.887	137.864

Standard urbanistici - Superficie per abitante (mq./ab)

	Abitanti	Attrezzature sanitarie	Istruzione Superiore	Parchi
Totale Comune	7.659	1,5	0,5	14,7
Minimo DM x abitante		1,0	1,5	15

Il PO contiene l'elaborato QP3 con l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

18. Dimensionamento del PO. Conformità al PS

La LR 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.

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". Il PO stabilisce che il calcolo del dimensionamento delle previsioni quinquennali del Piano Operativo, in relazione a quanto disposto all'Art. 5 del DPGR n. 32/R72017, è costituito dalla previsione di nuovi insediamenti e dalle nuove funzioni intesi come nuova edificazione, dagli interventi di trasformazione realizzati attraverso piani attuativi e interventi di rigenerazione urbana. Pertanto, ai fini del dimensionamento, il PO stabilisce che:

a) non concorrono al calcolo del dimensionamento:

- le addizioni volumetriche per la riqualificazione degli edifici esistenti che non comportano un incremento del numero degli abitanti e/o del numero degli alloggi;

- gli interventi di ampliamento degli edifici con destinazione produttiva D1, D3, D4, D5, D6 e quelli per servizi privati di cui ai precedenti Artt. 54 e 55 per gli adeguamenti funzionali ai fini del rispetto delle normative sulla sicurezza dei luoghi di lavoro o igienico sanitari o,

come per gli alberghi, per l'adeguamento dei servizi alle leggi di classificazione stellare nei limiti fissati dalle presenti norme, purché non sia previsto l'incremento della superficie produttiva o aumento delle camere/posti letto;

- la ristrutturazione urbanistica prevista per il recupero degli edifici che non comportano aumento del numero degli abitanti e/o del numero degli alloggi (Art. 52 c1 lett. b);

b) concorrono al calcolo del dimensionamento:

- gli interventi premiali per promuovere la rigenerazione urbana;
- gli interventi di edilizia convenzionata;
- la nuova costruzione;
- le Trasformazioni di cui al precedente Art. 82.

Il Piano Operativo è dimensionato per una SE di 21.120 mq., contro una previsione max di mq. 27.920 di SE prevista dal Piano Strutturale. La distribuzione dell'edificabilità all'interno delle Utoe è stata programmata sulla base dei limiti stabiliti dal PS, secondo i criteri valutativi stabiliti all'Art. 14 delle norme di attuazione del Piano Strutturale. Il PS prevede inoltre che *"il primo Piano Operativo attuativo (...) dovrà contenere nella misura del 30% il limite massimo di "prelievo" della SE per interventi residenziali (...)"*; tale limite massimo risulta soddisfatto in quanto, su una previsione di mq. 3.000 di SE residenziale di completamento urbanistico (variante al PS/2020) il PO prevede mq. 150 di nuova costruzione (pari a 5%). La % del 30% risulta soddisfatta anche nel caso di applicazione della vecchia normativa (che prevedeva mq. 3.000 per completamenti e fino ad un max di mq. 15.000 per la Ristrutturazione Urbanistica e la Rigenerazione Urbana).

CALCOLO DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO **(1)**

	NUOVA EDIFICAZIONE	RIUSO	TOTALE	PREVISIONI P.S.	RESIDUO
RESIDENZIALE - UTOE 1 - UTOE 2 - UT0E 3 - UTOE 4 Totale	150 **(2)** 150	750 **(3)** 1.400 **(4)** 600 (5) 0 0 2.750	2.900	8.000	5.100
ARTIGIANALE PRODUTTIVO E SERVIZIO - UTOE 1 - UTOE 2 - UTOE 3 - UTOE 4 Totale	0	260 260 520	520	720	200
COMMERCIALE ESISTENTE M.S.V. - UTOE 1 - UTOE 2 - UTOE 3 - UTOE 4 Totale	0	2.000 2.000	2.000	2.000	2.000
COMMERCIALE NON ALIMENTARE E M.S.V. - UTOE 1 - UTOE 2 - UTOE 3		0 0 700	0 0 700		

- UTOE 4 Totale	0	500 1.200	500 1.200	1.200	1.200
TURISTICO RICETTIVO - UTOE 1 - UTOE 2 - UTOE 3 - UTOE 4 Totale	0 0	 3.500 2.500 1.500 0 7.500	 3.500 2.500 1.500 0 7.500	 0 0 0 0 9.000	 1.500
DIREZIONALE E SERVIZI PRIVATI - UTOE 1 - UTOE 2 - UTOE 3 - UTOE 4 Totale	 160 0 500 0 660	 2.600 1.600 1.600 540 6.340	 7.000	 7.000	 0

(1) Vedi Art. 90 nta Monitoraggio del PO
(2) TR 11
(3) TR 05 (con recupero della SE alla destinazione commerciale a grande fabbisogno di superficie)
(4) TR 12 e 13 (con recupero alla destinazione alberghiera)
(5) interventi di Rigenerazione in ambiti casuali (Art. 52 c1 d)

19. Gli strumenti sovraordinati per la conformazione del PO

Gli strumenti della pianificazione territoriale a cui il Piano Operativo dovrà conformarsi sono:

- 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.

19.1. 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 invarianti 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.

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 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.

19.2. 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.

19.3. Il Piano paesaggistico regionale

La Regione Toscana con deliberazione di Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015 ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico (PPR), in conformità al D.Lgs. 42/2004 (Codice del Paesaggio).

Attraverso la procedura della Conferenza Paesaggistica, di cui all'art. 21 della Disciplina di piano del PIT-PPR, il P.O. si dovrà "conformare" alle disposizioni del piano sovraordinato di livello regionale, sia agli abachi delle quattro invarianti strutturali, sia quella specifica di livello d'ambito (in particolare, per quanto qui interessa, l'"Ambito 02 Versilia e costa apuana"). Su queste componenti si sviluppa la specifica disciplina dei beni paesaggistici, includendo gli ambiti di eccellenza formalmente riconosciuti per "decreto" (disciplinati

dall'articolo 136 del Codice) e quelli riconosciuti "per legge" (disciplinati dall'articolo 142 del Codice).

Rimandando a quanto dovrà essere eventualmente specificato nell'ambito della conformazione del piano (ex art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR) e a quanto già contenuto del Rapporto Ambientale a cui si rinvia, nell'ambito di questa relazione si richiamano gli indirizzi per le politiche e gli obiettivi di qualità e le direttive.

Si fa presente che per quanto riguarda la parte del PIT/PPR interessante i beni paesaggistici formalmente riconosciuti per "decreto" nel PO un intero capitolo delle norme di attuazione è interamente dedicato alla disciplina paesaggistica e alla rappresentazione di tali beni.

Sia per la parte di territorio compreso all'interno dei beni paesaggistici tutelati per legge che nella restante parte del territorio non vincolata il Piano Operativo disciplina in via esclusiva il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e prevede norme volte al miglioramento della qualità della vita dei residenti. La disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente promuove l'edilizia sostenibile, la qualità della composizione architettonica e dell'inserimento nel contesto ambientale di riferimento.

Le norme del PO contengono inoltre specifiche discipline per la sistemazione delle aree private, per la tutela degli spazi verdi liberi inedificati, per il risparmio idrico e l'invarianza idraulica, la tutela dei corsi d'acqua, il potenziamento del verde e dei corridoi ecologici.

All'interno del perimetro del territorio urbanizzato sono individuate le aree per le quali sono previsti specifici progetto di recupero a fini dell'incremento della dotazione di standards urbanistici da attuare da parte del Comune previa approvazione di progetto di opera pubblica ed altri interventi demandati a soggetti privati previa formazione di un progetto edilizio unitario convenzionato e, in due casi, attraverso la formazione di specifici piani di recupero edilizio.

19.3.1. La conformazione del Piano Operativo

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 contributo inoltre all'indebolimento e alla scomparsa, in alcuni tratti, del sistema "spiaggia-duna-pineta".

Allo scopo di alleggerire queste criticità il PIT-PPR ha definito 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, ha garantito:

- la riqualificazione degli spazi inedificati esistenti (gli incolti e i boschetti), le pinete in ambito urbano i boschi relittuali e le visuali che si aprono verso i versanti Apuani;

- il divieto di inserimenti di volumi fuori scala, garantendo che gli eventuali interventi di ampliamento previsti non accentuino l'effetto barriera sia dal punto di vista visuale che ecologico;

- un ulteriore consumo di suolo, contrastando i fenomeni di dispersione insediativa favorendo il recupero degli edifici e manufatti esistenti;

- la tutela ela riqualificazione degli spazi aperti presenti all'interno del tessuto urbano;

- la conservazione, la leggibilità e la riconoscibilità dell'impianto storico degli insediamenti, i caratteri architettonici e tipologici del tessuto edilizio di valore storico, architettonico e documentario e le relazioni fisiche e visive con il paesaggio litoraneo, tutelando il tessuto urbano riconducibile al modello della "città giardino";

- la salvaguardia, la riqualificazione e l'incremento degli ecosistemi dunali quali elementi di alto valore naturalistico e paesaggistico e il Fosso Fiumetto;

- 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.

Riguardo alle quattro invarianti, nella sezione 6 "Obiettivi di qualità e direttive" il PIT/PPR prevede:

a) Direttive correlate all'obiettivo 3 - Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera:

- creare percorsi per la mobilità dolce e migliorare continuità dei tracciati esistenti;
- creare nodi di scambio per trasporto intermodale, anche al fine di garantire una maggiore efficienza del trasporto collettivo;
- tutelare e mettere a sistema i percorsi e gli spazi aperti residuali lungo i corsi d'acqua.

b) Direttive correlate all'obiettivo 4 - Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali:

- evitare ulteriori processi di consumo di suolo, contrastando i fenomeni di dispersione insediativa e l'erosione dello spazio agricolo anche attraverso il riordino degli insediamenti (aree di pertinenza, annessi e viabilità) e il recupero degli edifici e manufatti esistenti;
- conservare gli spazi agricoli ancora presenti all'interno del tessuto urbanizzato e ridefinire i confini dell'urbanizzazione diffusa attraverso la riqualificazione dei margini urbani anche mediante lo sviluppo della multifunzionalità delle aziende, la valorizzazione agro-ambientale, la riorganizzazione degli spazi pubblici e dei servizi di prossimità, prioritariamente in quelle aree caratterizzate dalla commistione di funzioni artigianali e residenziali (Seravezza, Querceta e Pietrasanta);
- tutelare e riqualificare gli spazi aperti presenti all'interno del tessuto urbano, anche al fine di evitare la saldatura tra le espansioni dei centri litoranei, assegnando ai varchi urbani funzioni ambientali, oltre che di visuali e di coni ottici privilegiati sia verso la costa sia verso le Apuane, con particolare riferimento alle aree libere residuali che si concentrano tra Lido di Camaiore e Viareggio, tra Focette e Marina di Pietrasanta, e in prossimità della località Fiumetto;
- salvaguardare i varchi di accesso e le visuali verso il mare dai viali litoranei e dagli assi storici, favorendo la riappropriazione e fruizione da parte dei residenti dello spazio costiero come spazio pubblico urbano;
- conservare la leggibilità e la riconoscibilità dell'impianto storico degli insediamenti costieri, 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” e caratterizzato dalla sequenza di profili edilizi diversificati (gli stabilimenti balneari, la passeggiata, la cortina di edifici affacciati sul lungomare) conservando e valorizzando il patrimonio storico - architettonico legato al turismo balneare quali i grandi alberghi e le colonie marine; 4.6 - riqualificare da un punto di vista ambientale e urbanistico le aree produttive e gli impianti di lavorazione del marmo come “aree produttive ecologicamente attrezzate”;

- salvaguardare e riqualificare il complessivo ecosistema del Lago di Massaciuccoli e i relittuali ecosistemi dunali (dune di Forte dei Marmi e dune di Torre del Lago), palustri e planiziali (lago di Porta, aree umide retrodunali della macchia lucchese, boschi della versiliana) quali elementi di alto valore naturalistico e paesaggistico;

- ridurre l’artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale migliorando la qualità delle acque e le prestazioni ecosistemiche complessive del sistema idrografico con particolare riferimento ai tratti fluviali di pianura costiera, dei torrenti Carrione, Frigido, Versilia e dei Fossi Fiumetto, Motrone e dell’Abate (con priorità per le aree classificate come “corridoio ecologico fluviale da riqualificare”);

- favorire, nei tessuti colturali con struttura a mosaico, il mantenimento della rete di infrastrutturazione rurale esistente (viabilità poderale, rete scolante, vegetazione di corredo);

- assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti.

=====000=====