

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

RELAZIONE URBANISTICA

0

Progettisti Arch. Franco Mancini

Arch. Michela Borri

Inq. Michele Mancini

Ottobre 2025

INDICE

INTRODUZIONE

ART. 1 PREMESSA DA SCHEDA.....	2
ART. 2 USI DEL TERRENO	3
ART. 3 STATO ATTUALE	6
ART. 4 PREVISIONI DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO.....	6

PROGETTO

ART. 1 OBBIETTIVI.....	8
ART. 2 AREE IN OGGETTO	9
ART. 3 URBANIZZAZIONE	11
ART. 5 RISPETTO DEL PIT.....	15

INTRODUZIONE

1) Premessa da scheda

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

La proprietà ha disposto ai fini progettuali ,dando incarico Arch. **Michela Borri** iscritta all'Ordine degli architetti di Lucca al N. 971; Ing. **Michele Mancini** iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Lucca a n. A2294; Arch. **Franco Mancini** iscritto all'ordine degli architetti di Lucca al n. 241 quanto in allegato per i lotti posti in Pietrasanta (LU), loc. Marina di Pietrasanta, Via delle Cinque Giornate dato quanto previsto dal Piano Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 12 della Disciplina Urbanistica.

L'area oggetto del presente Progetto Unitario Convenzionato è localizzata all'interno dell'UTOE 2B" La città della costa" , nell'insediamento di Marina di Pietrasanta. L'intervento si configura come completamento di una parte dell'insediamento esistente attraverso il quale è possibile realizzare un parcheggio pubblico con il completamento della viabilità permettendo di eliminare una strada a fondo chiuso.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso prevalente ammessa ai sensi dall'art.15 della disciplina urbanistica è:

2

a) residenziale: sottofunzioni 1,3,4.

Il progetto prevede utilizzo completamente residenziale oltre uso pubblico in cessione.

PARAMETRI DIMENSIONALI

ST mq 3.925

SF mq 1.841

DT mq 2057 di cui:

mq 1.296 per realizzazione parcheggio pubblico (p);

mq 761 per completamento della viabilità

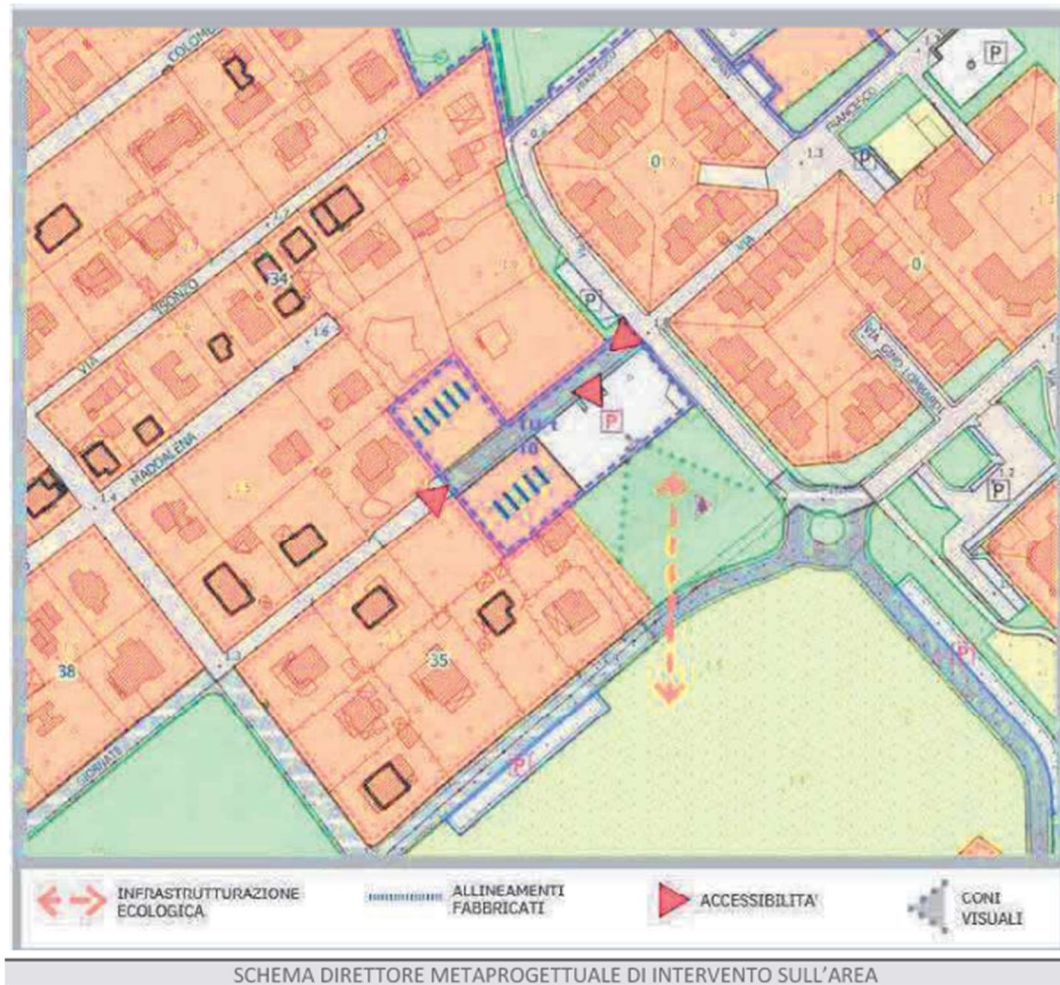
SE mq 390

I.C.: 30 %

HMAX: 2 NP

STRUMENTI ATTUATIVI

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO - ai sensi dell'art.12 della disciplina urbanistica



Tav uso del suolo da PO

2) Usi del Terreno

Negli anni sul terreno sono state eseguite minori operazioni e su queste si sono insediate zone a prato come si evince dallo stato odierno del lotto.

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO



Estratto mappe catasto

Di seguito si allegano tavola stato attuale ed ortofoto .

La conformazione è rimasta pressoché invariata negli anni e l'attuale sviluppo dell'intorno permette la tipologia di progetto in essere.

4

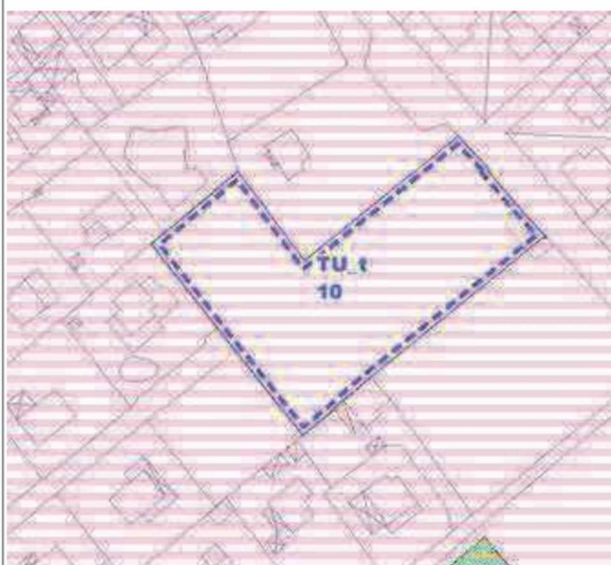


Estratto Aereofoto odierno

*Studi di Architettura Mancini e Borri
Via Unità d'Italia, 27 – Pietrasanta*



INQUADRAMENTO SU OFC 2019
REGIONE TOSCANA



INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI
Art 136 e/o art 142 dlgs 42/2004

3) Stato Attuale

5

La zona ad oggi risulta in stato di prato se non per l'ordinaria manutenzione che ha permesso di tenere puliti i confini della zona come da foto sottostanti. Risulta ovvia la necessità di una messa in pristino per riqualificare tutta la zona sulla quale insiste un lotto di tipologia del tutto non contestualizzata con l'intorno di appartenenza. La superficie complessiva a livello catastale è come di seguito definita :

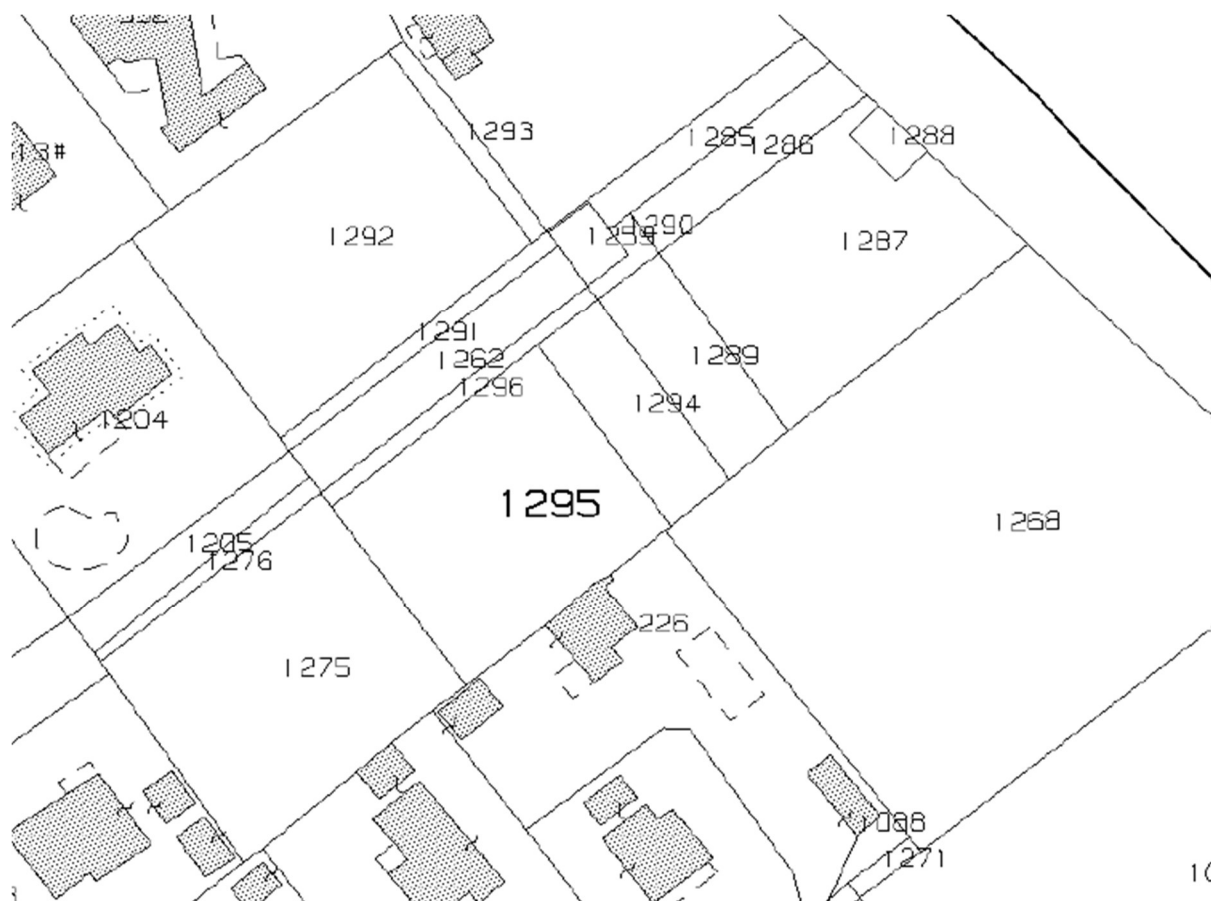
- Foglio 36 mappale 1259 – qualità e classe BOSCO ALTO 04 – dimensione 46 mq
Reddito dominicale Euro 0,03 Reddito agrario Euro 0,01
- Foglio 36 mappale 1262 – qualità e classe SEMINATIVO 04 – dimensione 233 mq
Reddito dominicale Euro 0,36 Reddito agrario Euro 0,54
- Foglio 36 mappale 1285 – qualità e classe BOSCO ALTO 04 – dimensione 136 mq
Reddito dominicale Euro 0,08 Reddito agrario Euro 0,01
- Foglio 36 mappale 1286 – qualità e classe FRUTTETO 03 – dimensione 176 mq Reddito dominicale Euro 2,50 Reddito agrario Euro 1,05

Studi di Architettura Mancini e Borri

Via Unità d'Italia, 27 – Pietrasanta

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

- Foglio 36 mappale 1287 – qualità e classe FRUTTETO 03 – dimensione 825 mq Reddito dominicale Euro 11,72 Reddito agrario Euro 4,90
- Foglio 36 mappale 1288 – qualità e classe FRUTTETO 03 – dimensione 39 mq Reddito dominicale Euro 0,55 Reddito agrario Euro 0,23
- Foglio 36 mappale 1289 – qualità e classe BOSCO ALTO 04 – dimensione 234 mq Reddito dominicale Euro 0,15 Reddito agrario Euro 0,01
- Foglio 36 mappale 1290 – qualità e classe BOSCO ALTO 04 – dimensione 30 mq Reddito dominicale Euro 0,02 Reddito agrario Euro 0,01
- Foglio 36 mappale 1291 – qualità e classe SEMINATIVO 04 – dimensione 75 mq Reddito dominicale Euro 0,12 Reddito agrario Euro 0,17
- Foglio 36 mappale 1292 – qualità e classe SEMINATIVO 04 – dimensione 1004 mq Reddito dominicale Euro 1,56 Reddito agrario Euro 2,33
- Foglio 36 mappale 1294 – qualità e classe SEMINATIVO 04 – dimensione 233 mq Reddito dominicale Euro 0,36 Reddito agrario Euro 0,54
- Foglio 36 mappale 1295 – qualità e classe SEMINATIVO 04 – dimensione 813 mq Reddito dominicale Euro 1,26 Reddito agrario Euro 1,89
- Foglio 36 mappale 1296 – qualità e classe SEMINATIVO 04 – dimensione 81 mq Reddito dominicale Euro 0,13 Reddito agrario Euro 0,19



Di cui i mappali 1294-1289-1287 fanno parte della zona di cessione al comune per parcheggio

ed il 1288 sarà in cessione ad ENEL per la realizzazione della cabina elettrica

I mappali 1296-1262-1291-1259-1290-1285-1286 fanno parte della parte che sarà pubblica via

Il mappale 1295 è per le unità bifamiliari

Il mappale 1292 è per l'unità monofamiliare

4) Previsioni del Piano

L'area in oggetto è ricompresa all'interno di una zona urbana residenziale e l'intervento risulta di completamento. Si finalizza nella realizzazione di un parcheggio a completamento della viabilità esistente oltre che alla riqualificazione della zona circostante tramite la realizzazione nel progetto di un'unità residenziale bifamiliare ed un'unità monofamiliare a completamento della lottizzazione avvenuta nell'intorno urbano e conformemente alla tipologia edilizia esistente. Nel dettaglio il

progetto mantiene l'allineamento esistente e la previsione del parcheggio riqualifica l'insediamento pregresso e di progetto.

PARAMETRI DIMENSIONALI

ST mq 3.925

SF mq 1.841

DT mq 2057 di cui:

mq 1.296 per realizzazione parcheggio pubblico (p);

mq 761 per completamento della viabilità SE mq 390

I.C.: 30 %

HMAX: 2 NP

Estratto art 10 - **D.T. 02a - DISPOSIZIONI STATUTARIE**
(Statuto del Territorio -PS) - PARTE IV –DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEI BENI
PAESAGGISTICI Beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs.42/1004

8

1. Il Comune di Pietrasanta è interessato dai beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004:

a)- La fascia costiera sita nel Comune di Pietrasanta limitata a nord dal comune di Forte dei Marmi, a sud dal comune di Camaiore, a ovest dalla battina del mare, a est da una linea distante un chilometro dal viale Litoraneo - La fascia costiera predetta presenta cospicui caratteri di bellezza naturale (DM del 25/03/1953 – GU n. 94 del 1953) .

Per quanto riguarda il bene di cui al comma 1.a) si devono rispettare le prescrizioni d'uso contenute nella scheda di vincolo relativa:

- 1.c.1,2,3,4;
- 2.c.1,2,3;
- 3.c.1,2,3,4;
- 4. c.1,2..

5. In particolare, al fine di conservare la leggibilità dell'impianto storico degli insediamenti costieri e la tutela del tessuto urbano riconducibile al modello della "città giardino", evitando la saturazione delle aree interstiziali, su tutta l'area soggetta al vincolo paesaggistico istituito con DM 26/03/1953 "La fascia costiera sita nel comune di Pietrasanta" si devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 25 della Disciplina Urbanistica DT02b.

Progetto

1) Obiettivi

La proprietà, ha disposto ai fini progettuali dando incarico all'Architetto Franco Mancini, all'Architetto Michela Borri ed all'Ingegnere Michele Mancini quanto in allegato per i lotti posti in Pietrasanta (LU), loc. Marina di Pietrasanta, Via delle Cinque Giornate.; quanto previsto dal Piano Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 12 della Disciplina Urbanistica.

L'intervento ha superficie territoriale da scheda norma è di 3.925 mq conforme al rilievo strumentale. La superficie fondiaria da scheda norma è di 1.841 mq mentre da rilievo la superficie fondiaria risulta di 1.775 mq. I restanti 2.057 mq sono adibiti da scheda norma a dotazioni territoriali mentre da rilievo l'area destinata a dotazioni territoriali risulta di 2.146 mq. Sulla superficie fondiaria è concessa da scheda norma una superficie edificabile di mq 390, con indice di copertura 30 % e altezza massima realizzabile di 2 piani fuori terra.

Le dotazioni territoriali previste si suddividono in:

- realizzazione di un parcheggio pubblico (1296 mq da scheda norma e 1269 mq di progetto);
- completamento della viabilità esistente (761 mq da scheda norma e 850 mq di progetto).



Nel dettaglio i lotti saranno attraversati da pubblica via per il completamento della circolazione di Via delle Cinque Giornate fino a Via Berni, il primo lotto N 1 a nordest a confine con Via Lombardi sarà

interessato dalla realizzazione del parcheggio pubblico ed in quest'area sarà estrapolata la superficie in cessione ad ENEL per il posizionamento di cabina resasi necessaria stando ad una prima conferenza di servizi effettuata con l'ente preposto ENEL. Il lotto denominato in foto lotto N 2 sarà quello interessato dalla realizzazione di unità bifamiliare mentre il lotto N 3 sarà interessato da realizzazione di villa monofamiliare.

La parte a completamento della viabilità comprensiva del marciapiede sarà prevista 761 mq ma **850 mq di progetto**. Il parcheggio pubblico sarà 1296 mq nel rispetto dell'indice dettato, la parte in cessione cabina ENEL 35 mq . Il lotto n 3 sarà 808 mq per una SE edificabile di circa 150 mq sviluppata su un unico piano. Il lotto N 2 a destinazione della bifamiliare sarà 933 mq frazionato in due lotti rispettivamente di 458 mq e 475 mq per due unità da circa 120 mq ciascuna disposte su due piani fuori terra . Il tutto nel rispetto di quanto indicato dalla scheda nell'indice di copertura IC inferiore al 30%.

2) Aree in oggetto

11

Si allegano i frazionamenti catastali a miglior identificazione delle zone residenziali da quelle di cessione pubblica per realizzazione di strada pubblica, parcheggi e relativi sottoservizi che seguiranno lo schema allegato.

L'area in oggetto della scheda Norma si configura come una zona a completamento dell'insediamento esistente attraverso il quale è possibile realizzare un parcheggio pubblico di 1296 mq. con il completamento della viabilità permettendo di eliminare una strada a fondo chiuso con 761 mq di viabilità da scheda norma e 850 mq di progetto e realizzando unità residenziali private, consistenti in n. 3 unità immobiliari per una superficie SE complessiva di mq. 390, disposte come nelle tavole grafica allegata, oltre la realizzazione di illuminazione pubblica nel tratto di strada in progetto. Si specifica che è stata individuata una area da destinare a una cabina elettrica come concordato con l'ente ENEL.

parametri urbanistici ed edilizi e le sistemazioni ambientali previste all'interno della zona residenziale sono le seguenti:

- area per la costruzione di abitazioni misura circa mq 1'806 mq

Al suo interno il piano attuativo prevede:

- a) una Sul max edificabile di mq. 390 di nuova costruzione per abitazioni
- b) la tipologia architettonica è quella delle bifamiliari e monofamiliari;
- c) gli edifici dovranno garantire i requisiti di comfort ambientale (qualità dell'aria, ventilazione, illuminazione, soleggiamento e comfort acustico passivo);
- d) gli edifici sono tutti previsti con mantenimento della parte della banchina della nuova strada per lo scolo delle acque piovane;
- e) le nuove costruzioni dovranno essere realizzate secondo le prescrizioni qualitative qui indicate in ordine all'edilizia sostenibile in classe energetica minima globale A.

Dovranno essere impiegati materiali che rispettano la tipicità del luogo e con coloriture scelte tra la gamma di quelle prevalenti nella zona oggetto d'intervento ed in tono con l'ambiente nel rispetto di quanto previsto dal nuovo Piano del colore e restauro del paesaggio urbano correlato al Regolamento Edilizio vigente; Per quanto riguarda i materiali e le finiture, si impone l'utilizzo di intonaco civile con cromie tradizionali, pietra locale, cotto e legno. Si vieta l'impiego di materiali quali PVC a vista, e metalli riflettenti e finiture dai colori accesi. I serramenti dovranno essere preferibilmente in legno o comunque effetto legno. La copertura dovrà essere a padiglione per la villa unifamiliare e a capanna per la villa bifamiliare, entrambe con manto di copertura esclusivamente in cotto (coppi o tegole tradizionali), pendenze coerenti con le tipologie locali, sottogronda in legno e marmo. Le gronde dovranno aggettare con una sporgenza coerente con la tradizione locale e conforme al regolamento edilizio vigente, il sottogronda sarà ligneo con travetti e tamponamento in marmo tra di essi;

- f) al fine di prevenire problematiche legate al ristagno nelle aree di pertinenza dei fabbricati ad uso residenziale si rende necessario regolarizzare la morfologia del piano campagna

esistente, creando un lieve pendio in corrispondenza dei fabbricati (+0,35m rispetto alla quota di colmo della viabilità pubblica), che degrada verso il perimetro dei singoli lotti (+0,15m rispetto alla quota di colmo della viabilità pubblica), dove saranno realizzate idonee opere di regimazione idraulica (caditoie a griglia) atte ad intercettare le acque meteoriche di deflusso prodotte.

- g) standard per parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc di Volume di edificio che portano alla determinazione di una viabilità e sosta privata disciplinata in 220 mq;
- h) la sistemazione ambientale del lotto in linea con quanto previsto dal POC

3) Urbanizzazione

Gli elementi che sono stati oggetto della verifica di coerenza interna

Si intendono rispettate nel progetto:

- **le prescrizioni qualitative;** In sede di formazione del Piano il progetto dovrà assicurarsi che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezza, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne l'integrità morfologica e percettiva;

In applicazione degli indirizzi dovranno evitarsi volumi e infrastrutture fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al tessuto urbano;

La progettazione è comprensiva delle parti oggetto di futura cessione all'Ente, delle quali dovrà essere assicurata idonea progettazione per la fruizione pubblica. In applicazione degli indirizzi dovrà prevedersi la creazione di percorsi che consentano la fruizione della rete degli spazi aperti, anche in qualità di nuovo spazio pubblico;

- la conservazione dello skyline verso la montagna così come percepibile dalle aree pubbliche o di uso pubblico;

- il recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati per uso irriguo e/o per alimentazione dell'impianto duale domestico non potabile nel rispetto delle prescrizioni ;

- la corretta esposizione degli edifici per il raggiungimento di elevati standard di confort abitativo, salvo l'obbligo di allineamento con i fabbricati contigui ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada;

- la certificazione energetica delle nuove abitazioni deve raggiungere la classe energetica globale alta di cui al D.Lgs. n. 192 del 19 Agosto 2005 e s.m.i., al D.M. 26 giugno 2009 e s.m.i., alla L. R. n. 39 del 24 Febbraio 2005 e s.m.i., al Regolamento n. 17/R Approvato con Decreto del Presidente della Regione 25 Febbraio 2010 e s.m.i..

- **le prescrizioni quantitative**; Nuove Abitazioni: numero 3

- **la perequazione urbanistica**; Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico mq 1.296 per realizzazione parcheggio pubblico (p);mq 761 per completamento della viabilità ;

- **le condizioni alla trasformazione.**

Fattibilità geologica:

- gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto specificato nella relazione geologica a cura di Frullani Antonio relativamente la parte permeabile da rispettarsi nella zona dei parcheggi.

Fattibilità ambientale:

- gli interventi edilizi dovranno essere realizzati a distanza maggiore di quella minima indicata dalle DPA (distanza di prima approssimazione) fornita dal gestore e comunque, al fine di rispettare l'obiettivo di qualità fissato dal Dpcm 08/07/2003, ad una distanza in cui il valore dell'induzione magnetica, da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizi della suddette linee elettriche, sia inferiore a 3 μ T; gli interventi sono subordinati alla verifica puntuale dell'assenza della rete fognaria e nel caso alla realizzazione delle infrastrutture necessarie all'allaccio alla suddetta rete.

Tutela della qualità dell'aria

- la principale fonte di emissione è legata al riscaldamento domestico. Il piano non prevede manufatti e/o spazi di forte richiamo della popolazione né particolari incrementi di traffico veicolare

Tutela del clima acustico

- l'area ricade nella Zona IV del Piano di Classificazione acustica comunale e l'intervento è compatibile con la previsione di tale piano;

- il piano prevede una serie di misure per consentire una riduzione delle emissioni attraverso l'isolamento acustico degli infissi e l'insonorizzazione degli ambienti così come prescritto dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997.

Tutela del suolo

Il piano garantisce la permeabilità dei suoli anche attraverso specifiche misure quali:

- un progetto di regimazione delle acque al fine di garantire l'invarianza idraulica rispetto alla situazione attuale;

Mobilità

- allo scopo di favorire la mobilità pedonale sono stati previsti marciapiedi lungo la nuova viabilità;

Rifiuti

- l'area risulta coperta dal servizio pubblico di raccolta e smaltimento rifiuti;
- il materiale edile risultante dalle demolizioni sarà avviato alla discarica;

Risparmio energetico

gli edifici saranno progettati nell'ottica di raggiungere i seguenti obiettivi:

- assicurare condizioni ottimali di utilizzo delle strutture;
- assicurare la massima durabilità, manutentibilità e sostenibilità delle componenti impiantistiche;
- ottimizzare e contenere i fabbisogni energetici durante l'utilizzo dell'opera mediante l'introduzione di sistemi atti a sfruttare fonti rinnovabili di energia. A tal fine si sottolinea che, per orientamento e struttura, esiste la possibilità di utilizzare le falde del tetto per l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici. In sede di progettazione devono essere predisposti gli impianti così che sia possibile, per le attività che si insedieranno, poter ricorrere all'uso di tali forme di produzione di energia, in coerenza con quanto disposto dal DPGR 9 febbraio 2007, n. 2/R;
- le nuove costruzioni dovranno essere realizzate secondo i principi dell'edilizia sostenibile ai fini della certificazione in classe energetica alta;

15

Inquinamento luminoso

- gli impianti di illuminazione pubblica e privata saranno eseguiti secondo i criteri "antiquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico";

Sistema infrastrutturale e tecnologico

- energia: il piano non prevede la realizzazione di impianti per l'energia e l'installazione di ripetitori. Le reti elettriche a servizio dei fabbricati saranno interrate. E' promosso l'impiego della bioedilizia in

applicazione alle “Linee guida per la valutazione della qualità energetica e ambientale degli edifici in Toscana di cui alla DGRT 322/05 come modificata dalla DGRT 218/076”;

- telefono: all'interno del progetto delle opere pubbliche il piano prevede la realizzazione di una canalizzazione per il passaggio della rete di telecomunicazione; gas: all'interno del progetto delle opere pubbliche il piano prevede la realizzazione di una canalizzazione per il passaggio della rete del gas e il collegamento alla rete principale di adduzione;

- approvvigionamento idrico e gestione della risorsa idrica per la riduzione dei consumi: le nuove previsioni, non prevedendo un impiego a fini produttivi dell'acqua. Per quanto concerne i consumi acquedottistici e il risparmio idrico il progetto deve prevedere: a) installazione di sistemi di ottimizzazione e limitazione delle portate prelevate al rubinetto quali ad esempio limitatori di flusso, diffusori, limitatori di pressione, vaporizzatori, ovvero di sistemi di interruzione di flusso quali temporizzatori, pedivella, fotocellula; b) installazione di sistemi per la riduzione e ottimizzazione dei flussi idraulico per il risciacquo degli apparecchi igienico-sanitari quali ad esempio limitatori di scarico, pulsanti per l'interruzione dello scarico, doppia pulsantiera per la cassetta di scarico;

- depurazione: - il piano, all'interno del progetto delle opere pubbliche, prevede la realizzazione di una canalizzazione per il passaggio della rete dell'impianto delle acque bianche e nere. Le reti saranno realizzate con tutte le garanzie di sicurezza per scongiurare sversamenti accidentali o dispersione in falda di eventuali sostanze inquinanti.

Aspetti socioeconomici

- l'intervento è interamente di natura privata e gli interventi previsti non andranno a gravare sulle risorse del Comune;

- la finalità del PCI era quella di andare a concludere una lottizzazione esistente per ottimizzare l'edificato urbano e la viabilità;

Interventi sulla salute umana

- ai fini di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi magnetici si applicano le disposizioni contenute nel piano della telefonia mobile;

- il piano prevede l'installazione delle reti di trasporto dell'energia e telecomunicazioni in interrato allo scopo di evitare impatto visivo e per garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici dell'area;

- il piano prevede l'attivazione di specifiche misure a tutela dell'inquinamento idrico, acustico, atmosferico ed elettromagnetico;

4) Rispetto del PIT

Nello specifico il PUC risulta coerente ai seguenti obiettivi del Pit:

- a) al soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale primaria;
- b) alla realizzazione di infrastrutture per la mobilità sostenibile (percorsi pedonali, ecc.);
- c) al potenziamento delle strutture pubbliche;
- d) al recupero e valorizzazione degli elementi naturali sopravvissuti all'urbanizzazione;
- e) alla realizzazione della connettività del sistema del verde urbano e formazione di corridoi ecologici;
- f) alla incentivazione della residenza .

Tra le disposizioni del Pit (art. 25) relative all'accoglienza mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana vi sono le seguenti:

2. Al fine di sostenere l'accoglienza dei sistemi insediativi urbani , la Regione promuove e privilegia gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e, ove necessario, di nuova edilizia finalizzati a una nuova offerta di alloggi in regime di locazione.

3. Detti interventi dovranno in particolare risultare funzionali sia al recupero residenziale del disagio e della marginalità sociale, sia a favorire la possibilità per i giovani, per i residenti italiani e stranieri e per chiunque voglia costruire o cogliere nuove opportunità di studio, di lavoro, d'impresa, di realizzare le proprie aspirazioni dovunque nel territorio toscano senza il pregiudizio delle proprie capacità di acquisizione di un alloggio in proprietà

4. Ai fini di cui ai commi precedenti, la Regione provvede alla formulazione e alla realizzazione di appositi programmi d'intervento in cooperazione con le amministrazioni locali e promuove e sostiene ogni iniziativa sia regionale che locale di collaborazione con gli operatori finanziari e del settore edile e immobiliare nella pluralità delle modalità giuridiche e finanziarie all'uopo attivabili.

Per il sistema della Versilia il PIT individua i seguenti obiettivi

- Salvaguardare e riqualificare gli spazi aperti fra un centro urbano e l'altro, con particolare attenzione a quelli prossimi ai corsi d'acqua, valorizzandone la multifunzionalità;
- Riqualificare e valorizzare il ruolo connettivo dei corsi d'acqua come corridoi ecologici

multifunzionali, anche al fine di ricostituire le relazioni tra costa ed entroterra e promuovere la mobilità sostenibile per la fruizione balneare;

Promuovere progetti di riqualificazione dei water-front urbani, al fine di valorizzare l'impianto storico delle marine;

- Mitigare l'effetto barriera creato dal corridoio infrastrutturale mantenendo e/o ripristinando la permeabilità tra costa ed entroterra e definisce le seguenti prescrizioni:

- 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;

- 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")

- salvaguardare la trasmissione di acque di pioggia alle falde superficiali, tipica di questo sistema, come contributo alla prevenzione delle intrusioni saline prevenendo l'impermeabilizzazione delle superfici.

In fede

I tecnici

Arch. Franco Mancini

Arch. Michela Borri

Ing. Michele Mancini