

# NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

• • •

*Modificate a seguito delle osservazioni*  
Approvate con delibera di C.C. n° 130 del 6 dicembre 1999

ALLEGATO "

alla delibera CC  
N° 130 del 7.12.1999

**COMUNE DI CAMAIORE**

Settore Pianificazione Territoriale

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**PIANO STRUTTURALE**

Dicembre 1999

## GRUPPO DI LAVORO

### Coordinamento

- *Roberto Lucchesi (Dirigente Settore)*

### Ufficio Piano Regolatore

- *Maurizio Bruschi (Responsabile di U.O.)*

- *Antonella Venturini (Istruttore amministrativo)*

### Garante dell'informazione

- *Alina Bertacca (Ufficio del Cittadino)*

### Formazione del Quadro Conoscitivo consulenti alla progettazione del piano

- *Fabrizio Cinquini*

- *Gian Luca Tofanelli*

- *Michela Biagi*

### Indagini geologico-tecniche

- *Gerardo Nolledi*

- *Vincenzo Buchignani*

### Indagini archeologiche

- *Stefania Campetti (Museo archeologico)*

- *Fabio Fabiani*

### Valutazione degli effetti ambientali

*Ambiente Italia s.r.l.*

- *Dario Franchini*

- *Orsola Bolognani*

- *Giulio Lazzerini*

Assessore all'Urbanistica  
*Giovanni Maffei Cardellini*

**CITTA' DI CAMAIORE**

**Sindaco**

*Cristiano Ceragioli*

## INDICE

### *TITOLO I CARATTERI GENERALI*

Articolo 1	- Finalità e caratteristiche del piano strutturale	.1
Articolo 2	- Elaborati del Piano Strutturale	.2
Articolo 3	- Attuazione del Piano e modalità di intervento	.3
Articolo 4	- Struttura del territorio	.4
Articolo 5	- Statuto dei luoghi	.5
Articolo 6	- Infrastrutture di interesse generale	.8
Articolo 7	- Il dimensionamento del piano	.10
Articolo 8	- Salvaguardie	.11

### *TITOLO II DISCIPLINA STRUTTURALE DEL TERRITORIO*

<b>Capitolo 1</b>	<b>SISTEMI TERRITORIALI</b>	<b>.12</b>
<b>Capitolo 2</b>	<b>SUB-SISTEMA DELLA PIANURA</b>	<b>.15</b>
Articolo 9	- Aree agricole	.16
Articolo 10	- Corsi d'acqua, canali, fossi e viabilità storica	.19
Articolo 11	- Borghi ed insediamenti sparsi	.20
Articolo 12	- Limite delle città	.21
Articolo 13	- U.T.O.E. N° 1 - Città di Lido di Camaiore	.22
Articolo 14	- U.T.O.E. N° 2 - L'area umida naturale del Giardo e Chiolaia	.29
Articolo 15	- U.T.O.E. N° 3 - L'insediamento lineare della via Itlica	.30
Articolo 16	- U.T.O.E. N° 4 - L'area produttiva delle Bocchette	.31

Articolo 17	- U.T.O.E. N° 5 - La città di Capezzano	.32
Articolo 18	- U.T.O.E. N° 6 - La città di Camaiore	.36
<b>Capitolo 3</b>	<b>SUB-SISTEMA DELLA COLLINA E DELLA MONTAGNA</b>	<b>.43</b>
Articolo 19	- Aree agricole, boscate e naturali	.44
Articolo 20	- Borghi storici	.47
Articolo 21	- Mulattiere, sentieri e viabilità storica	.48
Articolo 22	- Le risorse acquifere	.49
Articolo 23	- Il progetto di valorizzazione ambientale e turistica del territorio	.50
Articolo 24	- U.T.O.E. N° 7 - Le colline marittime	.51
Articolo 25	- U.T.O.E. N° 8 - La valle del Freddana e delle “Sei Miglia”	.53
Articolo 26	- U.T.O.E. N° 9 - La valle del Lucese	.55
Articolo 27	- U.T.O.E. N° 10 - La valle del Lombricese	.57

*APPENDICE A – TABELLA RIASSUNTIVA SUL DIMENSIONAMENTO*

## *Titolo I* **CARATTERI GENERALI**

### *Articolo 1* **Finalità e caratteristiche del piano strutturale**

Il Piano Strutturale è la parte del Piano Regolatore Generale che definisce le indicazioni strategiche e direzionali per il governo del territorio comunale, secondo le finalità e le direttive della L.R. 5/95.

In particolare si possono sintetizzare i seguenti obiettivi generali:

- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico mediante interventi di manutenzione e ripristino dei caratteri naturali, promovendo le qualità e le emergenze esistenti come requisito fondamentale per lo sviluppo sostenibile, assicurando inoltre l'adempimento delle finalità in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela delle zone di particolare interesse ambientale;
- salvaguardia e valorizzazione della identità culturale del territorio e della comunità, assunta come condizione di ogni ammissibile scelta di trasformazione, attraverso lo sviluppo delle conoscenze, la conservazione delle strutture storiche del territorio e dei caratteri storico-tipologici dell'edilizia di base e delle città, promuovendo un rapporto calibrato fra parti edificate e territorio per riconciliare i ritmi e i modi della vita quotidiana con quelli della natura e della storia;
- razionale utilizzazione delle risorse, valorizzando e potenziando il patrimonio insediativo e le strutture produttive, contribuendo a promuovere l'evoluzione sociale ed economica del territorio comunale;
- verifica della corretta distribuzione delle funzioni assicurando l'equilibrio e l'integrazione tra gli spazi, le attrezzature e gli insediamenti e l'organizzazione dei tempi nei diversi cicli della vita umana.

Il piano è redatto secondo le modalità indicate dall'articolo 24 della L.R. 5/95 e dalla L. 1150/42, si applica all'intero territorio comunale e, attraverso i suoi elaborati, garantisce il confronto e la coerenza con gli atti di programmazione e pianificazione provinciale e regionale ed in particolare con le indicazioni della "direttiva per l'uso della fascia costiera (D.C.R. 47/90).

Il Piano strutturale contiene inoltre gli elementi per la "valutazione degli

effetti ambientali” avvalendosi per questo degli elaborati del Quadro Conoscitivo e dello Statuto dei Luoghi. Ad essi si deve anche obbligatoriamente riferire il Regolamento Urbanistico.

Nei sub-sistemi ambientali il Piano Strutturale definisce gli interventi ammessi nel rispetto della delibera C.R. 296/88, sviluppando prescrizioni e direttive di tutela e valorizzazione e superando le salvaguardie di cui al capo III della stessa delibera regionale.

## **Articolo 2** **Elaborati del Piano Strutturale**

Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

- **Relazione di sintesi - Elementi per la valutazione degli effetti ambientali**
- **Il Quadro Conoscitivo**
  1. *Indagine demografica della popolazione e delle abitazioni*
  2. *La storia del territorio*
    - Atlante storico cartografico del comune
    - Indagine storico-archeologica del territorio comunale
    - Carta catastale del territorio comunale al 1868. Mosaico in scala 1:10.000
  3. *Lo stato attuale e la disciplina urbanistica*
    - Carta stato di attuazione del P.R.G. vigente. Mosaico scala 1:10.000
  4. *Gli spazi pubblici e gli standard di legge*
  5. *Il quadro di riferimento territoriale*
    - Carta di riferimento territoriale. Scala 1:10.000
    - Carta della struttura territoriale. Scala 1:10.000
    - Carta delle città e degli insediamenti. Scala 1:10.000
  6. *Le trasformazioni territoriali*
    - Carta delle trasformazioni territoriali. Scala 1:10.000
  7. *Indagini geologico-tecniche*

Appartengono ad esso anche gli studi e le indagini specifiche elaborate su parti del territorio comunale per la realizzazione di progetti e varianti di settore, in particolare:

- *Quadro conoscitivo della variante alla zona artigianale delle Bocchette*
- *Quadro conoscitivo della variante alla zona artigianale del Secco*
- *Il Lido di Camaiore - Quadro conoscitivo, analisi territoriale storico-ambientale*
- *Studio per l'accessibilità al nuovo ospedale della Versilia*
- *La riqualificazione della fascia costiera: progetto di ristrutturazione della passeggiata a mare del Lido di Camaiore*
- *Quadro conoscitivo di riferimento: "Studio storico-ambientale dei materiali per la pavimentazione del centro storico di Camaiore"*.
- *Indirizzi per la localizzazione di nuove aree per l'edilizia economica e popolare*
- *P.E.E.P. Edificio "ex Vegè" - Camaiore centro storico*

- **Il progetto**

*Disciplina strutturale del territorio*

- Statuto dei Luoghi. Descrizione ed indirizzi di gestione
- Carta delle invarianti strutturali del territorio. Scala 1:10.000
- Planimetria generale. Scala 1:10.000
- Norme per il governo del territorio

**Articolo 3**

***Attuazione del Piano e modalità di intervento***

Il Piano Strutturale è uno strumento complesso di governo che si realizza con la prassi ordinaria di organizzazione e gestione del territorio. Ad esso e in particolare ai contenuti dello Statuto dei Luoghi, si deve riferire l'azione dei vari uffici comunali, degli enti e delle aziende che svolgono un ruolo di gestione e tutela del territorio e delle risorse ambientali e naturali.

Agli obiettivi strategici in relazione all'articolazione del territorio si deve riferire il bilancio comunale prevedendo anche, sempre in relazione agli obiettivi e alle diverse aree e nel rispetto delle leggi vigenti, un regime differenziato di tassazione (ICI, Tarsu, ecc.) o forme di finanziamento degli interventi privati.

Il piano si attua poi con Il Regolamento Urbanistico, eventuale Programma

Integrato d'Intervento, Piani di settore.

Il Dirigente dell'ufficio tecnico o altro appositamente incaricato cura il coordinamento interno al Comune e quello con Enti e aziende interessate per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio.

Annualmente in concomitanza con il bilancio di previsione produce un rapporto nel quale:

- illustra l'attuazione del Piano Strutturale e le sinergie con il bilancio comunale,
- aggiorna il Quadro Conoscitivo alla luce delle eventuali modifiche intervenute e descrive lo stato dell'ambiente,
- verifica l'integrazione con i piani e programmi di settore, fra i quali il Piano di risanamento acustico (D.P.C.M. 1/3/91), il Piano urbano del traffico (Circ. Min. 1196/91 e direttiva 12/5/95), il Programma urbano dei parcheggi (articolo 3, L. 122/89), e con l'azione degli enti e aziende che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.

Il Piano Strutturale individua nell'indagine geologica ed idrogeologica i gradi di pericolosità secondo quanto prescritto dalle leggi regionali e dalla delibera C.R. 94/85 e rimanda le indagini di fattibilità al Regolamento Urbanistico. Contiene inoltre un esame approfondito dello stato dell'ambiente. Esso costituisce il riferimento generale per scelte di governo del territorio tali da non produrre peggioramenti per l'ambiente e per le valutazioni degli effetti ambientali che più specificatamente saranno contenute nel Regolamento Urbanistico.

#### *Articolo 4* *Struttura del territorio*

Il territorio del Comune di Camaione è suddiviso in due sistemi territoriali individuati sulla base delle ricerche storico-territoriali e socio-economiche, e in due sub-sistemi ambientali, con appositi perimetri individuati nella cartografia.

Per ogni sub-sistema ambientale sono definite invarianti strutturali, indirizzi programmatici, i criteri e la disciplina degli assetti territoriali, il perimetro e l'articolazione delle diverse Unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.), gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali.



Le U.T.O.E. sono interne ai sub-sistemi ambientali e rappresentano parti di territorio da valutare e pianificare organicamente e con progetti strategici secondo obiettivi specifici di governo.

Per ognuna si precisano gli obiettivi specifici, il dimensionamento massimo degli insediamenti, il "limite delle città" e la qualità e quantità minima di servizi ed attrezzature necessarie per assicurare il raggiungimento degli obiettivi generali.

In particolare il territorio di Camaiore ha la seguente articolazione territoriale:

### ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

- ***Sistemi territoriali***

- Sistema territoriale delle città e del fiume di Camaiore
- Sistema territoriale del bacino del Massaciuccoli

- ***Sub-sistemi ambientali***

- Sub-sistema della pianura
- Sub-sistema della collina e della montagna

- ***Unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.)***

- N° 1. La città di Lido di Camaiore
- N° 2. L'area umida naturale del Giardo e Chiolaia
- N° 3. L'insediamento lineare della via Italica
- N° 4. L'area produttiva delle Bocchette
- N° 5. La città di Capezzano
- N° 6. La città di Camaiore
- N° 7. Le colline marittime
- N° 8. La valle del Freddana e delle "Sei Miglia"
- N° 9. La valle del Lucese
- N° 10. La valle del Lombricese

- Ø - Con il primo Regolamento Urbanistico, a seguito delle schedature e dei rilievi di maggiore dettaglio eseguiti sul campo, potranno essere apportate modifiche ai perimetri individuati dal P.S. nella misura e superficie massima, tanto in più o in meno, del 10% di quella esistente, nel rispetto del dimensionamento previsto dalle presenti norme.

## *Articolo 5* *Statuto dei luoghi*

Lo Statuto dei Luoghi, riportato in cartografia e descritto in uno specifico elaborato di piano con valore di indirizzo, è uno strumento di governo del territorio che raccoglie un complesso diffuso di valori puntuali, lineari, di aree e categorie di beni, presenti sul territorio, la cui trasformazione rappresenta una perdita dei caratteri che determinano lo spirito e la specificità, culturale e ambientale, del territorio camaiorese.

Tali valori rappresentano le “invarianti strutturali” e lo statuto dei luoghi le definisce e le descrive, sulla base delle indagini storico territoriali e ambientali contenute nel quadro conoscitivo, indicando per ognuna di esse gli obiettivi di governo e gli indirizzi di gestione.

Per ogni sub-sistema esse sono individuate sulla cartografia in scala 1:10.000 (carta delle invarianti strutturali) e nello specifico elaborato al quale è necessario riferirsi anche per quanto previsto al precedente articolo 3.

Ad esso si deve inoltre obbligatoriamente riferire il Regolamento urbanistico e ne deve dare conto con apposita relazione allegata.

Le invarianti strutturali sono le seguenti:

### *INVARIANTI STRUTTURALI DEL TERRITORIO*

- *sub-sistema della pianura*

- Il fiume di Camaiore, la fossa dell'Abate, il fosso del Secco, del Trebbiano, dell'Arginvecchio, del Paduletto, del Giardino, di Chiolaia, del Brando e di Bucine. Gli altri canali e fossi; compreso gli alvei, gli argini, le briglie e le strutture di regimazione idraulica, le formazioni ripariali e le aree esondabili
- L' area umida residua del Giardino e di Chiolaia
- La spiaggia e le aree residue dei cordoni dunali, le aree boscate relitte costiere, compreso le leccete e l'ex tenuta Rolandi-Ricci
- La passeggiata e gli insediamenti tipici delle aree urbane costiere, quali ville, villini di villeggiatura con giardini e le attrezzature ricettive di inizio secolo
- Le aree agricole di valenza ambientale con l'assetto poderale di impianto

storico, la struttura geometrica dei coltivi, le alberate e le altre sistemazioni arboree tradizionali

- Le sorgenti, i pozzi di acqua potabile e le risorse acquifere connesse
  - L'edilizia rurale di tipologia tradizionale quali cascine, case coloniche e relativi annessi agricoli, fienili e stalle
  - Le ville e le fattorie storiche, compreso i parchi, i giardini, le relative tenute e dipendenze
  - Il centro storico della città di Camaiore
  - I nuclei storici: Vado, Frati, Lombrici, Marignana, Pieve, Misciano, Nocchi, Antichi, Fondi, Montebello e Gello, compreso le strutture tradizionali di servizio alla comunità quali lavatoi, pozzi, e fontane
  - La viabilità podereale di carattere storico, compreso alberature, cigli, banchine erbose, ponti, muri di recinzione
  - L'architettura religiosa isolata (pievi, chiese, conventi) e le altre strutture religiose minori come cappelle, tabernacoli, croci e marginette votive
  - Le aree per gli interventi idraulici previsti dal Genio Civile
- ***sub-sistema della collina e della montagna***
    - I torrenti: Freddana, Lucese, Lombricese, Contessoria, il rio Pedogna, il rio di Monteggiori, il rio del Castrone, il rio della Scesarella, il fosso Scalizzi, il fosso del Pratolino, il fosso Prunicci, il fosso della Carraietta, il fosso Conchiusori, i solchi e i rii, compreso i loro alvei, le briglie, le sponde e le formazioni ripariali
    - Le sorgenti, i pozzi di acqua potabile e le risorse acquifere connesse
    - La struttura morfologica dei rilievi, compreso i crinali, le grotte e gli affioramenti rocciosi
    - Le praterie, i pascoli e i prati di altitudine
    - Le selve, le aree boscate e i castagneti

- Le sistemazioni agrarie quali muri a retta, ciglionamenti, terrazzamenti e le colture agrarie tradizionali, come i vigneti, i frutteti e gli uliveti
- L'edilizia rurale di tipologia tradizionale come cascine, case coloniche e relativi annessi agricoli di interesse tipologico, i presidi umani della montagna quali metati, essiccatoi, bivacchi e relativi annessi agricoli, fienili e stalle
- Le ville e le fattorie storiche, compreso i parchi, le relative tenute e dipendenze
- I siti di interesse archeologico e storico con funzioni difensive quali: mura, rocche, torri e villaggi fortificati
- I centri storici: Monteggiori, S.Lucia, Pedona, Pontemazzori, Licetro, Puosi, Migliano, Gombitelli, Montemagno, Valpromaro, Fobbialla, Misigliano, Castello, Anticiana, Fibbiano, Orbicciano, La Culla, S.Maria Albiano, Greppolungo, Casoli, Metato, Agliano Peralla, Buchignano, Torcigliano, Summonti, Salapreti, compreso le strutture tradizionali di servizio alla comunità quali lavatoi, pozzi, muri di sostegno e fontane
- La viabilità storica, quali le mulattiere, i sentieri comunali, vicinali, poderali, e le corrispondenti sistemazioni tradizionali quali alberature, cigli, tornanti, muri di sostegno e ponti
- L'architettura legata alla trasformazione dei prodotti agricoli quali i mulini, i frantoi e le relative sistemazioni idrauliche come gore, chiuse, bottacci, serbatoi
- L'architettura preindustriale le fornaci, gli opifici, le filande e le tintorie, di interesse tipologico
- L'architettura religiosa isolata (pievi, chiese, conventi) e le altre strutture religiose minori come cappelle, tabernacoli, croci e marginette votive

#### **Articolo 6** **Infrastrutture di interesse generale**

Sono strade, nodi stradali e svincoli, fasce di rispetto esistenti o di progetto in connessione con la programmazione e la pianificazione regionale e provinciale.

Per la viabilità costiera il piano strutturale fa propri i contenuti dello "studio per la realizzazione dell'accesso all'ospedale unico della Versilia" allegato al Quadro Conoscitivo, che individua obiettivi e opere da realizzare nel quadro di intese da siglare con Provincia e Comuni limitrofi e sulla base di approfondimenti conoscitivi e di studi specialistici sul traffico.

E' un obiettivo il miglioramento della rete esistente con interventi che favoriscano l'alleggerimento dei volumi di traffico, la mobilità pedonale e ciclabile e la qualità ambientale anche con la riduzione del rumore e dell'inquinamento atmosferico. L'alleggerimento dei volumi di traffico, con la diminuzione del traffico pesante, è un obiettivo primario per l'Aurelia

E' esclusa la realizzazione di una nuova viabilità a quattro corsie con caratteri di superstrada con caratteristiche di strada extraurbana secondaria, mentre si individua una "fascia di rispetto / corridoio infrastrutturale", indicata in cartografia con apposita simbologia, compresa di norma tra l'autostrada A12 e il fosso Lama della Torre, che consenta l'eventuale realizzazione di una viabilità a due corsie che unisca il Comune di Pietrasanta con il Comune Viareggio, da definire a livello provinciale in accordo con i comuni della Versilia, tenendo conto sia dell'impatto ambientale che della soluzione del nodo delle cateratte.

Tale viabilità può essere realizzata in connessione con la terza corsia dell'autostrada A12, e dovrà comunque garantire la fluidità degli spostamenti veicolari anche attraverso nodi opportunamente disciplinati per l'immissione di altre infrastrutture viarie. La strada dovrà essere protetta e salvaguardata eventualmente eliminando accessi diretti.

In questa "fascia di rispetto / corridoio infrastrutturale" in attesa del progetto definitivo, non sono consentiti interventi che pregiudichino tale possibilità. Per l'accesso all'ospedale unico il Piano Strutturale individua una soluzione viaria progettata in accordo con Provincia, U.S.L. e comuni limitrofi.

A monte dell'autostrada A12 è inoltre prevista una fascia di rispetto, così come disposto dal codice della strada e dalle leggi regionali e nazionali vigenti in materia. Il regolamento urbanistico provvederà ad individuarla puntualmente stabilendone una disciplina specifica di dettaglio.

Per la variante Sarzanese il piano strutturale individua in cartografia, "un ambito territoriale / corridoio infrastrutturale", connesso con la città di Capezzano, per il quale il Regolamento Urbanistico studierà una soluzione definitiva, da concordare con la Provincia in raccordo con i Comuni limitrofi, tenendo conto delle valutazioni di impatto ambientale.

Per queste come per altre soluzioni viarie di interesse comunale inserite nel piano, specifiche indicazioni sono contenute nei sub-sistemi ambientali e nelle relative unità territoriali organiche elementari.

E' inoltre obiettivo generale da perseguire con l'azione di governo, il coordinamento con gli altri piani di settore, quali Piano Urbano del Traffico e Piano dei Parcheggi.

Sono inoltre risultati da raggiungere con la progettazione del Regolamento Urbanistico:

- miglioramento del sistema di trasporto pubblico, con l'organizzazione di attrezzature connesse;
- il completamento del programma di eliminazione dei passaggi a livello lungo la ferrovia tirrenica e la verifica di un migliore uso del servizio F.S. con il rilancio della stazione di Capezzano/Lido di Camaiore da inserire nel quadro della costruzione di una metropolitana leggera di servizio all'area vasta Lucca-Pisa-Livorno-La Spezia;
- riordino della sosta con una razionalizzazione degli spazi esistenti e l'ampliamento delle aree in prossimità delle città, delle aree balneari, dei centri collinari e di montagna;
- definizione delle banchine, delle piazzole per la fermata e la sosta di autocorriere, delle piazzole per cassonetti e per il recupero dei rifiuti, delle eventuali aree di servizio;
- realizzazione di una rete cicloturistica comunale di itinerari guidati per la conoscenza delle emergenze storico-ambientali;
- aumento della cura ambientale con la realizzazione ulteriore di alberature e la riduzione di rilevati e opere d'arte, l'utilizzo di materiali propri e non contrastanti con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche della collina e della montagna, con il rispetto massimo della configurazione storica e morfologica del territorio, con il divieto di bitumare le banchine non asfaltate e quant'altro si ritenga necessario per un buon inserimento paesaggistico.

#### **Articolo 7**

#### ***Il dimensionamento del piano***

Il Piano Strutturale non scade, ma può essere variato a seguito della modifica del Quadro Conoscitivo essendo uno strumento generale di governo del territorio e non si occupa specificatamente di edilizia.

Per questo il dimensionamento è basato sulla definizione di "aree di recupero

*funzionale all'urbano".*

Le "aree di recupero funzionale all'urbano" sono quel complesso di aree necessarie per realizzare parti organiche di città formate da superfici fondiarie, viabilità, attrezzature, servizi, spazi pubblici, spazi a verde. Sono necessarie per migliorare la qualità degli insediamenti, per equilibrare la dotazione di attrezzature, per rinnovare il disegno urbano.

Sono esclusivamente interne ai limiti urbani e il loro utilizzo è subordinato al soddisfacimento dei parametri urbanistici, al recepimento dei contenuti ed indirizzi dello Statuto dei Luoghi, questo garantisce che non siano in contrasto con le invarianti strutturali.

Si attuano di norma con piani attuativi (di cui all'articolo 31 della L.R.5/95) per i quali si devono sviluppare le verifiche degli effetti ambientali.

Per ogni U.T.O.E. sono definite le diverse quantità, destinazioni ed obiettivi e il Regolamento Urbanistico provvederà a particolareggiare gli interventi tramite "prescrizioni esecutive" che contengano parametri urbanistici, i contenuti delle valutazioni ambientali e schemi grafici e tipologici con valore orientativo. Il Regolamento Urbanistico, a seguito di ulteriori indagini e approfondimenti di maggiore dettaglio, potrà prevedere variazioni nel dimensionamento delle singole U.T.O.E. nella misura massima, tanto in più o in meno, del 10% di quella prevista dalle presenti norme, comunque nel rispetto del bilancio complessivo del Piano Strutturale.

### **Articolo 8 Salvaguardie**

Le salvaguardie sono prescrizioni direttamente operative stabilite al fine di impedire l'attuazione di interventi in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale.

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e per una durata comunque non superiore a tre anni, nel rispetto dell'articolo 33 della L.R. 5/95 si applicano le seguenti norme di salvaguardia:

Gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici comunali vigenti prima dell'entrata in vigore del Piano Strutturale sono consentiti con le successive limitazioni:

- Sono vietati interventi di nuova edificazione, che non derivino da ristrutturazioni, nelle aree esterne al "limite delle città" ed esterne ai "borghi ed insediamenti sparsi" della pianura e ai "borghi storici" della collina e della montagna, salvo quanto previsto dalla L.R. 64/95 e

Modificate a seguito delle osservazioni

successive modifiche ed integrazioni e salvo Piani di Lottizzazione e Comparti edificatori tecnicamente istruiti prima dell'approvazione del P.S.

- Nella "*fascia di rispetto / corridoio infrastrutturale*" della variante Aurelia e "*nell'ambito territoriale / corridoio infrastrutturale*" della variante Sarzanese, di cui all'articolo 6 delle presenti norme, sono vietati interventi di nuova edificazione su aree libere in attesa della definizione dei rispettivi progetti definitivi.



*Titolo II*  
**DISCIPLINA STRUTTURALE DEL TERRITORIO**

**Capitolo 1**  
**SISTEMI TERRITORIALI**

Il Comune di Camaiore è articolato in due sistemi territoriali individuati sulla base delle ricerche storico-territoriali e socio-economiche contenute nel Quadro Conoscitivo. Essi sono:

• **Sistema territoriale delle città e del fiume di Camaiore**

Il sistema è perimetrato in coerenza con gli atti di programmazione territoriale della Provincia di Lucca. Comprende un ambito territoriale costituito da rilievi montani, colline e pianura, modellato naturalmente dai fiumi Lucese e Lombricese che costituiscono un unico bacino idrografico e caratterizzano il sistema per continuità e omogeneità geografica.

In questo territorio, così morfologicamente articolato si struttura un'insieme di insediamenti costituito dalle città di Camaiore, Capezzano e Lido di Camaiore (Sub-Sistema ambientale della Pianura) e da diversi borghi, nuclei e centri storici (Sub-Sistema ambientale della Collina e della Montagna).

All'interno di questo Sistema, sono obiettivi primari di interesse sovracomunale, da perseguire con il Piano Strutturale e con il Regolamento Urbanistico:

- la salvaguardia, tutela e sviluppo delle aree naturali protette, in particolare "L'area delle colline del Quiesa" (L.R. 52/82 e D.C.R. 296/88) e il Parco Regionale delle Alpi Apuane (L.R. 65/97). Il Piano Strutturale fa proprie le finalità individuate nelle disposizioni legislative sopracitate ed integra, secondo le indicazioni specifiche contenute negli articoli relativi ai sub-sistemi e alle prescrizioni dello Statuto dei Luoghi, gli obiettivi ed indirizzi indicati negli atti di programmazione regionale e di pianificazione del Parco delle Alpi Apuane;
- il riordino della rete infrastrutturale e in particolare dell'accesso all'ospedale unico della Versilia da realizzarsi in accordo con i comuni

limitrofi, la Provincia e gli altri enti interessati (Anas, Salt, ecc.), secondo le indicazioni specifiche contenute negli articoli relativi ai sub-sistemi e alle prescrizioni dello Statuto dei Luoghi e in raccordo con gli altri piani di settore;

- il riordino, riqualificazione e promozione degli insediamenti e delle aree costiere, delle aree produttive e residenziali, indicando criteri ed indicatori per l'utilizzazione degli spazi aperti, valutando la ricettività turistica, per la balneazione, disciplinando criteri e prescrizioni dei nuovi insediamenti, conformemente a quanto indicato nella "*Direttiva per l'uso della fascia costiera (D.C.R. 47/90)*".

Tali obiettivi sono sviluppati nelle norme relative ai sub-sistemi ambientali di cui ai successivi articoli. Il dimensionamento degli interventi è di norma riferito alle singole U.T.O.E. nel rispetto dell'articolo 24 della L.R. 5/95.

- **Sistema territoriale del Bacino del Massaciuccoli**

Il sistema, individuato in coerenza con gli atti di programmazione provinciale, si estende in buona parte oltre i confini comunali. Nel territorio comunale è situata un'area pianeggiante di limitate dimensioni costituita da aree residue di antiche paludi del Massaciuccoli, bonificate in epoca relativamente recente, in cui sono oggi collocate l'area produttiva delle Bocchette e aree agricole.

All'interno di questo Sistema, sono obiettivi primari di interesse sovracomunale, da perseguire con il Piano Strutturale e con il Regolamento Urbanistico:

- il coordinamento degli atti e delle previsioni urbanistiche, nonché la valutazione degli effetti ambientali, in relazione agli insediamenti produttivi, da sviluppare con i comuni di Viareggio e Massarosa e con la Provincia di Lucca;
- il riordino della rete infrastrutturale ed in particolare dello snodo viario delle Cateratte da realizzarsi in accordo con i comuni limitrofi, la Provincia e gli altri enti interessati (Anas, Salt, ecc.), secondo le indicazioni specifiche contenute negli articoli relativi ai sub-sistemi e alle prescrizioni dello Statuto dei Luoghi;
- il riordino, recupero e sviluppo dell'area produttiva delle Bocchette secondo gli specifici indirizzi individuati all'articolo 16 delle presenti norme.

Modificate a seguito delle osservazioni

Tali obiettivi sono sviluppati nelle norme relative ai sub-sistemi ambientali di cui ai successivi articoli. Il dimensionamento degli interventi è di norma riferito alle singole U.T.O.E. nel rispetto dell'articolo 24 della L.R. 5/95.

## Capitolo 2 SUB-SISTEMA DELLA PIANURA

Il sub-sistema ambientale della pianura comprende la parti pianeggianti del territorio comunale tra il mare e le prime pendici collinari e la pianura alluvionale del fiume di Camaiole, tra le colline marittime e le prime pendici apuane.

Essa è formata dalla città del Lido di Camaiole, dalle aree relitte costiere dei cordoni dunali e retrodunali in parte urbanizzate, dalla pianura bonificata prevalentemente destinata ad attività agricole di tipo specializzato ed intensivo, dalla città di Capezzano, dall'area delle Bocchette, della città di Camaiole con la campagna storicamente coltivata.

Il sub-sistema è in parte ricompreso all'interno del perimetro per l'applicazione della "Direttiva per l'uso della fascia costiera (D.C.R. 47/90). Il Piano Strutturale ne recepisce le finalità e gli indirizzi attraverso il monitoraggio e la verifica degli effetti ambientali contenuta nel Quadro Conoscitivo, esprimendo obiettivi di governo del territorio contenuti nello Statuto dei Luoghi e nelle presenti norme. Il dimensionamento tiene conto dei criteri e precizioni contenute nella direttiva che saranno attuate nel Regolamento Urbanistico.

E' suddiviso nelle seguenti aree ed elementi che interessano tutto il sub-sistema e nelle seguenti specifiche U.T.O.E.

- **Aree agricole**
  - A - Aree agricole di valenza ambientale*
  - B - Aree agricole con funzioni prevalentemente produttive*
- **Corsi d'acqua, canali, fossi e viabilità storica**
- **Borghi ed insediamenti sparsi**
- **Limite delle città**
- **U.T.O.E. N°1. - Città di Lido di Camaiole**
  - A - La città balneare*
  - B - Il Secco*
  - C - L'area centrale della Versilia*
  - D - La passeggiata e gli spazi pubblici della città*
  - E - La fascia a verde retrodunale e del Magazzino*

- U.T.O.E. N° 2. - **L'area umida naturale del Giardino e Chiolaia**
- U.T.O.E. N° 3. - **L'insediamento lineare della via Italica**
- U.T.O.E. N° 4. - **L'area produttiva delle Bocchette**
- U.T.O.E. N° 5. - **La città di Capezzano**
  - A - Capezzano*
  - B - Rotajo, le Pianore e l'Acquarella*
- U.T.O.E. N° 6. - **La città di Camaiore**
  - A - Il centro storico di Camaiore*
  - B - Le aree edificate di recente formazione*
  - C - Le aree strategiche di recupero e rinnovo urbano*
  - D - L'area attrezzata sportiva e ricreativa dei fiumi Lucese e Lombricese*
  - E - Le aree produttive poste lungo la strada provinciale*

Per tutti valgono le indicazioni contenute nei successivi articoli e gli indirizzi ed eventuali prescrizioni contenute nello Statuto dei Luoghi.

## **Articolo 9** **Aree agricole**

### **A - Aree agricole di valenza ambientale**

Comprendono le parti di territorio agricolo lungo i principali corsi d'acqua e ai margini delle aree urbanizzate, dove si ha una minore visibilità della struttura aziendale e una maggiore frequenza dell'agricoltura part-time.

In queste aree il disegno dei coltivi mostra un'orditura varia, presentando a ridosso della collina una maglia fitta e regolare, generalmente su terreni con lievi pendenze (sistemazioni a ciglioni allargati); nelle aree più pianeggianti risulta invece a maglie più ampie, con dimensioni dei campi maggiori.

Conservano un assetto più tipico delle coltivazioni, con la permanenza di una struttura fondiaria varia, alberature e sistemazioni tradizionali come filari di vite, salici, pioppi, viabilità poderale e vicinale tortuosa che segue la divisione dei terreni.

L'insediamento è costituito soprattutto da cascinali e case coloniche isolate con annessi agricoli (fienili e stalle) che mantengono un ruolo di riferimento territoriale e di presidio paesaggistico.

In queste aree gli interventi ammessi saranno rivolti alla manutenzione e salvaguardia della struttura agraria tradizionale e ciò può essere perseguito:

- favorendo indirizzi colturali più tradizionali e il ripristino degli elementi qualificanti il paesaggio, vie poderali, alberature e in genere la struttura territoriale storica, con finanziamenti e particolari regimi fiscali o di aiuti connessi con i Regolamenti comunitari;
- promuovendo attività integrative del reddito, quali ad esempio l'agriturismo per il quale è necessario indicare ed organizzare, nell'ambito di piani e progetti attuativi, gli elementi di attrattiva (come specifici circuiti turistico - ambientali, ciclabili, pedonali, equestri e carrabili), valorizzando ed utilizzando la struttura storica prima citata, attraverso interventi di manutenzione e recupero.  
E' comunque di norma vietata la localizzazione di nuove infrastrutture viarie, che non si configurino come il ripristino di assetti preesistenti;
- sviluppando la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, anche attraverso il riuso abitativo, nel rispetto della L.R. 64/95.

A tal fine il Regolamento Urbanistico:

- scheda gli edifici esistenti, con particolare attenzione a quelli di impianto storico, abbandonati e non utilizzati, e fornisce una disciplina puntuale, nel rispetto dei caratteri tipologici tradizionali e della L.R. 59/80;
- individua gli edifici estranei all'attività agricola o di recente costruzione, per i quali secondo i caratteri di ognuno e in relazione al contesto, nel rispetto della L.R. 59/80, prescrive gli interventi ammessi che possono essere, di sopraelevazione per gli edifici ad un piano; di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, accorpamenti di volume nel resede, ampliamenti fino ad un massimo del 50% per gli edifici a più piani, senza considerare parti oggetto di condono edilizio.

In queste aree, secondo quanto disposto dall'articolo 1, comma 2 e 4 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, non sono ammessi nuovi edifici ad uso residenziale e produttivo. Sono consentiti, nelle aree di pertinenza, annessi agricoli e piccole costruzioni di servizio alla produzione agricola, per le quali il Regolamento Urbanistico fornirà prescrizioni, caratteristiche tipologiche e costruttive. Inoltre potrà disciplinare l'installazione di manufatti precari per la conduzione di orti e piccoli appezzamenti, stabilendo dimensioni e caratteri.

Non è inoltre di norma ammessa l'installazione di nuove serre.

Sono vietate le recinzioni ad esclusione dei resedi strettamente connessi con i fabbricati esistenti.

Il Regolamento Urbanistico dovrà specificare le caratteristiche tenendo conto dell'opportuno inserimento ambientale. Sono invece ammesse delimitazioni di aree di lavoro, allevamento, percorsi e rete idrica, con siepi, arbusti ed alberature di specie tipiche.

Per quanto non disciplinato dalle presenti norme si rimanda inoltre agli obiettivi di governo del territorio e agli indirizzi di gestione contenuti nello Statuto dei Luoghi.

### **B - Aree agricole con funzioni prevalentemente produttive**

Comprendono le parti di territorio, della pianura bonificata, per lo più destinate ad attività agricole specializzate ed intensive.

In queste aree gli interventi ammessi saranno rivolti alla manutenzione, alla ristrutturazione e alla valorizzazione delle attività agricole da ottenere con lo sviluppo di programmi di miglioramento agricolo-ambientale (articolo 4 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, e articolo 2 regolamento regionale n° 4 del 5/9/97), che trovino un giusto equilibrio tra attività produttive in serra e la manutenzione e la valorizzazione della struttura agraria più tradizionale.

A questo proposito sono favoriti anche gli interventi coerenti con la valorizzazione delle risorse ambientali, le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero e la produzione per autoconsumo.

Nell'ambito del patrimonio edilizio esistente gli interventi ammessi sono di manutenzione, ristrutturazione e ampliamento.

Le destinazioni ammesse sono: residenziali, produttive e legate ad usi pubblici e il cambio di destinazione d'uso è regolato dalla L.R. 64/95, e successive modifiche e integrazioni.

A tal fine il Regolamento Urbanistico:

- scheda gli edifici esistenti di valore architettonico e tipologico e ne fornisce una disciplina che ne tuteli i caratteri, nel rispetto della L.R. 59/80;
- individua gli edifici estranei all'attività agricola o di recente costruzione, per i quali secondo i caratteri di ognuno e in relazione al contesto, nel rispetto della L.R. 59/80, prescrive gli interventi ammessi che possono

essere, di sopraelevazione per gli edifici ad un piano; di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, accorpamenti di volume nel reseau, ampliamenti fino ad un massimo del 50% per gli edifici a più piani, senza considerare parti oggetto di condono edilizio.

- per gli edifici produttivi le trasformazioni sono comunque subordinate all'esistenza o alla realizzazione di idoneo impianto di depurazione dei reflui, con scarico della pubblica fognatura dinamica, a norma delle vigenti disposizioni.

Le trasformazioni sono inoltre subordinate alla realizzazione di opere d'impermeabilizzazione della pavimentazione e di raccolta dei liquidi anche meteorici, relativamente agli spazi suscettibili di scolo di liquidi inquinanti.

In queste aree sono ammessi nuovi edifici ad uso residenziale nel rispetto della L.R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni e il Regolamento Urbanistico dovrà specificare dimensioni massime ammesse, comunque entro una superficie coperta di 120 mq., caratteri tipologici e costruttivi.

Sono ammessi, nelle aree di pertinenza, annessi agricoli e costruzioni di servizio alla produzione agricola e il Regolamento Urbanistico fornirà dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive nel rispetto della L.R. 64/95. Inoltre potrà disciplinare l'installazione di manufatti precari per la conduzione di orti e piccoli appezzamenti, stabilendo dimensioni e caratteri.

E' ammessa l'installazione di nuove serre nel rispetto del Regolamento Regionale n° 4 del 5/9/1997, art.8.

Il Regolamento Urbanistico dovrà comunque sempre fare riferimento agli indirizzi e prescrizioni contenute nello Statuto dei Luoghi.

### *Articolo 10*

#### *Corsi d'acqua, canali, fossi e viabilità storica*

I canali e la viabilità di carattere storico, individuati in cartografia con apposita simbologia, sono elementi di riferimento strutturale e paesaggistico e assi di recupero territoriale, funzionali alla formazione di circuiti pedonali, ciclabili per le visite del territorio.

Per i canali si dovrà favorire la rinaturalizzazione delle sponde, attraverso opere volte a mantenere e ripristinare la vegetazione ripariale originaria e a migliorare le caratteristiche vegetazionali delle stesse. Non possono inoltre essere modificati nelle sezioni e nel loro andamento, salvo per motivate



condizioni dell'assetto idraulico.

Per la viabilità di carattere storico si dovrà favorire la realizzazione di tipiche alberature di arredo, tali da rendere riconoscibile la struttura storica del territorio.

Non sono ammesse di norma variazioni del tracciato, allargamenti della sezione, l'asfaltatura se bianche, la demolizione delle opere d'arte o degli elementi di arredo (architettonico e vegetale) se non finalizzati al consolidamento e al ripristino.

La progettazione, le ristrutturazioni edilizie e i programmi aziendali di miglioramento agricolo e le relative convenzioni devono fare riferimento a tale rete idraulica, per quanto attiene gli scarichi, gli allacciamenti, gli oneri di manutenzione e miglioramento e alla viabilità alberate, per quanto riguarda miglioramenti, piantumazioni di alberi ed eventuali oneri di manutenzione.

Tali interventi sono prioritari nell'applicazione dei regolamenti comunitari e per accedere a finanziamenti o particolari regimi di tassazione.

Per quanto concerne gli interventi operativi e infrastrutturali su tali strutture si rimanda agli obiettivi di governo del territorio e agli indirizzi di gestione contenuti ed elencati nello Statuto dei Luoghi.

### *Articolo 11*

#### *Borghi ed insediamenti sparsi*

Sono insediamenti storici ma soprattutto recenti che si sono formati in modo più o meno spontaneo ed oggi costituiscono un sistema insediativo diffuso da porre sotto controllo.

Il Piano Strutturale perimetra, sulla base della cartografie storiche e di elementi fisici presenti sul territorio, tali insediamenti e in questo modo determina che tutto il territorio di pianura non è più indistintamente e potenzialmente edificabile.

All'interno del perimetro il Regolamento Urbanistico dovrà:

- individuare gli edifici di interesse architettonico, sulla base dei contenuti ed indicazioni individuati nello Statuto dei Luoghi, per i quali è necessaria una forma di tutela, nel rispetto della L.R. 59/80;
- individuare gli edifici di interesse tipologico, sulla base dei contenuti ed indicazioni individuati nello Statuto dei Luoghi, per i quali gli interventi sono di ristrutturazione edilizia o piccolo ampliamento mediante

accorpamento di volumi sparsi presenti nel resede, nel rispetto della L.R. 59/80;

- individuare gli edifici, meglio se ad un piano, per i quali si consente il rialzamento, quelli per i quali si consente un ampliamento, senza considerare parti oggetto di condono edilizio, in modo da rispondere alle esigenze delle famiglie e limitare così il consumo di suolo, quelli per i quali è necessaria la ristrutturazione urbanistica;
- individuare gli edifici che restano soggetti, in quanto agricoli, alla L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni;
- individuare gli interventi necessari per la riorganizzazione delle reti infrastrutturali e dei servizi;
- individuare le aree libere nelle quali prevedere prioritariamente aree pubbliche se mancano, in particolare parcheggi e attrezzature, o altrimenti consentire il completamento edilizio dei lotti liberi.  
Tali aree non devono comunque superare un impegno complessivo di suolo pari a mq 300.000. Devono comprendere interventi tali da garantire gli obiettivi generali di riequilibrio degli spazi pubblici e di dotazione di standards urbanistici. Della superficie complessiva il 50% può essere riservata a superfici fondiarie per la nuova edificazione, con un rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria non superiore al 30% e con un indice compreso tra 0,6 e 1,2 mc/mq.

Qualora tali insediamenti non siano serviti da pubblica fognatura la realizzazione di quest'ultima è prioritaria rispetto a qualsiasi altra opera pubblica.

### *Articolo 12 Limite delle città*

Il limite delle città, individuato sulla base delle letture storico-cartografiche ed ambientali e specificato in cartografia con apposita campitura grafica, è costituito da un insieme di tracciati e da percorsi da sottolineare con filari alberati ed altre sistemazioni naturali tali da formare "mura verdi" che ridisegnino i confini delle città consolidate di Camaiore, Capezzano e Lido di Camaiore.

La definizione dei confini restituisce una identità all'assetto urbano e circoscrive l'ambito nel quale si collocano le nuove parti organiche di città,

come definite nel precedente articolo 7.

La realizzazione dei percorsi e delle alberature è collegata all'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico e possono rappresentare interventi prioritari e vincolanti per il rilascio delle concessioni edilizie.

**Articolo 13**  
**U.T.O.E. N°1**  
**Città di Lido di Camaiore**

Comprende le aree edificate di Lido di Camaiore e il suo più immediato ambito territoriale di riferimento.

E' costituita da:

- A. La città balneare**
- B. Il Secco**
- C. L'area centrale della Versilia**
- D. La passeggiata e gli spazi pubblici della città**
- E. La fascia a verde retrodunale e il Magazeno**

**A - La città balneare**

La città balneare è caratterizzata da una maglia regolare e da una struttura urbana ad isolati, nella quale si collocano le tipologie tradizionali dei villini storici e recenti con giardino, quelle più recenti e miste che hanno densificato l'abitato, le attrezzature turistiche, gli edifici in linea, anche di seconde case, che occupano le parti lungo mare e le aree più interne.

Questo tessuto è espressione del tradizionale centro di villeggiatura, che si sta trasformando in un'area specializzata per il tempo libero, in quanto buona parte del suo patrimonio edilizio appartiene a non residenti che frequentano Lido di Camaiore soltanto stagionalmente.

E' un obiettivo mantenere e valorizzare le parti conservate del tessuto urbano originario, nel quale il rapporto tra parti edificate e spazi liberi rappresentano un valore, così come i caratteri architettonici degli edifici di inizio secolo. Nello stesso tempo occorre cogliere i caratteri evolutivi in corso e, attraverso appropriate politiche settoriali, favorire un uso della città durante tutto l'anno.

Il Regolamento Urbanistico, conformemente a quanto indicato dalla direttiva per l'uso della fascia costiera (D.C.R. 47/90), dovrà:

1 - individuare gli edifici di valore architettonico e tipologico, sulla base dei contenuti ed indicazioni individuati nello Statuto dei Luoghi, in genere realizzati prima della seconda guerra mondiale, per i quali proporre una disciplina che ne tuteli i caratteri secondo quanto previsto dalla L.R. 59/80;

2 - classificare il tessuto edilizio recente e, secondo i propri caratteri, prevedere interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e ampliamenti nel rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati;

3 - individuare le attrezzature alberghiere, turistiche e commerciali, per le quali proporre interventi di ristrutturazione, trasformazione e ampliamento, tali da garantire la qualità dell'accoglienza turistica e dei servizi connessi, nel rispetto di un giusto equilibrio fra spazi scoperti e volumi edificati;

4 - particolareggiare con "*prescrizioni esecutive*", di cui all'articolo 7, le aree libere, anche precedentemente comprese in comparti edificatori, per le quali individuare prioritariamente gli spazi pubblici, a verde, parcheggi e attrezzature pubbliche e sportive, nel rispetto degli standard di legge misurati sulle effettive potenzialità insediative e le "*aree di recupero funzionale all'urbano*", da sottoporre a piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, attuabili eventualmente con comparti edificatori.

Tali aree non devono comunque superare un impegno complessivo di suolo pari a 130.000 mq.

Devono costituire parti organiche di città e comprendere interventi tali da garantire gli obiettivi generali di riequilibrio degli spazi pubblici e di dotazione di spazi e attrezzature di interesse generale.

Della superficie complessiva il 20% può essere riservata a superfici fondiarie per la nuova edificazione, con un rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria non superiore al 30% e con un indice compreso tra 1 e 2 mc/mq. La zona è residenziale, per attrezzature ricettive, commerciali e servizi.

Inoltre devono essere rispettate le seguenti indicazioni:

- la tutela e salvaguardia delle sistemazioni agrarie e degli edifici compresi dall'ex-podere Puccinelli, rispettando le caratteristiche architettoniche ed edilizie degli edifici storici, le formazioni arboree tradizionali, i viali alberati, i boschi di leccio, attraverso il ripristino ed il restauro dei luoghi, da valutare sulla base dei documenti e delle

cartografie storiche, con funzioni anche di parco territoriale ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico, per il riposo ed il tempo libero da connettere con il centro di quartiere del Secco;

- il mantenimento delle pinete esistenti, per le quali prevedere prioritariamente un utilizzo pubblico destinato alla ricreazione in un ambiente verde;
- la dotazione minima di spazi pubblici come definita dal D.M. n° 1444/68 nella misura minima di 24 mq. ad abitante, da cedere gratuitamente al comune.

5 - proporre interventi di qualificazione della via Aurelia tali da produrre l'integrazione fra città balneare e Secco, migliorando la qualità ambientale degli spazi adiacenti e la percorribilità carrabile, pedonabile e ciclabile.

## **B - Il Secco**

Il Secco è caratterizzato da un tessuto urbano vario, formato da complessi unitari d'intervento pubblico, edifici in linea e ville unifamiliari, edifici produttivi e attrezzature di interesse generale, in cui permangono canali e aree libere residue dei cordoni dunali.

La crescita recente ha qui introdotto elementi a carattere periferico che impongono come direttiva generale quello della riqualificazione, della realizzazione di spazi centrali per rafforzare l'identità del quartiere.

Il Regolamento Urbanistico, conformemente a quanto indicato dalla direttiva per l'uso della fascia costiera (D.C.R. 47/90), dovrà:

- 1 - classificare il tessuto edilizio recente e secondo i propri caratteri prevedere ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e ampliamenti nel rispetto della L.R. 59/80 e del raggiungimento di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati;
- 2 - individuare le aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica per il recupero di condizioni di degrado, di parti in abbandono o male configurate, per organizzare spazi pubblici o luoghi centrali;
- 3 - verificare e prevedere spazi pubblici, aree verdi, parcheggi, attrezzature pubbliche e sportive in relazione agli standard di legge;
- 4 - razionalizzare l'attuale tessuto produttivo, migliorando la funzionalità

dell'esistente, con interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione o ampliamento, controllando la qualità dell'ambiente fisico e recuperando spazi attualmente male utilizzati, liberi o abbandonati;

5 - particolareggiare con "*prescrizioni esecutive*" di cui all'articolo 7, le "*aree di recupero funzionale all'urbano*" da sottoporre a piani attuativi o interventi diretti, che comunque non devono superare un impegno complessivo di suolo pari a 48.000 mq.

In tali aree la dotazione minima di spazi pubblici come definiti dal D.M. 1444/68, dovrà essere di 24 mq. per abitante da cedere gratuitamente al comune.

Il rapporto di copertura non dovrà superare il 35% della superficie fondiaria e l'indice fondiario potrà essere compreso tra 1 e 2 mc/mq;

6 - progettare il limite urbano, come definito all'articolo 12, e precisare i modi della sua attuazione, anche in connessione con gli interventi edilizi previsti con il precedente punto 5;

7 - valorizzare il fosso del Secco come spazio pubblico interno al tessuto edificato, con la realizzazione di percorsi, aree verdi, spazi pubblici e attrezzati, che contribuiscono a fornire l'identità dei luoghi.

### **C - L'area centrale della Versilia**

Prevalentemente composta dai terreni storicamente appartenuti all'ex Tenuta Rolandi-Ricci, oggi è caratterizzata da ampie aree libere, da aree urbanizzate di tipo turistico-ricettivo, dall'Ospedale unico della Versilia. Per le dimensioni degli spazi aperti l'obiettivo generale è quello di realizzare una nuova area centrale per la Versilia così come riconosciuto con la localizzazione dell'ospedale, con funzioni prevalentemente pubbliche e di uso pubblico.

Il Regolamento Urbanistico, conformemente a quanto indicato dalla direttiva per l'uso della fascia costiera (D.C.R. 47/90), dovrà:

1 - classificare il tessuto edilizio recente e secondo i propri caratteri prevedere ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e ampliamenti nel rispetto della L.R. 59/80 e del raggiungimento di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati;

2 - individuare le aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica per il recupero di condizioni di degrado, di parti in abbandono o male configurate,

per organizzare spazi pubblici o luoghi centrali;

3 - particolareggiare con "*prescrizioni esecutive*", di cui all'articolo 7, le "*aree di recupero funzionale all'urbano*", attuando gli indirizzi contenuti nella delibera di Consiglio Comunale n° 40 del 7/4/97. Tali aree potranno essere attuate in modo unitario o con più progetti e in diverse fasi, con piani attuativi di iniziativa pubblica o privata e anche con comparti edificatori. L'amministrazione comunale valuterà la dimensione minima degli interventi in relazione agli obiettivi strategici che vuole raggiungere.

Tali aree non devono comunque superare un impegno complessivo di suolo pari a 450.000 mq. Di questi 370.000 mq. devono costituire un parco pubblico e il completamento della dotazione di spazi e attrezzature di interesse pubblico come definiti dal D.M. 1444/68.

I restanti 80.000 mq. potranno avere le seguenti destinazioni:

- attrezzature per il turismo (alberghiere e ricettive, spazi per congressi, teatrali e per spettacoli) da realizzare anche recuperando il degrado e trasformando l'area detta di Bussoladomani;
- attrezzature museali, spazi espositivi e pubblici e di ristoro, da collocare nei cascinali da ristrutturare;
- attrezzature commerciali e servizi che rispondano anche alle rinnovate condizioni poste dall'ospedale;
- limitate quote di residenza in edifici unifamiliari singoli o schiera da localizzare in isolati già in parte urbanizzati.

Per i caratteri degli interventi sarà necessario riferirsi alle indicazioni contenute nello Statuto dei Luoghi.

#### **D - La passeggiata e gli spazi pubblici della città**

La passeggiata a mare costituisce l'elemento caratterizzante la città balneare. Essa è il confine - belvedere della città nel punto in cui si affaccia sul mare. La passeggiata viene definita dai viali Pistelli e Colombo che ne costituiscono il limite, ma comprende anche tutte le aree pubbliche che vi si affacciano, in particolare le principali piazze della città.

Infatti la passeggiata si qualifica come l'elemento di connessione principale per articolare in modo organico e compiuto il sistema degli spazi pubblici, delle strutture ricettive, degli stabilimenti balneari e dei progetti ad essi relativi.

Essa si articola nel seguente modo:

- Passeggiata di Levante
- Passeggiata di Ponente
- Il lungocanale con l'area di uso pubblico di Villa Luporini
- Stabilimenti balneari e attrezzature ricettive
- Piazze e spazi pubblici in genere

Il Regolamento Urbanistico, conformemente a quanto indicato dalla direttiva per l'uso della fascia costiera (D.C.R. 47/90), dovrà:

- recepire gli indirizzi già formalmente espressi dall'Amministrazione comunale;

- gestire il progetto di ristrutturazione della passeggiata così articolato:

1 - *ripavimentazione della passeggiata e sistemazione delle infrastrutture tecnologiche (impianti, scarichi, fognature);*

2 - ristrutturazione delle aiuole e dei giardinetti con la riorganizzazione del verde da utilizzare non solo con funzione di arredo, ma anche per organizzare spazi ombreggiati nei quali sostare, leggere, tenere i bambini e svolgere attività rilassanti e proprie del tempo libero;

3 - realizzazione definitiva della *pista ciclabile*, con perfezionamento delle caratteristiche;

4 - *sistemazione delle piazze urbane* accentuando il ruolo di luoghi centrali e di attrazione per il Lido con nuove sistemazioni a verde, sistemazione dei parcheggi, riordino e sviluppo delle funzioni, che si collegano con *le piazze a mare* anch'esse arricchite con nuove destinazioni (centro velico, piscine, pontile, aree attrezzate);

5 - *rimodellamento del lungo canale* (Fossa dell'Abate) con la riorganizzazione del verde e dei percorsi fino *a villa Luporini* da destinare ad attrezzatura pubblica (nuovo caposaldo dell'organizzazione urbana) e fino *al Magazzino* con le sue funzioni di *parco attrezzato e di uso pubblico*. Costruzione di un nuovo ingresso sud con la realizzazione di una nuova passerella;

6 - *valorizzazione della passeggiata di ponente delle palme* con un riordino degli spazi e dei percorsi pedonali, dei parcheggi, della vegetazione e la formazione di un *ingresso nord*. Essa si collega con l'*area centrale* costituita dal parco pubblico, da attrezzature pubbliche,



turistiche, commerciali, che riunisce idealmente il lungomare al nuovo ospedale unico della Versilia;

- verificare l'attuazione delle previsioni e dei contenuti della vigente strumentazione urbanistica ed eventualmente individuare interventi e programmi capaci di soddisfare necessità ed esigenze delle strutture balneari e delle attrezzature turistiche e commerciali;
- recepire i contenuti e gli indirizzi dello Statuto dei Luoghi;
- coordinare i parametri di progetto con quelli relativi al dimensionamento degli standard urbanistici, così come previsto al precedente punto A.

#### **E - La fascia a verde retrodunale e il Magazzino**

Comprende un insieme di aree recentemente bonificate che in origine costituivano l'area umida retrodunale con le lame, le peschiere e i poderi del Magazzino.

Questa fascia rappresenta un fondamentale riferimento per il riequilibrio ambientale della città di Lido di Camaiore, una parte è riservata alla realizzazione di una cassa di espansione del fiume di Camaiore per eliminare i rischi idraulici, e una parte a aree verdi per lo svago e lo sport, da tutelare e valorizzare per l'identità culturale dei luoghi essendosi conservata la struttura insediativa e territoriale, documentata con materiale storico-cartografico nel quadro conoscitivo.

Il Regolamento Urbanistico dovrà recepire e prevedere:

- gli interventi necessari alla realizzazione della cassa di espansione, in accordo con il Genio Civile e gli interventi tali da costituire un parco - campagna che richiami la presenza dell'antica struttura storica trasformata con le bonifiche recenti,
- Il riordino della viabilità esistente attraverso l'allargamento della via Macchia Moteggorini, lo studio degli snodi viari delle Cateratte e dell'Arginvecchio, in conformità con quanto indicato all'articolo 6 e sulla base degli *"Studi e progetti per la realizzazione dell'accesso all'ospedale unico della Versilia"*, privilegiando dove è possibile l'uso dei tracciati esistenti;
- Per il Magazzino il Regolamento Urbanistico potrà inoltre prevedere la realizzazione di attrezzature per servizi e spettacoli, sportive e ippiche e

dei relativi volumi strettamente necessari alle attività, oltre al recupero degli edifici esistenti e limitate quote di residenza, comunque non in contrasto con la cassa di espansione e le opere idrauliche connesse. Le superfici fondiarie per la realizzazione dei volumi non potranno comunque superare un impegno complessivo di suolo pari a mq 10.000.

Sono escluse destinazioni diverse e in contrasto con le precedenti.

**Articolo 14**  
**U.T.O.E. N°2**  
***L'area umida naturale del Giardo e Chiolaia***

Il Giardo è posto nella pianura bonificata alle spalle del Lido di Camaiore e costituisce un'area in parte umida in origine collegata con il padule di Massaciuccoli. L'area più strettamente umida è compresa tra il Fosso Dogaia ad Est, il Fosso del Chiaro a SE e il Fossetto del Giardo a NW.

Essa è perimetrata anche con l'uso e la verifica della cartografia e dei documenti storici.

L'area del Giardo è caratterizzata da una diversa consistenza dei suoli, in genere più bassi, come testimoniano la tendenza spontanea alla progressiva rinaturalizzazione e al ristagno delle acque, con la formazione di ambienti umidi misti, e la scarsa presenza di insediamenti se si esclude qualche cascina isolata. L'area di Chiolaia comprende invece alcune zone agricole poste a corona intorno alle aree umide, realizzate attraverso una consistente bonifica dei terreni e facilmente individuabile per la precisa e geometrica scansione della rete scolante e dai fossi presenti.

Il Regolamento Urbanistico, si propone l'obiettivo di realizzare "un'area naturale protetta di interesse locale (ANPIL, L.R. 49/95 - titolo III)". Tenendo conto della documentazione e della cartografia storica, determina e perimetra:

1 - le parti agricole nelle quali individuare gli edifici per i quali, secondo i caratteri di ognuno e in relazione al contesto, prescrivere gli interventi ammessi che possono essere di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, accorpamenti di volume nel reseed, ampliamenti, senza considerare le parti oggetto di condono edilizio, fino ad un massimo del 50%, nel rispetto della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni;

2 - le parti di interesse naturalistico per le quali prevedere interventi di manutenzione, recupero del degrado, ripristino degli assetti preesistenti e valorizzazione turistico ambientale, anche favorendo le attività agrituristiche, da perseguire mediante:

- la tutela dei biotopi presenti in armonia con l'equilibrio dell'ecosistema, segnalati da diversi studi scientifici e della vegetazione relitta presente con la realizzazione e gestione di un'area naturale protetta di interesse locale;
- il ripristino di condizioni naturali con il ritorno dell'acqua e la ricostruzione degli ambienti umidi. Tale ripristino può avvenire mediante un progetto di iniziativa pubblica, volto a rinaturalizzare l'area e a creare un'oasi naturalistica umida, adatta ad accogliere l'avifauna, la vegetazione igrofila tipica, a ricostruire un sistema ambientale in equilibrio, a realizzare un'area di sperimentazione scientifica e didattica, con l'organizzazione dei percorsi ciclabili e sentieri, di strutture per l'osservazione naturalistica, per la documentazione storica, il ristoro e la ricezione turistica, usufruendo di regimi speciali di finanziamenti connessi con i regolamenti comunitari.  
Il progetto dovrà stabilire, privilegiando metodi naturalistici e di bioingegneria, caratteristiche tecniche, modalità, priorità e fasi di intervento, aspetti economici e finanziari, da riportare in apposite convenzioni. In particolare specifici progetti idraulici dovranno definire gli interventi necessari al ripascimento e allo scolo delle acque;
- il recupero e la valorizzazione, anche come monumento del paesaggio, del sistema idraulico storico comprensivo delle acque alte e basse, nonché degli edifici storici presenti.

In attesa degli interventi di rinaturalizzazione sono incentivate trasformazioni e riconversioni che si dimostrino atte ad estendere lo spazio naturale e a ripristinare gli assetti originari, e non sono ammessi nuovi edifici ad uso residenziale e produttivo.

#### *Articolo 15*

#### *U.T.O.E. N°3*

#### *L'insediamento lineare della via Italica*

L'insediamento della via Italica si sviluppa a margine del fosso del Trebbiano ed è caratterizzato da una sequenza di edifici singoli con funzioni residenziali, commerciali o artigianali, attrezzature e servizi, tali da formare un piccolo sistema specializzato.

Questo insediamento si è consolidato con caratteri di spontaneità che, per le dimensioni raggiunte, deve essere governato in modo specifico dal Regolamento Urbanistico.

Il Regolamento Urbanistico dovrà stabilire i criteri territoriali e settoriali finalizzati alla realizzazione della strada mercato e precisare le dimensioni degli interventi tali da non produrre congestioni e la crisi del sistema stesso.

A questo proposito dovrà:

- individuare gli edifici di interesse tipologico per i quali gli interventi sono di ristrutturazione edilizia o piccolo ampliamento mediante accorpamento di volumi sparsi nel resede, nel rispetto della L.R. 59/80;
- individuare gli edifici, meglio se ad un piano, per i quali si consente il rialzamento, quelli per i quali si consente un ampliamento, senza considerare parti oggetto di condono edilizio, in modo da rispondere alle esigenze delle famiglie e limitare così il consumo di suolo, quelli per i quali è necessaria la ristrutturazione urbanistica;
- individuare gli edifici che restano soggetti in quanto agricoli alla L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni;
- disciplinare le destinazioni d'uso degli immobili, commerciali, artigianali e di servizio e i relativi interventi di ristrutturazione, demolizione, ricostruzione ed ampliamento, per un migliore funzionamento degli stessi;
- individuare le aree libere nelle quali prevedere prioritariamente aree pubbliche se mancano, in particolare parcheggi e attrezzature, anche in relazione a un più ampio progetto di recupero del fosso Trebbiano, o altrimenti consentire il completamento edilizio dei lotti liberi.  
Tali aree non devono comunque superare un impegno complessivo di suolo pari a mq 60.000. Devono comprendere interventi tali da garantire gli obiettivi generali di riequilibrio degli spazi pubblici e di dotazione di standards urbanistici. Della superficie complessiva il 50% può essere riservata a superfici fondiarie per la nuova edificazione, con un rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria non superiore al 40% e con un indice compreso tra 1 e 2 mc/mq.
- individuare gli interventi necessari per la riorganizzazione delle reti infrastrutturali e dei servizi.

Qualora tali insediamenti non siano serviti da pubblica fognatura la realizzazione di quest'ultima è prioritaria rispetto a qualsiasi altra opera pubblica.

**Articolo 16**  
**U.T.O.E. N°4**  
**L'area produttiva delle Bocchette**

Comprende la parte del territorio, prevalentemente edificata e destinata a area artigianale e produttiva, compresa tra il fiume di Camaione, il fosso della Calla Grande, la via Ghivizzani e il Comune di Viareggio, per il quale si recepisce il Quadro Conoscitivo e i contenuti della variante denominata "area artigianale delle Bocchette".

Gli interventi ammessi sono di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, con demolizione e ricostruzione, ampliamenti, e nuova edificazione attraverso Piani attuativi di iniziativa pubblica o concessione edilizia.

Il Regolamento urbanistico, nel rispetto della direttiva per l'uso della fascia costiera (D.C.R. 47/90, dovrà verificare:

- lo stato di attuazione degli strumenti vigenti, modificando eventuali previsioni non realizzate. In questo caso tiene conto preventivamente delle potenziali situazioni di vulnerabilità idrogeologica e definisce gli strumenti di attuazione preliminari, attraverso uno studio per la valutazione del rischio idraulico. La modifica alla vigente strumentazione urbanistica deve puntare a razionalizzare e migliorare la funzionalità dell'esistente, a controllare la qualità dell'ambiente fisico e a recuperare spazi attualmente male utilizzati e/o abbandonati;
- rivedere, se necessario, gli indici e le destinazioni d'uso per consentire adeguamenti necessari per aumentare l'efficienza delle aziende o eventuali riconversioni;
- razionalizzare i tracciati della viabilità qualora le nuove previsioni consentano un collegamento più funzionale con le strade principali, il reperimento di aree disponibili per la formazione di aree attrezzate e parcheggi, l'agile collegamento con lo snodo viario delle Cateratte;
- verificare la possibilità di reperire nuove aree di completamento dell'insediamento produttivo, anche sviluppando accordi politico-amministrativi e programmatici con il Comune di Massarosa per la formazione di un'area di interesse comprensoriale a gestione consortile, in raccordo con gli atti di programmazione Provinciale e dei comuni territorialmente interessati;
- specificare gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali, in

relazione al delicato assetto idraulico ed idrogeologico.

**Articolo 17**  
**U.T.O.E. N°5**  
**La città di Capezzano**

Comprende le aree edificate di Capezzano e il suo più immediato ambito territoriale di riferimento, costituito da aree pedecollinari e pianeggianti.

E' costituita da:

- A. Capezzano**
- B. Rotajo, Le Pianore e l'Acquarella**

**A - Capezzano**

Capezzano è caratterizzato da un tessuto urbano posto lungo la statale Sarzanese, formato dal nucleo storico, da insediamenti recenti di edifici in linea e a schiera, ville unifamiliari, edifici produttivi e commerciali, attrezzature di interesse generale, all'interno del quale permangono anche aree libere, orti urbani, spazi verdi e aree agricole residue (qui sono presenti edifici storici e recenti diffusi ai margini della viabilità podereale che si snoda a ridosso della Sarzanese).

La crescita recente ha prodotto elementi di disordine e aree a carattere periferico, che impongono come obiettivo generale la riqualificazione e il riordino del tessuto edificato anche attraverso la realizzazione di spazi ed attrezzature pubbliche con aree verdi per rafforzare l'identità della città.

Il Regolamento Urbanistico dovrà:

- 1 - classificare il tessuto edilizio recente e secondo i propri caratteri prevedere ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e ampliamenti nel rispetto della L.R. 59/80 e del raggiungimento di un giusto equilibrio tra spazi coperti e volumi edificati;
- 2 - individuare le aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica per il recupero di condizioni di degrado, di parti in abbandono o male configurate, per organizzare spazi pubblici o luoghi centrali;

3 - verificare e prevedere spazi pubblici, aree verdi, parcheggi, attrezzature pubbliche e sportive in relazione agli standard di legge;

4 - particolareggiare con "*prescrizioni esecutive*", di cui all'articolo 7, le aree libere, anche precedentemente comprese in comparti edificatori, per le quali individuare prioritariamente gli spazi pubblici, a verde, parcheggi e attrezzature pubbliche e sportive, nel rispetto degli standard di legge misurati sulle effettive potenzialità insediative e le "*aree di recupero funzionale all'urbano*", da sottoporre a piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, attuabili eventualmente con comparti edificatori.

Tali aree non devono comunque superare un impegno complessivo di suolo pari a 180.000 mq.

Devono costituire parti organiche di città e comprendere interventi tali da garantire gli obiettivi generali di riequilibrio degli spazi pubblici e di dotazione di spazi e attrezzature di interesse generale.

Della superficie complessiva il 30% può essere riservata a superfici fondiarie per la nuova edificazione, con un rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria non superiore al 30% e con un indice compreso tra 1 e 1,5 mc/mq.

Inoltre devono essere rispettate le seguenti indicazioni:

- La tutela e salvaguardia delle sistemazioni agrarie tradizionali e degli edifici storici, attraverso il ripristino ed il restauro dei luoghi, da valutare anche sulla base dei documenti e delle cartografie storiche;
- La dotazione minima di spazi pubblici come definita dal D.M. n° 1444/68 nella misura minima di 24 mq. ad abitante, da cedere gratuitamente al comune.

5 - progettare il limite urbano, come definito all'articolo 12 e precisare i nodi per la sua attuazione, anche in connessione con altri interventi;

6 - proporre interventi di qualificazione della statale Sarzanese, migliorando la qualità ambientale degli spazi adiacenti e la percorribilità carrabile, pedonabile e ciclabile. In questo quadro devono di norma essere evitati nuovi incroci a raso e devono essere completate le previsioni di raccordi viari già previsti dal vigente P.R.G. quali ad esempio il nuovo tratto di via Cafaggiolo;

7 - dettagliare "*l'ambito territoriale della Variante Sarzanese / corridoio infrastrutturale*", valutando in accordo con la provincia ed i comuni limitrofi il tracciato definitivo. Collegata alla realizzazione della variante è la progettazione delle aree verdi limitrofe, destinate ad attrezzature sportive

e pubbliche che servono da filtro tra nuova strada e centro abitato e da limite urbano.

## **B - Rotajo, Le Pianore, l'Acquarella**

Comprende aree agricole pedecollinari poste a corona intorno all'abitato di Capezzano. Sono caratterizzate da una struttura agricola di pregio con il disegno dei coltivi a orditura varia nelle aree pianeggianti, e con sistemazioni agrarie tradizionali con ciglionamenti e terrazzamenti nelle prime pendici collinari.

In queste aree sono presenti importanti monumenti che documentano in maniera significativa la storia di questo territorio. In particolare:

- Il castello di Rotajo
- La villa e il parco de "Le Pianore"
- I ritrovamenti archeologici della fattoria dell'Acquarella
- La via Francigena

Rappresenta un fondamentale riferimento per il riequilibrio ambientale della città di Capezzano, una riserva strategica di aree verdi per lo svago lo sport, da valorizzare e tutelare.

Il Regolamento Urbanistico, sulla base delle ricerche storiche e in relazione ai contenuti dello Statuto dei Luoghi, dovrà:

- individuare gli edifici di interesse storico-architettonico per i quali é necessaria una forma di tutela; quelli di interesse tipologico per i quali gli interventi sono di ristrutturazione edilizia o piccolo ampliamento mediante accorpamento di volumi sparsi nel resede nel rispetto della L.R.59/80;
- individuare gli edifici per i quali si consente il rialzamento, quelli per i quali si consente un ampliamento, senza considerare parti oggetto di condono edilizio, quelli per i quali é necessaria la ristrutturazione urbanistica, quelli che restano soggetti, in quanto agricoli, alla L.R 64/95 e successive modifiche ed integrazioni;
- individuare interventi tali da realizzare una zona storico-culturale, che comprenda e valorizzi i monumenti e gli scavi storici, con funzioni pubbliche, di uso pubblico e private;
- tutelare e restaurare le infrastrutture storiche di pregio quali la via



Francigena e il viale de Le Pianore, con il ripristino dei selciati, delle alberature e delle opere d'arte;

- realizzare aree verdi ed attrezzature sportive anche in relazione al progetto del nuovo campo sportivo di Capezzano;
- organizzare, percorsi ciclabili e sentieri pedonali, strutture ricettive, di ristoro e museali, utilizzando prioritariamente il patrimonio edilizio esistente.

**Articolo 18**  
**U.T.O.E. N°6**  
**La città di Camaiore**

Comprende il capoluogo comunale e il suo immediato ambito territoriale di riferimento della pianura storica, è costituita da:

- A. Il centro storico di Camaiore**
- B. Le aree edificate di recente formazione**
- C. Le aree strategiche di recupero e rinnovo urbano**
- D. L'area attrezzata sportiva e ricreativa dei fiumi Lucese e Lombricese**
- E. Le aree produttive poste lungo la strada provinciale**

**A - Il centro storico di Camaiore**

Comprende il centro Storico di Camaiore, i primi borghi esterni edificati in periodo settecentesco ed ottocentesco, le aree vuote all'interno del tessuto edilizio.

Il Regolamento Urbanistico, sulla base degli approfondimenti storico - tipologici, anche in relazione alle cartografie contenute nel Quadro Conoscitivo e alla specifica variante attualmente vigente, dovrà individuare il perimetro del centro eventualmente estendibile alle prime espansioni esterne.

All'interno del perimetro, a seguito di schedatura e di uno studio che evidenzia i caratteri degli edifici, degli spazi pubblici e del contesto paesaggistico e ambientale e nel rispetto dello Statuto dei Luoghi, il Regolamento Urbanistico dovrà:

- 1 - classificare il tessuto edilizio e schedare gli edifici, prevedendo gli

interventi appropriati, per le diverse specifiche caratteristiche come previsto dalla L.R. 59/80 e con l'obiettivo di creare le condizioni per un riuso che riporti la popolazione a vivere nel centro;

2 - individuare i rapporti funzionali fra le diverse parti del centro per la formazione di appositi percorsi di collegamento ciclabile e pedonale che lo uniscano con i parcheggi esterni, con le aree edificate recenti e con i parchi urbani posti ai bordi della città;

3 - individuare le aree e gli edifici che presentano un degrado urbanistico ed edilizio quali ad esempio l'ex Vegè, il cinema Moderno, il deposito Lazzi, per i quali prevedere dei piani di recupero di iniziativa pubblica o privata che puntino alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico, alla realizzazione di residenze con la riqualificazione dei manufatti.

I progetti dovranno essere metodicamente conseguenti alla rilettura dei processi storico tipologici delle strutture antropiche della città che, in un'ottica di continuità, giunga a codificare, nel progetto stesso, le regole edilizie che sono all'origine del carattere dei luoghi di Camaiore.

I piani potranno prevedere demolizioni, ricostruzioni e ampliamenti senza tuttavia prescindere dal reperimento di standards urbanistici nel centro storico e da un confronto equilibrato con i requisiti maggiormente significativi dell'edilizia tradizionale e gli standards abitativi contemporanei. Le funzioni ammesse sono residenza, attrezzature e servizi pubblici o privati. I servizi potranno anche comprendere attività sociali, assistenziali, commerciali e direzionali e saranno di norma localizzati al piano terra degli edifici, secondo la tipologia edilizia prevalente nel centro storico.

I piani dovranno descrivere le modifiche qualitative e quantitative indotte sull'ambiente urbano, in particolare relativamente al suolo, acqua, smaltimento rifiuti, mobilità e patrimonio culturale, e descrivere e quantificare le misure previste per gli eventuali effetti negativi sull'ambiente urbano.

## **B - Aree edificate di recente formazione**

Le aree edificate di recente formazione sono caratterizzate da una maglia irregolare e da una struttura urbana fondata principalmente sulla viabilità storica, nella quale si collocano tipologie edilizie varie, attrezzature di interesse generale, edilizia residenziale pubblica, ma anche edifici storici raggruppati in corti oggi inglobati nell'edilizia recente.

La crescita recente ha qui introdotto elementi a carattere periferico che impongono come obiettivo generale quello della riqualificazione, della realizzazione di spazi pubblici, parcheggi e aree attrezzate tali da rafforzare la qualità e l'identità del capoluogo.

Il Regolamento Urbanistico dovrà:

1 - classificare il tessuto edilizio secondo i propri caratteri prevedere interventi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e ampliamenti nel rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati, nel rispetto della L.R. 59/80;

2 - individuare le aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica per il recupero di condizioni di degrado, di parti in abbandono o male configurate, per organizzare spazi pubblici o luoghi centrali, senza escludere l'uso residenziale;

3 - razionalizzare l'attuale tessuto produttivo, migliorando la funzionalità dell'esistente, con interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione o ampliamento, controllando la qualità dell'ambiente fisico e recuperando spazi attualmente male utilizzati, liberi o abbandonati,

4 - particolareggiare con "prescrizioni esecutive", di cui all'articolo 7, le aree libere, anche precedentemente comprese in comparti edificatori, per le quali individuare prioritariamente gli spazi pubblici, a verde, parcheggi e attrezzature pubbliche e sportive, nel rispetto degli standard di legge misurati sulle effettive potenzialità insediative e le "aree di recupero funzionale all'urbano", da sottoporre a piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, attuabili eventualmente con comparti edificatori.

Tali aree non devono comunque superare un impegno complessivo di suolo pari a 160.000 mq.

Devono costituire parti organiche di città e comprendere interventi tali da garantire gli obiettivi generali di riequilibrio degli spazi pubblici e di dotazione di spazi e attrezzature di interesse generale.

Della superficie complessiva il 40% può essere riservata a superfici fondiarie per la nuova edificazione, con un rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria non superiore al 30% e con un indice compreso tra 1 e 1,5 mc/mq.

Inoltre devono essere rispettate le seguenti indicazioni:

- la tutela e salvaguardia delle sistemazioni agrarie tradizionali e degli edifici storici, attraverso il ripristino ed il restauro dei luoghi, da valutare anche sulla base dei documenti e delle cartografie storiche;

Modificate a seguito delle osservazioni

- La dotazione minima di spazi pubblici come definita dal D.M. n° 1444/68 nella misura minima di 24 mq. ad abitante, da cedere gratuitamente al comune.

5 - progettare il limite urbano, come definito all'articolo 12 e precisare i modi per la sua attuazione, anche in connessione con precedenti interventi edilizi e con il contesto agricolo esterno all'edificato,

6 - valorizzare le corti e gli edifici storici presenti individuando gli edifici di interesse tipologico per i quali gli interventi sono di ristrutturazione edilizia, piccolo ampliamento mediante accorpamento dei volumi sul resede.

7 - particolareggiare l'area agricola, gli spazi aperti e le strutture storiche della Badia, individuando un "Parco Urbano" per la valorizzazione storico-culturale dell'area, che richiami la presenza dell'antica struttura storica, con la realizzazione di attrezzature ed aree verdi di interesse generale, percorsi didattici, parcheggi, museo all'aperto per la visita e la valorizzazione dei luoghi ed anche del centro storico.

### C - Le aree strategiche di recupero e rinnovo urbano

Comprendono aree edificate degradate poste ai margini della città di Camaiore, contraddistinte da edifici industriali dismessi e in abbandono, da edifici di interesse tipologico destinati storicamente alla trasformazione dei prodotti agricoli e dagli spazi aperti di pertinenza.

Queste aree per la loro collocazione strategica, posta agli "ingressi" della città, costituiscono un riferimento importante per la creazione delle nuove porte di accesso alla città da attuare attraverso il recupero e la riqualificazione degli spazi e la riconversione funzionale degli edifici.

Esse sono:

- L'area produttiva dell'ex cartiera Viareggio
- L'opificio "Garboli" a Vado
- Il "Molino Bianco" a Tori

In tali aree sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione, ampliamento con la realizzazione di attrezzature pubbliche e private, attività commerciali, ricettive e di servizio anche finalizzate a razionalizzare e migliorare la funzionalità dell'esistente. a controllare la qualità dell'ambiente fisico e a recuperare spazi attualmente

male utilizzati o abbandonati.

Il Regolamento Urbanistico, secondo quanto disposto dalla L.R. 59/80, dovrà:

- individuare le parti di pregio architettonico e ambientale per le quali prevedere la tutela, il recupero e la valorizzazione;
- Individuare le parti che presentano degrado urbanistico ed edilizio, per le quali prevedere la riqualificazione, la demolizione e ricostruzione, anche ampliamenti comunque fino ad un massimo del 30% dell'esistente;
- disciplinare le destinazioni d'uso ammesse compatibilmente con le finalità precedenti;
- prevedere spazi pubblici, aree a verde e soprattutto parcheggi, in relazione alle funzioni ammesse, al dimensionamento degli standard urbanistici e alle azioni tese alla salvaguardia dell'ambiente;
- individuare accessi e percorsi, ciclabili e pedonali che uniscano queste aree al centro storico e alle aree attrezzate dei fiumi Lombricese e Lucese.

#### **D - L'area attrezzata sportiva e ricreativa dei fiumi Lucese e Lombricese**

E' costituita dalle aree di pertinenza fluviale ai margini delle espansioni recenti della città di Camaiore e dei borghi tra Vado e Frati. Esse si localizzano lungo il Lucese e il Lombricese, con caratteri ambientali e morfologici omogenei.

Le funzioni e gli usi individuati per esse sono strategici in relazione alla loro collocazione rispetto alla città. Infatti ne rappresentano i limiti fisici e il fondamentale riferimento per il riequilibrio ambientale.

Sono una riserva di aree verdi per lo svago e lo sport da tutelare e valorizzare, in connessione con le attrezzature esistenti: stadio, piscina, campo sportivo di Tori e di via Fonda, lago Teneri, campo pozzi di Frati.

Per esse il Regolamento Urbanistico dovrà:

- individuare gli edifici di interesse storico-architettonico per i quali è necessaria una forma di tutela; quelli di interesse tipologico per i quali gli interventi sono di ristrutturazione edilizia o piccolo ampliamento

mediante accorpamento di volumi sparsi nel resede, nel rispetto della L.R. 59/80;

- individuare gli edifici per i quali si consente il rialzamento, quelli per i quali si consente un ampliamento, senza considerare le parti oggetto di condono edilizio, quelli per i quali é necessaria la ristrutturazione urbanistica, quelli che restano soggetti, in quanto agricoli, alla L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni;
- prevedere interventi di manutenzione, miglioramento e salvaguardia delle sponde dei fiumi, nonché del verde, mantenendo anche gli aspetti di naturalità eventualmente presenti;
- proporre azioni di valorizzazione delle aree verdi che si sviluppano ai margini dei borghi lungo il Lombricese, o nella fascia lungo il Lucese, con la creazione di percorsi, anche ciclabili, di collegamento con la città e le sopraccitate attrezzature sportive in modo da rilanciare il ruolo dell'area come luogo deputato allo svago e al tempo libero;
- individuare e gestire i progetti di riqualificazione e valorizzazione delle aree fluviali che saranno articolati in relazione alle attrezzature esistenti e rivolti anche a un loro complessivo miglioramento;
- provvedere alla realizzazione di infrastrutture rispettose della valenza ambientale dei luoghi, così articolate:

l - percorso lungo il Lombricese di collegamento Vado - Frati, che in considerazione delle indicazioni e prescrizioni sul rischio idraulico, dovrà essere progettata e tracciata in modo da contenere i fattori di rischio e di alterazione dell'assetto idrogeologico.

#### **E - aree produttive poste lungo la strada provinciale**

*(in corso)*

Comprende l'insediamento produttivo, commerciale ed artigianale lungo la via Provinciale. Esso è caratterizzato da un tessuto edilizio vario, formato da capannoni, edifici in linea, edifici non utilizzati, in cui permangono anche aree libere non utilizzate e/o degradate.

La crescita dell'insediamento ha prodotto un tessuto edilizio disordinato con elementi a carattere periferico e strutture degradate, che impongono come direttiva generale quello della riqualificazione e del riordino delle attività produttive e degli spazi aperti esistenti.

Il Regolamento Urbanistico dovrà:

- classificare il tessuto edilizio recente secondo i propri caratteri e prevedere ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e ampliamenti nel rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati, controllando la qualità dell'ambiente fisico, recuperando e razionalizzando spazi attualmente male utilizzati; disciplinando anche le destinazioni d'uso degli immobili (commerciali, artigianali e di servizio), nel rispetto della L.R. 59/80;
- rivedere gli indici e le destinazioni d'uso per consentire gli adeguamenti necessari ad aumentare l'efficienza delle aziende o eventuali riconversioni, limitando il consumo di suolo esclusivamente per la realizzazione di opere infrastrutturali ed evitando la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi;
- prevedere una razionale sistemazione della viabilità, delle reti e dei servizi;
- specificare gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali in relazione al delicato contesto ambientale.

### Capitolo 3

## SUB-SISTEMA DELLA COLLINA E DELLA MONTAGNA

Il Sub-Sistema ambientale della collina e della montagna comprende le aree collinari più dolci e meno elevate poste in aderenza alla pianura costiera, le colline più interne ed aspre dell'entroterra camaiorese e delle "Sei Miglia", i rilievi più meridionali della catena apuana (monte Prana, Gabberi, Matanna) comprendenti le valli, talvolta incassate e scoscese, del Lucese e del Lombricese. Il sub-sistema comprende inoltre un'area inclusa nel perimetro del Parco regionale delle Alpi Apuane (L.R. 65/97)

E' suddiviso nelle seguenti aree ed elementi che interessano tutto il sub-sistema e nelle seguenti specifiche U.T.O.E. che comprendono "*ambiti di valorizzazione*" di cui all'articolo 23. In particolare:

- **Aree agricole, boscate e naturali**
  - A - Aree agricole di valenza ambientale*
  - B - I boschi, le selve, le aree naturali e i prati e pascoli*
- **Borghi storici**
- **Mulattiere, sentieri e viabilità storica**
- **Le risorse acquifere**
- **Il progetto di valorizzazione ambientale e turistica del territorio**
- **U.T.O.E. N°7. - Le colline marittime**
  - Il percorso storico e i belvedere panoramici sul mare e sulle Apuane*
- **U.T.O.E. N°8. - La valle del Freddana e delle colline delle "Sei miglia"**
  - L'area funzionale di Montemagno, Valpromaro e del torrente Freddana*
- **U.T.O.E. N°9. - La valle del Lucese**
  - L'area storico- archeologica delle ville, dei molini, dei frantoi, delle sistemazioni idrauliche del torrente Lucese e del suo ambiente naturale*
  - I prati e pascoli di passo Lucese e Vallimona*
- **U.T.O.E. N°10.- La valle del Lombricese**
  - L'area storico-culturale dei mulini, dei frantoi e delle attività protoindustriali del torrente Lombricese, di Candalla e del suo ambiente naturale*
  - I prati e i pascoli dell'Alpe di Cima, Corogno e Campo all'Orzo*



Per tutti valgono le indicazioni contenute nei successivi articoli e gli indirizzi ed eventuali prescrizioni contenute nello Statuto dei Luoghi.

**Articolo 19**  
**Aree agricole, boscate e naturali**

**A - Aree agricole di valenza ambientale**

Le aree agricole di valenza ambientale caratterizzano il paesaggio storico delle aree collinari e montane. Esse sono costituite dalle colture arboree specializzate quali ad esempio oliveti e vigneti, considerati unitamente al tipo di sistemazione agraria e a tutte le opere quali muretti a retta di contenimento, ciglionamenti, terrazzamenti o gradoni. Ricadono in questo ambito le aree estrattive e le discariche attualmente dismesse individuate e catalogate nel Quadro conoscitivo negli studi di carattere geologico

Il Regolamento Urbanistico dovrà recepire quanto specificato e previsto dallo Statuto dei Luoghi e negli indirizzi di gestione e obiettivi di governo del territorio.

In queste aree gli interventi ammessi saranno rivolti alla manutenzione e salvaguardia della struttura agraria tradizionale, alla valorizzazione turistico-ambientale con interventi coerenti con la valorizzazione del territorio, all'attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero e la produzione per autoconsumo.

Ciò può essere perseguito:

- favorendo indirizzi colturali più tradizionali e il ripristino degli elementi qualificanti il paesaggio, vie poderali, alberature, ciglionamenti e terrazzamenti e in genere la struttura territoriale storica, con finanziamenti e particolari regimi fiscali o di aiuti connessi con i Regolamenti comunitari;
- promuovendo attività integrative del reddito in relazione con il progetto di valorizzazione turistico-ambientale.  
E' comunque di norma vietata la localizzazione di nuove infrastrutture viarie, che non si configurino come il ripristino di assetti preesistenti;
- sviluppando la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, anche attraverso il riuso abitativo.

A tal fine il Regolamento Urbanistico:

- scheda gli edifici esistenti, con particolare attenzione a quelli di impianto storico, abbandonati e non utilizzati, e fornisce una disciplina puntuale, nel rispetto dei caratteri tipologici tradizionali;
- individua gli edifici estranei all'attività agricola o di recente costruzione, per i quali secondo i caratteri di ognuno e in relazione al contesto, nel rispetto della L.R. 59/80, prescrive gli interventi ammessi che possono essere, di sopraelevazione per gli edifici ad un piano; di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, accorpamenti di volume nel resede, ampliamenti fino ad un massimo del 50% per gli edifici a più piani, senza considerare parti oggetto di condono edilizio.
- o n - disciplina le destinazioni d'uso degli immobili, in raccordo con il progetto di valorizzazione turistico-ambientale per le quali prevedere anche attività ricettive, ristoro, foresterie e per la promozione di prodotti tipici.
- le cave e le discariche dismesse individuate nel Quadro Conoscitivo, sono considerate "*aree di degrado geofisico (titolo II, articolo 8, comma e, L.R. 59/80)*" e il regolamento urbanistico disciplina gli interventi di recupero e riqualificazione promuovendo, tramite Piani di Recupero, interventi di ingegneria naturalistica e progettazione ambientale, nel rispetto della programmazione regionale e provinciale;
- l'ex "discarica di Bernardone", individuata nella cartografia del Quadro Conoscitivo, deve essere completamente bonificata. Il regolamento urbanistico ne disciplina gli interventi di recupero promuovendo progetti di riqualificazione ambientale e paesaggistica, nel rispetto della programmazione regionale e provinciale.

o In queste aree, secondo quanto disposto dall'articolo 1, comma 2 e 4 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, non sono ammessi nuovi edifici ad uso residenziale e produttivo. Sono consentiti annessi agricoli e piccole costruzioni di servizio alla produzione agricola, per le quali il Regolamento Urbanistico fornirà prescrizioni, caratteristiche tipologiche e costruttive. Inoltre potrà disciplinare l'installazione di manufatti precari per la conduzione di orti e piccoli appezzamenti, stabilendo dimensioni e caratteri.

Sono vietate le recinzioni ad esclusione dei resedi strettamente connessi con i fabbricati esistenti.

Il Regolamento Urbanistico dovrà specificare le caratteristiche tenendo

conto dell'opportuno inserimento ambientale. Sono invece ammesse delimitazioni di aree di lavoro, allevamento, percorsi e rete idrica, con siepi, arbusti ed alberature di specie tipiche.

Per quanto non disciplinato dalle presenti norme si rimanda inoltre agli obiettivi di governo del territorio e agli indirizzi di gestione contenuti nello Statuto dei Luoghi.

## **B - I boschi, le selve, le aree naturali e i prati e pascoli**

Le aree boscate costituiscono una forma di uso del suolo caratterizzante le aree collinari e montane del territorio. Esse si caratterizzano dalla presenza di vegetazione arborea ed arbustiva spontanea o impiantate dall'uomo, in grado di esercitare un'influenza sul clima, sul regime idrico, sulla flora e sulla fauna. Il bosco rappresenta infine una struttura paesaggistica che segna il confine fisico ed ambientale fra le colture di carattere arboree tipiche delle aree collinari e la montagna vera e propria.

Le aree boscate si distinguono in aree boschive e soprassuoli boschivi. Queste forme di uso del suolo così diffuse e fortemente connesse con la storia del territorio non costituiscono solo forme paesaggistiche di pregio, ma rappresentano di fatto elementi di salvaguardia dell'assetto naturalistico e soprattutto idrogeologico.

I prati e i pascoli e unitamente gli incolti erbacei, includono tutte le formazioni non coltivate in cui predomina una vegetazione erbacea spontanea, generalmente a prevalenza di graminacee, si assestano prevalentemente sui crinali o comunque alle quote più alte dei rilievi e rappresentano una forma tradizionale per lo sfruttamento agrario e silvo-pastorale della montagna.

Il Regolamento Urbanistico, in relazione ai diversi caratteri deve specificare:

- gli interventi tesi a salvaguardarne la consistenza, sia delle forme coltivate che quelle spontanee, compreso tutte le opere che concorrono a prevenire le cause di incendio o a facilitare l'arresto del fuoco. Nelle zone boscate percorse da incendio resta la destinazione a bosco e vi è vietato il pascolo;
- le azioni tese a ridurre i fenomeni di abbandono e di inselvaticamento;

- gli interventi tesi a garantire la protezione del suolo dall'erosione e dalla regimazione delle acque superficiali;
- un regime differenziato di tassazione o di aiuti tramite finanziamenti comunitari o degli enti locali per favorire gli interventi;
- per gli edifici esistenti vale quanto previsto nel precedente punto A.

In queste aree non sono ammessi nuovi edifici ad uso residenziale e produttivo. Gli interventi dovranno rispettare i caratteri originari e naturali e recepire quanto specificato e previsto dallo Statuto dei Luoghi.

### *Articolo 20 Borghi storici*

Sono insediamenti storici che si configurano come organismi a carattere urbano dalla forma compatta, compiuta e riconoscibile. Tali insediamenti a seconda del sito in cui risultano collocati possono essere di crinale, esposti su un poggio dominante di mezzacosta, pedecollinari o di fondovalle.

Per essi il Regolamento Urbanistico dovrà individuare anche in relazione ai catasti ottocenteschi e alla specifica variante vigente dei centri storici, il perimetro del borgo.

All'interno del perimetro, a seguito di una schedatura e di uno studio che evidenzia i caratteri degli edifici, degli spazi pubblici e del contesto paesaggistico e ambientale e nel rispetto dello Statuto dei Luoghi, saranno:

- individuati gli edifici di interesse architettonico, sulla base dei contenuti ed indicazioni individuati nello Statuto dei Luoghi, per i quali è necessaria una forma di tutela, secondo quanto disposto dalla L.R. 59/80;
- individuati gli edifici di interesse tipologico, sulla base dei contenuti ed indicazioni individuati nello Statuto dei Luoghi, per i quali gli interventi sono di ristrutturazione edilizia o piccolo ampliamento mediante accorpamento di volumi sparsi nel resede;
- individuati gli edifici, meglio se ad un piano, per i quali si consente il rialzamento, quelli per i quali si consente un ampliamento, senza considerare parti oggetto di condono edilizio, in modo da rispondere alle esigenze delle famiglie e limitare così il consumo di suolo, quelli per i quali è necessaria la ristrutturazione urbanistica, per il recupero del degrado come previsto dalla L.R. 59/80;

- disciplinate le destinazioni d'uso degli immobili, in raccordo con il progetto di valorizzazione turistico-ambientale, di cui all'articolo 23, per le quali prevedere anche attività ricettive, ristoro, foresterie e per la promozione di prodotti tipici:

- individuati gli interventi necessari per la riorganizzazione delle reti infrastrutturali e dei servizi.

Qualora tali insediamenti non siano serviti da pubblica fognatura la realizzazione di quest'ultima è prioritaria rispetto a qualsiasi altra opera pubblica;

- ferma restando la priorità del recupero del patrimonio edilizio esistente e delle condizioni di degrado, il Regolamento Urbanistico potrà eventualmente individuare aree libere nelle quali prevedere aree e spazi pubblici se mancano, in particolare parcheggi e attrezzature o altrimenti consentire l'eventuale completamento edilizio.

Tali aree non devono comunque superare un impegno complessivo di suolo pari a mq 100.000. Devono comprendere interventi tali da garantire gli obiettivi generali di riequilibrio degli spazi pubblici e di dotazione di standards urbanistici. Della superficie complessiva il 50% può essere riservata a superfici fondiarie per la nuova edificazione, con un rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria non superiore al 30% e con un indice compreso tra 0,5 e 1,2 mc/mq.

I progetti edilizi andranno di norma localizzati in continuità con le aree edificate esistenti e dovranno essere metodicamente conseguenti alla rilettura dei processi storico tipologici delle strutture antropiche dei borghi che, in un'ottica di continuità, giunga a codificare, nel progetto stesso, le regole edilizie che sono all'origine del carattere dei luoghi.

Tutti gli interventi non dovranno essere comunque in contrasto con i caratteri morfologici e paesaggistici e produrre alterazioni allo stato dei luoghi, nel rispetto dello specifico Statuto così come definito all'articolo 5 delle presenti norme.

### ***Articolo 21***

#### ***Mulattiere, sentieri e viabilità storica***

Comprende la rete viaria costituita dai tracciati storici, strade vicinali e poderali, mulattiere e sentieri.

L'insieme di questi elementi lineari e delle sistemazioni ad essi relativi è considerata una risorsa essenziale del territorio. Ad esse vanno quindi assimilati tutti quegli elementi e manufatti di corredo come banchine laterali

(con cigli erbosi o modellati a secco), i fossi, e le canalette di scolo, i muri di delimitazione, contenimento e protezione, i ponti, le alberature, poste ai lati del tracciato.

Obiettivo generale deve essere la conservazione e la valorizzazione, pertanto si prevedono azioni non solo di manutenzione con l'uso di tecniche tradizionali e materiali originali, ma anche progetti di valorizzazione e promozione, ad esempio turistica e ricreativa, per la formazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici legati al tempo libero, anche connessi con la realizzazione del progetto di cui all'articolo 23.

Non sono di norma ammesse variazioni dei tracciati, allargamenti della sezione, l'asfaltatura se selciate, la demolizione di opere d'arte, degli elementi di arredo o delle pavimentazioni tipiche (acciottolato ad esempio), se non finalizzati al consolidamento e al ripristino o ad interessi generali.

Non è consentita di norma la realizzazione di nuova viabilità privata e comunque nuove limitate tratte carrabili di progetto dovranno prioritariamente utilizzare i tracciati esistenti e non contrastare con le finalità generali del Piano.

Le ristrutturazioni edilizie, le progettazioni e i programmi aziendali di miglioramento agricolo e le relative convenzioni devono fare riferimento a tali elementi, prevedendo eventuali sgravi fiscali e tassazioni agevolate per gli interventi finalizzati alla manutenzione e al restauro.

Tali interventi sono inoltre prioritari nell'applicazione dei regolamenti comunitari e per accedere a finanziamenti o a particolari regimi di tassazione.

Lo Statuto dei Luoghi descrive e indica gli obiettivi generali di governo del territorio e gli indirizzi di gestione che il Regolamento Urbanistico dovrà recepire.

## *Articolo 22* *Le risorse acquifere*

Sono le risorse acquifere individuate nella cartografia delle invarianti strutturali del territorio, nelle indagini geologiche e idrogeologiche e negli elaborati specifici riguardanti gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali. Comprendono fiumi, solchi, rii e forre, con i loro segni naturali quali le anse, i salti e le pozze, ma anche sorgenti, polle e fonti di approvvigionamento dell'acqua idropotabile. Costituiscono una risorsa essenziale del territorio e sono sottoposte a provvedimenti di tutela che ne

garantiscono la qualità e la conservazione per il futuro, secondo gli obiettivi e gli indirizzi di gestione indicati nello Statuto dei Luoghi.

Il Regolamento Urbanistico dovrà recepire e sviluppare con interventi specifici e le indicazioni dello Statuto dei Luoghi, incentivando una costante collaborazione e scambio di informazioni tra tutti gli enti interessati alla gestione di queste risorse e promovendo forme di tutela e valorizzazione anche connesse con il progetto di valorizzazione turistico-ambientale del territorio.

### *Articolo 23*

#### *Il progetto di valorizzazione ambientale e turistica del territorio*

Sulla base della viabilità di carattere storico è individuato un circuito di visita del patrimonio ambientale e storico culturale. Al circuito si connettono attrezzature e funzioni specifiche per ogni area e quindi esso garantisce l'integrazione dei diversi sistemi e ambienti del territorio comunale.

Il Regolamento Urbanistico dovrà particolareggiare il tracciato, tenendo conto delle ricerche storico cartografiche e delle indicazioni contenute nello Statuto dei Luoghi e individuare modalità, priorità e fasi di intervento, aspetti economici e finanziari, sulla base dei quali costruire apposite convenzioni. Inoltre dovrà fornire specifiche indicazioni per la formazione di progetti attuativi di iniziativa pubblica o privata, unitari o con iniziative singole coordinate dall'amministrazione comunale.

Tali progetti potranno prevedere i vari modi di locomozione (ciclabile, pedonale, ippico, carrabile) con piazzole e aree attrezzate per le diverse funzioni (centro biciclette, centro ippico con stalla, recinto e maneggio, centro ristoro, foresterie, piccolo commercio, musei) da recuperare nell'ambito dell'edilizia e dei complessi rurali esistenti nel territorio interessato al circuito stesso. Possono inoltre essere realizzati nuovi manufatti, nel quadro delle finalità generali, che il regolamento urbanistico provvederà a dimensionare, specificando i caratteri costruttivi che devono comunque seguire quelli tradizionali.

In connessione con il circuito e con le finalità generali di tutela e valorizzazione dei beni culturali e ambientali, del riuso del patrimonio edilizio e dell'individuazione di risorse integrative dei redditi agricoli il Regolamento Urbanistico potrà individuare "ambiti di valorizzazione" nel quale sono ammessi progetti e interventi organici convenzionati con l'amministrazione comunale e attuati da soggetti pubblici o privati che riuniscano insieme interventi di tipo oneroso e redditizio tali da garantire:

- la manutenzione, tutela e conservazione dell'ambiente naturale e l'uso pubblico regolamentato;
- la manutenzione e il recupero degli antichi percorsi in modo da integrare il circuito di visita del territorio;
- il restauro di cascinali storici e di edifici di pregio architettonico e storico, riservandoli anche a funzioni pubbliche e di visita;
- la ristrutturazione di edifici sparsi e dei borghi con eventuale ampliamento e nuova edificazione secondo criteri tipologici sia per disposizione planimetrica, come ad esempio concludere un tipico impianto a corte, che per caratteristiche costruttive, per la formazione di strutture turistico ricettive, di riferimento per l'intero territorio comunale e per le visite agli ambienti collinari e montani.

I progetti dovranno prevedere gli interventi per la depurazione delle acque, fosse biologiche, e quant'altro assicuri un corretto inserimento ambientale e di conseguenza precisare l'accessibilità e il numero degli utenti ammissibile.

Interventi per attività ricettive e di ristoro, comportano la realizzazione delle opere ambientali e paesaggistiche, ad esempio concessione di uso pubblico di aree boscate, attuazione di ripristini ambientali e rimboschimenti, interventi di depurazione delle acque, ripristino di percorsi pedonali, restauro di edifici e quant'altro possa contribuire all'assetto naturale e a "parco" del territorio.

La convenzione dovrà registrare gli interventi di opere ambientali e paesaggistiche, di restauro e uso pubblico che dovranno essere realizzate contestualmente e in connessione con gli interventi per la formazione di attività ricettive.

Il Regolamento Urbanistico dovrà specificare le parti da sottoporre a Piani Attuativi, come previsti all'articolo 31 della L.R. 5/95, le destinazioni d'uso, nel rispetto degli obiettivi e delle indicazioni precedenti, le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi, i parametri urbanistici e gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali.

*Articolo 24*  
*U.T.O.E. N°7*  
*Le colline marittime*

Sono le colline che si affacciano direttamente sulla pianura costiera e il mare,



emergono altimetricamente per quote piuttosto contenute e la forma dei rilievi risulta arrotondata con pendenze limitate. La continuità con i vicini rilievi delle Alpi Apuane e con le altre colline è interrotta da solchi e dislivelli naturali.

L'organizzazione insediativa è incentrata sulla presenza di borghi storici significativi, che risultano il baricentro dell'attività umana e della struttura territoriale e agraria. Questi nuclei (Pedona, Monteggiori, Pontemazzori, la Culla, S.Lucia, Licetro) sono posti sui rilievi più elevati dell'intero crinale collinare, di norma su un poggio pianeggiante ma ben esposto verso il mare e la pianura di Camaiore.

L'ambiente fisico è fortemente caratterizzato dall'attività agraria e la collina è per questo prevalentemente tagliata da vasti terrazzamenti, modellati con muri a retta e ciglionamenti erbosi, l'agricoltura e le colture arboree sono organizzate in funzione della pendenza dei terreni e dell'esposizione al sole, e la coltura prevalente è l'uliveto. Nelle zone ombrose e nelle fasce collinari esposte a nord l'attività agricola lascia il posto alla selva e al bosco (pini, carpini, lecci, querce e raramente castagni).

In connessione con il "*progetto di valorizzazione turistico - ambientale delle colline*", il Regolamento Urbanistico definisce ed individua il seguente "*ambito di valorizzazione*" :

- **Il percorso storico e i belvedere panoramici sul mare e sulle Apuane**

Comprende un circuito ricreativo e di visita destinato alla promozione e valorizzazione del territorio collinare, da progettarsi sulla base della viabilità esistente e dei sentieri che percorrono il crinale principale delle colline marittime.

Il tracciato dovrà attraversare i diversi borghi storici ed essere collegato alla pianura in prossimità di accessi strategici, individuati nelle ville storiche presenti (ad esempio Mansi, La Vallina, Le Pianore, La Balza).

Sono ammessi progetti e interventi organici convenzionati con l'amministrazione comunale e attuati da soggetti pubblici o privati che riuniscano insieme interventi di tipo oneroso e redditizio con le modalità indicate al precedente articolo 23, tali da garantire le finalità generali precedentemente individuate.

Il Regolamento Urbanistico dovrà:

- individuare i luoghi panoramici e belvederi per l'osservazione e la conoscenza del paesaggio e delle aree agricole, i punti tappa, di ristoro e di informazione preferibilmente nei centri abitati e in prossimità di cascinali sparsi.
- disciplinare le destinazioni d'uso degli immobili, in raccordo con il progetto di valorizzazione turistico-ambientale per le quali prevedere anche attività ricettive, ristoro, foresterie e per la promozione di prodotti tipici.

*Articolo 25*

*U.T.O.E. N°8*

*La valle del Freddana e delle "Sei Miglia"*

Sono le colline poste nell'entroterra camaiorese subito a ridosso dei rilievi apuani, rivolte orograficamente in direzione di Pescaglia e Lucca, emergono altimetricamente per quote anche elevate e la forma dei rilievi risulta decisamente più articolata rispetto alle precedenti, con pendenze che possono oscillare su valori elevati, con forre e solchi naturali. La continuità con le vicine colline marittime è interrotta dal solco del torrente Freddana e dalla valle di Camaiore.

Sono presenti diversi nuclei storici che costituiscono il centro dell'attività umana, civile, amministrativa e agraria di questo territorio. Essi (ad esempio Gombitelli, Migliano, Fibbiano, Fibbialla, Puosi) sono posti sui rilievi più elevati dell'intero crinale collinare di norma su un poggio pianeggiante ben esposto al sole. Più in basso rispetto ai precedenti, sui falsipiani presenti lungo le pendici e le coste collinari si collocano alcuni nuclei rurali diffusi ed articolati in borghi e corti rurali, tra loro strettamente vicine, tali da costituire un'unico centro abitato (ad esempio Orbicciano, Albiano, Misigliano, Anticiana).

L'ambiente fisico è caratterizzato dall'attività agraria e, nelle zone ombrose e nelle fasce collinari esposte a nord, da ampi spazi di selva e bosco (pini, carpini, lecci, querce e castagni). L'agricoltura e le colture arboree sono organizzate in funzione della pendenza dei terreni e dell'esposizione al sole, la collina è prevalentemente tagliata da vasti terrazzamenti, modellati con muri a retta e ciglionamenti erbosi.

In connessione con il "progetto di valorizzazione turistico - ambientale delle colline, il Regolamento Urbanistico definisce ed individua il seguente "ambito di valorizzazione" :

• **L'area funzionale di Montemagno, Valpromaro e del torrente Freddana**

Comprende le aree agricole di pregio poste in piano lungo la viabilità storica per Lucca e gli ambiti territoriali ed ambientali che circoscrivono l'alveo del torrente Freddana.

Obiettivo generale è quello di conservare e ripristinare i caratteri di naturalità dell'area e di incentivare l'utilizzo di pratiche agricole compatibili con l'ambiente e il paesaggio.

Sono ammessi progetti e interventi organici convenzionati con l'amministrazione comunale e attuati da soggetti pubblici o privati che riuniscano insieme interventi di tipo oneroso e redditizio con le modalità indicate al precedente articolo 23, tali da garantire le finalità generali precedentemente individuate.

Il Regolamento Urbanistico, oltre a quanto previsto nei precedenti articoli, dovrà:

- prevedere un progetto specifico finalizzato alla realizzazione di un parco - campagna che, recependo gli obiettivi e gli indirizzi contenuti nello Statuto dei Luoghi, punti alla promozione e valorizzazione del territorio, da progettarsi anche sulla base della cartografia e della indagini contenute nel Quadro Conoscitivo;
- reperire aree verdi per lo svago e lo sport, in connessione con i centri abitati esistenti, da tutelare e valorizzare per l'identità culturale dei luoghi, essendosi conservata la struttura insediativa e territoriale, e prevedere la realizzazione di una zona per la sperimentazione scientifica e didattica finalizzata all'osservazione e conoscenza della natura attraverso l'organizzazione di percorsi pedonabili, ciclabili e di osservatori naturalistici;
- prevedere interventi di manutenzione, miglioramento e salvaguardia delle sponde dei fiumi, nonché del verde, mantenendo anche gli aspetti di naturalità eventualmente presenti.

*Articolo 26*  
*U.T.O.E. N°9*  
*La valle del Lucese*

La valle del Lucese è orograficamente caratterizzata dall'imponente presenza dei rilievi montuosi e dei poggi pedemontani del monte Prana. Esso si dispone ad anfiteatro naturale attorno alla sottostante valle di Camaiore e presenta un crinale principale piuttosto articolato e diversi crinali secondari che scendono a raggiera sulla valle circostante.

Su questi ultimi si attestano i contrafforti pedemontani più bassi che sono orograficamente più simili alle vicine aree collinari, con pendenze meno elevate e poggi più arrotondati, non mancano però, anche in questo caso, improvvisi cambi di pendenza e ripidi pendii con forre.

La continuità con i rilievi più elevati, è sostanzialmente interrotta dal solco e dalla valle alluvionale del fiume Lucese che circonda a sud la catena Apuane chiusa alle quote più elevate dal passo del Lucese.

Queste aree ricadono in parte all'interno del perimetro del Parco Regionale delle Alpi Apuane.

Gli insediamenti sono prevalentemente incentrati sulla presenza di diversi borghi storici, che si collocano ad una fascia altimetrica intermedia (300-500 mt.) compresa tra il fondovalle collinare e i rilievi montuosi. Altri nuclei sono posti nel fondovalle e si sviluppano generalmente lungo una direttrice lineare, che coincide con la via di comunicazione che dalla valle conduce verso i centri montani.

L'ambiente naturale è organizzato per fasce altitudinali, contraddistinte alle basse quote e intorno ai centri abitati dal prevalere delle colture arboree e promiscue, da ampie porzioni di selva e bosco anche ceduo o coltivato (castagno), ed infine dai prati erbosi e dalle rocce affioranti delle quote più elevate, non di rado utilizzati come seminativi nudi o come pascoli.

L'economia agricola e l'attività silvo-pastorale sono inoltre più o meno preponderanti in funzione della pendenza e dalla natura dei terreni e dall'esposizione al sole. In ogni caso vaste porzioni di territorio, compreso il bosco di castagni e i prati altitudinali, risultano disegnati dalle sistemazioni dei terrazzamenti modellati con muri a retta e ciglionamenti erbosi.

In connessione con il "progetto di valorizzazione turistico - ambientale delle colline", il Regolamento Urbanistico definisce ed individua i seguenti "ambiti di valorizzazione":

- **L'area storico- archeologica delle ville, dei molini, dei frantoi, delle sistemazioni idrauliche del torrente Lucese e del suo ambiente naturale**

Comprende un'area ricreativa e di visita destinata alla promozione e valorizzazione storico-culturale della valle e del territorio montano, attraverso progetti di recupero del patrimonio edilizio e delle architetture di pregio. Esse sono costituito da fattorie con relative tenute e dipendenze, caratterizzate dalla presenza di edifici signorili (ville-palazzi) con parchi e giardini di una certa rilevanza storico-architettonica. Sono inoltre presenti diversi edifici per la trasformazione dei prodotti agricoli quali molini, frantoi e relative infrastrutture e manufatti idraulici (gore, bottacci, serbatoi, chiuse).

- **I prati e pascoli di passo Lucese e Vallimona**

Comprende un'area montana in falsopiano contraddistinta da boschi, prati e pascoli, aree agricole ed insediamenti sparsi a carattere stagionale, posti a quote altimetriche elevate, strettamente connessa con la viabilità storica di collegamento tra la media valle del Serchio e la Versilia. Queste aree erano storicamente utilizzate per attività agro-pastorali e per la coltura del bosco.

Per questi ambiti di valorizzazione sono ammessi progetti e interventi organici convenzionati con l'amministrazione comunale e attuati da soggetti pubblici o privati che riuniscano insieme interventi di tipo oneroso e redditizio con le modalità indicate al precedente articolo 23, tali da garantire le finalità generali precedentemente individuate, anche in conformità con quanto indicato nello Statuto dei Luoghi.

Il Regolamento Urbanistico, oltre a quanto previsto nei precedenti articoli, e tenendo conto delle previsioni urbanistiche e delle finalità istitutive dell'Ente Parco Regionale delle Alpi Apuane, dovrà:

- individuare i luoghi significativi per l'osservazione e la conoscenza del paesaggio e le aree che sotto il profilo naturalistico risultano di maggior pregio, gli edifici di valore storico-documentale ed i siti di interesse archeologico, in cui prevedere aree dove si potranno realizzare punti tappa, rifugi, aree attrezzate per la sosta e il campeggio, centri visita e di informazione;
- predisporre un progetto di valorizzazione e fruizione dei sentieri esistenti e di promozione delle attività sportive ad essi connesse: trekking ed escursionismo, collegate, attraverso l'uso dei sentieri, anche ai diversi

borghi storici presenti;

- disciplinare gli interventi tesi al recupero degli insediamenti che dovranno costituire un serbatoio di edifici per il pernottamento e il soggiorno connesso alle attività di fruizione della montagna, anche in connessione con la realizzazione delle "porte del parco";
- prevedere interventi di manutenzione, miglioramento e salvaguardia delle aree naturali e a prato, nonché del verde esistente, mantenendo anche gli aspetti di naturalità eventualmente presenti, in rapporto con le specificità dell'area posta all'interno del Parco delle Apuane.

*Articolo 27*  
*U.T.O.E. N°10*  
*La valle del Lombricese*

La valle del Lombricese è geograficamente distinguibile dall'imponente presenza del monte Gabberi e dei contrafforti di monte Matanna. Questi rilievi, si dispongono ad anfiteatro naturale attorno alla sottostante valle di Camaiore e sono caratterizzati, da un crinale principale articolato in ripidi e scoscesi versanti, talvolta proponenti rocce affioranti (Grotta all'Onda, Candalla), e da diversi crinali secondari che scendono sulla valle circostante. La continuità tra i rilievi più elevati e le colline è sostanzialmente interrotta dal profondo solco scavato dal fiume Lombricese. Esso circonda a sud il Monte Prana ed è chiuso alle quote più elevate dalla foce del Termine. Queste aree ricadono in parte all'interno del perimetro del Parco Regionale delle Alpi Apuane

Gli insediamenti sono prevalentemente incentrati sulla presenza di borghi storici, che si collocano ad una fascia altimetrica compresa tra il fondovalle (Lombrici, Candalla e Montebello) e i rilievi montuosi (Metato, Casoli, Greppolungo). Questi ultimi sono posti sulla mezzacosta dei versanti montani, in posizione dominante la pianura e le valli sottostanti, di norma con un'esposizione rivolta a sud, sud-ovest.

L'ambiente naturale è contraddistinto alle basse quote e intorno ai centri abitati dal prevalere delle colture arboree e promiscue, da ampie porzioni di selva e bosco anche ceduo o coltivato (castagno), ed infine dai prati erbosi e dalle rocce affioranti delle quote più elevate, non di rado utilizzati come seminativi nudi o come pascoli.

L'economia agricola e l'attività silvo-pastorale sono più o meno preponderanti in funzione della pendenza e dalla natura dei terreni e dall'esposizione al sole.

Vaste porzioni di territorio, compreso il bosco di castagni e i prati altitudinali, risultano disegnati dalle sistemazioni dei terrazzamenti modellati con muri a retta e ciglionamenti erbosi.

In connessione con il "*progetto di valorizzazione turistico - ambientale delle colline*", il Regolamento Urbanistico definisce ed individua i seguenti "*ambiti di valorizzazione*":

- **L'area storico-culturale dei mulini, dei frantoi e delle attività protoindustriali del torrente Lombricese, di Candalla e del suo ambiente naturale**

Comprende un'area ricreativa e di visita destinata alla promozione e valorizzazione storico-culturale della valle, anche attraverso progetti di recupero del patrimonio edilizio e delle architetture specialistiche costituito da molini, frantoi ed opifici. Elemento caratterizzante ed emergente di questi insediamenti, è senza dubbio la presenza di un continuo sistema di edifici, infrastrutture e manufatti idraulici (gore, bottacci, serbatoi, chiuse) che sfruttano la forza propulsiva dei vicini corsi d'acqua, sia per la trasformazione dei prodotti agricoli (molini e frantoi) che per la produzione manifatturiera (opifici, tintorie, filande).

- **I prati e i pascoli dell'Alpe di Cima, Corogno e Campo all'Orzo**

Comprende un'area montana contraddistinta da prati e pascoli, aree agricole ed insediamenti sparsi a carattere stagionale, posti a quote altimetriche anche elevate, strettamente connessi con i centri maggiori sottostanti, utilizzati storicamente per le attività agro-pastorali e per la coltura del bosco (ad esempio case Corogno, case Merlicciana, Mirabello, Alpe di Cima, Bollogno).

Per gli ambiti di valorizzazione sono ammessi progetti e interventi organici convenzionati con l'amministrazione comunale e attuati da soggetti pubblici o privati che riuniscano insieme interventi di tipo oneroso e redditizio con le modalità indicate al precedente articolo 23, tali da garantire le finalità generali precedentemente individuate, anche in conformità con quanto indicato nello Statuto dei Luoghi.

Il Regolamento Urbanistico, oltre a quanto previsto nei precedenti articoli, e tenendo conto delle previsioni urbanistiche e delle finalità istitutive dell'Ente Parco Regionale delle Alpi Apuane, dovrà:

- individuare i luoghi significativi per l'osservazione e la conoscenza del paesaggio e le aree che sotto il profilo naturalistico risultano di maggior pregio, gli edifici di valore storico-documentale ed i siti di interesse archeologico, in cui prevedere aree dove si potranno realizzare punti tappa, percorsi didattici e museali, centri visita e di informazione;
- predisporre un progetto di valorizzazione e fruizione dei sentieri esistenti e di promozione delle attività sportive ad essi connesse: trekking, alpinismo e palestre di roccia. Collegare attraverso l'uso dei sentieri i diversi nuclei storici e la città di Camaione, soprattutto in relazione alle "aree strategiche di recupero e rinnovo urbano" di Vado e Frati e all'area attrezzata sportiva e ricreativa del torrente Lombricese;
- disciplinare gli interventi tesi al recupero degli insediamenti che dovranno costituire un serbatoio di edifici per il pernottamento e il soggiorno connesso alle attività di fruizione della montagna, anche in connessione con la realizzazione delle "porte del parco";
- prevedere interventi di manutenzione, miglioramento e salvaguardia delle sponde del fiume, nonché del verde, mantenendo anche gli aspetti di naturalità eventualmente presenti.



## APPENDICE A

### TABELLA RIASSUNTIVA DEL DIMENSIONAMENTO Modificata a seguito della delibera C.C. di approvazione

#### SUB-SISTEMA AMBIENTALE DELLA PIANURA

##### *Borghi ed insediamenti sparsi*

- Impegno complessivo di suolo: 300.000 mq
- Superficie complessiva a superfici fondiaria: 50%
- Rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria: non superiore al 30%
- Indice fondiario compreso tra 0,6 e 1,2 mc/mq
- Alloggi presunti: massimo 120

##### *U.T.O.E. N°1 - Città di Lido di Camaiore*

###### **A – La città Balnerare**

- Impegno complessivo di suolo: 130.000 mq
- Superficie complessiva a superfici fondiaria: 20%
- Rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria: non superiore al 30%
- Indice fondiario compreso tra 1 e 2 mc/mq
- Principali destinazioni: residenziale, attrezzature ricettive, commerciali e servizi
- Alloggi presunti: massimo 50 40

###### **B – Il Secco**

- Impegno complessivo di suolo: 48.000 mq
- Rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria: non superiore al 35%
- Indice fondiario compreso tra 1 e 2 mc/mq
- Standards Urbanistici - spazi pubblici: 24 mq/ab
- Alloggi presunti: massimo 45 40

###### **C - L'area centrale della Versilia**

- Impegno complessivo di suolo: 450.000 mq
- Superficie a parco urbano: 370.000 mq
- Superficie fondiaria: 80.000 mq
- Principali destinazioni: attrezzature per il turismo, attrezzature musicali, spazi espositivi, pubblici e di ristoro, attrezzature commerciali, residenza.
- Alloggi presunti: massimo 20 15

**E - La fascia a verde retrodunale e il Magazzino**

- Impegno complessivo di suolo a superficie fondiaria per volumi strettamente necessari alle attrezzature previste: 10.000 mq
- Alloggi presunti: massimo 40 20

***L'insediamento lineare della via Italica***

- Impegno complessivo di suolo: 60.000 mq
- Superficie complessiva a superfici fondiarie: 50%
- Rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria: non superiore al 40%
- Indice fondiario compreso tra 1 e 2 mc/mq
- Alloggi presunti: massimo 30

***U.T.O.E. N°5 - Città di Capezzano***

**A - Capezzano**

- Impegno complessivo di suolo: 180.000 mq.
- Superficie complessiva a superfici fondiarie: 30%
- Rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria: non superiore al 30%
- Indice fondiario compreso tra 1 e 1,5 mc/mq.
- Alloggi presunti: massimo 140

***U.T.O.E. N°6 - Città di Camaiore***

**B - Aree edificate di recente formazione**

- Impegno complessivo di suolo: 160.000 mq.
- Superficie complessiva a superfici fondiarie: 40%
- Rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria: non superiore al 30%
- Indice fondiario compreso tra 1 e 1,5 mc/mq.
- Alloggi presunti: massimo 170

**SUB-SISTEMA AMBIENTALE DELLA COLLINA  
E DELLA MONTAGNA**

***Borghi storici***

- Impegno complessivo di suolo: 100.000 mq
- Superficie complessiva a superfici fondiarie: 50%
- Rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria: non superiore al 30%
- Indice fondiario compreso tra 0,5 e 1,2 mc/mq

Modificate a seguito delle osservazioni

- Alloggi presunti: massimo 100

**CONSUMO DI SUOLO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E ALLOGGI MASSIMI PRESUNTI - DATI RIASSUNTIVI**

<b>SUB-SISTEMA DELLA PIANURA</b>			
	<b>Consumo di Suolo mq</b>	<b>Sup. fondiaria</b>	<b>Alloggi max.</b>
Borghi ed insediamenti sparsi	300.000	50%	120
Città del Lido di Camaiore			
A - La città Balneare	130.000	20%	50 40
B - Il secco	48.000	/	45 40
C - L'area centrale della Versilia	450.000	80.000	20 15
D - La fascia verde retrodunale e Magazzino	/	10.000	10 20
L'insediamento lineare della via Italcia	60.000	50%	30
Città di capezzano			
A - Capezzano	180.000	30%	140
Città di Camaiore			
B - aree edificate di recente formazione	160.000	40%	170
<b>SUB-SISTEMA DELLA COLLINA E DELLA MONTAGNA</b>			
	<b>Consumo di Suolo</b>	<b>% sup. fondiaria</b>	<b>Alloggi max.</b>
Borghi storici	100.000	50%	100

**AREE ARTIGIANALI E PRODUTTIVE - CONSUMO DI SUOLO DATI RIASSUNTIVI DEL COMUNE**

	<b>Aree residue del P.R.G.C. vigente</b>	<b>Nuove previsioni massime del P.S.</b>
Area artigianale delle Bocchette	23.900 MQ	30.000 MQ
Area artigianale del Secco	9.400 MQ	/
Area artigianale lungo la via Provinciale	/	5.000 MQ
<b>TOTALE</b>	<b>33.300</b>	<b>35.000 MQ</b>