



Regolamento Urbanistico Documento Programmatico



Indice

Introduzione

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

2. La coerenza interna: Il piano strutturale come riferimento strategico e prescrittivo

2.1 L'architettura del Piano Strutturale

2.2 Gli obiettivi strategici

2.3 Lo statuto del territorio: le schede sinottiche delle invariati strutturali

2.3.1 Gli insediamenti

2.3.2 L'acqua e il suo paesaggio

2.3.3 Il paesaggio naturale e rurale

2.4 I sistemi territoriali: la collina e la pianura

2.4.1 La collina: tutelare e valorizzare

2.4.2 La pianura: tutela del paesaggio e sviluppo sostenibile

2.5 La strategia dello sviluppo: i sistemi funzionali

2.5.1 Il sistema funzionale insediativo

2.5.2 Il sistema funzionale della produzione e del commercio

2.5.3 Il sistema funzionale infrastrutturale

2.5.4 Il sistema funzionale turistico

2.5.5 Il sistema funzionale agroambientale

2.5.6 Le UTOE e il dimensionamento

3. Il quadro conoscitivo

3.1 La schedatura del patrimonio edilizio esistente e delle funzioni in atto

3.2 Lo stato di attuazione del PRGC e l'analisi degli spazi ed edifici pubblici

3.3 Il quadro conoscitivo del piano di distribuzione e localizzazione delle funzioni

3.4 Il rilievo delle barriere architettoniche negli spazi e negli edifici pubblici

4. Formazione del R.U. e partecipazione

4.1 Definizioni e disposizioni normative

4.1.1 Il procedimento di adozione e approvazione

4.2 Contenuti essenziali

4.3 Il processo partecipativo

5. Fasi programmatiche e ufficio di piano

6. Gli indirizzi dell'amministrazione per la proposta di RU

6.1 Indirizzi per la revisione della proposta di RU

6.2 Obiettivi strategici

6.3 Gli obiettivi per UTOE

6.4 Classificazione delle Manifestazioni d'interesse

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

In genere si intende il Regolamento urbanistico come il piano regolatore del comune. E come tutti i piani regolatori deve regolare: che cosa? La crescita. In particolare la crescita edilizia. Secondo questa idea la città, come una società per azioni, che ogni anno deve aumentare il proprio fatturato, deve crescere di dimensione, occupare nuovo suolo, accrescere il numero di case, uffici, edifici produttivi. Di conseguenza ciò che è al di fuori dell'urbano e dell'urbanizzabile è lasciato bianco, cioè terreno in attesa di una possibile trasformazione e valorizzazione. In effetti il territorio è un grande affare. Forse il più grande che c'è in Italia. Un terreno agricolo, non edificabile vale un euro il metro quadro. Quando si trasforma in qualcosa di diverso, meglio se residenziale, vale 500/1000 euro o di più il metro quadro e niente di legale garantisce guadagni così consistenti. Non è necessario poi fare la trasformazione, basta il cambio di destinazione d'uso, l'atto urbanistico ovviamente corredato da tutte le valutazioni, e in banca si trovano i soldi.

Un punto di vista difficilmente attaccabile.

Eppure due cose lo hanno messo in discussione. La prima non si è capita finché, recentemente, non è comparsa la seconda. Cominciamo allora da quest'ultima per poi capire la prima.

Negli ultimi mesi è completamente cambiato lo scenario generale in cui ci muoviamo, sia per il mutato quadro normativo, che per le riconosciute mutevoli condizioni di fragilità ambientali del territorio, ma soprattutto per la situazione economica. È cambiato anche rispetto alla bozza di Regolamento urbanistico che è stata approntata., al punto che si qualifica come vecchia e inattuabile ed è necessario modificarla. Siamo nel mezzo di una crisi che produce disoccupazione e mette in discussione principi con i quali siamo vissuti negli ultimi anni. Il primo dei quali è che con la finanza si risolvono tutti i problemi, cioè che si diventa ricchi senza produrre nulla. L'origine di questa crisi è proprio l'edilizia speculativa. L'hanno chiamata la bolla immobiliare. Prima oltre oceano, ma poi è arrivata anche da noi. Le banche hanno finanziato, sullo stesso immobile il compratore, il venditore e l'imprenditore, hanno realizzato prodotti finanziari per tutelarsi, ma è bastato che un piccolo anello della catena si bloccasse per fare crollare tutto. Chi avrebbe immaginato, notizie di cronaca, che anche in Toscana grandi immobiliari e cooperative edilizie fallissero, o che si arrivasse ad oltre 50.000 appartamenti invenduti, o che nella sola Firenze ci siano più di 60.000 metri quadri di uffici vuoti e disponibili? Forse la crisi si è sentita meno, per ora, in Versilia, in quanto rappresenta una specie di cassaforte della Toscana interna e, recentemente, ha accolto gli investimenti dal nord, ma non è estranea al problema. Intanto è stato pagato il prezzo di una perdita di identità locale, sia per i caratteri della nuova edilizia prodotta, estranei a quelli tradizionali, che per il costo sociale provocato dal trasferimento in aree meno prestigiose, da quelle commercialmente più appetibili, dei ceti tradizionalmente residenti. Le amministrazioni pubbliche sono ormai senza risorse e con sempre maggiore difficoltà riescono a governare il proprio territorio. Per fare qualcosa vendono quello che porta le risorse. È un cane che si morde la coda. Si progetta e si dimensiona una trasformazione edilizia non sulla base di una necessità, per un chiaro interesse generale, ma per ricavare le risorse necessarie per un'opera pubblica che sarà messa in crisi dagli esiti della trasformazione stessa. Si dirà che la perequazione è la soluzione di tutti i problemi. È in effetti uno strumento utile in particolari situazioni non troppo complesse. Ma quasi sempre significa rendere tutti i terreni edificabili, cioè garantire a tutti una rendita fondiaria. Proprio il contrario della pianificazione.

Questo nuovo scenario dunque richiede di non ripercorrere le strade recenti che qui ci hanno condotto. Non funzionano più, non producono nuove parti di città, non rispondono alle esigenze dei cittadini residenti, né portano risorse, ma anzi aumentano i costi pubblici.

Torniamo ora al primo punto. Con la crisi si capisce meglio perché in Toscana non c'è più il Piano regolatore generale. Non che si voglia attribuire alla Regione una particolare capacità di previsione. Comunque l'idea di fornire ai Comuni strumenti più aggiornati per governare il proprio territorio c'è stata. Il Regolamento urbanistico non è la traduzione banale o aggiornata delle vecchie norme tecniche di attuazione che accompagnavano il piano regolatore. C'è dunque bisogno di uno sforzo di immaginazione e di inventiva nel progettare i nuovi piani.

Che cos'è il Regolamento urbanistico. Nel disegno normativo generale il Piano strutturale e il Regolamento urbanistico sono due strumenti distinti che hanno una loro propria identità e funzione. Non costituiscono, insieme, il Piano regolatore generale. Possono avere quindi una diversa durata e vite separate. Il Regolamento urbanistico è lo strumento di governo del territorio che attua con decisioni operative e puntuali gli obiettivi e gli indirizzi generali definiti nel Piano strutturale. Può essere modificato ogni volta che si ritiene necessario con un atto di solo consiglio comunale. È flessibile in quanto adattabile a un impianto strutturale di lunga durata. Dovrebbe essere semplice e facilmente comprensibile da tutti. I parametri urbanistici o i principi edilizi da rispettare cambiano con il mutare delle esigenze e delle istanze sociali, culturali, ed economiche. È suddiviso in due sezioni che devono essere distinte e facilmente individuabili: la gestione della città e del territorio esistente e le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio. All'interno del Regolamento urbanistico però, per legge, il peso dell'attenzione è rivolto soprattutto all'esistente e al suo recupero.

Le previsioni che riguardano l'esistente sono estese all'intero territorio comunale e all'intero patrimonio edilizio e non hanno scadenza. Inoltre qualunque nuovo intervento deve essere pensato se non vi sono possibilità di recupero dell'esistente.

Le previsioni relative alle trasformazioni si riferiscono invece a specifici ambiti particolari e soprattutto hanno durata quinquennale e devono andare a costituire uno specifico Piano previsionale quinquennale.

La gestione dell'esistente. La prima conseguenza è che al centro dell'attenzione del piano è il territorio nel suo complesso, quindi le acque, i boschi, le aree rurali... e il controllo delle trasformazioni d'uso. Il progetto quindi non è quello della trasformazione, ma prima di tutto è quello della manutenzione e di una rigenerazione del territorio, rurale e costruito, con il quale migliorare la società che lo abita, lo capisce e crea le condizioni culturali ed economiche per mantenerlo. È importante la conservazione delle strutture fisiche nelle quali si riconosce l'identità della comunità, sia per il loro valore culturale e paesaggistico che per attrarre visitatori che rappresentano una risorsa economica. Altrettanto necessaria è la presenza dei cittadini che rendono unico un territorio e delle attività che lo completano. Soprattutto nella città storica: è questa che rappresenta Pietrasanta, con i suoi cittadini residenti. Un borgo e il suo territorio, devono attrarre ed essere intesi come un unico monumento dove alla contemplazione si associa, con pari valore, la vita di quella parte di cittadini che lo abita. Deve quindi rappresentare la comunità che lo possiede e deve essere vitale, altrimenti si trasforma in uno scenario vuoto e replicabile. Con il Regolamento urbanistico è importante recuperare l'arte di stare sul territorio, quella capacità espressa dalle generazioni che ci hanno preceduto di convivere con i propri luoghi. È fondata sull'esperienza che diventa il sistema di regole profonde che ha portato alla costruzione del paesaggio versiliese, alla gestione delle acque e dei vari aspetti che governano un territorio. L'arte è stata sostituita dalla scienza, anche per le modifiche sociali che si sono avute. La fine della mezzadria e l'inurbamento hanno prodotto una crisi culturale: non siamo più capaci, o fra poco non saremo più capaci, di gestire il territorio. Quello che prima era una cultura diffusa, il lavoro di tutti i giorni nella campagna, ora diventa un progetto da studiare, capire, governare. I disastri legati al tempo meteorologico bene evidenziano questi problemi. Se avete notato ogni volta gli eventi sono straordinari, per cui la scienza non ha potuto dimensionare o prevedere le contromisure adeguate. In realtà l'esperienza ci dice che non tutto il territorio è trasformabile e soprattutto non è trasformabile seguendo interessi o aspettative di breve respiro. Con la manutenzione del territorio è necessario studiare la strategia verso il tessuto edificato esistente, storico e recente. In questo quadro centrali devono essere le esigenze delle famiglie, per le quali prevedere ampliamenti e miglioramenti del proprio patrimonio edilizio e gli interventi che ripropongano una chiara committenza sociale e non l'anonimato del mercato: sviluppo è benessere prima che beneavere.

Le trasformazioni. Come detto, sono sintetizzate in un Piano previsionale quinquennale e fanno riferimento al dimensionamento del Piano strutturale. In questo modo si è reintrodotta nel Regolamento urbanistico il concetto di programmazione temporale. È inutile inserire nel Regolamento urbanistico previsioni che si sa già che non si attueranno rapidamente. In sostanza le previsioni che si attuano con piani preventivi, lottizzazioni, piani di edilizia economica o agevolata, piani di recupero, quelle di nuove infrastrutture, gli spazi pubblici decadono se non convenzionate nei cinque anni successivi all'approvazione del Regolamento urbanistico. Le aree ritornano bianche, per legge regionale, e devono essere ripianificate. Quindi non esisteranno più quelle situazioni per cui previsioni imposte trenta anni prima continuano ad influenzare un assetto urbanistico, anche se non più attuale per l'interesse generale, in quanto considerati diritti acquisiti. È del tutto inutile quindi spalmarle trasformazioni edilizie ipotetiche su tutto il territorio, quando si sa che non si possono attuare. Sarà necessaria un'attenta valutazione da formulare sulla base degli obiettivi comunali e degli interessi generali che si vogliono raggiungere e soprattutto di un lavoro di confronto con la comunità che dovrà partecipare in modo più attivo alle scelte così come imposto dalle nuove procedure di partecipazione richieste dal processo di valutazione integrata, di cui parleremo in seguito in appositi capitoli, data la sua importanza.

In definitiva molti Regolamenti urbanistici, o meglio molti piani previsionali quinquennali, potranno essere fatti senza cambiare il Piano strutturale. L'unico vincolo è che siano rispettati gli obiettivi e le prescrizioni, in particolare il dimensionamento, del Piano strutturale.

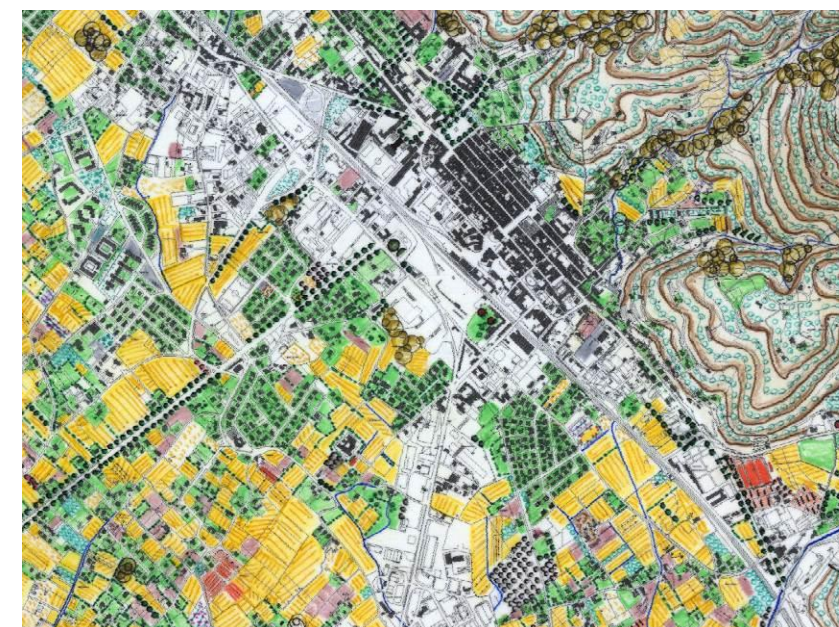
Il Regolamento urbanistico non contiene quindi decisioni diverse dal Piano strutturale. Ha però i caratteri di un progetto che si esprime ad una scala diversa dalla precedente. Si passa infatti dalla scala 1/10.000 a quelle 1/5000 e 1/2000, con eventuali approfondimenti ad 1/1000 e ad 1/500. In urbanistica, sempre, scale diverse producono progetti che possono essere omogenei, ma con caratteri specifici distinti quali sono richiesti dal diverso approfondimento. Il Piano dunque come progetto del territorio e della città, con il quale confrontarsi con i cittadini.

I nuovi strumenti sono stati concepiti dalla Regione per recuperare ai Comuni una visione strategica del proprio territorio e per offrire progetti da discutere con i cittadini. Il piano dunque non è la somma delle decisioni private e soprattutto di quelle collegate a singoli interessi. La visione strategica non va inventata. È scritta nel Piano strutturale vigente e basta metterla a fuoco in un quadro coerente con gli indirizzi regionali, con gli obiettivi amministrativi e con la situazione contingente.

La prima operazione che qui proponiamo è quella di ripercorrere il Piano strutturale e, tramite la lettura degli atti e delle norme, dedurre gli obiettivi, i criteri generali per la redazione coerente del Regolamento urbanistico e gli elementi obbligatori che vi si devono ritrovare. Nelle pagine successive si rilegge il Piano strutturale, in sintesi schematica, tramite la quale si rilancia la visione strategica che vi è contenuta e il programma di lavoro che vi deriva per il Regolamento urbanistico.

2.

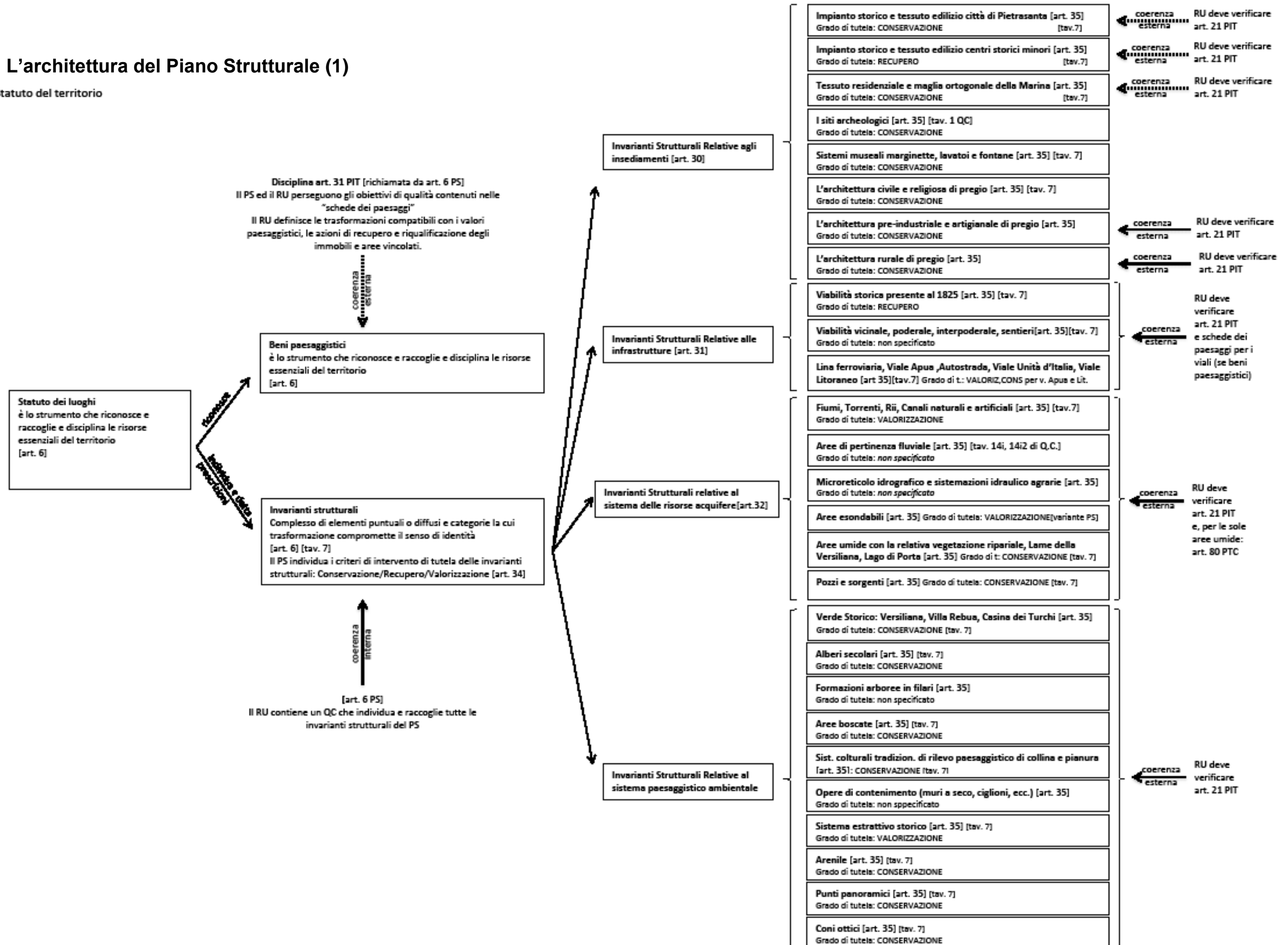
**La coerenza interna:
il piano strutturale come riferimento strategico e prescrittivo**



Il Piano Strutturale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 34 del 10.07.2008 costituisce il sistema portante di tutta la disciplina di gestione del territorio propria del Regolamento Urbanistico, con il Piano Strutturale vengono inoltre fissati i criteri guida finalizzati al perseguimento degli obiettivi strategici in funzione di un quadro previsionale contenuto nel Regolamento urbanistico.

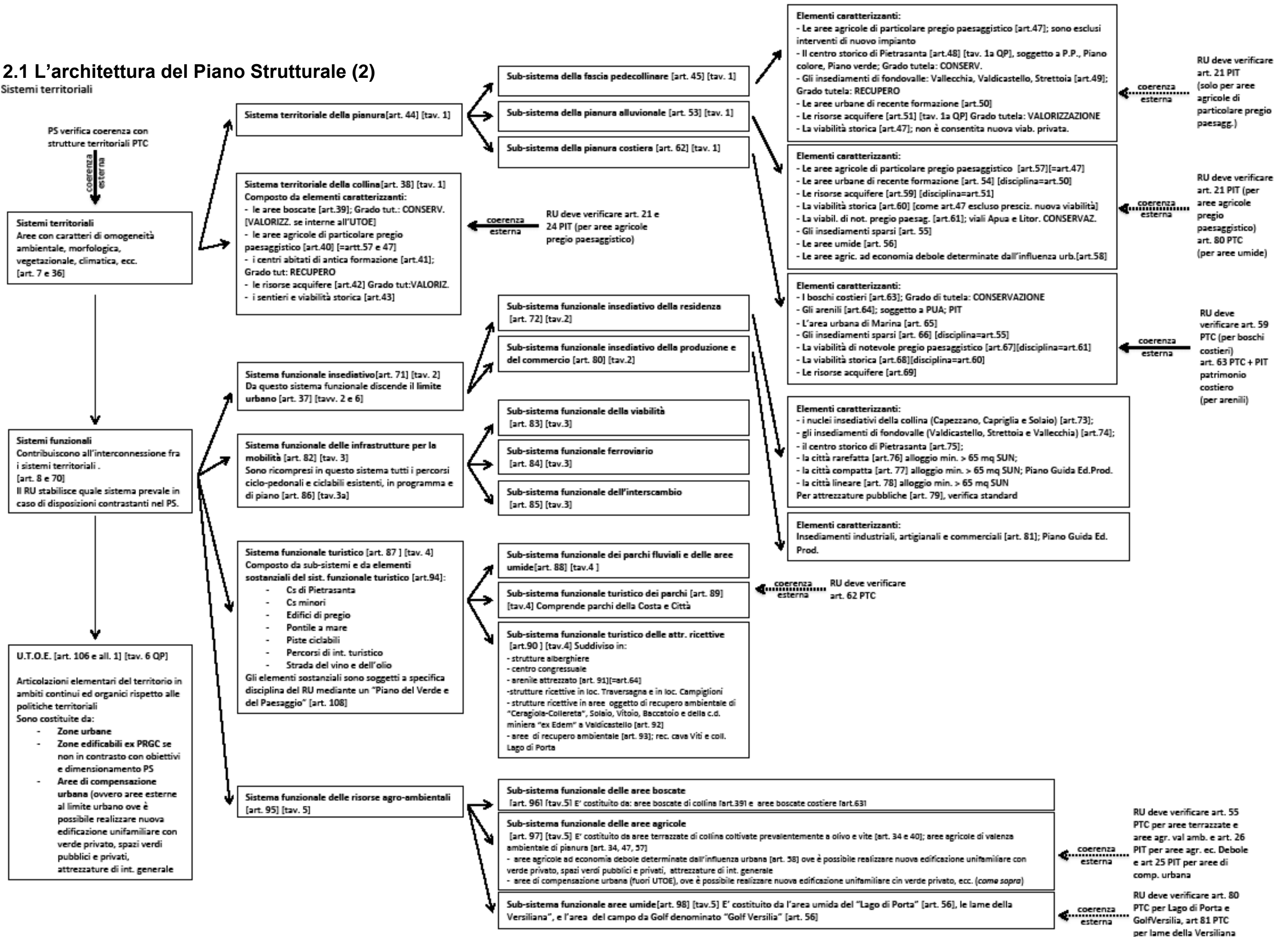
2.1 L'architettura del Piano Strutturale (1)

Statuto del territorio



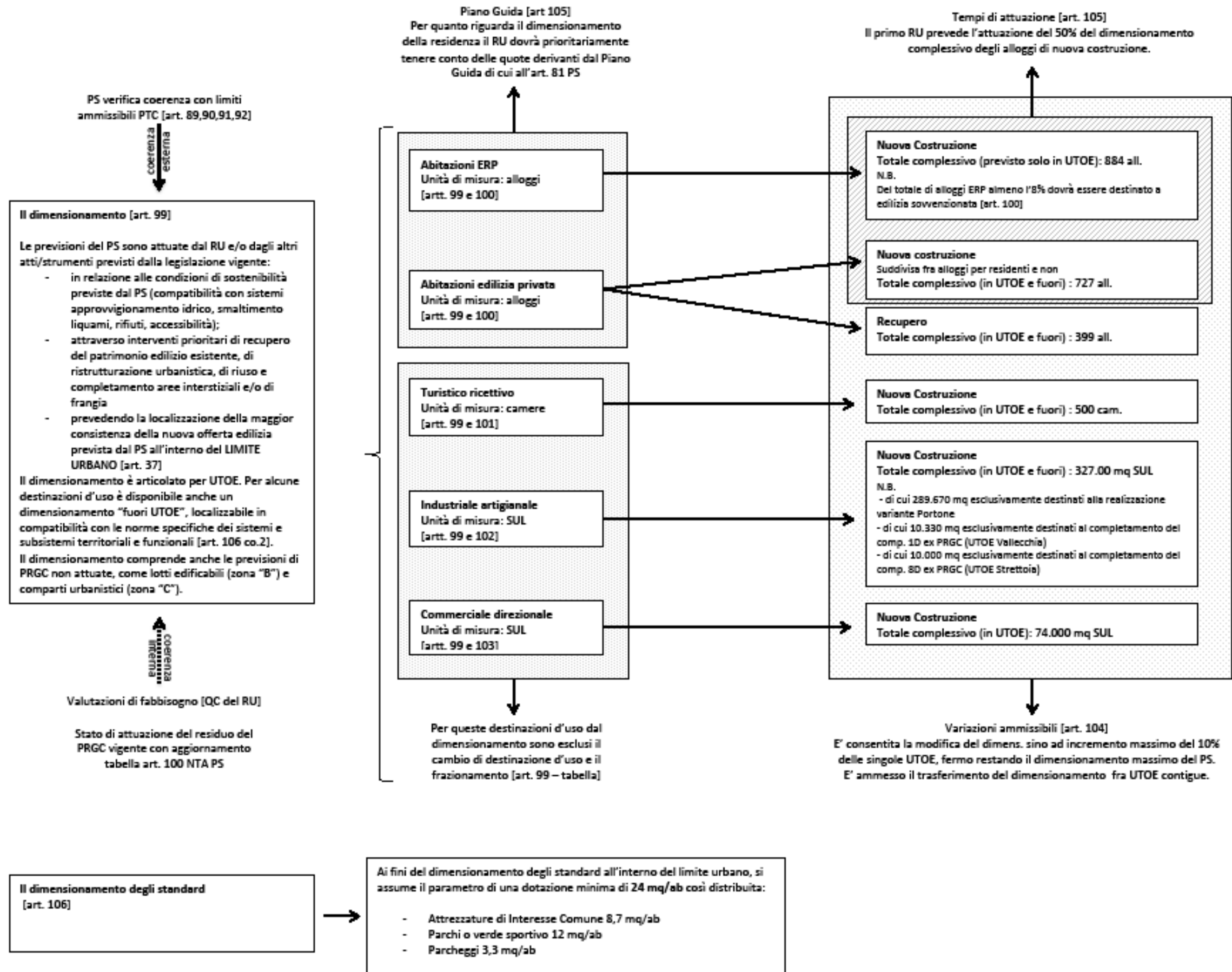
2.1 L'architettura del Piano Strutturale (2)

Sistemi territoriali



2.1 L'architettura del Piano Strutturale (3)

Il dimensionamento



2.2 Gli obiettivi strategici

Costituiscono obiettivi strategici del P.S.:

- **La tutela delle risorse naturali del paesaggio e del sistema insediativo di antica e consolidata formazione** in osservanza dei dettami della Convenzione europea sul paesaggio (ratificata con legge 9 gennaio 2006, n. 14) al fine del mantenimento delle identità e funzionalità proprie del territorio in riferimento alla specifica vocazione dei luoghi. Verificando inoltre la funzionalità strategica di ogni trasformazione sotto il profilo paesistico, ambientale, culturale ed economico-sociale, favorendo meccanismi perequativi che consentano il trasferimento delle pressioni urbane in aree diverse da quelle di maggior pregio e fragilità ambientale;

- **La valorizzazione dell'identità fisica del territorio e la difesa delle risorse essenziali dalle situazioni di rischio ambientale;**

- **Il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente** attraverso la verifica della sua classificazione e della relativa categoria di interventi, con particolare attenzione, nell'attribuzione della categoria d'intervento, alla salvaguardia del patrimonio rurale nella sua funzione d'uso e consistenza. Tale verifica sarà effettuata tramite la schedatura di tutto il patrimonio edilizio esistente;

- **La salvaguardia e la valorizzazione del centro storico di Pietrasanta e dei centri storici minori pedecollinari e collinari** riconosciuti, ognuno per sé, come centralità (fisica e storica) in rapporto all'immagine ed alle funzioni (in particolare pubbliche) che svolgono, incentivando inoltre attente progettualità di "conservazione attiva" e neoqualificazione funzionale che ponga in relazione – pur nella salvaguardia delle discontinuità urbane – il litorale con l'entroterra;

- **La previsione di nuovi insediamenti residenziali prevalentemente del tipo mono e bifamiliare**, privilegiando la commistione con aree verdi e spazi pubblici, a completamento del tessuto urbano esistente o in continuità spaziale con quest'ultimo al fine di ricostruire una sostanziale unitarietà e una netta avvertibile distinzione dal territorio non urbano con l'intento di riqualificare i sistemi insediativi esistenti e gli aspetti territoriali nel loro insieme, concorrendo alla prevenzione ed al recupero del degrado ambientale con particolare attenzione ai quartieri periurbani. In particolare gli interventi di ricucitura e nuova edificazione devono soddisfare i requisiti di qualità insediativa nel rispetto delle tipologie architettoniche, delle visuali, degli standard, dei fattori ambientali connessi all'uso ed al trattamento dell'energia, dell'acqua e dei rifiuti;

- **La previsione di nuovi insediamenti residenziali di edilizia agevolata e/o convenzionata per i residenti e quelli relativi alla prima casa.** Incentivando inoltre forme dell'offerta di alloggi per residenza in regime di affitto finalizzato alla "movimentazione", con particolare attenzione a chi voglia compiere esperienze formative nell'ambito dell'attività artistica e artigianale;

- **L'incentivazione delle attività turistico-ricettive legate anche al settore agrituristico e rurale**, con lo specifico intento di creare un ideale continuum tra il territorio collinare e costiero e mantenere il presidio umano negli ambiti agricoli legati anche ad attività imprenditoriali;

- **Il riordino funzionale e strutturale delle aree industriali e artigianali**, incentivando, con modalità definite in uno specifico Piano Guida, quelle aziende che, trovandosi in zona impropria, dismettono la propria attività ricollocandola in zona idonea a tale funzione. Riconoscendo in particolare nell'insediamento dell'area Portone il polo industriale/artigianale della città, mantenendo al contempo la permanenza di realtà artigianali consolidate (mosaicisti, piccoli laboratori artistici, fonderie) laddove costituiscano identità fondante del territorio e siano funzionalmente compatibili, sottoponendo ad uno specifico "Piano Guida del riuso" le attività che risultino in zona non idonea o comunque che determinino un pesante "esborso" in termini di risorse essenziali del territorio. Il riuso di tali aree, non essenzialmente indirizzato al recupero delle superfici a fini residenziali, dovrà prevedere la riconversione verso il settore culturale, della ricerca o del servizio alla produzione;

- **La realizzazione di percorsi verdi attrezzati e di parchi e di collegamento tra le diverse emergenze ambientali della collina e della pianura e della costa;**

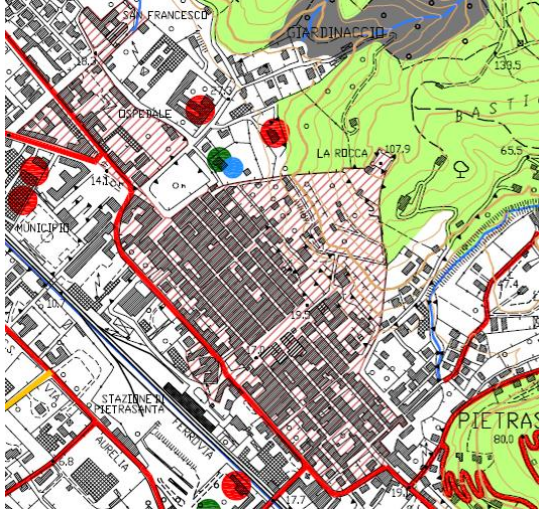
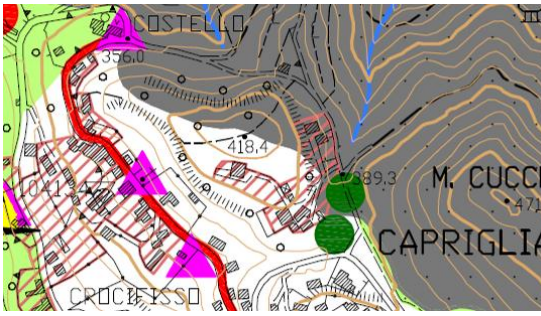
- **La tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico-ambientale** attraverso l'individuazione di aree di valore naturalistico vegetazionale e la realizzazione di progetti specifici tesi alla "conservazione attiva" del patrimonio territoriale in cui dialoghino strategie dell'azione pubblica e iniziative private finalizzate al mantenimento della risorsa (conservazione) che possa evolversi e produrre effetti durevoli (attiva). "La qualità del patrimonio paesistico e ambientale deve porsi come valore costitutivo della progettazione e come limite alla modificabilità della situazione territoriale in cui si intenda intervenire. Una qualità del patrimonio paesaggistico ai fini della quale vanno considerati quali elementi indefettibili l'analisi e la tutela dei corridoi ecologici e degli ecosistemi faunistico-vegetazionali";


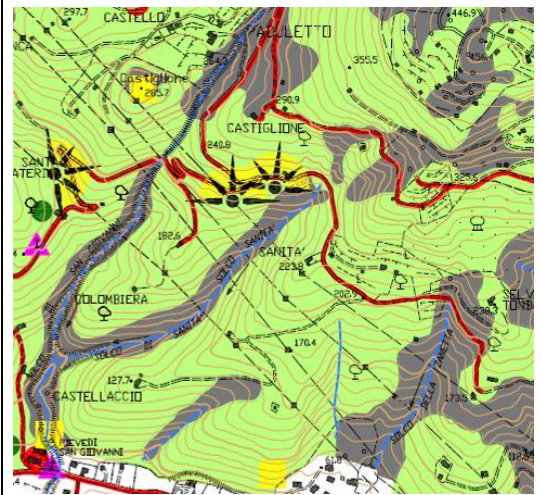
- **L'adeguamento strutturale e funzionale della rete viaria d'interesse comunale e della rete dei percorsi ciclabili e pedonali;**

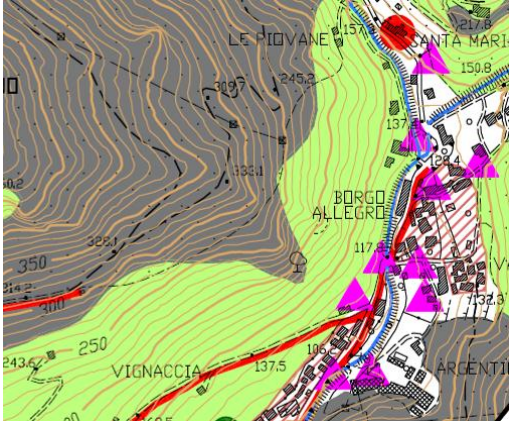
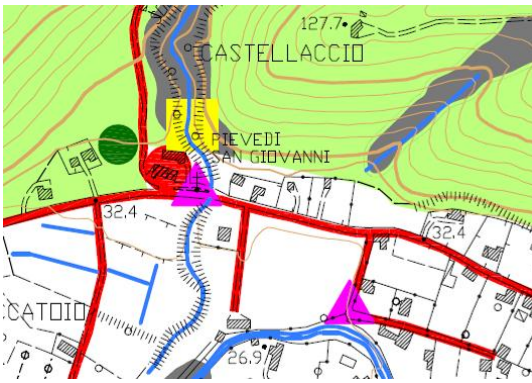
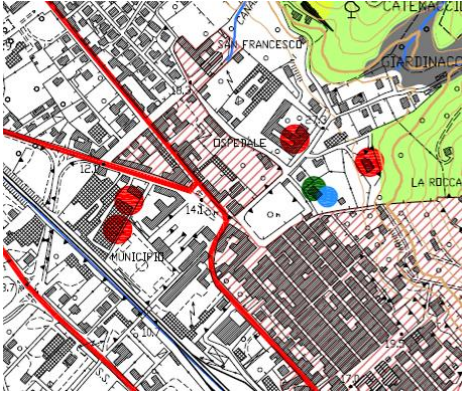
- **L'ottimizzazione delle infrastrutture, delle reti tecnologiche, della mobilità delle persone e delle merci.** In specifico al fine di razionalizzare i consistenti flussi di traffico propri della stagione estiva, dei fine settimana, delle manifestazioni stagionali, si promuovono l'individuazione di direttrici di traffico lungo le quali convogliare le diverse utenze e prevedere misure di fluidificazione in corrispondenza dei maggiori attrattori funzionali (ospedale, centri della grande distribuzione). In generale il coordinamento sovra locale delle politiche infrastrutturali si pone il fine di rendere agevole il "movimento" sia all'interno della città che verso l'esterno, con particolare riferimento al Quadro strategico regionale laddove concepisce il consolidamento o potenziamento della rete ferroviaria e la modernizzazione dello sviluppo del sistema stradale e autostradale regionale efficace e sostenibile.

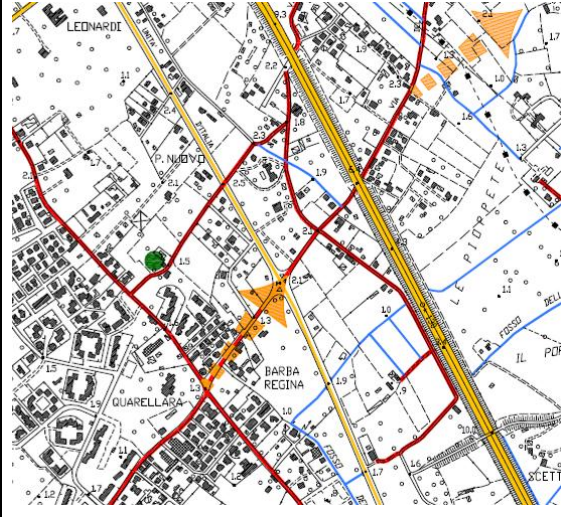
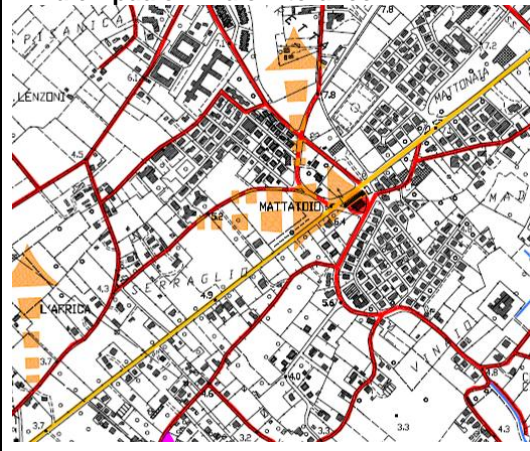
2.3 Lo statuto del territorio: le schede sinottiche delle invarianti strutturali

2.3.1 Gli insediamenti


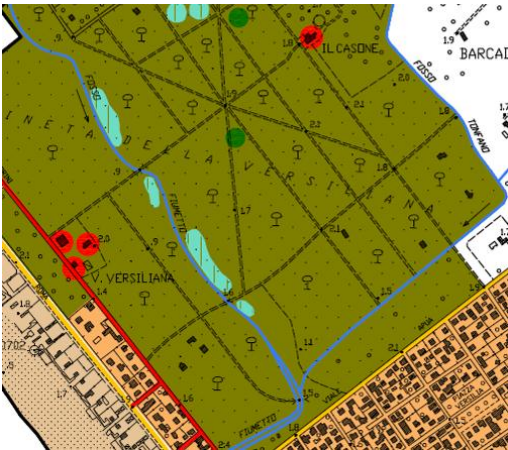
SCHEDA n°	TIPOLOGIA D'INVARIANTE	PRESCRIZIONE	CRITERI DI INTERVENTO E DI TUTELA
1	<p>L'impianto storico ed il tessuto edilizio della città di Pietrasanta</p> 	<p>Il R.U. deve prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la verifica delle condizioni di trasformabilità in coerenza all'articolo 21 del PIT vigente; - la revisione del Piano Particolareggiato del Centro Storico attraverso l'aggiornamento della schedatura degli edifici esistenti al fine di attribuire per ogni immobile la categoria d'intervento ammissibile e la destinazione d'uso ai sensi della normativa vigente in materia edilizia; - il Piano del Colore per garantire una riqualificazione dell'immagine della città attraverso una regolamentazione delle coloriture degli edifici; - il Piano del Verde attraverso una schedatura degli spazi pubblici e privati, che garantisca la conservazione e/o l'introduzione di specie vegetali autoctone e compatibili con il contesto urbano in cui si inseriscono; 	<p>CONSERVAZIONE al fine di salvaguardare le funzioni di centro residenziale e di polo artistico e culturale, di centro di interesse turistico e commerciale, di fulcro di aggregazione sociale anche attraverso la riappropriazione degli spazi culturali, della percorribilità pedonale, dei giardini e degli spazi verdi;</p>
2	<p>L'impianto storico ed il tessuto edilizio dei centri storici minori di Valdicastello, Capezzano Monte, Capriglia, Solaio, Castello, Vitoio, Vallecchia, Strettoia</p> 	<p>Il R.U. deve contenere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la verifica delle condizioni di trasformabilità in coerenza all'articolo 21 del PIT vigente; - la schedatura del patrimonio edilizio esistente, al fine di attribuire per ogni immobile la categoria di intervento ammissibile e la destinazione d'uso ai sensi della normativa vigente in materia edilizia; 	<p>RECUPERO al fine di incentivarne la destinazione residenziale e turistica mantenendone i caratteri peculiari.</p>

SCHEDA n°	TIPOLOGIA D'INVARIANTE	PRESCRIZIONE	GRADO DI TUTELA
3	<p>Il tessuto residenziale e la maglia ortogonale dell'area urbana costiera di Marina</p> 	<p>Il R.U. deve contenere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la verifica delle condizioni di trasformabilità in coerenza all'articolo 21 del PIT vigente; - il completamento edilizio che assicuri la permanenza dell'impianto urbanistico della città marina e le peculiarità della città balneare immersa nel verde; 	<p>CONSERVAZIONE al fine di mantenerne le funzioni e la vocazione di centro residenziale e turistico.</p>
4	<p>I siti archeologici</p> 	<p>Il R.U. deve contenere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piani o progetti pubblici e/o privati di contenuto esecutivo, che individuino le misure e gli interventi di tutela, che includano i siti all'interno di parchi archeologici comunali volti alla valorizzazione sia dei singoli beni sia del relativo sistema di relazioni. Tali Piani o progetti prevedono: attività di studio, ricerca, osservazione delle presenze archeologiche, scavo, restauro, posti di sosta; e altresì consentita la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nonché di impianti tecnici di modesta entità. - Le "Prescrizioni particolari", in accordo con la Soprintendenza ai Beni Archeologici di Pisa, concernenti le aree a rischio archeologico individuate nella Tav. n.12 di Quadro Conoscitivo "Tavola dei Vincoli". Tali prescrizioni dovranno prevedere la obbligatorio di comunicazione all'ente preposto di inizio lavori laddove si realizzino interventi che possano interessare la soprintendenza archeologica., l'R.U. dovrà altresì definire quali sono tali interventi. L'R.U. dovrà individuare e definire una gerarchia di rischio all'interno di tali aree. 	<p>CONSERVAZIONE al fine di mantenere l'identità culturale e storica dei luoghi.</p>


SCHEDA n°	TIPOLOGIA D'INVARIANTE	PRESCRIZIONE	GRADO DI TUTELA
5	Sistemi museali delle marginette, lavatoi e fontane (i manufatti storici minori del territorio) 	<p>Il R.U. deve contenere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la possibilità della realizzazione di percorsi storico-culturali con funzione didattica e museale per la fruizione comune, attraverso la schedatura dei beni presenti e l'individuazione di punti sosta segnalati con apposita cartellonistica. 	CONSERVAZIONE al fine di mantenere l'identità culturale e storica dei luoghi
6	Gli edifici specialistici, religiosi e civili, le ville e gli edifici soggetti a vincolo monumentale 	Gli edifici specialistici, religiosi e civili, le ville e gli edifici soggetti a vincolo monumentale	CONSERVAZIONE/RECUPERO (al fine di mantenerne il valore documentario e testimoniale)
7	L'architettura preindustriale e artigianale di pregio, individuata e schedata in sede di R.U 	<p>Il R.U. deve contenere:</p> <ul style="list-style-type: none"> -- la verifica delle condizioni di trasformabilità in coerenza all'articolo 21 del PIT vigente; 	VALORIZZAZIONE al fine di garantirne la permanenza testimoniale anche attraverso il riuso con destinazioni compatibili con quelle originarie che non alterino le caratteristiche tipologiche e morfologiche dei manufatti.

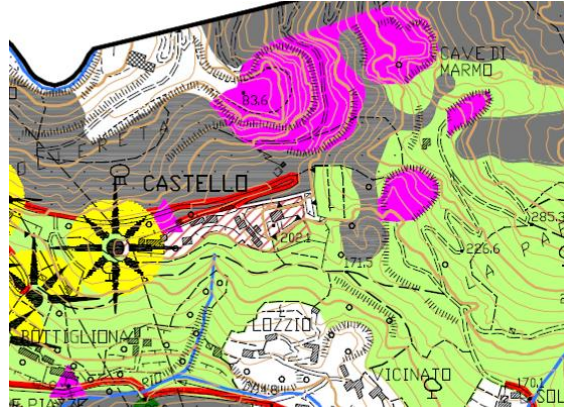
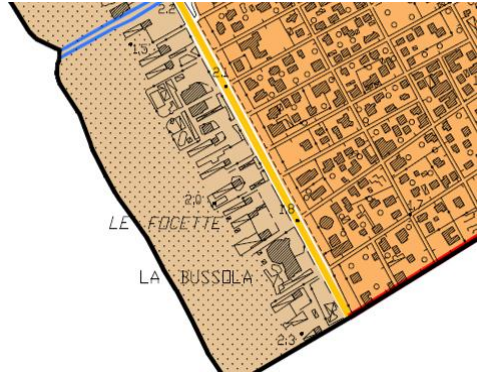
SCHEDA n°	TIPOLOGIA D'INVARIANTE	PRESCRIZIONE	GRADO DI TUTELA
8	L'edilizia rurale di pregio (case coloniche, mulini, frantoi, fienili, etc) individuata e schedata in sede di R.U.	<p>Il R.U. deve contenere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la verifica delle condizioni di trasformabilità in coerenza all'articolo 21 del PIT vigente; 	RECUPERO al fine di garantirne la permanenza testimoniale anche attraverso il riuso e destinazioni compatibili con quelle originarie che non alterino le caratteristiche tipologiche e morfologiche dei manufatti.
9	La viabilità storica presente al 1825 	<p>Il R.U. deve contenere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la verifica delle condizioni di trasformabilità in coerenza all'articolo 21 del PIT vigente; - il mantenimento degli aspetti strutturali quali il tracciato, la giacitura, le sistemazioni e le relative opere d'arte e, se non sussistono particolari esigenze, le caratteristiche dimensionali essenziali, al fine di garantirne la percorribilità e l'accessibilità con prestazioni consone all'attuale sistema di mobilità. Si dovrà, in particolare per la via Aurelia salvaguardare le visuali panoramiche in linea con quanto definito negli obiettivi di qualità contenuti nella sezione 3 delle schede dei paesaggi di cui all'Allegato A-elaborato 4 del PIT vigente. 	RECUPERO
10	Il Viale Unità d'Italia		VALORIZZAZIONE
11	Il Viale Apua e il Viale Litoraneo 	<p>L'R.U. deve prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento degli aspetti strutturali quali il tracciato e la giacitura e le visuali panoramiche, salvaguardandone la funzione di elemento che escluda il traffico a lunga percorrenza. Per quanto riguarda il viale litoraneo dovrà essere preservato il valore identitario e la sua integrità percettiva, valorizzando il sistema dei beni storico-architettonici di eccellenza in linea con quanto definito negli obiettivi di qualità contenuti nella sezione 3 delle schede dei paesaggi di cui all'Allegato A-elaborato 4 del PIT vigente. 	CONSERVAZIONE

2.3.2 L'acqua e il suo paesaggio

SCHEDA n°	TIPOLOGIA D'INVARIANTE	PRESCRIZIONE	GRADO DI TUTELA
12	I corsi d'acqua (fiumi, torrenti, rii e canali) e le aree esondabili 		VALORIZZAZIONE
13	Le aree umide delle Lame della Versiliana e del Lago di Porta 		CONSERVAZIONE
14	I pozzi, le sorgenti		CONSERVAZIONE

2.3.3 Il paesaggio naturale e rurale

SCHEDA n°	TIPOLOGIA D'INVARIANTE	PRESCRIZIONE	GRADO DI TUTELA
15	Le aree boscate 	Il R.U. deve contenere: - la verifica delle condizioni di trasformabilità in coerenza all'articolo 21 del PIT vigente;	CONSERVAZIONE al fine di garantire il mantenimento delle permanenze naturalistiche ed ambientali che identificano il paesaggio tradizionale.

SCHEDA n°	TIPOLOGIA D'INVARIANTE	PRESCRIZIONE	GRADO DI TUTELA
16	Le sistemazioni colturali tradizionali di rilievo paesaggistico di collina e di pianura		CONSERVAZIONE al fine di garantire il mantenimento delle permanenze naturalistiche ed ambientali che identificano il paesaggio tradizionale.
17	Il verde storico, le pinete, i filari alberati, gli alberi secolari		CONSERVAZIONE al fine di garantire il mantenimento delle permanenze naturalistiche ed ambientali che identificano il paesaggio tradizionale.
18	I punti panoramici di particolare suggestione, i coni ottici		CONSERVAZIONE al fine di garantire il mantenimento delle permanenze naturalistiche ed ambientali che identificano il paesaggio tradizionale.
19	Il sistema estrattivo storico 	Il R.U. deve contenere: - la verifica delle condizioni di trasformabilità in coerenza all'articolo 21 del PIT vigente; - le azioni indirizzate a riportare l'uso del suolo dell'area interessata, ove possibile, allo stato precedente alla coltivazione di cava oppure al miglioramento dei caratteri dell'area anche mediante interventi edilizi che producano un assetto finale tale da consentire una corretta valorizzazione del sistema turistico-ambientale.	VALORIZZAZIONE
20	L'arenile 	Il R.U. deve contenere: - la verifica delle condizioni di trasformabilità in coerenza all'articolo 21 del PIT vigente; Il P.S. in coerenza con le disposizioni del P.T.C. riconosce all'interno dell'arenile la spiaggia attrezzata.	CONSERVAZIONE

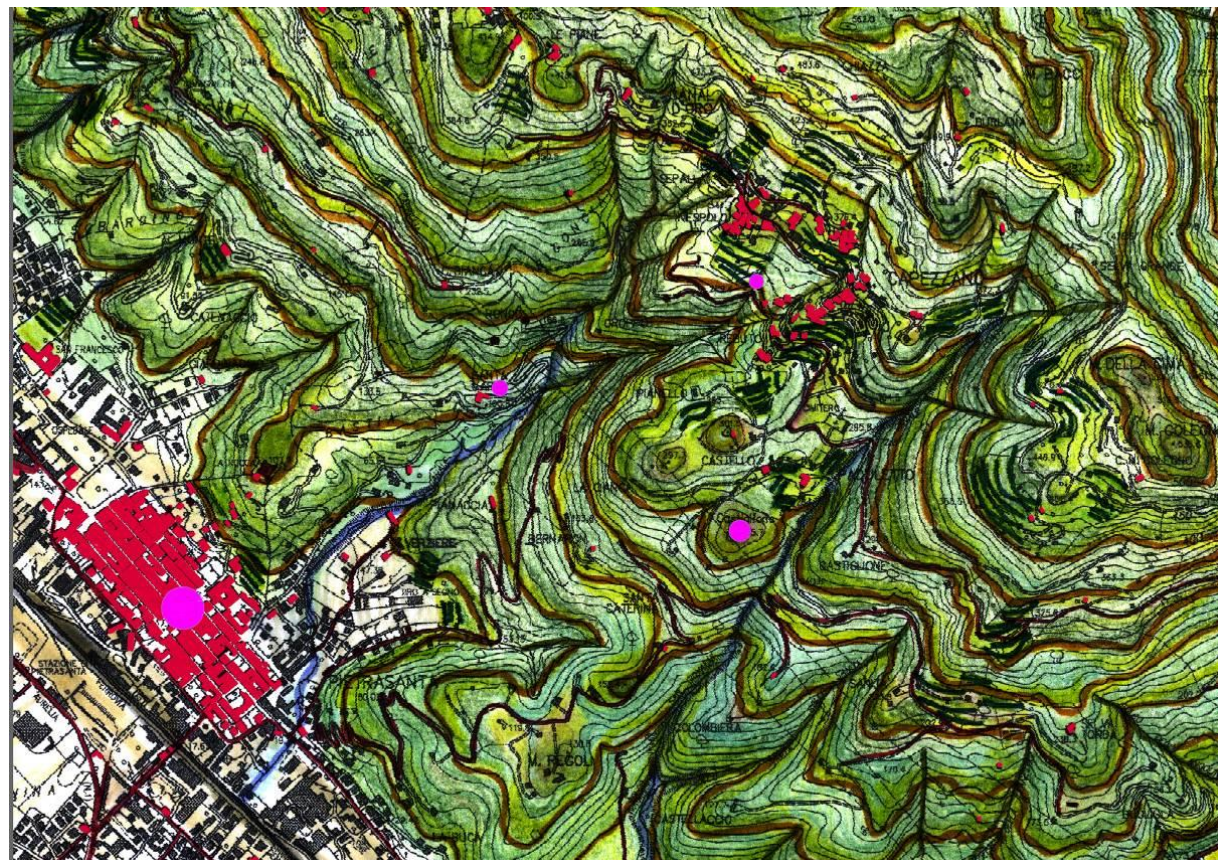
2.4 I sistemi territoriali: la collina e la pianura

Il PS articola il proprio territorio in Sistemi e sub-sistemi territoriali. Ciò consente di stabilire **specifici obiettivi** per **perimetri territoriali** caratterizzati dalla medesima morfologia di sistema e dall'obiettivo che si intende perseguire per questi ambiti.

Come previsto dal Piano strutturale, il Regolamento Urbanistico potrà effettuare parziali e limitate **modifiche di perimetrazione** dei sistemi al fine di adeguarle ad eventuali ulteriori conoscenze di dettaglio acquisite successivamente e/o rettifiche di errori ed omissioni.

Potrà inoltre predisporre di quelle variazioni conseguenti all'impiego nel R.U. di basi cartografiche a scala maggiore e dovrà, sulla base di un quadro conoscitivo più dettagliato, definire per le zone caratterizzate da normative sovrapposte di sistemi funzionali i loro rapporti, individuandone quelle prevalenti e quelle di indirizzo in relazione sia agli obiettivi progettuali che alle caratteristiche e agli ambiti in cui ciascuna zona ricade. In ogni caso le disposizioni normative delle Invarianti Strutturali e dei Sistemi Territoriali prevalgono sulle norme dei Sistemi Funzionali.

2.4.1 La collina: tutelare e valorizzare



Obiettivi strategici contenuti nel PS:

1. la salvaguardia dell'ambiente naturale e la riqualificazione del paesaggio;
2. il controllo idrogeologico del territorio e le opere di difesa idraulica;
3. l'eliminazione o la mitigazione degli effetti derivanti dalle situazioni di dissesto ambientale;
4. la tutela dei boschi;
5. la valorizzazione e la conservazione dei caratteri tipo-morfologici dell'attività agricola;
6. la valorizzazione e il recupero ambientale delle aree degradate;
7. il contenimento dello sviluppo edilizio dei centri abitati;
8. la garanzia dell'accessibilità dei luoghi;
9. la riorganizzazione e riqualificazione delle opere di urbanizzazione;
10. la valorizzazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente e degli edifici distrutti dagli eventi bellici;
11. l'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso, a fini residenziali, del patrimonio edilizio esistente;
12. la promozione delle attività escursionistiche, turistiche, agrituristiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica;
13. la razionalizzazione delle infrastrutture e delle reti tecnologici.

Linee guida per gli elementi caratterizzanti il Sistema Territoriale della Collina

▪ Le Aree Boscate

Il Regolamento urbanistico:

1. definisce la disciplina per gli interventi di recupero e riqualificazione di beni costituenti tale patrimonio, verificando le condizioni di cui alla direttiva dell'art. 21, capo 1 lett. a,b,c,d,e, f, del PIT.
2. definisce un programma ed una serie di azioni volte all'incentivazione e la riqualificazione delle aree boscate e delle attività selvicolturali, nonché contiene prescrizioni per la prevenzione degli incendi che facilitino l'arresto del fuoco.
3. prevede azioni tese a ridurre fenomeni di abbandono e inselvaticamento;
4. definisce una disciplina tesa alla salvaguardia delle aree a prevalente naturalità diffusa;
5. predispone strumenti di pianificazione specialistica e piani di settore per assoggettare le aree boscate a regime di conservazione, mantenimento, consolidamento, modificabilità, trasformazione dei tipi vegetazionali;
6. prevede interventi tesi a garantire la salvaguardia dei suoli dal dilavamento e a regimare le acque superficiali;
7. prevede interventi tesi alla realizzazione e al miglioramento della viabilità forestale e di altre opere infrastrutturali e tecnologiche.
8. prevede azioni di sostegno dei sistemi produttivi aziendali e agevolazioni fiscali o finanziamenti comunitari e degli enti locali per favorire i suddetti interventi;
9. prevede forme di tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale esistente, anche attraverso il riuso a fini residenziali e/o turistico ricettivo purché vengano mantenute le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del contesto nel quale il manufatto è inserito.
10. contiene la schedatura degli edifici esistenti, con particolare attenzione a quelli di impianto storico, in stato di abbandono e non utilizzati al fine di normarli attraverso una disciplina rispettosa dei caratteri tipologici tradizionali, che nel rispetto del valore storico-architettonico del manufatto, potrà prevedere i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento "una-tantum" di 40 mq. fino ad un massimo di 110 mq. di S.U.N. complessiva per u.i. ad uso abitativo subordinato quest'ultimo alla stipula di convenzione o atto d'obbligo che stabilisca l'obbligo di occupazione, ottenimento e

mantenimento della residenza per il nucleo familiare per un periodo di 10 anni dalla data di abitabilità dell'u.i. senza modifica della destinazione d'uso residenziale e senza frazionamento dell'u.i.. Tale ampliamento non dovrà compromettere lo stato del contesto ambientale-paesaggistico.

11. contiene l'individuazione degli edifici estranei all'attività agricola e/o di recente costruzione, per i quali, in base alle caratteristiche tipologiche di ognuno e del contesto in cui sono inseriti, vengono prescritti gli interventi di cui al capo sopra;
12. definisce la disciplina delle destinazioni d'uso degli immobili, in relazione a progetti specifici di valorizzazione turistico-ambientale per i quali prevedere attività ricettive, di ristoro, foresterie e di promozione di prodotti locali a condizione che sussistano le condizioni di cui all'art 24 del PIT vigente e siano parte integrante di destinazioni d'uso agricolo-forestali e previa verifica di compatibilità con gli elementi strutturali dei paesaggi collinari.
13. definisce la disciplina per la realizzazione di annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo, da realizzarsi con struttura in legno o con altri materiali leggeri, e semplicemente appoggiati al suolo, per i quali sono consentiti esclusivamente opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi, per una SUL di 27 mq. purchè sia rispettata la superficie minima di pertinenza di mq 10.000.
14. contiene la disciplina per il ripristino dei manufatti edilizi esistenti, ancorché parzialmente demoliti, di cui sia verificata la legittimità e la documentazione esistente (catastale, cartografica e fotografica) consenta la sicura individuazione dei connotati essenziali del manufatto originario e quindi la sua fedele ricostruzione.
15. contiene interventi tesi a garantire la fruibilità dei parchi attrezzati senza alterarne le caratteristiche naturali e vegetazionali.

▪ **Le Aree Agricole Di Particolare Pregio Paesaggistico**

Il Regolamento urbanistico:

1. definisce la disciplina per gli interventi di recupero e riqualificazione di beni costituenti tale patrimonio, verificando le condizioni di cui alla direttiva dell'art. 21, capo 1 lett. a,b,c,d,e, f, del PIT
2. predispone strumenti di pianificazione specialistica e piani di settore che garantiscono la conservazione, il ripristino e la valorizzazione: delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture; degli assetti poderali; dell'assetto della viabilità podereale e interpodereale; delle tracce e dei segni sul territorio che testimoniano di precedenti assetti morfologici e proprietari; degli esemplari arborei, singoli o in filari, o in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali; delle opere di protezione dei terreni, quali muretti a secco, terrazzamenti, marginamenti e simili, realizzati in forme e materiali tradizionali.
3. prevede interventi tesi a garantire la salvaguardia dei suoli dal dilavamento e a regimare le acque superficiali;
4. prevede azioni di sostegno dei sistemi produttivi aziendali e agevolazioni fiscali o finanziamenti comunitari e degli enti locali per favorire i suddetti interventi;
5. prevede forme di tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale esistente, anche attraverso il riuso a fini residenziali e/o turistico ricettivo.
6. contiene la schedatura degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli di impianto storico, in stato di abbandono e non utilizzati al fine di normarli attraverso una disciplina rispettosa dei caratteri tipologici tradizionali, che nel rispetto del valore storico-architettonico del manufatto, potrà prevedere i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento una tantum di 40 mq fino ad un massimo di 110 mq. di S.U.N. complessiva per u.i. ad uso abitativo subordinato quest'ultimo alla stipula di convenzione o atto d'obbligo che stabilisca l'obbligo di occupazione, ottenimento e mantenimento della residenza per il nucleo familiare per un periodo di 10 anni dalla data di abitabilità dell'u.i. senza modifica della destinazione d'uso residenziale e senza frazionamento dell'u.i.. Tale ampliamento non dovrà compromettere lo stato del contesto ambientale-paesaggistico.
7. contiene l'individuazione degli edifici estranei all'attività agricola e/o di recente costruzione, per i quali, in base alle caratteristiche tipologiche di ognuno e del contesto in cui sono inseriti, vengono prescritti i suddetti interventi;

8. definisce la disciplina delle destinazioni d'uso degli immobili anche di nuova costruzione, in relazione anche ai progetti specifici di valorizzazione turistico-ambientale per i quali prevedere attività ricettive, di ristoro, foresterie e di promozione di prodotti locali a condizione che sussistano le condizioni di cui all'art 24 del PIT vigente e siano parte integrante di destinazioni d'uso agricolo-forestali e previa verifica di compatibilità con gli elementi strutturali dei paesaggi collinari.

9. contiene la disciplina per la realizzazione di nuove costruzioni rurali

10. contiene la disciplina per la realizzazione di annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo, da realizzarsi con struttura in legno o con altri materiali leggeri e semplicemente appoggiati al suolo, per i quali sono consentiti esclusivamente opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi, dimensionati come di seguito descritto:

SUL max. di 6 mq. per superfici di pertinenza minima di 500 mq. e massima di 999mq.

SUL max. di 12 mq per superfici di pertinenza minima di 1.000 mq. e massima di 4.999 mq.

SUL max. di 27 mq. per superfici maggiori o uguali a 5.000 mq.

11. contiene la disciplina per il ripristino dei manufatti edilizi esistenti, ancorché parzialmente demoliti, di cui sia verificata la legittimità e la documentazione esistente (catastale, cartografica e fotografica) consenta la sicura individuazione dei connotati essenziali del manufatto originario e quindi la sua fedele ricostruzione.

▪ **I centri abitati di antica formazione: *Capriglia, Capezzano, Solaio, Vitoio e Castello***

Il Regolamento urbanistico:

1. individua anche in relazione ai catasti ottocenteschi, in maniera più dettagliata il perimetro relativo all'insediamento, individuando quelle parti del territorio che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nelle caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione da quelle nelle quali le suddette caratteristiche sono state rilevantemente e diffusamente alterate.
2. individua all'interno del perimetro dell'insediamento, a seguito di una schedatura degli edifici e degli spazi pubblici, il grado di valore storico-architettonico di ciascun edificio per i quali sarà disciplinata la conservazione delle caratteristiche tipologiche, il ripristino della morfologia insediativa, nonché le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni, anche diverse dall'uso abitativo, dei singoli manufatti edilizi e spazi scoperti.
3. predispone Piani attuativi per il recupero degli insediamenti.
4. individua e disciplina le parti del tessuto edilizio soggette a completamento, fermo restando la priorità del recupero del patrimonio edilizio esistente e del superamento delle condizioni di degrado, nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici esistenti.
5. individua le aree libere nelle quali prevedere spazi pubblici, in particolare parcheggi ed attrezzature, ai margini del nucleo urbano di più antica formazione così da consentirne una maggiore distinzione del suo perimetro.

▪ **Le Risorse Acquifere**

Il Regolamento urbanistico:

1. disciplina il recupero e la valorizzazione del sistema idrico attraverso interventi d'ingegneria naturalistica;
2. prevede la rinaturalizzazione dei canali finalizzata alla creazione di percorsi naturali;
3. disciplina il recupero e/o la creazione, ove possibile, di habitat naturali finalizzati alla conservazione, alla riqualificazione e sviluppo della flora e della fauna;
4. disciplina, in occasione di ogni trasformazione riguardante immobili e superfici, le seguenti disposizioni: l'impermeabilizzazione delle predette superfici munite di opere di raccolta dei liquidi di scolo; le dimensioni delle opere di raccolta dei liquidi di scolo in funzione anche delle acque di prima pioggia; il convogliamento delle acque di prima pioggia nella rete fognante oppure smaltite in corpi idrici

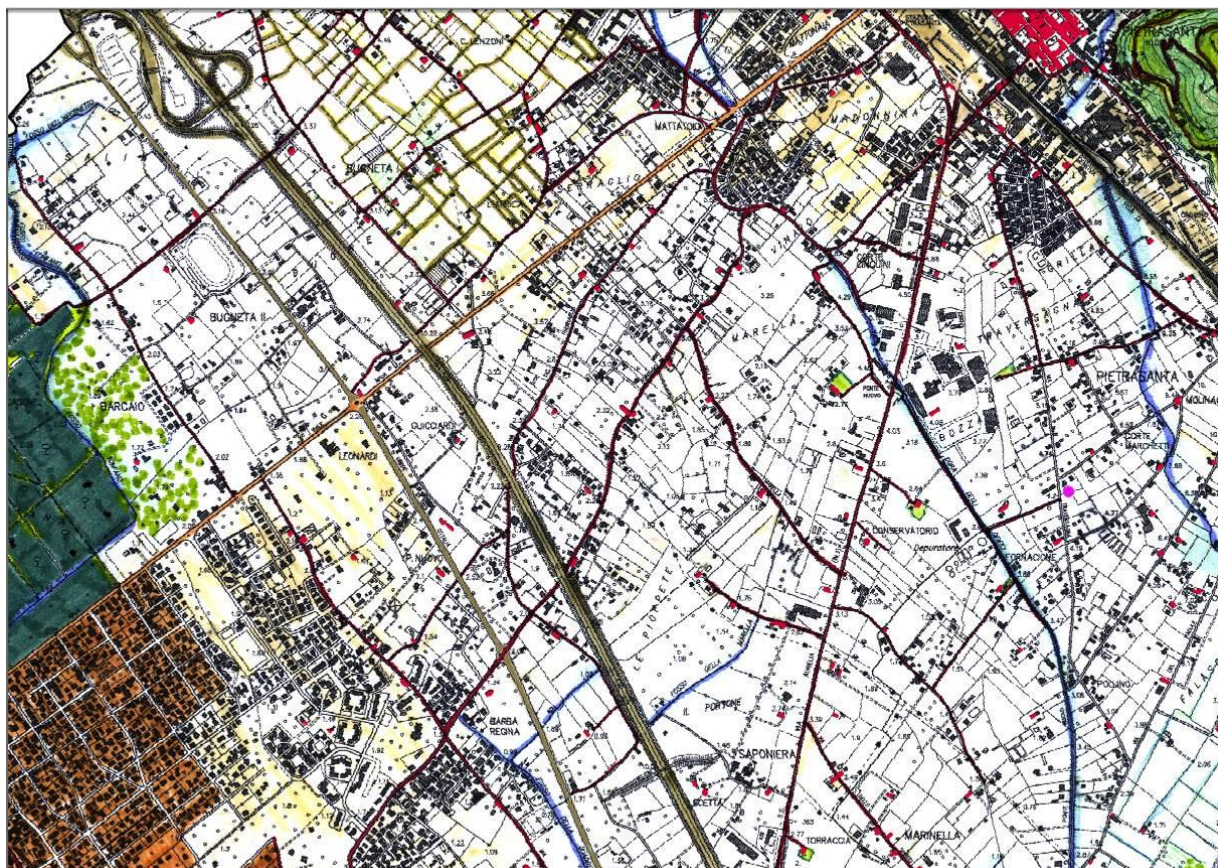
superficiali previo adeguato trattamento; lo smaltimento delle acque meteoriche eccedenti quelle di prima pioggia in corpi idrici superficiali o in fognatura o in impianti consortili appositamente previsti.

▪ I Sentieri e La Viabilità Storica

Il Regolamento urbanistico:

1. contiene azioni di manutenzione con uso di tecniche tradizionali e materiali originali o comunque compatibili con gli obiettivi di tutela delle caratteristiche essenziali;
2. favorisce progetti di promozione turistico-ambientale per la formazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici con l'uso di elementi di arredo o delle pavimentazioni tipiche.
3. prevede la realizzazione di nuova viabilità qualora non fosse possibile l'utilizzo prioritario di parte dei tracciati esistenti al fine di garantirne la funzione di percorribilità e di accessibilità.

2.4.2 La pianura: tutela del paesaggio e sviluppo sostenibile



Obiettivi strategici contenuti nel PS:

1. la salvaguardia dell'ambiente naturale e la riqualificazione del paesaggio;
2. il controllo idraulico e la messa in sicurezza del territorio;
3. l'eliminazione o la mitigazione degli effetti derivanti delle situazioni di dissesto ambientale;
4. la tutela delle aree boscate di valore;
5. il recupero e la valorizzazione turistica delle aree agricole di pregio;
6. l'incentivazione e lo sviluppo economico-produttivo dell'attività turistica e agrituristica;

7. la valorizzazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente;
8. l'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso, a fini residenziali, del patrimonio edilizio esistente;
9. il contenimento dello sviluppo edilizio prevalentemente entro il limite urbano e in continuità spaziale rispetto al territorio già urbanizzato così da realizzare una netta e avvertibile distinzione dal territorio non urbano;
10. la riorganizzazione dei tessuti edilizi privilegiando l'edificazione dei lotti interclusi;
11. la riorganizzazione e la ricomposizione della maglia urbana da attuarsi mediante interventi di completamento del tessuto insediativo e la riqualificazione dei quartieri esistenti mediante la dotazione di standard, spazi e attrezzature;
12. la garanzia dell'accessibilità e della percorribilità dei luoghi;
13. la riorganizzazione e riqualificazione delle opere di urbanizzazione, della trama viaria esistente e la realizzazione di interventi mirati al miglioramento della circolazione e della viabilità interna e di collegamento con i comuni limitrofi;
14. la razionalizzazione delle infrastrutture, delle reti tecnologiche, della mobilità delle persone e delle merci.
15. la disciplina per la ricostruzione dei manufatti edilizi esistenti, ancorché parzialmente demoliti, di cui sia verificata la legittimità e la documentazione esistente (catastale, cartografica e fotografica) consenta la sicura individuazione dei connotati essenziali del manufatto originario e quindi la sua fedele ricostruzione.

Linee guida per gli elementi caratterizzanti il Sub-Sistema Territoriale della Pianura Pedecollinare

▪ Le Aree Agricole di particolare pregio paesaggistico

Il Regolamento urbanistico:

1. definisce la disciplina per gli interventi di recupero e riqualificazione di beni costituenti tale patrimonio, verificando le condizioni di cui alla direttiva dell'art. 21, capo 1 lett. a,b,c,d,e, f, del PIT
2. contiene la schedatura degli edifici esistenti, con particolare attenzione a quelli di impianto storico, in stato di abbandono e non utilizzati al fine di normarli attraverso una disciplina delle trasformazioni ammissibili rispettosa dei caratteri tipologici tradizionali;
3. prevede i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamento fino a 110 mq. di S.U.N. per u.i. ad uso abitativo (subordinato quest'ultimo alla stipula di convenzione o atto d'obbligo che stabilisca l'obbligo di occupazione, ottenimento e mantenimento della residenza per il nucleo familiare per un periodo di 10 anni dalla data di abitabilità dell'u.i. senza modifica della destinazione d'uso residenziale e senza frazionamento dell'u.i.). Tale ampliamento non dovrà compromettere lo stato del contesto ambientale- paesaggistico.
4. disciplina la realizzazione di annessi agricoli, in legno e semplicemente appoggiati al suolo, per i quali sono consentiti esclusivamente opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi, per una SUL di 12 mq nel rispetto di 2000 mq di superficie minima di pertinenza e di 6 mq di SUL, nel rispetto di 500 mq di superficie minima di pertinenza. Si considera nuovo consumo di suolo, sottoposto a dimensionamento a recupero, il cambio di destinazione di annessi a agricoli.
5. contiene l'individuazione degli edifici estranei all'attività agricola o di recente costruzione, per i quali, in base alle caratteristiche di ognuno e del contesto in cui sono inseriti, vengono prescritti gli interventi ammessi;
6. prevede strumenti di pianificazione specialistica e piani di settore che garantiscono la conservazione, il ripristino e la valorizzazione: delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture; degli assetti poderali; dell'assetto della viabilità poderale e interpoderale; delle tracce e dei segni sul territorio che testimoniano di precedenti assetti

morfologici e proprietari; degli esemplari arborei, singoli o in filari o in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali delle opere di protezione dei terreni, quali muretti a secco, terrazzamenti, marginamenti e simili, realizzati in forme e materiali tradizionali;

7. disciplina interventi tesi a promuovere la tutela e/o ricostituzione degli elementi di discontinuità fra le serre, che qualificano anche gli aspetti della percezione visiva, con effetti positivi sulla tutela della risorsa idrica e sulla riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli;
8. disciplina interventi tesi a garantire la salvaguardia dei suoli dal dilavamento e a regimentare le acque superficiali;
9. prevede azioni di sostegno dei sistemi produttivi aziendali e agevolazioni fiscali o finanziamenti comunitari e degli enti locali per favorire i suddetti interventi;
10. disciplina la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, anche attraverso il riuso a fini residenziali e/o turistico ricettivo;
11. contiene la disciplina delle destinazioni d'uso degli immobili, in relazione anche ai progetti specifici di valorizzazione turistico-ambientale a condizione che sussistano le condizioni di cui all'art 24 del PIT vigente e siano parte integrante di destinazioni d'uso agricolo-forestali e previa verifica di compatibilità con gli elementi strutturali dei paesaggi collinari, contemplando anche la funzione ludico-sportiva;
12. contiene la disciplina per la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di impianti tecnologici con finalità di pubblico interesse, di reti tecnologiche quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi di trasporto dell'energia elettrica e delle telecomunicazioni, delle infrastrutture tecniche quali cabine elettriche, di decompressione per il gas, di difesa del suolo quali canali e opere di regimentazione idraulica.

▪ **Il Centro Storico Di Pietrasanta**

Il Regolamento urbanistico:

1. contiene la perimetrazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico che, a seguito di una schedatura degli edifici e degli spazi pubblici, individui per ogni immobile la categoria d'intervento ammissibile e la destinazione d'uso ai sensi della normativa vigente in materia edilizia;
2. stabilisce i criteri per la redazione del Piano del Colore finalizzato a garantire una riqualificazione dell'immagine della città attraverso una regolamentazione delle coloriture degli edifici;
3. stabilisce i criteri per la redazione del Piano del Verde attraverso una schedatura degli spazi pubblici e privati, che garantisca l'introduzione di specie vegetali autoctone e compatibili con il contesto urbano in cui si inseriscono.

▪ **Gli Insediamenti Di Fondovalle: Vallecchia, Valdicastello, Strettoia**

Il Regolamento urbanistico:

1. contiene la disciplina degli interventi per la conservazione delle caratteristiche tipologiche, il ripristino della morfologia insediativa, nonché le trasformazioni fisiche ammissibili al fine di migliorare la qualità della configurazione morfologica del tessuto urbano e le utilizzazioni dei singoli manufatti edilizi e spazi scoperti;
2. disciplina le aree libere nelle quali prevedere spazi pubblici, in particolare parcheggi ed attrezzature, o consentire il *completamento edilizio*, ovvero la ricostruzione negli aspetti alterati incompatibili o incongrui rispetto alle caratteristiche conformative del sistema degli spazi scoperti, del rapporto tra spazi scoperti e volumi edificati;
3. definisce una disciplina che garantisca il mantenimento o il ripristino della funzione abitativa e di quelle funzioni ad esse connesse;
4. contiene le disposizioni volte all'individuazione e al recupero delle situazioni di degrado urbano, anche mediante specifico piano, attraverso la regolamentazione dell'installazione, del mantenimento, delle dimensioni e delle caratteristiche dei cartelli e dei pannelli pubblicitari.

▪ **Le aree urbane di recente formazione**

Il Regolamento urbanistico:

1. contiene la disciplina degli interventi per la conservazione delle caratteristiche tipologiche, il ripristino della morfologia insediativa, nonché le trasformazioni fisiche ammissibili al fine di migliorare la qualità della configurazione morfologica del tessuto urbano e le utilizzazioni dei singoli manufatti edilizi e spazi scoperti;
2. individua, fermo restando la priorità del recupero del patrimonio edilizio esistente e del superamento delle condizioni di degrado, aree libere nelle quali prevedere spazi pubblici, in particolare parcheggi ed attrezzature, o consentire il completamento edilizio ovvero la ricostruzione negli aspetti alterati incompatibili o incongrui rispetto alle caratteristiche conformative del sistema degli spazi scoperti.
3. contiene le disposizioni volte all'individuazione e al recupero delle situazioni di degrado, sia mediante specifico piano di arredo urbano, sia attraverso specifico piano degli impianti pubblicitari che detti criteri e indirizzi per la regolamentazione dell'installazione, del mantenimento, delle dimensioni e delle caratteristiche dei cartelli e dei pannelli pubblicitari;
4. disciplina l'efficiente utilizzazione della rete viaria per la mobilità con mezzi meccanici e/o pedonale, adeguati parcheggi ad uso pubblico, di scambio e di attestamento.

▪ **Le Risorse Acquifere**

Il Regolamento urbanistico:

1. favorisce il recupero e la valorizzazione del sistema idrico attraverso interventi di ingegneria naturalistica; la rinaturalizzazione dei canali finalizzata alla creazione di percorsi naturali; il recupero e/o la creazione, ove possibile, di habitat naturali finalizzati alla conservazione, alla riqualificazione e sviluppo della flora e della fauna.
2. disciplina, in occasione di ogni trasformazione riguardante immobili e superfici, le seguenti disposizioni: l'impermeabilizzazione delle predette superfici munite di opere di raccolta dei liquidi di scolo; le dimensioni delle opere di raccolta dei liquidi di scolo in funzione anche delle acque di prima pioggia; il convogliamento delle acque di prima pioggia nella rete fognante oppure smaltite in corpi idrici superficiali previo adeguato trattamento; lo smaltimento delle acque meteoriche eccedenti quelle di prima pioggia in corpi idrici superficiali o in fognatura o in impianti consortili appositamente previsti.

▪ **La Viabilità Storica**

Il Regolamento urbanistico:

1. contiene la disciplina volta alla manutenzione con uso di tecniche tradizionali e materiali originali o comunque ad essi compatibili con gli obiettivi di tutela delle caratteristiche essenziali;
2. prevede progetti di promozione turistico-ambientale per la formazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici con l'uso di elementi di arredo consoni allo stato dei luoghi e delle pavimentazioni tipiche. I programmi aziendali di miglioramento agricolo e le relative convenzioni devono fare riferimento alle suddette azioni per ottenere eventuali sgravi fiscali.

Linee guida per gli elementi caratterizzanti il Sub-Sistema Territoriale della Pianura Alluvionale

Per tale subsistema viene prescritto che il Regolamento Urbanistico contenga, nel proprio quadro conoscitivo, l'individuazione delle discontinuità "verdi" e degli spazi di margine e/o interclusi tra gli insediamenti ancora presenti nel sistema insediativo e renda attuabile la disciplina contenuta nelle azioni prioritarie relative agli "insediamenti e infrastrutture della Sezione 3 delle Schede dei paesaggi di cui all'Allegato A-elaborato 4 del PIT vigente.

Per l'individuazione di questi ambiti il PS detta i seguenti criteri che potranno essere incrementati in fase di redazione del Quadro conoscitivo del R.U:

- la tutela delle visuali panoramiche di pregio percepite da /ed attraverso tali spazi;
- la tutela della percezione degli spazi architettonici d'insieme;
- la tutela della morfologia del tessuto insediativo esistente laddove riconosciuto di valenza (storico, culturale e paesaggistica);
- la tutela dello spazio funzionale se riconosciuto di valenza (storico, culturale e paesaggistica);

▪ **Le Aree Urbane di recente formazione**

(cfr. quanto riportato nel subsistema della Pianura Pedecollinare)

▪ **Gli Insediamenti Sparsi**

Il Regolamento urbanistico:

1. prevede interventi tesi a garantire la salvaguardia dei suoli dal dilavamento e alla regimazione idraulica dei canali o delle acque superficiali;
2. contiene agevolazioni fiscali o finanziamenti comunitari e degli enti locali per favorire i suddetti interventi;
3. favorisce la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, anche attraverso il riuso a fini residenziali e/o turistico ricettivo;
4. contiene la schedatura degli edifici esistenti, con particolare attenzione a quelli di impianto storico, in stato di abbandono e non utilizzati al fine di normarli attraverso una disciplina delle trasformazioni ammissibili rispettosa dei caratteri tipologici tradizionali, che nel rispetto del valore storico-architettonico del manufatto, potrà prevedere interventi che vanno dalla manutenzione all'ampliamento fino a 110 mq. di S.U.N. complessiva per u.i. ad uso abitativo. Tale ampliamento non dovrà compromettere lo stato del contesto ambientale paesaggistico.
5. contiene la disciplina per la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi di trasporto dell'energia elettrica e delle telecomunicazioni, delle infrastrutture tecniche quali cabine elettriche, di decompressione per il gas.

▪ **Le Aree Umide**

Il Regolamento urbanistico:

1. Relativamente all'area umida "Lago di Porta, individuata sulla base dell'applicazione della Direttiva Europea "HABITAT" n° 92/43/CEE recepita dalla Regione Toscana con DCR 10.11.98 n°342, specifica, all'interno della propria disciplina, gli interventi volti alla conservazione e tutela delle specie protette ai sensi della L.R. 6.4.2000 n° 56.
2. provvede, se necessario a puntualizzare e a dettagliare, alla luce di eventuali approfondimenti, gli interventi previsti nelle aree già individuate come zone b), c), d) della DCR 296/88 che risulteranno esterne al perimetro del sito di interesse comunitario successivamente denominati Siti di Importanza Regionale.

3. definisce, anche prevedendo specifici Piani di Settore, la gamma di utilizzazioni compatibili dei manufatti edilizi esistenti così da garantire utilizzazioni compatibili e da escludere quelle incoerenti quanto a tipo di attività, modalità d'uso degli spazi, effetti indotti sul territorio, sulla domanda di servizi e infrastrutture e sulla circolazione.

4. stabilisce le discipline degli interventi e le attività finalizzate alla conservazione e ripristino delle componenti naturali, delle infrastrutture e delle attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva, quali percorsi e spazi di sosta, individuando i mezzi di trasporto ottimali per tali aree regolamentandone le opportune limitazioni.

▪ **Le Aree Agricole Di Particolare Pregio Paesaggistico**

Il Regolamento urbanistico:

1. definisce la disciplina per gli interventi di recupero e riqualificazione di beni costituenti tale patrimonio, verificando le condizioni di cui alla direttiva dell'art. 21, capo 1 lett. a,b,c,d,e, f, del PIT.
2. contiene la schedatura degli edifici esistenti, con particolare attenzione a quelli di impianto storico, in stato di abbandono e non utilizzati al fine di normarli attraverso una disciplina delle trasformazioni ammissibili rispettosa dei caratteri tipologici tradizionali;
3. prevede i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamento fino a 110 mq. di S.U.N. per u.i. ad uso abitativo (subordinato quest'ultimo alla stipula di convenzione o atto d'obbligo che stabilisca l'obbligo di occupazione, ottenimento e mantenimento della residenza per il nucleo familiare per un periodo di 10 anni dalla data di abitabilità dell'u.i. senza modifica della destinazione d'uso residenziale e senza frazionamento dell'u.i.). Tale ampliamento non dovrà compromettere lo stato del contesto ambientale- paesaggistico.
4. disciplina la realizzazione di annessi agricoli, in legno e semplicemente appoggiati al suolo, per i quali sono consentiti esclusivamente opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi, per una SUL di 12 mq nel rispetto di 2000 mq di superficie minima di pertinenza e di 6 mq di SUL, nel rispetto di 500 mq di superficie minima di pertinenza. Si considera nuovo consumo di suolo, sottoposto a dimensionamento a recupero, il cambio di destinazione di annessi a agricoli.
5. Contiene l'individuazione degli edifici estranei all'attività agricola o di recente costruzione, per i quali, in base alle caratteristiche di ognuno e del contesto in cui sono inseriti, vengono prescritti gli interventi ammessi;
6. prevede interventi tesi a promuovere la tutela e/o ricostituzione degli elementi di discontinuità fra le serre, che qualificano anche gli aspetti della percezione visiva, con effetti positivi sulla tutela della risorsa idrica e sulla riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli;
7. prevede strumenti di pianificazione specialistica e piani di settore che garantiscono la conservazione, il ripristino e la valorizzazione: delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture; degli assetti poderali; dell'assetto della viabilità poderale e interpodere; delle tracce e dei segni sul territorio che testimoniano di precedenti assetti morfologici e proprietari; degli esemplari arborei, singoli o in filari o in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali; delle opere di protezione dei terreni, quali muretti a secco, terrazzamenti, marginamenti e simili, realizzati in forme e materiali tradizionali;
8. disciplina interventi tesi a garantire la salvaguardia dei suoli dal dilavamento e a regimentare le acque superficiali;
9. prevede azioni di sostegno dei sistemi produttivi aziendali e agevolazioni fiscali o finanziamenti comunitari e degli enti locali per favorire i suddetti interventi;
10. disciplina la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, anche attraverso il riuso a fini residenziali e/o turistico ricettivo;
11. contiene l'individuazione delle aree nelle quali sia vietata la nuova edificazione funzionale alle attività agricole;
12. contiene la disciplina delle destinazioni d'uso degli immobili, in relazione anche ai progetti specifici di valorizzazione turistico-ambientale a condizione che sussistano le condizioni di cui all'art 24 del PIT vigente e siano parte integrante di destinazioni d'uso agricolo-forestali e previa verifica di compatibilità con gli elementi strutturali dei paesaggi collinari, contemplando anche la funzione ludico-sportiva;

13. contiene la disciplina per la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di impianti tecnologici con finalità di pubblico interesse, di reti tecnologiche quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi di trasporto dell'energia elettrica e delle telecomunicazioni, delle infrastrutture tecniche quali cabine elettriche, di decompressione per il gas, di difesa del suolo quali canali e opere di regimentazione idraulica.

▪ **Le Aree Agricole Ad Economia Debole Determinata Dall'influenza Urbana**

Il Regolamento urbanistico:

1. prevede interventi tesi a garantire la salvaguardia dei suoli dal dilavamento e a regimare le acque superficiali;
2. prevede agevolazioni fiscali o finanziamenti comunitari e degli enti locali per favorire i suddetti interventi;
3. disciplina la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, anche attraverso il riuso a fini residenziali e/o turistico ricettivo;
4. contiene la schedatura degli edifici esistenti, con particolare attenzione a quelli di impianto storico, in stato di abbandono e non utilizzati al fine di normarli attraverso una disciplina delle trasformazioni ammissibili relativamente ai caratteri tipologici tradizionali, che nel rispetto del valore storico-architettonico del manufatto, potrà prevedere interventi che vanno dalla manutenzione all'ampliamento fino a 110 mq. di S.U.N. per u.i. ad uso abitativo. Tale ampliamento non dovrà compromettere lo stato del contesto ambientale-paesaggistico.
5. contiene l'individuazione degli edifici estranei all'attività agricola o di recente costruzione, per i quali, in base alle caratteristiche di ognuno e del contesto in cui sono inseriti, vengono prescritti gli interventi ammessi;
6. contiene la disciplina per la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi di trasporto dell'energia elettrica e delle telecomunicazioni, delle infrastrutture tecniche quali cabine elettriche, di decompressione per il gas, di difesa del suolo quali canali e opere di regimazione idraulica.

▪ **Le Risorse Acquifere**

il Regolamento urbanistico:

1. sviluppa con specifica disciplina il recupero e la valorizzazione del sistema idrico attraverso interventi di ingegneria naturalistica; la rinaturalizzazione dei canali finalizzata alla creazione di percorsi naturali; il recupero e/o la creazione, ove possibile, di habitat naturali finalizzati alla conservazione, alla riqualificazione e sviluppo della flora e della fauna;
2. disciplina, in occasione di ogni trasformazione riguardante immobili e superfici, le seguenti disposizioni: l'impermeabilizzazione delle predette superfici munite di opere di raccolta dei liquidi di scolo; le dimensioni delle opere di raccolta dei liquidi di scolo in funzione anche delle acque di prima pioggia; il convogliamento delle acque di prima pioggia nella rete fognante oppure smaltite in corpi idrici superficiali previo adeguato trattamento; lo smaltimento delle acque meteoriche eccedenti quelle di prima pioggia in corpi idrici superficiali o in fognatura o in impianti consortili appositamente previsti.

▪ **La Viabilità Storica**

il Regolamento urbanistico:

1. prevede azioni di manutenzione con uso di tecniche tradizionali e materiali originali o comunque ad essi compatibili con gli obiettivi di tutela delle caratteristiche essenziali;
2. prevede progetti di promozione turistico-ambientale per la formazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici con l'uso di elementi di arredo o delle pavimentazioni tipiche.

▪ **La viabilità di notevole pregio paesaggistico (viale Apua e viale Roma)**

Il Regolamento urbanistico:

1. prevede azioni di manutenzione con uso di tecniche tradizionali e di materiali originali;
2. prevede azioni tese a consolidare il carattere di servizio alla mobilità di carattere locale;
3. prevede progetti di promozione turistico-ambientale per la formazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici con l'uso di elementi di arredo consoni allo stato dei luoghi e delle pavimentazioni tipiche.

Linee guida per gli elementi caratterizzanti il Sub-Sistema Territoriale della Pianura Costiera

Per tale subsistema viene **prescritto** che il Regolamento Urbanistico contenga, nel proprio quadro conoscitivo, l'individuazione delle discontinuità "verdi" e degli spazi di margine e/o interclusi tra gli insediamenti ancora presenti nel sistema insediativo e renda attuabile la disciplina contenuta nelle azioni prioritarie relative agli "insediamenti e infrastrutture della Sezione 3 delle Schede dei paesaggi di cui all'Allegato A-elaborato 4 del PIT vigente.

Per l'individuazione di questi ambiti il PS detta i seguenti criteri che potranno essere incrementati in fase di redazione del Quadro conoscitivo del R.U:

- la tutela delle visuali panoramiche di pregio percepite da /ed attraverso tali spazi;
- la tutela della percezione degli spazi architettonici d'insieme;
- la tutela della morfologia del tessuto insediativo esistente laddove riconosciuto di valenza (storico, culturale e paesaggistica);
- la tutela dello spazio funzionale se riconosciuto di valenza (storico, culturale e paesaggistica).

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre:

- contenere l'analisi aggiornata dei fenomeni di evoluzione della linea di costa, di alterazione del sistema dunale, di degradazione della risorsa idrica locale ed altresì di alterazione del paesaggio marittimo;
- contenere l'individuazione delle discontinuità edilizie assicurate dai vuoti urbani riconoscendo, tra questi, anche quelli indicati negli obiettivi di qualità della sezione 3 delle Schede dei paesaggi di cui all'Allegato A-elaborato 4 del PIT vigente (il Parco della Versiliana, Villa Rebusa, il territorio adiacente il Fosso Motrone) e predisporre una disciplina di tutela ai fini del perseguimento degli obiettivi di qualità e dell'attuazione delle azioni prioritarie ad essi associate quale esito della valutazione integrata da effettuarsi con specifico riferimento agli aspetti percettivi, ecologici ed ambientali da essi rappresentati;
- valutare l'incidenza delle previsioni del R.U. con specifico riferimento alla visibilità della linea di costa così come definito al comma 2 dell'art. 28 del PIT vigente.

▪ **I Boschi Costieri**

il Regolamento urbanistico:

1. prevede eventuali piani di settore, che definiscano la gamma di interventi ammissibili, tali da non compromettere lo stato del contesto ambientale-paesaggistico e, escludendo la nuova edificazione, le utilizzazioni compatibili dei manufatti edilizi esistenti così da escludere utilizzazioni incoerenti con gli obiettivi di tutela delle caratteristiche essenziali, quanto a tipo di attività, modalità d'uso degli spazi, effetti indotti sul territorio, sulla domanda di servizi e infrastrutture e sulla circolazione.

▪ Gli Arenili

il Regolamento urbanistico:

1. contiene i criteri per l'aggiornamento della disciplina edilizia e urbanistica definita da un Piano attuativo (PUA) che, in coerenza con quanto stabilito nell'Allegato al testo n°5 del PIT vigente – “Criteri applicativi della Disciplina del Patrimonio costiero”, garantisce:

- il controllo dell'evoluzione della linea di costa;
- il controllo del mancato rispetto delle dinamiche fisiche da usi antropici impropri o inadeguati;
- le modalità di utilizzazione della spiaggia per fasce funzionali parallele alla linea di costa, aventi le seguenti specifiche caratteristiche:
 - L'arenile di *libero transito*: costituito dalla fascia di arenile comprendente la striscia di 5 m. dalla battigia, i corridoi ed i passaggi pubblici di accesso al mare e scivolo e alaggio a mare. In tale fascia è vietata qualsiasi attività che limiti o impedisca il transito delle persone e dei mezzi di servizio e di soccorso.
 - Fascia di *soggiorno all'ombra*, con profondità variabile, è compresa tra l'arenile di libero transito e la fascia destinata ai servizi di spiaggia. In questa fascia è vietata ogni forma di edificazione, comprese le recinzioni, dovrà essere mantenuta a spiaggia ed utilizzata per ospitare esclusivamente ombrelloni, tende, attrezzi da spiaggia, mezzi nautici.
 - Fascia dei *servizi di spiaggia*, con profondità di 75 m., compresa fra il limite del Demanio comunale e la fascia del soggiorno all'ombra. Nella fascia dei servizi di spiaggia sono utilizzabili e realizzabili le attrezzature per stabilimenti balneari e per l'esercizio delle attività connesse alla balneazione, per attività commerciali, turistico-ricreative, d'interesse collettivo e per la fruizione comune. In tale fascia di arenile si dovranno osservare: l'inedificabilità oltre la linea dei 65 m a mare dal Demanio comunale; la distanza dei manufatti ampliati o demoliti e ricostruiti pari a 1,5 m dal confine delle concessioni demaniali e pari a 2,5 m dai confini dei passi a mare;
 - Area di pertinenza degli stabilimenti balneari che comprende la parte di Arenile del Demanio comunale occupata dai parcheggi e dal verde di pertinenza degli stabilimenti balneari.
 - Servizi collettivi, edifici commerciali e d'interesse collettivo per la fruizione comune che comprende la parte di Arenile del Demanio comunale occupata dagli edifici di proprietà comunale fino al viale Roma, da parcheggi e verde pubblico, dai percorsi pedonali e ciclabili e manufatti al servizio di reti tecnologiche.
- l'individuazione ed il controllo dei volumi edilizi realizzabili nella fascia dei servizi di spiaggia in rapporto alle singole concessioni demaniali presenti e delle massime superfici pavimentate utilizzando adeguati indici di fabbricabilità e rapporti di copertura ed altezze massime ammissibili tali da concorrere alla qualità ed alla salvaguardia del litorale, fermo restando il limite massimo di volume edificabile pari a 168.000 mc;
- la disciplina delle trasformazioni fisiche ammissibili dei singoli stabilimenti balneari e degli spazi scoperti, attraverso interventi che vanno dalla manutenzione all'ampliamento nel rispetto delle caratteristiche tipologiche degli stabilimenti balneari della costa versiliese.
- l'individuazione di destinazioni d'uso compatibili;
- la qualità tipologica e architettonica dei manufatti nel rispetto degli assetti morfologici esistenti;
- la regolamentazione degli accessi pubblici al mare;
- l'eliminazione delle barriere architettoniche.

▪ L'area Urbana di Marina

il Regolamento urbanistico:

1. contiene la disciplina degli interventi per la conservazione delle caratteristiche tipologiche, il ripristino della morfologia insediativa, nonché le trasformazioni fisiche ammissibili al fine di migliorare la

qualità della configurazione morfologica del tessuto urbano e le utilizzazioni dei singoli manufatti edilizi e spazi scoperti;

2. individua aree libere nelle quali prevedere spazi pubblici, in particolare parcheggi ed attrezzature, o consentire il completamento edilizio ovvero la ricostruzione negli aspetti alterati incompatibili o incongrui rispetto alle caratteristiche conformative del sistema degli spazi scoperti, del rapporto fra spazi scoperti e volumi edificatifermo restando la priorità del recupero sul patrimonio edilizio esistente e del superamento delle condizioni di degrado;

3. contiene le disposizioni volte all'individuazione e al recupero delle situazioni di degrado, sia mediante specifico piano di arredo urbano, sia attraverso specifico piano degli impianti pubblicitari che detti criteri e indirizzi per la regolamentazione dell'installazione, del mantenimento, delle dimensioni e delle caratteristiche dei cartelli e dei pannelli pubblicitari;

4. disciplina il mantenimento o il ripristino della funzione abitativa e di quelle funzioni ad esse connesse, garantendo la permanenza di una marcata compresenza di pluralità di utilizzazioni del tipo: artigianato di produzione di beni connessi con le persone e le abitazioni, artigianato di servizio, negozi di vicinato, pubblici esercizi, uffici privati, studi professionali, strutture per l'istruzione, strutture culturali, strutture associative, strutture ricettive e ricreative, religiose, sanitarie, strutture con finalità di pubblico interesse;

5. individua degli ambiti specifici, all'interno dell'U.T.O.E., nei quali sarà possibile la realizzazione anche di medie strutture di vendita.

6. individua adeguati spazi destinati a parcheggi ad uso pubblico sia di scambio che di attestamento ai margini dell'area considerata e il massimo soddisfacimento di parcheggi pertinenziali degli edifici anche all'esterno di tali edifici e dei relativi spazi scoperti purchè fisicamente collegati, di tipo pluripiano in elevazione o nel sottosuolo.

▪ Gli Insediamenti Sparsi

(cfr. quanto riportato nel subsistema della Pianura Alluvionale)

▪ La Viabilità Storica

il Regolamento urbanistico:

1. prevede azioni di manutenzione con uso di tecniche tradizionali e materiali originali o comunque ad essi compatibili con gli obiettivi di tutela delle caratteristiche essenziali;

2. prevede progetti di promozione turistico-ambientale per la formazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici con l'uso di elementi di arredo o delle pavimentazioni tipiche.

▪ La Viabilità di notevole pregio paesaggistico (Viale Apua e Viale Roma)

il Regolamento urbanistico:

1. prevede azioni di manutenzione con uso di tecniche tradizionali e di materiali originali;

2. prevede azioni tese a consolidare il carattere di servizio alla mobilità di carattere locale;

3. prevede progetti di promozione turistico-ambientale per la formazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici con l'uso di elementi di arredo consoni allo stato dei luoghi e delle pavimentazioni tipiche.

2.5 La strategia dello sviluppo: i sistemi funzionali

Linee guida e prescrizioni per gli insediamenti:

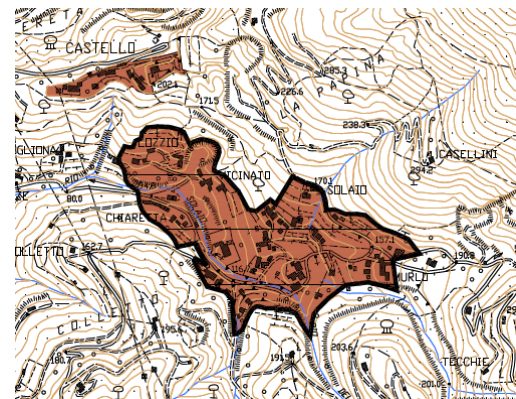
▪ **Il limite urbano**, il sistema funzionale insediativo regola la scelta qualitativa e quantitativa degli insediamenti. E' perimetrato dal limite urbano che rappresenta l'ambito in cui il Regolamento Urbanistico dovrà individuare in dettaglio gli interventi di conservazione, mantenimento, densificazione, ristrutturazione urbanistica ed ampliamento del tessuto insediativo esistente e dovrà essere localizzata la parte di maggior consistenza della nuova offerta edilizia prevista dal P.S..

Non è ammessa la possibilità di sviluppo degli insediamenti urbani all'esterno di tale limite, mentre potranno essere individuati singoli lotti edificabili.

▪ **Il patrimonio edilizio esistente**, gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio oggetto di schedatura saranno quelli riportati nella specifica scheda che terrà conto dei caratteri tipologici, architettonici e paesaggistici dell'edificio e del contesto ambientale in cui ricade. Su patrimonio edilizio non oggetto di classificazione gli interventi saranno coerenti con la disciplina della zona in cui l'edificio ricade.

2.5.1 Il sistema funzionale insediativo

IL SISTEMA FUNZIONALE DELLA RESIDENZA



I nuclei insediativi della collina

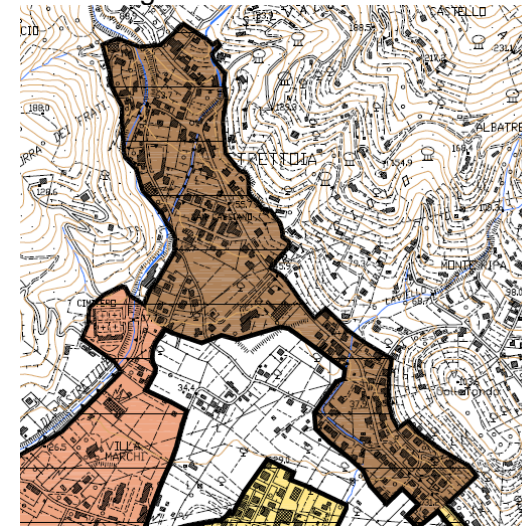
Il Regolamento urbanistico:

1. disciplina il recupero delle aree urbane storiche che presentano un forte grado di alterazione attraverso interventi di ripristino delle tipologie originarie e/o tradizionali;
2. individua all'interno dell'utilizzazione insediativa, la presenza di attività di servizio agli abitanti, la dotazione di parcheggi pubblici; garantendo il permanere di funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici, nelle aree di rilevanza storico-architettonica e nel patrimonio immobiliare che hanno storicamente coinciso con

una titolarità o funzionalità pubblica, prevedendo inoltre la possibilità del recupero e la valorizzazione delle aree e degli edifici demaniali dismessi mediante strategie che privilegino finalità di pubblico interesse, esigenze e funzioni collettive e di edilizia sociale.

3. prevede la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, parte dei quali di edilizia convenzionata per residenti, interni al perimetro delle UTOE, privilegiando in prima istanza, il mantenimento e il riuso del patrimonio edilizio esistente;
 4. preveder e disciplina per le frazioni di Vitoio e Castello esclusivamente interventi tesi al recupero del patrimonio edilizio esistente, in quanto considerati centri saturi per i quali non è previsto alcun dimensionamento di nuova edificazione.

5. disciplina la dimensione minima delle unità abitative di 65 mq. (S.U.N.);
6. consente il frazionamento delle unità immobiliari esistenti attraverso interventi edilizi compatibili con le originarie caratteristiche distributive, architettoniche e tipologiche degli edifici;
7. contiene la schedatura del patrimonio edilizio esistente e la relativa disciplina e categoria d'intervento;
8. individua le aree soggette a completamento edilizio, dotazione di servizi, verde pubblico e parcheggi e delle aree destinate ad attività turistico-ricettive;
9. individua le aree e/o gli immobili da destinare a edilizia convenzionata per residenti secondo i seguenti criteri:
 - mantenimento della continuità ed organicità dell'aggregato urbano esistente
 - la riqualificazione urbanistica e ambientale con la priorità del recupero di aree dismesse;
 - per le parti già edificate dovrà essere salvaguardata l'edilizia storica esistente, il suo recupero funzionale e il restauro delle testimonianze culturali e ambientali
 - l'individuazione di specifiche tipologie edilizie, della minima rete stradale e degli spazi e delle opere ed impianti di interesse pubblico, nonché degli edifici di interesse pubblico inscindibilmente collegati alla realizzazione degli edifici.
10. perimetra e disciplina le aree soggette a recupero insediativo, completamento edilizio o ampliamento del tessuto insediativo, secondo le quantità previste dal dimensionamento della singola UTOE e fermo restando la priorità del recupero sul patrimonio edilizio esistente e del superamento delle condizioni di degrado;



I nuclei insediativi di fondovalle

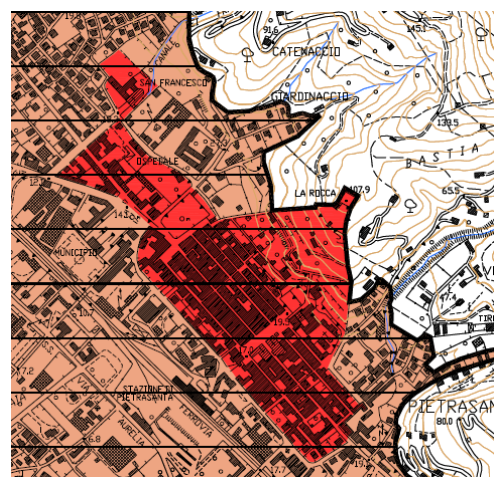
Il Regolamento urbanistico:

1. individua e perimetra quelle parti storiche delle aree urbane a formazione compatta che conservano la maglia insediativa, la giacitura e la larghezza della viabilità e dei relativi arredi, il sistema degli spazi scoperti, l'impianto fondiario, il tipo edilizio da quelle parti che pur edificate con sostanziale continuità alle prime hanno invece perso tali caratteristiche.
2. persegue prioritariamente il mantenimento della funzione abitativa delle unità edilizie, nonché il mantenimento o il ripristino di utilizzazioni ad essa

complementari, restando predominante il peso percentuale della funzione abitativa, del tipo: artigianato di produzione di beni connessi con le persone e le abitazioni, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, uffici privati, studi professionali, strutture di uso associativo e di tipo pubblico;

3. disciplina la dimensione minima delle unità abitative di 65 mq. (S.U.N.);
4. consente il frazionamento delle unità immobiliari esistenti attraverso interventi edilizi compatibili con le originarie caratteristiche distributive, architettoniche e tipologiche dell'edificio.
5. consente, negli ambiti a carattere storico testimoniale, l'accessibilità e la percorribilità prevalentemente pedonale o con mezzi pubblici di trasporto collettivo privilegiando all'esterno dell'area urbana considerata, adeguati parcheggi di uso pubblico e/o di scambio, nonché parcheggi pertinenziali degli edifici ricadenti nella medesima area sia per residenti che utilizzatori continuativi di tali edifici;
6. contiene la schedatura del patrimonio edilizio esistente con valenza storico-testimoniale, la relativa disciplina e categoria d'intervento;
7. contiene la disciplina degli interventi tesi alla conservazione delle caratteristiche tipologiche, il ripristino della morfologia insediativa, nonché le trasformazioni fisiche ammissibili al fine di migliorare la qualità della configurazione morfologica del tessuto urbano e le utilizzazioni dei singoli manufatti edilizi e spazi scoperti;

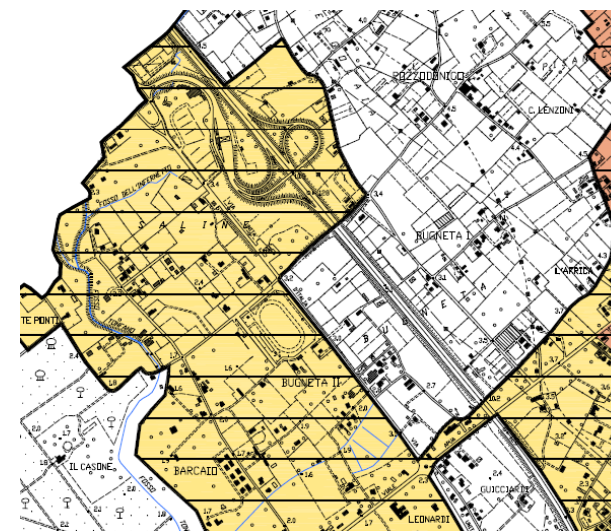
8. individua aree libere nelle quali prevedere spazi pubblici, in particolare parcheggi ed attrezzature, o consentire il completamento edilizio ovvero la ricostruzione negli aspetti alterati incompatibili o incongrui rispetto alle caratteristiche conformative del sistema degli spazi scoperti.
9. perimetra e disciplina le aree soggette a recupero insediativo, completamento edilizio o ampliamento del tessuto insediativo, secondo le quantità previste dal dimensionamento della singola UTOE e fermo restando la priorità del recupero sul patrimonio edilizio esistente e del superamento delle condizioni di degrado;



Il centro storico di Pietrasanta

il Regolamento urbanistico:

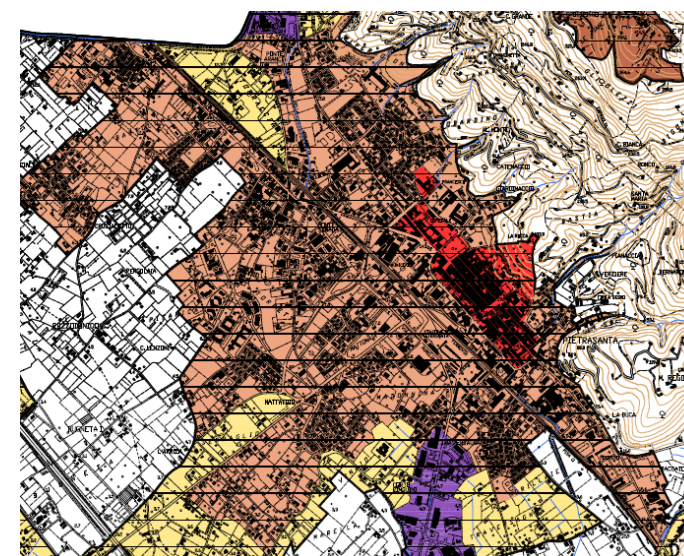
1. prevede azioni disciplinari volte al mantenimento della funzione abitativa delle unità edilizie, nonché il mantenimento o il ripristino di utilizzazioni ad essa connesse evitando un insieme di funzioni che comportino un carico urbanistico eccedente a quello sopportabile dall'area urbana storica.
2. favorisce il mantenimento o il ripristino di utilizzazioni per funzioni tradizionali e pregiate tra le quali l'artigianato di produzione di beni artistici, garantendo inoltre il permanere di funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici, nelle aree di rilevanza storico-architettonica e nel patrimonio immobiliare che hanno storicamente coinciso con una titolarità o funzionalità pubblica, prevedendo inoltre la possibilità del recupero e la valorizzazione delle aree e degli edifici demaniali dismessi mediante strategie che privilegino finalità di pubblico interesse, esigenze e funzioni collettive e di edilizia sociale;
3. prevede la dimensione minima delle unità abitative di 45 mq. (S.U.N.);
4. disciplina il frazionamento delle unità immobiliari esistenti attraverso interventi edilizi compatibili con le originarie caratteristiche distributive, architettoniche e tipologiche dell'edificio;
5. assicura l'accessibilità e la percorribilità prevalentemente pedonale o con mezzi pubblici di trasporto collettivo, privilegiando, all'esterno dell'area urbana storica considerata, adeguati parcheggi di uso pubblico e/o di scambio, nonché parcheggi pertinenziali degli edifici ricadenti nella medesima area sia per residenti che utilizzatori continuativi di tali edifici.
6. contiene la schedatura del patrimonio edilizio esistente con valenza storico-testimoniale, la relativa disciplina e categoria d'intervento;
7. contiene l'individuazione degli spazi pubblici, per i quali sarà disciplinata la conservazione delle caratteristiche tipologiche;
8. disciplina il ripristino della morfologia insediativa, nonché le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni dei singoli manufatti edilizi e spazi scoperti.
9. perimetra e disciplina le aree soggette a recupero insediativo, completamento edilizio o ampliamento del tessuto insediativo, secondo le quantità previste dal dimensionamento della singola UTOE e fermo restando la priorità del recupero sul patrimonio edilizio esistente e del superamento delle condizioni di degrado;



La città rarefatta

il Regolamento urbanistico:

1. prevede una accettabile compresenza di pluralità di utilizzazioni restando predominante la percentuale della destinazione abitativa;
2. prevede una serie di utilizzazioni complementari alla funzione abitativa come: commercio al dettaglio, per la somministrazioni di cibi e bevande, per la produzione artigianale di beni connessi con le persone e le abitazioni, per l'artigianato di servizi e per l'erogazione diretta di servizi alle persone pubblici e privati;
3. prevede la dimensione minima delle unità abitative di 65 mq. (S.U.N.);
4. consente il frazionamento delle unità immobiliari esistenti attraverso interventi edilizi compatibili con le originarie caratteristiche distributive, architettoniche e tipologiche degli edifici;
5. disciplina la permanenza dei caratteri tipologici caratterizzati dalla prevalenza di edificazione discontinua mono-bifamiliare;
6. contiene la schedatura del patrimonio edilizio esistente con valenza storico-testimoniale, la relativa disciplina e categoria d'intervento;
7. contiene l'individuazione degli spazi pubblici, per i quali sarà disciplinata la conservazione delle caratteristiche tipologiche;
8. disciplina il ripristino della morfologia insediativa, nonché le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni dei singoli manufatti edilizi e spazi scoperti.
9. perimetra e disciplina, le aree soggette a recupero insediativo, completamento edilizio o ampliamento del tessuto insediativo, secondo le quantità previste dal dimensionamento della singola UTOE e fermo restando la priorità del recupero sul patrimonio edilizio esistente e del superamento delle condizioni di degrado.

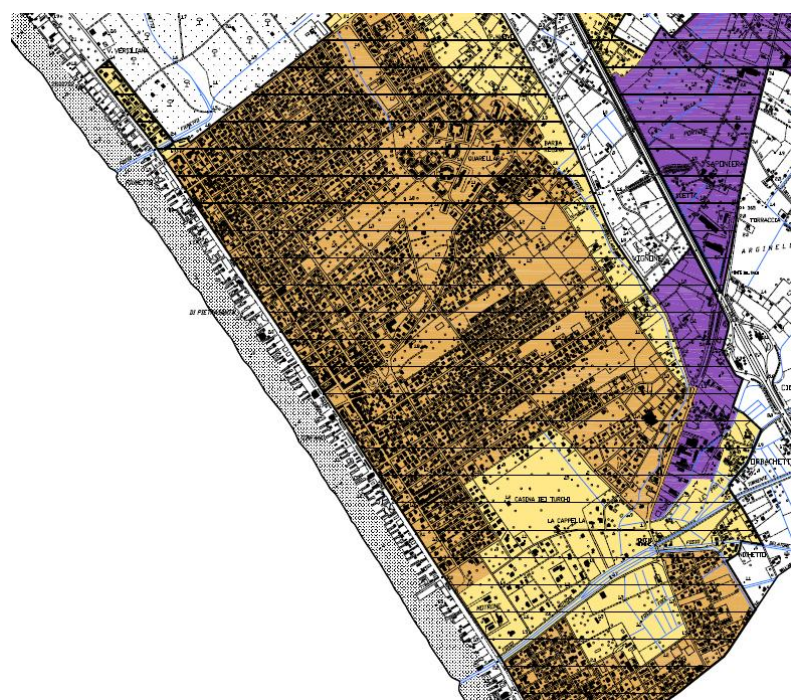


La città compatta

il Regolamento urbanistico:

1. individua la nuova urbanizzazione a completamento, come occasione di riqualificazione dell'esistente struttura urbana.
2. garantisce la permanenza o il ripristino, ove necessario, di una marcata compresenza di pluralità di utilizzazioni restando predominante la percentuale della destinazione abitativa;
3. definisce le utilizzazioni complementari alla funzione abitativa configuranti la centralità delle aree urbane di cui trattasi: direzionale, attività di produzione ed erogazione di servizi rari, artigianato di produzione di beni commerciali al minuto, pubblici esercizi, uffici privati, studi professionali, strutture pubbliche e private per l'istruzione, per la cultura, per le associazioni, ricreative, religiose, sanitarie e assistenziali per anziani.
4. garantisce l'accessibilità e la percorribilità prevalentemente pedonale o con mezzi pubblici di trasporto collettivo, privilegiando all'esterno dell'area urbana storica considerata adeguati parcheggi di uso pubblico e/o di scambio, nonché parcheggi pertinenziali degli edifici ricadenti nella medesima area sia per residenti che utilizzatori continuativi di tali edifici.
5. prevede la dimensione minima delle unità abitative di 65 mq. (S.U.N.);

6. consente il frazionamento delle unità immobiliari esistenti attraverso interventi edilizi compatibili con le originarie caratteristiche distributive, architettoniche e tipologiche dell'edificio.
7. garantisce la permanenza dei caratteri tipologici degli insediamenti esistenti caratterizzati sia da una edificazione discontinua mono-bifamiliare sia da edifici plurifamiliari.
8. contiene la schedatura degli edifici di valore storico-testimoniale e degli spazi pubblici, per i quali sarà disciplinata la conservazione delle caratteristiche tipologiche, il ripristino della morfologia insediativa, nonché le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni dei singoli manufatti edilizi e spazi scoperti;
9. contiene l'individuazione di aree libere nelle quali prevedere spazi pubblici, in particolare parcheggi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, o consentire il completamento edilizio ovvero la ricostruzione, negli aspetti alterati incompatibili o incongrui rispetto alle caratteristiche conformative del sistema degli spazi scoperti, del rapporto tra spazi scoperti e volumi edificati;
10. garantisce l'accessibilità e la percorribilità prevalentemente con mezzi pubblici di trasporto collettivo privilegiando adeguati parcheggi di uso pubblico e/o di scambio, nonché parcheggi pertinenziali degli edifici ricadenti nella medesima area sia per residenti che utilizzatori continuativi di tali edifici;
11. contiene uno specifico "Piano Guida" per la disciplina degli edifici produttivi esistenti in condizioni di incompatibilità ambientale con la possibilità della loro eventuale dismissione e trasferimento in zone compatibili sotto il profilo ambientale;
12. individua e disciplina il recupero delle situazioni di degrado, sia mediante specifico piano di arredo urbano, sia attraverso specifico piano degli impianti pubblicitari che detti criteri e indirizzi per la regolamentazione dell'installazione, del mantenimento, delle dimensioni e delle caratteristiche dei cartelli e dei pannelli pubblicitari.



La città lineare,

il Regolamento urbanistico:

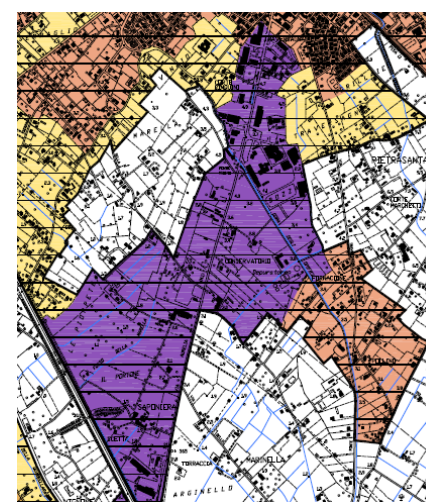
1. persegue prioritariamente il mantenimento ed il rafforzamento della funzione abitativa delle unità edilizie, nonché il miglioramento dell'offerta per attività di carattere commerciale e turistico-ricettiva. Nei limiti suddetti è comunque perseguito il mantenimento ed il ripristino di utilizzazioni per funzioni ad esse compatibili come: uffici, studi professionali, servizi pubblico o di uso pubblico, piccoli laboratori artigianali e negozi di vicinato;
2. assicura l'accessibilità e la percorribilità prevalentemente pedonale o con mezzi pubblici di trasporto collettivo, privilegiando all'esterno dell'area urbana storica adeguati parcheggi di uso pubblico e/o di scambio, nonché

parcheggi pertinenziali degli edifici ricadenti nella medesima area sia per residenti che utilizzatori continuativi di tali edifici.

3. disciplina la dimensione minima delle unità abitative di 65 mq. (S.U.N.);
4. consente il frazionamento delle unità immobiliari esistenti attraverso interventi edilizi compatibili con le originarie caratteristiche distributive, architettoniche e tipologiche dell'edificio;
5. garantisce la permanenza dei caratteri tipologici caratterizzati dalla prevalenza di edificazione discontinua mono-bifamiliare con resede a verde esclusivo. Sono considerati conformi alle caratteristiche della zona gli edifici plurifamiliari di modeste dimensioni che per caratteristiche distributive, morfologiche e per la sistemazione e l'uso delle resedi e pertinenze vedano prevalere i caratteri privati su quelli condominiali.

6. contiene la schedatura del patrimonio edilizio esistente e degli spazi pubblici per i quali, a seconda del valore storico-architettonico, sarà disciplinata la conservazione delle caratteristiche tipologiche, il ripristino della morfologia insediativa, nonché le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni dei singoli manufatti edilizi e spazi scoperti;
7. individua aree libere nelle quali prevedere spazi pubblici, in particolare parcheggi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, o consentire il completamento edilizio ovvero la ricostruzione, negli aspetti alterati incompatibili o incongrui rispetto alle caratteristiche conformative del sistema degli spazi scoperti, del rapporto tra spazi scoperti e volumi edificati;
8. garantire l'accessibilità e la percorribilità prevalentemente con mezzi pubblici di trasporto collettivo privilegiando adeguati parcheggi di uso pubblico e/o di scambio, nonché parcheggi pertinenziali degli edifici ricadenti nella medesima area sia per residenti che utilizzatori continuativi di tali edifici;
9. individua e disciplina il recupero delle situazioni di degrado, sia mediante specifico piano di arredo urbano, sia attraverso specifico piano degli impianti pubblicitari che detti criteri e indirizzi per la regolamentazione dell'installazione, del mantenimento, delle dimensioni e delle caratteristiche dei cartelli e dei pannelli pubblicitari.
10. individua degli ambiti specifici, nei quali sarà possibile la realizzazione anche di medie strutture di vendita.

2.5.2 Il sistema funzionale della produzione e del commercio



Gli insediamenti industriali, artigianali e commerciali

Il Regolamento urbanistico:

1. contiene l'individuazione delle aree da ritenere sature rispetto alla possibilità di introdurre ulteriori medie e grandi strutture di vendita, secondo i criteri già contenuti nella normativa di PS, ed incrementandoli, laddove ritenuto opportuno.
2. contiene una specifica disciplina volta a garantire soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica, che prevedano l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e che riducano il fabbisogno energetico ed idrico, incrementando l'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, e che consentano la riduzione della produzione di rifiuti, migliorino la gestione degli stessi agevolando il recupero ed il riciclaggio interno dei materiali, ivi compresi gli imballaggi, e dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata;

3. individua gli ambiti urbani caratterizzati dalla presenza di numerose e contigue attività commerciali di vicinato, tali da poter costituire un centro commerciale naturale. In tali ambiti non possono essere introdotte destinazioni d'uso incompatibili con dette caratteristiche funzionali, e sono previste: l'incentivazione della percorribilità pedonale, la limitazione della circolazione veicolare, una adeguata dotazione di parcheggi opportunamente localizzata e l'accessibilità con mezzi pubblici.

4. contiene la disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente che vanno dalla manutenzione, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, all'ampliamento, frazionamento e il cambio di destinazione d'uso purchè compatibile con la norma di Sistema Territoriale;
5. contiene la disciplina degli interventi per i nuovi insediamenti, il rispetto dell'altezze massime previste, le destinazioni d'uso previste, la tipologia dei manufatti e la superficie minima di intervento;
6. contiene le modalità di intervento edilizio e l'eventuale programmazione temporale, il tipo di gestione, e/o la formazione di piani attuativi o di altri strumenti operativi previsti dalla legislazione vigente, qualora il perseguimento degli obiettivi lo richieda;
7. prevede uno specifico "Piano Guida", contenente incentivi al fine di favorire la ricollocazione in zona idonea delle attività industriali-artigianali che decidono di spostarsi ma di mantenere la propria attività, che persegua l'obiettivo di prevenire il degrado urbano e che, sulla base di un proprio Quadro

Conoscitivo, definisca una disciplina degli interventi sugli edifici produttivi esistenti in condizioni di incompatibilità ambientale con possibilità della loro eventuale dismissione e trasferimento in zone compatibili sotto il profilo ambientale e sugli edifici che a causa della perdita della propria funzione sono soggetti a degrado fisico e conseguente creazione di vuoti urbani. I criteri sulla base dei quali dovrà essere predisposta la schedatura delle aree e della tipologia dei manufatti di ciascuna unità produttiva saranno:

- stato di conservazione
- tipologia
- grado degli interventi di manutenzione
- superfici utili
- destinazione d'uso
- numero dei piani
- caratteristiche delle aree di pertinenza
- caratteristiche di accessibilità
- eventuali inquinamenti
- evoluzione della tipologia edilizia dall'impianto
- vincoli
- titolo di disponibilità dell'area e dei manufatti e loro stato giuridico
- condizioni igienico-sanitarie
- opere di urbanizzazione impianti a rete esistente
- linee e punti di sosta di trasporto urbano ed extraurbano;

2.5.3 Il sistema funzionale infrastrutturale

Linee guida per la mobilità ed il trasporto

Il Subsistema della Viabilità – Obiettivi

Il Regolamento urbanistico conterrà esclusivamente quelle previsioni insediative coerenti con il sistema della mobilità esistente integrata dalle nuove previsioni infrastrutturali che si possano realizzare nel quinquennio di validità in quanto soggette a decadenza.

Inoltre i progetti delle nuove infrastrutture e il potenziamento/valorizzazione della viabilità esistente dovranno, esprimere una elevata qualità sotto il profilo estetico percettivo, funzionale ed ambientale tale da tutelare e valorizzare i caratteri paesaggistici del contesto in cui si inseriscono.

Interventi di messa in sicurezza della SS n°1 Aurelia mediante:

- Marcatura dell'ingresso al territorio urbano di Pietrasanta attraverso intersezioni protette, riqualificazione e rifunzionalizzazione dei fronti strada, definizione dei percorsi riservati alla mobilità dolce e ciclabile

Rifunzionalizzazione dei percorsi di attraversamento di interesse primario mediante:

- Ristrutturazione viaria del tracciato esistente della Via Pisanica
- Ristrutturazione viaria del tracciato esistente della Via Arginvecchio
- Prolungamento della Via Unità d'Italia

Razionalizzazione della viabilità interna al capoluogo ed alle frazioni mediante:

- Interventi di riqualificazione del tessuto edilizio esistente
- Tutela e valorizzazione della viabilità storica e d'interesse turistico

Prescrizioni specifiche del PS per le infrastrutture

fasce di rispetto:

- Le fasce di rispetto della viabilità primaria o autostradale (Autostrada A12 Sestri Levante-Livorno) devono essere di larghezza minima di 40 m all'interno dei centri abitati, 60 m esternamente ai centri abitati.
- Le fasce di rispetto della viabilità ordinaria di competenza statale, di competenza regionale e di competenza provinciale devono essere di larghezza minima di 30 m fuori dai centri abitati o nelle zone di nuova espansione edilizia, mentre all'interno dei centri abitati il R.U. potrà porre delle distanze inferiori per ragioni di preesistenze edilizie, e comunque non inferiori a quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada, di cui al D. Lgs. 285/92 e 360/93, e dal DPR 495/92.
- Le fasce di rispetto della viabilità di scorrimento di competenza comunale devono essere di larghezza minima di 30 m fuori dai centri abitati o nelle zone di nuova espansione edilizia, mentre all'interno dei centri abitati il R.U. potrà porre delle distanze inferiori per ragioni di preesistenze edilizie, e comunque non inferiori a quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada, di cui al D. Lgs. 285/92 e 360/93, e dal DPR 495/92.
- Le fasce di rispetto della nuova viabilità di quartiere devono essere di larghezza minima di 20 m. fuori dai centri abitati o nelle zone di nuova espansione edilizia, mentre all'interno degli abitati esistenti il R.U. potrà stabilire distanze inferiori in caso di preesistenze edilizie, e comunque non inferiori a quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada, di cui al D. Lgs. 285/92 e 360/93, e dal DPR 495/92.
- Le fasce di rispetto delle strade locali devono essere di larghezza minima di 20 m. fuori dai centri abitati, mentre all'interno di essi il R.U. potrà porre delle distanze inferiori per ragioni di carattere urbanistico, e comunque non inferiori a quanto previsto dal nuovo Codice della Strada, di cui al D. Lgs. 285/92 e 360/93, e dal DPR 495/92 .
- Le fasce di rispetto delle strade locali di particolare interesse, così come individuate dal P.S., saranno regolamentate dal R.U. in base alla specificità dei luoghi e delle caratteristiche peculiari.

tipologie:

- Per via Unità d'Italia si prescrive il divieto di incrementare il numero degli innesti (viabilità laterali e passi carrai), si prescrive di mettere in atto azioni finalizzate alla riduzione di quelli esistenti mediante la realizzazione di viabilità di servizio di arroccamento laterale che svolga la funzione di distribuzione capillare. Gli incroci dovranno rispettare per ubicazione e numero quelli evidenziati come snodi o rotatorie nella cartografia di riferimento a tale Sistema funzionale.
- Per la viabilità di quartiere e locale il R.U. stabilisce norme di dettaglio per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali e i materiali per le varie tipologie di strade, in base alla tipologia, alla ubicazione di esse e comunque nel rispetto dei disposti del DM 5/11/2001.
- Le infrastrutture viarie del presente Subsistema classificate come autostrade, come viabilità di interesse regionale, provinciale e comunale, come strade di quartiere, costituiscono Invariante Strutturale: la precisa definizione dei tracciati e degli schemi specifici e delle proposte di modifica contenute nel P.S. (ristrutturazioni viarie, tratte di completamento e connessione, incroci, rotatorie) non va intesa come elemento invariante: il tema dell'invariabilità è rappresentato dalle funzioni che dette infrastrutture svolgono, e non tanto dal tracciato o dallo schema in sé, il quale, per quanto necessario in molti casi per definire i confini delle UTOE, potrà comunque e motivatamente subire modifiche all'interno dei relativi corridoi infrastrutturali, costituiti dai tracciati in progetto, dalle fasce di rispetto e da altre aree pertinenziali legate alla morfologia dei luoghi, senza che ciò costituisca variante al presente Piano Strutturale.
- Rientrano altresì nel punto precedente, qualora ivi non già ricomprese, quelle strade individuate dal Piano Strutturale come facenti parte della "viabilità storica" (ossia presenti al 1825).
- Nella progettazione e costruzione delle nuove viabilità si dovranno predisporre apposite misure per garantire il deflusso delle acque superficiali, nonché il passaggio della fauna.

- Il R.U. deve definire normative precise per la manutenzione della viabilità locale, compreso la tenuta in efficienza del reticolo idraulico minore corrente in adiacenza, il mantenimento e il ripristino di alberature in filari tipiche di questo tipo di viabilità a fini paesaggistici.
- Si dovrà tendere, da parte degli Enti gestori, all'utilizzo di pavimentazioni in conglomerato bituminoso con caratteristiche fonoassorbenti per la mitigazione dell'inquinamento acustico.
- Il R.U. provvede a introdurre norme incentivanti il recupero e la riscoperta di tracciati storicizzati scomparsi per un loro utilizzo a fini turistici e agrituristici.
- Le fasce di pertinenza hanno una larghezza minima di: 20 m per l'asse autostradale e 15 m per la viabilità statale e provinciale; 12 m per la viabilità di scorrimento a prevalente interesse comunale e di quartiere; 5 m per le strade locali. All'interno degli abitati esistenti il R.U. potrà stabilire dimensioni inferiori in caso di preesistenze edilizie.

Prescrizioni specifiche del PS per gli insediamenti

- Il R.U., non potrà prevedere nuovi insediamenti che possano indurre una mobilità veicolare ulteriormente gravante in misura consistente su nuovi tronchi stradali nazionali o regionali e su quelli entrati in funzione nel periodo compreso nei cinque anni precedenti l'ottobre 2007, a meno che non siano specificamente previsti nella progettazione delle opere stradali approvate.
- Il R.U. deve individuare adeguati interventi di regimazioni idraulica e misure di salvaguardia (art. 77 del P.I.T.) per le aree ricadenti nell'ambito B.
- Il R.U. definisce nel dettaglio le destinazioni ammissibili all'interno delle fasce di rispetto: tuttavia l'orientamento di PS è quello di salvaguardare il più possibile tali fasce al fine di rendere possibile la rettifica dei tracciati, per la predisposizione di fasce a verde, per la mitigazione degli impatti di tipo acustico e paesaggistico.
- All'interno delle fasce di rispetto della viabilità di scorrimento il PS prescrive il divieto della collocazione di cartellonistica ed insegne pubblicitarie, depositi a cielo aperto di vario materiale, sono escluse da questo divieto le zone specificamente predisposte per tali usi all'interno di zone per insediamenti industriali, artigianali e commerciali. Verrà inoltre definita, all'interno del R.U., un'adeguata tipologia di recinzione in riferimento ai caratteri ambientali del luogo.
- Le prescrizioni di cui ai due punti precedenti hanno validità generale e sono derogabili soltanto laddove esistano previsioni di strumenti specifici di piano (es.: Piano degli Impianti Pubblicitari).

Le Piste ciclabili

Il P.S. individua uno specifico sistema al cui interno sono ricompresi tutti i percorsi ciclabili e ciclo-pedonali ha lo scopo di dare dignità a queste particolari infrastrutture alla pari dei percorsi veicolari ed al contempo affermare la necessità che nelle future progettazioni urbanistiche siano sempre previsti accanto alle infrastrutture veicolari anche i percorsi ciclabili e ciclo-pedonali, sicuri per gli utenti deboli della strada.

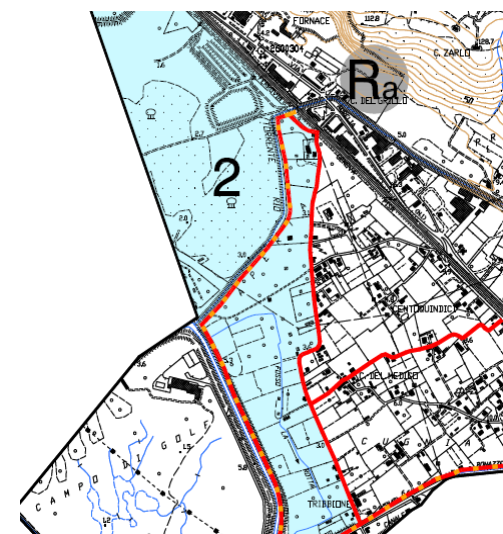
il Regolamento urbanistico:

1. definisce i tracciati e le normative di riferimento cui attenersi per la realizzazione dei percorsi ciclabili e pedonali: tutti i centri minori limitrofi alla città di Pietrasanta, i quartieri della stessa e le frazioni della Marina e le zone residenziali di Strettoia dovranno avere un collegamento continuo ciclabile e pedonale, separato e possibilmente protetto, anche se adiacente, dai percorsi degli autoveicoli.
2. Garantisce il mantenimento dei percorsi cicloturistici e dotarli delle necessarie attrezzature di arredo e di servizio, oltre alla creazione di nuovi recuperando strade minori di campagna.
3. disciplina, in caso di interventi all'interno delle aree agricole finalizzati alla valorizzazione turistica del territorio e dell'ambiente, gli interventi degli operatori privati finalizzati alla realizzazione e manutenzione di percorsi cicloturistici complementari alle strutture destinate al tempo libero.

4. disciplina l'uso di materiali per le pavimentazioni dei percorsi cicloturistici in campagna preferendo materiali permeabili e non a base di conglomerato bituminoso.
5. prevede per i percorsi cicloturistici un adeguato arredo a verde con la piantumazione di essenze idonee congruenti al contesto ambientale circostante.

2.5.4 Il sistema funzionale turistico

Linee guida per il turismo e le strutture ricettive



I Parchi fluviali e le Aree umide

il Regolamento urbanistico:

1. disciplina le caratteristiche tipologiche, costruttive, dimensionali dei nuovi manufatti edilizi e di quelli esistenti, delle opere pertinenziali, della nuova viabilità e di quella di recupero di vecchi tracciati;
2. disciplina le destinazioni d'uso compatibili e quelle incoerenti quanto a tipo di attività, modalità di uso degli spazi, effetti indotti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione, con gli obiettivi di tutela delle caratteristiche essenziali della zona interessata.
3. contiene la disciplina per l'area umida del Lago di Porta, così come rappresentato nella Tav. n.4 di Quadro Progettuale di P.S., secondo la quale qualunque piano o intervento, sia esso interno o esterno al SIR/SIC, suscettibile di avere un'incidenza

sul sito deve essere, comunque, sottoposto alla procedura di valutazione di incidenza prevista dall'art. 5 del DPR 357/1997 così come modificato dal DPR 120/2003.

4. favorisce la conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, promuovendo tutte quelle attività, anche produttive, compatibili e una controllata attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative. Il P.S. promuove altresì le trasformazioni coerenti e le attività compatibili con quanto è riportato all'art.62 delle N.T.A. del P.T.C.P.
5. prevede e disciplina percorsi per lo svago, escursionistici, lo sport e il tempo libero, le attività culturali e museali con i relativi servizi complementari (centro ristoro, foresteria), le attrezzature ed arredi (panchine, attrezzi sportivi, portarifiuti, osservatori, ponticelli, passerelle, piccole strutture in materiali naturali, quali: legno, pietra e falasco, cartellonistica), attività di acquacoltura, attrezzature tecnologiche.
6. disciplina l'attività agricola e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
7. contiene la disciplina riguardante:

- le caratteristiche tipologiche, costruttive, dimensionali dei nuovi manufatti edilizi, e di quelli esistenti, delle opere pertinenziali, della nuova viabilità e di quella di recupero di vecchi tracciati.
- le destinazioni d'uso compatibili e quelle incoerenti quanto a tipo di attività, modalità di uso degli spazi, effetti indotti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione, con gli obiettivi di tutela delle caratteristiche essenziali della zona interessata.



I Parchi della costa e i Parchi della città

Il Regolamento urbanistico:

1. prevede apposito schema di convenzione per la realizzazione di attrezzature da parte di privati che contenga l'impegno a:
 - rispettare il carattere d'uso pubblico delle attrezzature;
 - mantenere i servizi previsti per la durata della convenzione;
 - costruire le attrezzature, concordate con il Comune, a proprie spese ed in base ad un progetto approvato dal Comune stesso;

- assumere la gestione del servizio e delle eventuali attrezzature e inoltre assumere l'onere per la manutenzione dell'area di pertinenza.
2. individua e disciplina le zone sottoposte a specifici piani di gestione, ove necessari, per il perseguimento delle finalità di cui al presente articolo.
 3. disciplina le caratteristiche tipologiche, costruttive, dimensionali dei nuovi manufatti edilizi e di quelli esistenti, delle loro opere pertinenziali, della nuova viabilità e di quella di recupero di vecchi tracciati, nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi;
 4. disciplina le destinazioni d'uso compatibili e quelle incoerenti quanto a tipo di attività, modalità di uso degli spazi, effetti indotti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione, con gli obiettivi di tutela delle caratteristiche essenziali della zona interessata.

Le Attrezzature ricettive

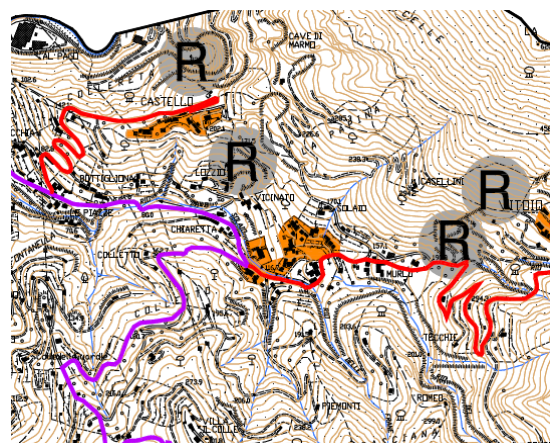
Il Regolamento urbanistico:

1. prevede incentivazioni volte ad un'adeguata utilizzazione delle strutture turistico ricettive in tutto l'arco dell'anno;
2. definisce l'ipotesi ottimale di posti letto offribili dalle strutture ricettive sulla base del carico massimo sostenibile di utilizzatori del litorale marittimo;
3. indica le zone urbanistiche con destinazione esclusivamente di tipo turistico-ricettivo gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi e l'ospitalità;
4. disciplinare l'eventuale deroga ai limiti di altezza e di superficie per facilitare l'adeguamento funzionale e la dotazione di servizi al fine di incentivare l'offerta turistica e il rinnovo delle strutture;
5. disciplina le caratteristiche tipologiche e costruttive, le superfici minime e massime, i limiti di altezza, delle strutture ricettive attrezzate su aree recintate, la disposizione eventuale di spazi per la ristorazione e degli altri servizi accessori e, se necessario anche con specifici regolamenti o convenzioni privato/pubblico, il tipo di gestione e il periodo di apertura della struttura;
6. disciplina, per le strutture ricettive attrezzate su aree recintate, il numero, le caratteristiche dimensionali, tipologiche e costruttive di eventuali piazzole utilizzabili per il pernottamento dei clienti.
7. contiene la schedatura delle strutture ricettive in edifici di pregio.
8. contiene i parametri di riferimento per la valutazione dei carichi indotti dal turismo e dalla concentrazione di attività ad esso connesse nelle aree urbane.

L'arenile attrezzato

il Regolamento urbanistico:

rende operativa la disciplina edilizia e urbanistica prevista per tale ambito attraverso un Piano attuativo.



Le strutture ricettive in aree oggetto di recupero

il Regolamento urbanistico:

1. definisce la disciplina edilizia e urbanistica finalizzata alla bonifica e la messa in sicurezza geologica e idrogeologica di tali aree e nel contempo di consentire interventi che comprendano nuovi usi compatibili con i caratteri dell'ambiente circostante, anche attraverso specifici progetti attuativi di iniziativa pubblica e/o privata ai quali si rimanda per le prescrizioni d'intervento.
2. definisce la disciplina degli interventi di rimodellamento del fronte indicandone le caratteristiche dimensionali, di rifacimento o completamento del manto vegetale mediante la messa a dimora di essenze originarie sia arboree che

3. arbustive, con indicazione delle specie arboree da impiegare;
3. disciplina le caratteristiche tipologiche, costruttive, dimensionali, i limiti di altezza, dei manufatti edilizi principali, dei servizi, delle attrezzature tecnologiche, degli eventuali spazi per la ristorazione e dei servizi accessori, spazi all'aperto, percorsi di qualsiasi tipo, elementi di arredo esterno.

Le Aree di recupero ambientale

Il Regolamento urbanistico:

1. definisce la disciplina volta al recupero ambientale attraverso i seguenti criteri:
 - il rimodellamento del fronte cava e la ricostruzione florovivaistica e vegetazionale dello stesso, ripristinando un'assetto vegetazionale analogo a quello attualmente presente nelle zone limitrofe (macchia mediterranea) e capace di riformare, a maturità, un insieme composto da diversi strati spaziali occupati da piante erbacee annuali e perenni nonché da alberi d'alto fusto;
 - l'utilizzazione di specie tiche della macchia mediterranea alle quali potranno essere aggiunte specie differenti ma capaci di un buon inserimento paesaggistico;
 - la ricostruzione degli usi originari o l'individuazione di nuovi usi compatibili con i caratteri dell'ambiente circostante;
 - la formazione di un parco attrezzato, inserito armonicamente nel contesto ricostruito, per una esposizione permanente di sculture in marmo e la trasformazione della Torre di Porta Beltrame in un centro di accoglienza turistica;
 - l'attuazione di opere di bonifica e riassetto del territorio.

Gli Elementi Sostanziali al Sistema Funzionale Turistico

il centro storico di Pietrasanta, i centri storici minori, gli edifici di pregio, il pontile a mare, le piste ciclabili, i percorsi di interesse turistico, la Strada del Vino e dell'Olio

il Regolamento urbanistico:

1. definisce eventuali discipline specifiche per tali elementi e predisporre uno studio puntuale dei nodi e dei corridoi ecologici riconoscibili sul territorio attraverso un progetto di valorizzazione e riqualificazione dei medesimi ricadente all'interno del piano del paesaggio.

2.5.5 Il sistema funzionale agro-ambientale

Linee guida per il territorio agricolo

Le aree boscate di collina

Cfr. quanto già espresso nelle Linee guida di Sistema territoriale

Le aree boscate costiere

Cfr. quanto già espresso nelle Linee guida di Sistema territoriale

Le aree terrazzate di collina

Cfr. quanto già espresso nelle Linee guida di Sistema territoriale

Le aree agricole di valenza ambientale di pianura

Cfr. quanto già espresso nelle Linee guida di Sistema territoriale

- **Le aree agricole ad economia debole determinate dall'influenza urbana e Le aree di compensazione urbana**

il Regolamento urbanistico:

1. perimetra e disciplina, per le zone ricadenti in aree di compensazione urbana e in aree agricole ad economia debole determinate dall'influenza urbana, esterne al limite urbano, le aree soggette a nuova edificazione a completamento dei tessuti esistenti. Le caratteristiche di tali insediamenti sarà del tipo unifamiliare con vincolo del verde privato, con rispetto della tipologia edilizia rurale e realizzabile attraverso l'utilizzo di materiali costruttivi tradizionali e consoni allo stato dei luoghi. La realizzazione della nuova edificazione discenderà anche dal dimensionamento previsto dal P.S. fuori dal perimetro delle U.T.O.E.
2. definisce la norma specifica di ogni singola area in relazione sia agli obiettivi progettuali che alla tutela delle caratteristiche e della vocazione di ciascuna e degli ambiti in cui ricade;

- **L'area umida del "Lago di Porta"**

Cfr. quanto già espresso nelle Linee guida di Sistema territoriale

- **Le lame della Versiliana**

Cfr. quanto già espresso nelle Linee guida di Sistema territoriale

- **L'area del campo da Golf denominato "Golf Versilia"**

il Regolamento urbanistico:

1. contiene un Piano di gestione mirato alla salvaguardia dell'ambiente naturale e delle sue risorse, che dovrà disciplinare: le caratteristiche tipologiche, costruttive, dimensionali e dei materiali dei nuovi manufatti edilizi e di quelli esistenti, delle opere pertinenziali, delle attrezzature tecnologiche e sportive, degli arredi e delle recinzioni, dei percorsi e della cartellonistica; le destinazioni d'uso compatibili, oltre a quella attuale del Golf, e quelle incoerenti quanto a tipo di attività, modalità di uso degli spazi, effetti indotti sul territorio, con gli obiettivi di tutela delle caratteristiche essenziali della zona interessata. Tali funzioni dovranno essere individuate tra le destinazioni sportiva, agricola e di parco pubblico; le specie arboree ed arbustive, utilizzabili all'interno dell'area, compatibili con le caratteristiche naturali di zona umida del Lago di Porta; la possibilità di utilizzo di fonti di approvvigionamento idrico differenziato, prevedendo inoltre la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche a scopi irrigativi, tutto ciò in ottemperanza a quanto previsto dalle "Misure di Mitigazione" contenute nella scheda delle Utoe n° 14 - Le aree pedecollinari di Strettoia e n°15-Montiscendi (Allegato n°1 alle N.T.A.- Schede delle UTOE).
2. contiene la previsione di Valutazione d'incidenza, in caso in caso di interventi suscettibili di produrre effetti sul SIR, sulla base del perimetro approvato dalla Regione Toscana, e così come perimetrato nel PS, ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 56/00. Tale Valutazione dovrà dimostrare che gli interventi previsti, e la loro attuazione, non pregiudicano l'integrità del sito interessato, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sito e delle eventuali linee guida che saranno elaborate dalla Regione Toscana, fermo restando i criteri e le prescrizioni riportate nelle Conclusioni della Relazione d'Incidenza contenuta nel Quadro Progettuale del P.S., nonché le Misure di Mitigazione contenute nella scheda delle Utoe n° 14 - Le aree pedecollinari di Strettoia e n°15-Montiscendi (Allegato n°1 alle N.T.A.- Schede delle UTOE). Qualunque piano o intervento, sia esso interno o esterno al SIR/SIC, suscettibile di avere un'incidenza sul sito deve essere, comunque, sottoposto alla procedura di valutazione di incidenza prevista dall'art. 5 del DPR 357/1997 così come modificato dal DPR 120/2003.

2.5.2 Le UTOE e il dimensionamento

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

Il dimensionamento è riferito alla:

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

Le previsioni edificatorie residenziali e produttive del P.S. sono localizzate dal R.U. **prevalentemente all'interno delle U.T.O.E.**, ma è previsto anche un **dimensionamento fuori Utoe.**

Il PS prevede che il dimensionamento fuori UTOE sia localizzato all'interno delle aree di compensazione urbana e nelle aree agricole ad economia debole determinate dall'influenza urbana.

E' consentita la modifica per un incremento massimo del 10%, del dimensionamento delle singole U.T.O.E. fermo restando quello complessivo del Piano Strutturale.

E' ammesso il trasferimento del dimensionamento da una U.T.O.E. all'altra solo in caso di contiguità delle stesse.

Il R.U. potrà apportare limitate e motivate rettifiche alla perimetrazione delle U.T.O.E. dovute ad una analisi di maggior dettaglio, nel rispetto delle norme vigenti, non superando il 10% della superficie complessiva di ogni singola U.T.O.E. e nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.S.

Il dimensionamento residenziale

Il dimensionamento degli alloggi a destinazione residenziale è riferito alla nuova costruzione di edilizia privata, alla nuova costruzione di edilizia residenziale pubblica, al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il primo R.U. prevede l'attuazione del 50% del dimensionamento complessivo degli alloggi di nuova costruzione.

La restante quota potrà essere resa disponibile, in tutto o in parte dopo un aggiornamento del Quadro Conoscitivo, ovvero dopo una verifica del P.S. e del R.U., che in relazione alle mutate situazioni demografiche, sociali ed economiche, dimostri la situazione della domanda e dell'offerta, il soddisfacimento degli standards urbanistici generati dalle trasformazioni realizzate, la disponibilità delle risorse idriche e la capacità di smaltimento dei reflui.

Il R.U. potrà attribuire la quota di alloggi di nuova costruzione solo dopo aver stabilito e attribuito le quote di alloggi derivanti dall'attuazione del "Piano Guida" finalizzato ad incentivare la ricollocazione delle attività industriali-artigianali collocate in zona impropria e la rigenerazione dei complessi degradati o dismessi.

Il dimensionamento massimo delle aree residenziali da distribuire all'interno e all'esterno delle U.T.O.E. per un totale di **2010 alloggi**, distribuiti come segue:

- massimo insediamento di alloggi all'interno delle U.T.O.E.: **1900**, di cui:
 - nuova edificazione di alloggi edilizia privata: **647**
 - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente: **369**
 - nuova edificazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica: **884** di cui **634** distribuiti per ciascuna UTOE (come da tabella di seguito riportata) di cui almeno l'8% da riservare all'edilizia sovvenzionata e 250 da attribuire mediante accordo di pianificazione.
- massimo insediamento di alloggi fuori U.T.O.E.: **110** di cui:
 - nuova edificazione: **80**
 - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente: **30**

Il dimensionamento delle aree a destinazione commerciale – direzionale

Il P.S. individua i parametri massimi di riferimento per il dimensionamento di nuova costruzione a destinazione commerciale-direzionale da distribuire all'interno delle U.T.O.E. per un totale di **74.000 mq di S.U.L.**

Il dimensionamento delle aree a destinazione industriale-artigianale

Il P.S. individua i parametri massimi di riferimento per il dimensionamento di nuova costruzione a destinazione industriale ed artigianale, da distribuire sia all'interno che all'esterno delle U.T.O.E., per un totale di **327.000 mq di S.U.L.** di cui:

- massimo insediamento all'interno delle U.T.O.E.: **322.000 mq. di S.U.L.**
- massimo insediamento fuori delle U.T.O.E.: **5.000 mq. di S.U.L.**

Il dimensionamento delle aree a destinazione turistico-ricettiva

Il P.S. individua i parametri massimi di riferimento per il dimensionamento di nuova costruzione a destinazione turistico-ricettiva da distribuire all'interno e all'esterno delle U.T.O.E. per un totale di **500 camere** di cui:

- massimo insediamento all'interno delle U.T.O.E.: **450 camere**
- massimo insediamento fuori delle U.T.O.E.: **50 camere**

Tale parametro costituisce limite massimo inderogabile per il dimensionamento del R.U. e di tutta la strumentazione attuativa del P.S. Per le U.T.O.E. dove è previsto un dimensionamento inferiore a 50 camere è permesso l'accorpamento del dimensionamento turistico ricettivo.

Il dimensionamento massimo del PS residui del PRGC vigente

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

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

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

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

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

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

Il **Regolamento urbanistico**, all'interno del processo di valutazione integrata, indicatori di monitoraggio per garantire il rispetto dei principi di sostenibilità stabiliti dal PS.

TABELLA DEI RESIDUI PER EDILIZIA RESIDENZIALE

(aggiornati a luglio 2011)

RESIDUO ALLOGGI DIVISO PER U.T.O.E.		alloggi NC privata	ed. alloggi NC ERP	alloggi REC
uteo 1 Capezano	dimensionamento del P.S.	7	8	10
	quota realizzata	0	0	0
	Residuo	7	8	10
uteo 2 Capriglia	dimensionamento del P.S.	5	5	5
	quota realizzata	0	0	0
	Residuo	5	5	5
uteo 3 Solaiò	dimensionamento del P.S.	5	0	5
	quota realizzata	0	0	0
	Residuo	5	0	5
uteo 4 Pietrasanta	dimensionamento del P.S.	25	0	95
	quota realizzata	0	0	12
	Residuo	25	0	83
uteo 5 Valdicastello	dimensionamento del P.S.	20	10	20
	quota realizzata	0	0	0
	Residuo	20	10	20
uteo 6 Vallecchia	dimensionamento del P.S.	10	10	20
	quota realizzata	0	0	0
	Residuo	10	10	20
uteo 7 Periurbani	dimensionamento del P.S.	250	400	90
	quota realizzata	53	136	8
	Residuo	197	264	82
uteo 8 Sarzanese	dimensionamento del P.S.	20	0	20
	quota realizzata	8	0	9
	Residuo	12	0	11
uteo 9 Serraglio Marella	dimensionamento del P.S.	30	51	12
	quota realizzata	23	25	8
	Residuo	7	26	4

uteo 10 Portone	dimensionamento del P.S.	6	0	4
	quota realizzata	0	0	0
	Residuo	6	0	4
uteo 11 Pollino	dimensionamento del P.S.	30	30	10
	quota realizzata	2	0	0
	Residuo	28	30	10
uteo 12 Asse Attrezzato	dimensionamento del P.S.	20	20	8
	quota realizzata	3	0	1
	Residuo	17	20	7
uteo 13 Marina	dimensionamento del P.S.	130	50	30
	quota realizzata	51	0	1
	Residuo	79	50	29
uteo 14 Strettoia	dimensionamento del P.S.	50	50	30
	quota realizzata	4	0	13
	Residuo	46	50	17
uteo 15 Montiscendi	dimensionamento del P.S.	39	0	10
	quota realizzata	0	0	0
	Residuo	39	0	10
fuori uteo	dimensionamento del P.S.	80	0	30
	quota realizzata	5	0	7
	Residuo	75	0	23

	ALLOGGI NC		ALLOGGI REC
	edilizia privata	ERP*	
Dimensionamento P.S.	727	884	399
TOTALE complessivo degli alloggi attuati	149	161	59
RESIDUO	578	723	340

*da scomputare 250 alloggi soggetti ad Accordo di Pianificazione

3.

Il quadro conoscitivo

Il quadro conoscitivo del RU contiene:

- la schedatura patrimonio edilizio esistente e delle funzioni in atto;
- il quadro conoscitivo del piano di distribuzione e localizzazione delle funzioni;
- lo stato di attuazione del PRGC e l'analisi degli spazi e degli edifici pubblici;
- il rilievo delle barriere architettoniche negli spazi ed edifici pubblici;
- l'individuazione delle infrastrutture esistenti (opere di urbanizzazione primaria);
- l'aggiornamento dei dati demografici relativi agli ultimi 5 anni;
- il rilievo delle barriere architettoniche negli spazi ed edifici pubblici.

3.1 La schedatura del patrimonio edilizio esistente e delle funzioni in atto

Il rilievo del patrimonio edilizio esistente è necessario ai fini della stesura del Quadro conoscitivo del Regolamento urbanistico propedeutico alla definizione della disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, oggetto della fase progettuale del Regolamento.

La schedatura del patrimonio edilizio esistente ha preso avvio con una ricognizione della cartografia storica a disposizione.

In primo luogo sono stati riportati su una base aerofotogrammetrica 1:2000 gli edifici presenti nel catasto Leopoldino e nel catasto di impianto.

- Catasto Leopoldino (levata 1824-1825)
- Catasto di impianto (levata 1954/57)

Sono stati riportati, quindi, i dati dei rilievi su una base aerofotogrammetrica aggiornata, stampata in scala 1:5000.

La scheda risultata dal rilievo in situ del patrimonio edilizio esistente (in formato Pdf le cui sorgenti derivano da un file data-base di Aces), correlata di stralcio aereofotogrammetrico, stralcio planimetria catastale, fotografie digitali, è descrittiva delle tipologie edilizie, dello stato attuale e delle funzioni attualmente in uso nell'edificio oggetto di schedatura e verrà direttamente correlata alla tavola d'individuazione dell'edificio.

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

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

Il totale di tutti gli edifici oggetto di rilevazione è di circa 5500.

3.2 Lo stato di attuazione del PRGC e l'analisi degli spazi e degli edifici pubblici

La decurtazione degli alloggi di edilizia residenziale considerati come residui dallo stato di attuazione della Variante generale al Piano Regolatore contenuto nel quadro conoscitivo del PS, inizia dalla data di adozione del Piano Strutturale (20 ottobre 2004) e riguarda le previsioni non ancora attuate dal piano come i lotti edificabili, ricadenti in zone B e comparti urbanistici ricadenti in zone C ed R.

Il residuo di alloggi del PRGC comprende gli alloggi che non sono stati ancora edificati o per i quali non è stato rilasciato titolo abilitativo.

Il metodo e il materiale di analisi utilizzato per la redazione dello stato di attuazione del P.R.G.C. vigente è costituito:

1. dalla lettura dello stato di attuazione effettuato dal Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale;
2. dalla verifica delle varianti urbanistiche che hanno determinato una trasformazione del suolo a fini insediativi.
3. dalla ricognizione degli atti abilitativi rilasciati dal 20 ottobre 2004 (data di adozione del Piano Strutturale);
4. dalla lettura dei dati relativi alle convenzioni stipulate per la realizzazione degli interventi;
5. dall'indagine sul territorio effettuata attraverso mappe digitali, foto aeree e sopralluoghi.

Comparti convenzionati

Per i comparti edificatori per i quali è già stata stipulata la convenzione rimangono valide le relative previsioni, salvo eventuali modifiche che il RU dovrà apportare o per specifiche prescrizioni del PS o per l'attuazione di obiettivi prioritari.

Comparti oggetto di salvaguardia art 109 del Piano Strutturale

L'art. 109 le salvaguardie comunali, Capo II delle NTA del Piano Strutturale approvato con delibera n° 34 del 10 luglio 2008 vieta l'attuazione dei seguenti comparti urbanistici di cui all'Allegato "B" delle NTA del PRG vigente:

- comparto urbanistico n°13
- comparto urbanistico n°22
- comparto urbanistico n°24
- comparto urbanistico n°29
- comparto urbanistico n°33
- comparto urbanistico n°39
- comparto urbanistico n°52
- comparto urbanistico n°54
- comparto urbanistico n°55

Per tali comparti gli alloggi previsti dal PRGC vigente non vengono portati a residuo perché in contrasto con gli obiettivi e il dimensionamento del PS.

LO STATO D'ATTUAZIONE DEI COMPARTI allegato "B" delle N.T.A. del P.R.G.C.

Lo stato di attuazione si occupa dei comparti individuati con numeri progressivi, e le unità minime di intervento individuate con lettere progressive. Lo stato di attuazione ripercorre tutte le umi relative alla residenza e ne definisce lo stato di attuazione al fine di poter individuare puntualmente le eventuali umi che hanno un residuo di alloggi.

I criteri per definire lo stato di attuazione sono improntati su due definizioni: comparti attuati quindi parzialmente attuati e non attuati, e comparti costruiti quindi parzialmente costruiti e non costruiti.

Comparti attuati

Il dato *attuato* si riferisce alle previsioni di piano, e informa se gli alloggi di ogni comparto e umi residenziale risultano: *attuati*, *parzialmente attuati*, *non attuati*.

Sono considerati comparti attuati (a):

1. Comparti per i quali è stato rilasciato il permesso di costruire (alloggi non a residuo);
2. Comparti convenzionati, senza pdc ma costruiti secondo le previsioni Di Pietro (alloggi non a residuo);
3. Comparti solo convenzionati, senza pdc e non costruiti (alloggi a residuo);

Sono considerati Comparti parzialmente attuati (pa):

4. Comparti il cui permesso di costruire è stato rilasciato con un numero di alloggi minore rispetto alle previsioni di PRGC;
5. Comparti non convenzionati e senza alloggi rilasciati da pdc che da rilievo fotografico risultano costruiti con un numero di alloggi minore rispetto alle previsioni di P.R.G.C.; questi comparti hanno un residuo di alloggi.

Sono considerati Comparti non attuati (na):

6. comparti non convenzionati, senza alloggi rilasciati da pdc e non costruiti

Comparti costruiti

Il dato *costruito* è afferente alle previsioni di piano, informa se gli alloggi sono stati *costruiti*, *parzialmente costruiti* e *non costruiti*.

Sono considerati comparti costruiti (c)

i comparti che hanno edificato tutti gli alloggi previsti ovvero i comparti i cui alloggi sono riferiti a permessi di costruire rilasciati dal 20 ottobre 2004 e/o i comparti che da rilievo fotografico/sopraluogo risultano edificati;

Sono considerati comparti parzialmente costruiti (pc)

i comparti i cui alloggi sono stati rilasciati da pdc con un numero di alloggi minore rispetto alle previsioni di piano, oppure risultano, da ricognizione fotografica/sopraluogo, che le previsioni edificatorie sono state realizzate solo in parte;

Sono considerati comparti non costruiti (nc)

i comparti che non hanno realizzato tutta la potenzialità edificatoria secondo le previsioni di piano.

LO STATO D'ATTUAZIONE DEI LOTTI *allegato "A" delle N.T.A. del P.R.G.C.*

I criteri per definire lo stato di attuazione sono improntati su due definizioni: lotti attuati quindi parzialmente attuati e non attuati, e lotti costruiti quindi parzialmente costruiti e non costruiti.

A seguito dei casi particolari che sono emersi durante il lavoro di indagine e analisi si possono suddividere i criteri in due categorie: criteri generali e criteri specifici.

Sono considerati lotti attuati (a):

- i lotti per i quali è stato rilasciato il permesso di costruire (alloggi non a residuo);
- i lotti convenzionati, senza pdc ma costruiti secondo le previsioni Di Pietro (alloggi non a residuo);
- i lotti solo convenzionati, senza pdc e non costruiti (alloggi a residuo).

Sono considerati lotti parzialmente attuati (pa):

- i lotti il cui permesso di costruire è stato rilasciato con un numero di alloggi minore rispetto alle previsioni di PRGC;

- i lotti non convenzionati e senza alloggi rilasciati da pdc che da rilievo fotografico risultano costruiti con un numero di alloggi minore rispetto alle previsioni di P.R.G.C.; questi lotti hanno un residuo di alloggi.

Sono considerati lotti non attuati (na):

- i lotti non convenzionati, senza alloggi rilasciati da pdc e non costruiti

Criteri specifici lotti attuati

1. I lotti che da ricognizione fotografica effettuata con volo del 2007 risultano costruiti completamente (saturi), ma con un numero di alloggi minore rispetto alle previsioni di PRGC sono considerati parzialmente attuati.
2. I lotti che da ricognizione fotografica effettuata con volo del 2007 risultano costruiti con manufatti non riconducibili a quelli previsti "dall'allegato A" delle N.T.A., sono considerati non attuati e costruiti se saturi o non attuati e parzialmente costruiti se non saturi.
3. I lotti che da ricognizione fotografica effettuata con volo del 2007 risultano costruiti con un numero di alloggi maggiore rispetto alle previsioni di P.R.G.C. e che sono stati convenzionati dopo il 2004, vengono considerati nello stato di attuazione del 2008 attuati con un numero di alloggi maggiore rispetto alle previsioni di P.R.G.C..
4. I lotti il cui pdc è stato rilasciato con un numero maggiore di alloggi sono considerati attuati con un numero di alloggi uguale al suo pdc.
5. I lotti che da ricognizione fotografica effettuata con volo del 2007 risultano costruiti con un numero di alloggi maggiore rispetto alle previsioni del P.R.G.C., ma risultano non convenzionati, senza pdc e non attuati nello stato di attuazione del 2004 sono considerati, nello stato di attuazione attuale, attuati con un numero di alloggi maggiore rispetto alle previsioni del P.R.G.C..

Lotti costruiti

La ricognizione fotografica ha evidenziato che alcuni lotti considerati attuati non sono stati costruiti o sono parzialmente costruiti, questo dato definisce quali sono i lotti considerati attuati che hanno un residuo di alloggi.

LO STATO D'ATTUAZIONE DEGLI SPAZI ED EDIFICI PUBBLICI

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

- Scuole e spazi per l'istruzione (asili, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, scuole superiori)
- Spazi per attrezzature d'interesse comune (chiese, centri culturali, centri sociali, centri assistenziali, attrezzature sanitarie, attrezzature amministrative)
- Verde pubblico e spazi attrezzati a parco gioco per lo svago ed il tempo libero;
- Verde sportivo
- Parcheggi pubblici
- Piazze e percorsi pedonali e ciclabili
- Edifici residenziali pubblici

A-Attrezzature scolastiche

Per le attrezzature scolastiche il PRGC vigente specifica quali sono le aree in cui già esistono attrezzature, quelle nelle quali prevede gli ampliamenti delle esistenti, normalmente adiacenti a quelle esistenti, o nelle quali prevederle ex-novo. Ogni area, sia di progetto che esistente, è contrassegnata dalla lettera "A" seguita da un numero in progressione crescente dipendente della localizzazione geografica e per ciascuna sono indicati i mq., riferiti alla superficie fondiaria, e la destinazione specifica (scuola materna, elementare ecc.). L'elenco completo con le informazioni relative è contenuto nell'allegato D delle NTA.

la **Destinazione d'uso** differenziata in:

- la destinazione di PRGC precedente all'aggiornamento (Dest_prgc)
- la destinazione di PRGC aggiornato a seguito varianti approvate o mutamenti di destinazioni d'uso operate attraverso opere pubbliche realizzate in virtù della L.1/78 (Dest_attu)
- la destinazione d'uso effettiva (Uso_effett)

di conseguenza lo **Stato di Attuazione** ha portato in luce le seguenti 6 casistiche:

- **Esistente:** quando l'attrezzatura è esistente e conforme sia come attrezzatura che come tipologia specifica al Piano
- **Trasformato:** quando l'attrezzatura scolastica è esistente conformemente al piano ma con tipologia differente (es. da S. elementare a A. Nido)
- **Effettivo:** Quando in quell'area c'è l'attrezzatura scolastica o pertinenze della stessa funzionanti, ma in difformità con la destinazione di piano
- **Difforme:** quando l'uso dell'attrezzatura è variato in difformità al piano e senza procedure di variante o equivalenti o quando il piano ha indicato aree con attrezzature scolastiche 'esistente' dove in realtà le attrezzature non ci sono mai state e non ci sono tuttora. Di solito ciò avviene a seguito di perimetri disegnati erroneamente nel piano e che debordano su proprietà differenti da quelle dell'attrezzatura.
- **Stralciato:** quando non c'è più l'attrezzatura scolastica a seguito di variante o mutamenti di destinazioni d'uso operate attraverso opere pubbliche realizzate in virtù della L.1/78.
- **Da Realizzare:** quando un area era definita di progetto nel piano ed è ancora tale.

Nella verifica finale sono state conteggiate come:

- **esistenti** le attrezzature indicate come 'esistente', 'trasformato' o 'effettivo'
- **i progetto** le attrezzature indicate come 'da realizzare'
- **non esistenti** le attrezzature indicate come 'difforme' o 'stralciato'

B-Verde Attrezzato e Sportivo

Per le aree a verde attrezzato o verde sportivo il PRGC vigente specifica quali sono le aree in cui già esistono le attrezzature e quelle nelle quali ne prevede ex-novo. Ogni area, sia di progetto che esistente, è contrassegnata dalla lettera "B" seguita da un numero in progressione crescente dipendente della localizzazione geografica e per ciascuna sono indicati i mq., riferiti alla superficie fondiaria e la destinazione specifica tra le seguenti 11 differenti (riportate come da N.T.A.):

- Parco Pubblico
- Parco Urbano
- Verde Pubblico
- Verde Pubblico Attrezzato
- Verde Pubblico Alberato
- Verde Attrezzato
- Verde Sportivo
- Verde Sportivo privato
- Verde Compl. Int.
- Piazza
- Tiro a segno

L'elenco completo con le informazioni relative è contenuto nell'allegato D delle NTA.

Per ogni area è stato quindi indicato:

la **Destinazione d'uso** differenziata in:

- la destinazione di PRGC precedente all'aggiornamento (Dest_prgc)
- la destinazione di PRGC aggiornato a seguito varianti approvate o mutamenti di destinazioni d'uso operate attraverso opere pubbliche realizzate in virtù della L.1/78 (Dest_attu)
- la destinazione d'uso effettiva (Uso_effett)

e di conseguenza lo **Stato di Attuazione** ha portato in luce le seguenti 8 casistiche:

- **Esistente:** quando l'attrezzatura è esistente e è definita esistente anche dalle N.T.A. del Piano
- **Realizzato:** quando l'attrezzatura è stata realizzata conformemente al piano
- **Rilasciato pdc:** quando è stato già rilasciato il permesso di costruire conformemente a quanto previsto dal piano. A volte le attrezzature sono già in fase di costruzione.
- **Effettivo:** Quando in quell'area c'è l'attrezzatura ma in difformità con la destinazione di piano
- **Difforme:** quando l'uso dell'attrezzatura è variato in difformità al piano e senza procedure di variante o equivalenti o quando il piano ha indicato aree con aree a verde 'esistente' dove in realtà le attrezzature non ci sono mai state e non ci sono tuttora. Ciò può avvenire anche a seguito di perimetri disegnati erroneamente nel piano e che debordano su proprietà differenti da quelle dell'attrezzatura.
- **Stralciato:** quando non c'è più l'attrezzatura scolastica a seguito di variante o mutamenti di destinazioni d'uso operate attraverso opere pubbliche realizzate in virtù della L.1/78.
- **Approvato Piodc:** quando è stato approvato e convenzionato il piano di comparto ma non è ancora stato rilasciato il permesso di costruire.
- **Da Realizzare:** quando un area era definita di progetto nel piano ed è ancora tale.

Nella verifica finale sono state conteggiate come:

esistenti le attrezzature indicate come 'Esistente', 'Realizzato', 'Rilasciato pdc' o 'Effettivo'
di progetto le attrezzature indicate come 'Approvato Piodc' o 'Da realizzare'
non esistenti le attrezzature indicate come 'Difforme' o 'Stralciato'

C-Attrezzature di interesse comune

Per le attrezzature di interesse comune il PRGC vigente specifica quali sono le aree in cui già esistono le attrezzature e le aree nelle quali prevederle ex-novo. Ogni area, sia di progetto che esistente, è contrassegnata dalla lettera "C" seguita da un numero in progressione crescente dipendente della localizzazione geografica e per ciascuna sono indicati i mq., riferiti alla superficie fondiaria e la destinazione specifica tra le seguenti 30 differenti (riportate come da N.T.A.):

- A. Spettacoli
- Alloggi Parcheggio
- Arci
- Attr. per la circ. (scambiatore)
- Attr. tempo libero
- Attrezz. Circ. (ricambiatore)
- C. Sociale
- Carabinieri
- Casa di Riposo
- Caserma
- Caserma C.C.
- Centro ass.
- Centro Sociale
- Centro Socio-assist.
- Centro Socio-culturale
- Chiesa
- Consorzio Bonifica
- Consultorio
- Interesse Comune
- Piazza
- Poste e USL
- PT

- SIP
- Tempo Libero
- USL
- Uffici Pubblici
- Uffici Pubblici SIP
- Uso pubblico

L'elenco completo con le informazioni relative è contenuto nell'allegato D delle NTA.

A queste tipologie se ne sono aggiunte 2 non definite dalle N.T.A. di piano ma di fatto riscontrate e sono le seguenti:

- Filarmonica
- Palestra

Per ogni area è stato quindi indicato:

la **destinazione d'uso** differenziata in:

- la destinazione di PRGC precedente all'aggiornamento (Dest_prgc)
- la destinazione di PRGC aggiornato a seguito varianti approvate o mutamenti di destinazioni d'uso operate attraverso opere pubbliche realizzate in virtù della L.1/78 (Dest_attu)
- la destinazione d'uso effettiva (Uso_effett)

e di conseguenza lo **stato di attuazione** che ha portato in luce le seguenti 6 casistiche:

- **Esistente:** quando l'attrezzatura è esistente, era indicata come esistente dal piano ed è conforme sia come attrezzatura che come tipologia specifica al Piano
- **Realizzato:** quando l'attrezzatura è stata realizzata conformemente al piano
- **Rilasciato pdc:** quando è stato già rilasciato il permesso di costruire conformemente al piano. A volte le attrezzature sono già in fase di costruzione.
- **Trasformato:** quando l'attrezzatura è esistente conformemente al piano ma con tipologia differente.
- **Difforme:** quando l'uso dell'attrezzatura è variato in difformità al piano e senza procedure di variante o equivalenti o quando il piano ha indicato aree con aree a verde 'esistente' dove in realtà le attrezzature non ci sono mai state e non ci sono tuttora. Ciò può avvenire anche a seguito di perimetri disegnati erroneamente nel piano e che debordano su proprietà differenti da quelle dell'attrezzatura.
- **Stralciato:** quando non c'è più l'attrezzatura scolastica a seguito di variante o mutamenti di destinazioni d'uso operate attraverso opere pubbliche realizzate in virtù della L.1/78.
- **Approvato Piodc:** quando è stato approvato e convenzionato il piano di comparto ma non è ancora stato rilasciato il permesso di costruire
- **Da Realizzare:** quando un area era definita di progetto nel piano ed è ancora tale.

Nella verifica finale sono state conteggiate come:

esistenti le attrezzature indicate come 'Esistente', 'Realizzato', 'Rilasciato pdc' o 'Trasformato'

di progetto le attrezzature indicate come 'Approvato Piodc' o 'Da realizzare'

non esistenti le attrezzature indicate come 'Difforme' o 'Stralciato'

Stato di Attuazione e Conteggi

I dati finali di ciascuna tipologia di Standard, elaborati come precedentemente descritto, sono stati riportati sia su GIS con Arcmap che su tabelle Excel così da poterne avere una gestione migliore.

I risultati sommari sono i seguenti:

Standard	Dati di PRGC			Dati Attuali		
	esistenti	di progetto	totale	esistenti	di progetto	totale
A-Attrezzature scolastiche	69058	60852	129910	66748	36746	103494

B-Verde Attrezzato e Sportivo	125889	627294	753138	200060	447587	647647
C-Attrezzature di interesse comune	39301	54562	93863	53526	37358	90884

3.3 Il quadro conoscitivo del piano di distribuzione e localizzazione delle funzioni

Per la redazione del Piano della Distribuzione e Localizzazione delle Funzioni, così come previsto dalla L.R. 1 /2005 (art.58), si è ritenuto necessario definire un quadro conoscitivo.

AMBITI FUNZIONALI DEL PIANO STRUTTURALE

La cartografia predisposta contiene le perimetrazioni di tutte aree dei sistemi territoriali e funzionali del P.S., finalizzate ad individuare '**aree funzionalmente omogenee**' a cui corrispondono medesime norme e prescrizioni del PS.

Questa operazione ha dato luogo ad un consistente numero di aree funzionalmente omogenee ciascuna delle quali ha specifiche indicazioni di piano riguardo alle funzioni ammesse per categoria di destinazione d'uso. Le **categorie di destinazione d'uso** alle quali si è fatto riferimento sono quelle indicate dalla L.R. 1/05 all'art.59 comma 1 e cioè:

- Residenziale
- Industriale e artigianale
- Commerciale
- Turistico-ricettiva
- Direzionale
- Di servizio
- Commerciale all'ingrosso e depositi
- Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge

Ad ogni area funzionalmente omogenea corrisponde quindi una tabella che indica, in primo luogo, quali sono le categorie d'uso ammesse e, per ciascuna categoria, le funzioni o i gruppi di funzioni previsti. Poiché nella maggior parte dei casi le norme di P.S. fanno riferimento o alla sola destinazione d'uso o a '**gruppi di funzioni correlate tra loro**', come ad esempio le "*Funzioni complementari alla funzione abitativa*", tali gruppi sono stati più dettagliatamente definiti in base agli obiettivi di piano e alle caratteristiche specifiche delle 'aree funzionalmente omogenee', ma possono e devono necessariamente in alcuni casi essere ulteriormente specificati.

Sarà il Regolamento Urbanistico che, tenendo conto di tali indicazioni, individuando le **unità minime di intervento**, così come definite dall'art. 58 della L. R. 1/05, a specificare le funzioni ammesse per ciascuna di esse.

ANALISI DEL TESSUTO PRODUTTIVO A SUPPORTO DEL PIANO GUIDA

E' stato individuato e cartografato il sistema produttivo esistente e sono stati censiti e schedati gli insediamenti produttivi in contrasto con le previsioni di piano vigenti e/o non compatibili con le funzioni ammesse dal PS, gli insediamenti incompatibili con il contesto ambientale, con la dotazione infrastrutturale e con il patrimonio storico.

VERIFICA DELLE COMPATIBILITA' FUNZIONALI DEL SISTEMA PRODUTTIVO

Sulla base degli ambiti funzionali del PS e delle analisi condotte a supporto del piano guida sono state individuate le attività produttive esistenti e suddivise in attività funzionalmente incompatibili e con incompatibilità ambientale. Tale verifica determinerà gli ambiti soggetti alla disciplina della riqualificazione insediativa soggetta al "**Piano Guida**" contenente una disciplina degli interventi sugli edifici produttivi esistenti in condizioni di incompatibilità ambientale con possibilità della loro eventuale dismissione e trasferimento in zone compatibili sotto il profilo ambientale.

3.4 Il rilievo delle barriere architettoniche negli spazi ed edifici pubblici

Ai sensi dell'art. 55 della LRT 1/2005 il Regolamento Urbanistico individua e definisce il Programma d'intervento per l'abbattimento delle Barriere architettoniche ed urbanistiche, tale piano sarà predisposto dallo studio incaricato per la redazione dello strumento urbanistico, ma necessita di un'analisi preliminare riguardante il rilievo delle barriere architettoniche esistenti negli edifici e spazi pubblici in ambito urbano, dove deve essere garantita un'adeguata fruibilità delle strutture e l'accessibilità per qualsiasi forma di disabilità.

La schedatura costituente il quadro conoscitivo conterrà l'individuazione degli edifici pubblici di proprietà comunale, l'analisi dei relativi elementi "barriera", l'eventuale contestualizzazione e collegamento con spazi e viabilità pubblica che possono determinare situazioni di "conflitto" rispetto alla loro fruibilità ed accessibilità.

4.

Formazione del R.U. e partecipazione

4.1 Definizioni e disposizioni normative

In base all'art 10 della Legge regionale 1/2005, Il Regolamento Urbanistico è l'atto di governo del territorio che attua i contenuti del Piano Strutturale.

Con questo strumento viene disciplinata tutta l'attività urbanistica ed edilizia del territorio comunale che, così come stabilito dall'art. 55 della LR 1/2005, in specifico deve contenere:

- disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
- disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

La **disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti** individua e definisce:

- a) il quadro conoscitivo, dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- b) il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
- c) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
- d) le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
- e) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard.
- f) la disciplina del territorio rurale;
- g) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio (cioè la regolamentazione della mobilità e della accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni);
- h) la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla l.r. 39/2000 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;
- i) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.

Con **la disciplina delle trasformazioni** degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, il Regolamento urbanistico individua e definisce:

- a) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
- b) gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- c) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi;
- d) le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
- e) le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
- f) il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- g) la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
- h) la disciplina della perequazione urbanistica;

Le previsioni di piano ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla approvazione del R.U.; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi, nei casi in cui il regolamento urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata. La decadenza del vincolo si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano sottoscritto un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

Il R.U. contiene inoltre la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi in base all'approfondimento degli studi idraulici e geologici facenti parte dell'atto di governo.

4.1.1 Il procedimento di adozione e approvazione

Ai sensi del DGR 289 del 21.02.2005, ai Regolamenti Urbanistici che alla data di entrata in vigore della LR 1/2005 non risultano adottati si applica:

- a) Il procedimento di cui agli art. 15,16,17 se si rende necessaria la contestuale variazione del PS o altro strumento di pianificazione territoriale.
- b) Il procedimento di cui agli articoli 16 e 17 della LR1/2005 se i regolamenti non costituiscono variante al PS.

Perciò il procedimento amministrativo per l'approvazione definitiva di un atto di governo del territorio consiste in:

1. Il soggetto istituzionalmente competente all'adozione del R.U. comunica il provvedimento adottato alla Provincia e alla Regione e trasmette ad essi i relativi atti. Entro e non oltre 60 giorni dalla data del ricevimento della notizia del provvedimento adottato, tali soggetti possono presentare osservazioni
2. Il provvedimento adottato è depositato presso l'Amministrazione competente per 45 giorni dalla data di pubblicazione di relativo avviso sul BURT. Entro e non oltre tale termine chiunque può prenderne visione e presentare le osservazioni che ritiene opportune
3. L'amministrazione competente all'approvazione, in relazione alla complessità del provvedimento, ha facoltà di raddoppiare i termini nel rispetto delle previsioni minime in esso contenute
4. decorsi i termini indicati con l'adozione, l'Amministrazione competente provvede all'approvazione del RU. Il provvedimento di approvazione contiene il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate
5. gli avvisi relativi all'approvazione sono quindi pubblicati sul BURT decorsi almeno trenta giorni dall'approvazione e lo strumento acquista efficacia dalla data di pubblicazione.
6. Il provvedimento di approvazione è comunicato alla Provincia e alla Regione ed è reso accessibile ai cittadini anche in via telematica.

Con la recente entrata in vigore del DLgs. 152/2006 e la conseguente l.r. 10/2010, la procedura per l'approvazione del Regolamento Urbanistico viene integrata con la procedura specifica di Valutazione Ambientale Strategica, cioè del procedimento che riguarda i piani ed i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale e che comprende una verifica di assoggettabilità, l'elaborazione di un rapporto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni, la formulazione del parere motivato da parte dell'autorità competente, la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione.

Le procedure da attuarsi si possono riassumere nel seguente schema:

1. TRASMISSIONE DEL RAPPORTO PRELIMINARE all'Autorità Competente che, con il supporto delle strutture tecniche con competenze ambientali:
 - Esprime parere di assoggettabilità alla Vas
 - Individua i soggetti competenti cui chiedere pareri da fornire entro 30gg
 - Definisce ed organizza le procedure di pubblica consultazione
 - Fornisce apporti per impostare la Relazione ambientale
2. Entro 90 giorni dall'invio del Rapporto Preliminare, l'Autorità competente deve aver provveduto alle consultazioni ed esprime un parere (risultato della verifica di assoggettabilità) che sarà pubblicato sul sito www.comune.pietrasanta.lu.it.
3. PRIMA DELL'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO si trasmette all'Autorità competente il Rapporto ambientale comprensivo di una sintesi non tecnica per la pubblicazione
4. ADOZIONE DA PARTE DEL CONSIGLIO COMUNALE →PUBBLICAZIONE SUL BURT (contestuale alla pubblicazione dell'adozione del Regolamento Urbanistico)
5. INVIO AD ENTI ED ORGANISMI CHIAMATI A FORNIRE PARERI
6. DEPOSITO PRESSO LA SEDE COMUNALE (contestuale al deposito dell'atto adottato)

7. OSSERVAZIONI

8. PRIMA DELL'APPROVAZIONE espressione del parere definitivo dell'AUTORITA' COMPETENTE (entro 90 giorni dalla data di pubblicazione dell'adozione) → pubblicazione sul Burt del provvedimento approvato (contestuale alla pubblicazione dell'adozione del Regolamento Urbanistico)

4.2 Contenuti essenziali

Il primo Regolamento Urbanistico dovrà contenere:

- La **disciplina del patrimonio collinare e costiero** finalizzata alla conservazione attiva dei valori e delle risorse in coerenza con le direttive degli art.li 21-27-28 del PIT che individuano i parametri per la verifica delle condizioni di trasformabilità;
- L'individuazione, tra le Invarianti Strutturali ed i beni sottoposti a vincolo paesaggistico, dell'insieme dei beni che costituiscono patrimonio unitario regionale per i quali vale la disciplina di cui agli artt. 31-32-33-34 del PIT, definendone le trasformazioni compatibili con i valori paesaggistici, le azioni di recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposte a tutela.
- **la schedatura degli edifici esistenti**, secondo quanto definito dall'art. 10 delle NTA del PS, con particolare attenzione a quelli di impianto storico, in stato di abbandono e non utilizzati al fine di normarli attraverso una disciplina delle trasformazioni ammissibili rispettosa dei caratteri tipologici tradizionali, che nel rispetto del valore storico-architettonico del manufatto, potrà prevedere interventi che vanno dalla manutenzione all'ampliamento fino a 110 mq. di S.U.N. complessiva per u.i. ad uso abitativo. Tale ampliamento non dovrà compromettere lo stato del contesto ambientale paesaggistico.
- **l'attuazione del 50% del dimensionamento** complessivo del PS degli alloggi di nuova costruzione.
- La valutazione dello **stato di attuazione del residuo del P.R.G.C. vigente**;
- **uno specifico "Piano Guida"**, corredato da valutazione integrata, che persegue l'obiettivo di prevenire il degrado urbano e che, sulla base di un proprio Quadro Conoscitivo, definisca una disciplina degli interventi sugli edifici produttivi esistenti in condizioni di incompatibilità ambientale con possibilità della loro eventuale dismissione e trasferimento in zone compatibili sotto il profilo ambientale e sugli edifici che a causa della perdita della propria funzione sono soggetti a degrado fisico e conseguente creazione di vuoti urbani.
Questo piano, sulla base delle conoscenze storiche del territorio degli assetti avente interesse storico e di valutazioni di compatibilità urbanistico-ambientali, al fine di perseguire il riordino e la riqualificazione funzionale delle strutture insediative, nonché la riduzione o il superamento dei fenomeni di degrado deve stabilire:
 - le funzioni e le utilizzazioni compatibili e quelle prescritte, con particolare riferimento alle destinazioni pubbliche e/o per uso collettivo (edilizia sociale, settore culturale, ricerca, servizi alla produzione);
 - le opere ammissibili e quelle prescritte e l'eventuale loro subordinazione alla formazione di piani attuativi;
 - le direttive da rispettare da parte dei piani attuativi dei quali sia prescritta la formazione.
 - gli incentivi al fine di favorire la ricollocazione in zona idonea delle attività industriali-artigianali che decidono di spostarsi ma di mantenere la propria attività;
- **l'individuazione degli ambiti urbani caratterizzati dalla presenza di numerose e contigue attività commerciali di vicinato**, tali da poter costituire un "centro commerciale naturale". In tali ambiti non possono essere introdotte destinazioni d'uso incompatibili con dette caratteristiche funzionali, e sono da prevedere: l'incentivazione della percorribilità pedonale, la limitazione della circolazione veicolare, una adeguata dotazione di parcheggi opportunamente localizzata e l'accessibilità con mezzi pubblici.
- **l'individuazione delle aree considerate sature** nelle quali non si prevedono nuove grandi e medie strutture di vendita, e nelle quali le grandi e medie strutture già insediate saranno soggette ad interventi di riqualificazione ambientale e funzionale.

- **la tutela, il mantenimento, l'arricchimento e la salvaguardia delle discontinuità "verdi", -dei vuoti urbani e dei margini fra gli insediamenti ancora presenti nella pianura alluvionale e costiera**; il R.U. conterrà, nel proprio quadro conoscitivo, l'individuazione di tali ambiti e definirà una disciplina di tutela ai fini del perseguimento degli obiettivi di qualità e dell'attuazione delle azioni prioritarie ad essi associate, contenute nelle Schede dei paesaggi di cui all'Allegato A-elaborato 4 del PIT vigente, quale esito della valutazione integrata da effettuarsi con specifico riferimento agli aspetti percettivi, ecologici ed ambientali da essi rappresentati.

Ogni **azione di trasformazione contenuta nel R.U.** dovrà sottostare alle disposizioni contenute nella Valutazione degli effetti ambientali del PS, in particolare considerando che:

Sono di norma azioni di trasformazione:

- il consumo di suolo non urbanizzato;
- le sostituzioni e trasformazioni urbane in aree dismesse e di degrado;
- la nuova viabilità, con esclusione di quella a servizio di singoli insediamenti;
- i nuovi impianti e reti di trasporto energetico, approvvigionamento idropotabile;
- lo smaltimento dei liquami, la raccolta e trattamento dei rifiuti solidi;
- i nuovi servizi e attrezzature di interesse generale, che non siano di esclusivo servizio a singoli insediamenti;
- gli interventi di recupero e ripristino delle risorse ambientali e paesaggistiche, ivi comprese le opere per la mitigazione dei rischi idraulici e geofisici;
- il recupero delle cave e delle discariche non più attive o dimesse;
- la realizzazione di attrezzature sovracomunali significative;
- la realizzazione di insediamenti produttivi e/o commerciali aventi superficie coperta superiore a mq.250;
- la realizzazione di insediamenti turistici, residenziali, direzionali aventi superficie utile superiore a mq. 1.000;
- la realizzazione di attrezzature di uso pubblico aventi superficie utile superiore a mq. 2.500 mq.

4.3 Il processo partecipativo

La normativa della Regione Toscana contempla varie pratiche partecipative volte al coinvolgimento di attori diversi nei processi decisionali di carattere pubblico. Si tratta di strumenti finalizzati prevalentemente all'inclusione di soggetti organizzati, pubblici e non, nelle politiche regionali attraverso gli istituti della concertazione. Accanto a questi esistono, poi, gli istituti rivolti al coinvolgimento dei singoli cittadini, ossia dei soggetti non organizzati mediante le pratiche della democrazia rappresentativa. In questo ambito si inserisce la legge regionale sulla partecipazione, (LR69 del 27.12.2007), che nelle intenzioni dei promotori dovrebbe favorire ulteriormente l'inclusione dei singoli cittadini nei processi decisionali. Con la Legge 1/05, ma soprattutto con i suoi regolamenti attuativi, la partecipazione è diventata anche parte integrante di alcune procedure, principalmente della Valutazione Integrata. Tali strumenti normativi (Regolamento di attuazione in materia di valutazione integrata e L.R. 69/07) precisano alcuni requisiti che un buon processo partecipativo deve soddisfare:

- Individuazione di forme idonee di partecipazione fin dalle fasi iniziali di valutazione che garantiscano il confronto e la concertazione con vari attori locali, la comunicazione dei processi e dei contenuti, il coordinamento tra i diversi strumenti e fasi della partecipazione;
- Impiego di strumenti e metodologie di inclusione congruenti con le finalità del processo e del contesto in cui si svolge;
- circolazione delle informazioni anche tecniche tra tutti i cittadini sia prima dell'inizio del processo partecipativo, sia durante e sia dopo;
- accessibilità di tutta la documentazione rilevante per il processo partecipativo;

L'oggetto del processo partecipativo deve essere definito in modo preciso e i tempi di svolgimento devono essere certi.

La partecipazione pertanto è un metodo per generare soluzioni e progetti migliori, più aderenti alla realtà specifica e maggiormente in sintonia con i bisogni degli attori locali. In quest'ottica un processo

partecipativo è buono se tutti i soggetti locali interessati sono coinvolti e messi nelle condizioni di informarsi ed esprimersi, di proporre soluzioni alternative, indipendentemente dai risultati specifici che ne conseguiranno.

Come detto il processo partecipativo si inserisce anche nelle procedure attinenti alle valutazioni integrate e strategiche a corredo le processo di approvazione dello strumento, pertanto dall'avvio delle procedure per la stesura del RU del Comune di Pietrasanta hanno contestualmente preso avvio le seguenti procedure partecipative:

- Nel marzo del 2009 è stato emesso un Pubblico avviso finalizzato alle Manifestazioni d'interesse (ai sensi dell'art. 13 del Regolamento regionale toscano n°3/R), tale avviso è stato pubblicizzato con le modalità consuete (sito internet, manifesti pubblici, quotidiani, incontro pubblico) e fissava i termini previsti per la presentazione delle manifestazioni d'interesse (dal 2 aprile 2009 al 4 maggio 2009).
- Nell'aprile del 2009 presso il Teatro Comunale si è tenuto un incontro pubblico per presentare il Documento Programmatico alla cittadinanza
- Entro i termini sono pervenute all'Amministrazione 741 manifestazioni d'interesse che sono state catalogate con ordine di protocollo generale.
- Con D.G.C. n° 215 del 21.8.2009 è stata approvata l'assoggettabilità alla VAS e contestualmente sono stati individuati gli Enti preposti a fornire contributi per il Rapporto ambientale.
- Nell'ottobre 2009 è stata indetta una conferenza di servizi tra gli Enti individuati finalizzata a raccogliere contributi per il Rapporto ambientale. Sono stati raccolti i contributi di Ersu Spa, Provincia di Lucca, ARPAT, ASL 12, Comune di Montignoso.
- Nel novembre 2009 si è tenuto un incontro con la cittadinanza, categorie, associazioni per illustrare gli elaborati di RU, ulteriori contributi sono stati raccolti in questa sede.
- Dal marzo 2009 sul sito istituzionale del comune sono state messe a disposizione del pubblico gli elaborati di RU consegnati dallo studio incaricato, oltre alle sintesi relative alle Valutazioni (ambientale ed integrata) e gli studi geologico-idraulici.

La revisione di RU sarà nuovamente oggetto di partecipazione, in particolare con associazioni di categoria e portatori di interessi generali, nonché con gli Enti preposti a fornire apporti per l'aggiornamento dei quadri conoscitivi. Il percorso si concluderà con un incontro pubblico previsto per la metà del mese di novembre 2011.

5.

Fasi programmatiche e ufficio di piano

FASI PROGRAMMATICHE

Con D.G.C. n° 167/2011 la Giunta comunale ha approvato il Cronoprogramma di lavoro contenente l'istituzione dell'Ufficio di Piano.

Le azioni finalizzate all'adozione dell'atto di governo sono state così riassunte:

- Costituzione Ufficio di piano
- Attivazione forme di concertazione - Indizione tavolo tecnico con i Comuni di Forte dei Marmi e Camaiore
- Aggiornamento del quadro conoscitivo del RU
- Aggiornamento della destinazione d'uso dei suoli finalizzata alla disciplina di distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art.58 della LR 1/2005
- Aggiornamento delle previsioni insediative sulla bozza di RU
- Riavvio delle procedure di valutazione e partecipazione
- Presentazione contenuti previsionali attraverso un pubblico incontro (ai sensi dell'art.12 del Regolamento 4/R)
- Aggiornamento finale delle previsioni insediative sulla bozza di RU
- Aggiornamento elaborati relativi alla fattibilità idrogeologica
- Adempimenti pre-adozione – proposta di adozione

Da tale schema sono stati fissati tempi e contenuti relativi alle seguenti fasi procedurali:

Fasi del procedimento	Contenuti
Tavolo tecnico comuni di Forte dei Marmi e Camaiore	<ul style="list-style-type: none"> - Definizione strategie per una pianificazione integrata
QC Aggiornamento del Quadro conoscitivo	<ul style="list-style-type: none"> - aggiornamento monitoraggio dimensionamento PS - Aggiornamento stato di attuazione del PRG vigente (P.A., comparti, lotti, aree produttive e standard); - Verifica dimensionamento PS; - Aggiornamento dati statistici e demografici; - Aggiornamento quadro conoscitivo e dati di supporto alla redazione del rapporto ambientale - Definizione dei criteri di classificazione delle Manifestazioni d'interesse in coerenza con gli

	<p>obiettivi dell'A.C.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aggiornamento e verifica degli elaborati costituenti il quadro delle conoscenze riferite ai beni di proprietà comunale - Acquisizione schedatura patrimonio edilizio esistente; - Aggiornamento aree produttive in zona impropria finalizzato alla stesura del Piano Guida;
QC Aggiornamento della destinazione d'uso dei suoli finalizzata alla disciplina di distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art.58 della LR 1/2005 (finalizzata alla stesura del relativo piano da approvarsi contestualmente al RU)	<ul style="list-style-type: none"> - Verifica funzioni ammesse rispetto al PS (Funzioni in atto, medie strutture di vendita e aree funzionalmente omogenee, attività commerciali e di vicinato art. 14-15 PIT e art. 81 PS);
QP Aggiornamento delle previsioni insediative sulla bozza di ru	<ul style="list-style-type: none"> - Documento d'indirizzo preliminare delle previsioni contenente: <ul style="list-style-type: none"> • indirizzi per la revisione della proposta di RU • costituzione ufficio di piano • procedure • contenuti del PS: obiettivi, strategie e prescrizioni • aggiornamento del quadro conoscitivo del RU • aggiornamento delle analisi geologico-idrauliche in coerenza con la Variante n°1 al PS. • classificazione delle manifestazioni d'interesse secondo i criteri stabiliti • stato di avanzamento del processo di valutazione integrata • gestione del QC nel sistema informatico territoriale comunale alla gestione ed al monitoraggio del RU. - Verifica dell'impianto normativo della bozza di RU con particolare riferimento ai contenuti propri del nuovo Regolamento Edilizio sulla base dei documenti presentati da Anci Toscana di concerto con la Regione - schema preliminare delle previsioni aggiornate ai nuovi obiettivi e valutazioni di coerenza relativamente alla proposta di modifica alla LR 1/2005 contenute nel Documento preliminare predisposto dalla Regione Toscana (in particolare Piani complessi d'intervento, istituto della perequazione e zone agricole). - Rapporto ambientale (stato intermedio) e Fase intermedia Valutazione integrata

<p>Incontro pubblico: presentazione contenuti previsionali (ai sensi dell'art.12 del Regolamento 4/R)</p>	<p>Finalizzato alla presentazione del Rapporto ambientale ed alla chiusura del processo partecipativo (presentazione valutazioni relative agli aspetti ambientali, economici e sociali). L'incontro deve essere rivolto in particolare ad associazioni ambientaliste, categorie economiche, comitati e associazioni in genere.</p>
<p>QP Aggiornamento finale delle previsioni insediative sulla bozza di ru</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Schema di assetto generale (1:5000) delle previsioni di piano e principi normativi suddivisi tra disciplina insediamenti esistenti e disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi e infrastrutturali; Relazione illustrativa della nuova soluzione di piano proposta - Redazione schede norma ambiti di trasformazione; - Redazione schemi direttori spazi pubblici; - Aggiornamento e revisione del Piano Guida; - Adeguamento della disciplina delle distribuzione e localizzazione delle funzioni. - Bozza definitiva di RU comprensiva della NTA - aggiornamento elaborati relativi alla fattibilità idrogeologica - Elaborazione Rapporto ambientale e fase finale Valutazione integrata
<p>Adempimenti pre-adozione</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Deposito Genio civile + autor. Bacino - Trasmissione autorità competente e pubblicazione del Rapporto ambientale - Redazione Relazione di Sintesi Valutazione Integrata - Rapporto del Garante - Presentazione in Comm. Urbanistica Stesura Delibera di adozione

L'UFFICIO DI PIANO

Le figure individuate per l'elaborazione del progetto di piano sono state reperite all'interno del personale dipendente dell'Ente che si avvarrà dell'apporto di alcuni collaboratori esterni, nello specifico:

Responsabile del procedimento:

Manuela RICCOMINI

Progettazione e redazione RU e del Piano di distribuzione e localizzazione delle funzioni

Eugenia BONATTI

Luca NESPOLO

Collaboratori esterni:

Incarico di consulenza ad alta specializzazione: Giovanni CARDELLINI MAFFEI

Gruppo di valutazione: Teresa ARRIGHETTI, Francesca BANCHETTI, Elisabetta NORCI

Studi idraulici e geologici: Francesco CECCARELLI

Collaboratori interni:

Luigi BATTISTINI

Laura BENEDETTI

Lorenzo BERTUCCELLI

Sandro DAL PINO

Riccardo MAZZUCCHI

Ilaria NATUCCI

Alessia PARDINI

Ilaria SACCHELLI

Gino TOGNOCCHI

Andrea MANETTI

Alessandra MAZZEI

Lisa CINI

Responsabile del procedimento per la redazione Piano delle funzioni *con compiti di coordinamento degli aspetti normativi in coerenza con il PS e la normativa di settore*

Giuliano GUICCIARDI

collaboratori interni:

Maria Luisa PARENTI

Silvia VERONA

Ilaria NATUCCI

Alessia PARDINI

Supporto amministrativo:

Piera BARBERI

Claudia MOSCHETTI

Elena TONACCHERA

Lida TORLAI

Garante della comunicazione:

Lelio LUNARDINI

6.

Gli indirizzi dell'amministrazione per la proposta di RU

6.1 Indirizzi per la revisione della proposta di RU

Con D.G.C. n° 143/2011 la Giunta comunale ha approvato gli indirizzi per la revisione della proposta di RU già precedentemente consegnata dallo studio incaricato, ma mai stata oggetto di adozione. Tale revisione si è resa necessaria a seguito dell'entrata in vigore di nuove norme regionali in materia di governo del territorio ed a seguito dell'approvazione della variante al PS che definisce un nuovo quadro conoscitivo relativo alle pericolosità idrauliche e geologiche.

Gli indirizzi dettati dalla Giunta comunale possono essere riassunti nei seguenti punti:

1) La valorizzazione e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la qualità degli spazi pubblici

Il tessuto edilizio storico rappresenta un elemento cardine dell'identità territoriale del nostro comune. Negli anni ha costituito un elemento di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche ma anche, più in generale, del tessuto sociale e delle relazioni locali. Negli anni trascorsi la gestione di questo patrimonio, orientata dalle disposizioni del PRGC Di Pietro, ne ha garantito un sufficiente livello di tutela. Tuttavia, ad oggi, è necessario riconsiderare il valore di questo patrimonio nel progetto generale della città, identificandolo quale struttura indispensabile nel riconoscimento di luoghi cardine dell'identità locale, attorno ai quali il RU dovrà prevedere specifici progetti di recupero, e riqualificazione degli spazi pubblici.

Inoltre è necessario un aggiornamento delle conoscenze puntuali sugli elementi di questo patrimonio (schedatura del patrimonio edilizio esistente), anche per poter definire i diversi gradi di intervento ammissibile, alla luce della possibilità di introdurre interventi finalizzati al recupero degli elementi di valore ed al perseguimento della sostenibilità energetica.

2) Servizi pubblici o di interesse collettivo

La dotazione di servizi pubblici prevista dal RU non dovrà essere intesa solo in termini meramente quantitativi, ma dovrà invece costituire il nucleo del progetto di città proposto dal piano. In questo senso il RU potrà essere inteso quale un vero e proprio piano dei servizi. In particolare il RU dovrà affrontare il tema dei servizi sotto una duplice ottica:

a) le attrezzature di rango territoriale, da concertare con i comuni limitrofi e gli enti sovraordinati, in modo da ideare funzioni aggregate che esercitino una forte attrattività. In questo senso la dotazione dei servizi di rango territoriale è in grado di stimolare il tessuto economico e sociale attraverso un rilancio dell'offerta della città. In questa ottica sarà previsto all'interno del RU il potenziamento delle attrezzature sportive esistenti e la realizzazione della nuova piscina comunale;

b) i servizi e le attrezzature locali e di relazione; la riqualificazione ed il completamento degli insediamenti non può prescindere dall'esistenza di un tessuto di attrezzature e dotazioni in grado di qualificare la vita sociale e gli spazi collettivi. Tali dotazioni sono garantite essenzialmente dalla previsione di adeguati interventi pubblici ma debbono al contempo considerare quelle attività di natura privata che permettono di arricchire l'offerta locale di qualità insediativa. A questo scopo gli interventi pubblici e quelli privati dovranno essere coordinati dalla disciplina del RU per garantire nuclei minimi di servizi per ciascun quartiere e frazione della città, ed inseriti in un sistema coerente di spazi pubblici messi a rete attraverso sistemi di mobilità dolce.

In questo senso il RU dovrà prevedere la riorganizzazione del Polo scolastico della città, intesa come riordino dei plessi esistenti, con l'obiettivo di liberare spazi da destinare a esposizioni ed attività congressuali, come nel caso del Complesso di Sant' Agostino.

Considerato che non è più possibile realizzare tutti i servizi e le attrezzature necessarie alla città con il solo intervento pubblico, i programmi di riqualificazione urbana proposti dal RU dovranno prevedere sistemi di rapporto pubblico/privato volti a socializzare la rendita privata generata dalle trasformazioni. A questo scopo l'applicazione del dispositivo della perequazione urbanistica potrà garantire un incremento delle dotazioni collettive e dovrà essere orientata alla realizzazione dei progetti di riqualificazione.

3) Mobilità e infrastrutture

Il progetto delle infrastrutture proposto dal RU dovrà prendere sia la riqualificazione del sistema infrastrutturale esistente che opere di completamento finalizzate al potenziamento della rete attuale.

La riqualificazione del sistema infrastrutturale dovrà considerare i valori espressi dell'ambiente e dal paesaggio locale. Nell'ottica di limitare il consumo di suolo e favorire al contempo la nuova cultura della mobilità e della vivibilità del territorio basata sulla riduzione dell'uso dei mezzi a motore la riqualificazione delle infrastrutture prenderà in considerazione la dotazione di nuove piste ciclabili e il miglioramento dei percorsi pedonali. La riorganizzazione della rete viaria esistente sia di scorrimento che di quartiere, inoltre, dovrà porre particolare attenzione agli ingressi ed ai collegamenti con il centro storico cittadino.

Per quanto riguarda i principali interventi di riorganizzazione del traffico di scorrimento, il RU prevederà:

- a) La realizzazione del potenziamento della via Pisanica quale by-pass per l'eliminazione del traffico pesante dalla città; il progetto della nuova strada dovrà essere concepito come una park-way, concepita in armonia col territorio: alberata, dotata di pista ciclabile e inserita nel contesto ambientale;
- b) il prolungamento di via Unità d'Italia, comunemente chiamata di "scorrimento", dalla rotatoria sull'Aurelia, attraverso il Comune di Camaione, fino al ricongiungimento con la variante Aurelia di Viareggio.

4) Il territorio aperto e il paesaggio

Il RU dovrà predisporre azioni volte alla valorizzazione delle risorse ambientali considerando la necessità di salvaguardare l'assetto ecologico del territorio, attraverso un disegno ambientale che non sia inteso in termini residuali rispetto alle scelte urbanistiche, ma che, viceversa, sia un elemento cardine del progetto di città proposto dal RU. In questo senso dovrà essere individuata la rete ecologica composta da corridoi ambientali (fiumi, torrenti, viali alberati, ecc.) e da frammenti di territorio non urbanizzato aventi un ruolo fondamentale nella salvaguardia della biodiversità (le cosiddette "stepping-stones"). Particolare attenzione dovrà poi essere posta alla fruizione di queste risorse ambientali per mezzo dei percorsi di interesse turistico e naturalistico già individuati dal PS, che dovranno essere collegati alla rete generale di mobilità dolce.

Il RU dovrà incentivare la permanenza dell'attività agricola sul territorio, allo scopo di garantire le funzioni di presidio e mantenimento che svolge nell'ambito collinare, nonché quelle di tutela e salvaguardia ambientale nell'ambito della pianura. Per questo dovranno essere predisposti incentivi finalizzati a garantire la sostenibilità economica dell'attività agricola come l'attività ricettiva agrituristica, l'installazione di impianti per energie rinnovabili, ecc.

Il paesaggio di Pietrasanta è caratterizzato da molteplici aspetti storico ambientali naturalisti e antropici che necessitano di attenzione e di una particolare disciplina, con particolare riferimento agli ambiti soggetti tutela paesaggistica, che comprendono vasta parte del territorio comunale.

5) Interventi di recupero dei tessuti degradati e delle aree dismesse

Obiettivo prioritario del RU è il riordino di tessuti urbani degradati ed aree dismesse.

Per quanto riguarda i tessuti urbani degradati o da riqualificare il RU dovrà predisporre schemi direttori strutturati attorno a spazi pubblici continui che ne costituiscano l'elemento guida, in grado di orientare e coordinare l'azione pubblica e le trasformazioni private. Al contempo per le aree dismesse gli interventi di recupero dovranno essere disciplinati con specifiche schede norma, nelle quali definire prescrizioni di assetto, collegamenti con gli spazi pubblici contigui, ed un corretto mix funzionale.

Gli interventi di recupero saranno attuati applicando lo strumento della perequazione urbanistica allo scopo di garantire un trattamento omogeneo delle proprietà fondiarie ed aumentare le dotazioni pubbliche oltre quanto garantito dagli standard urbanistici minimi. Il miglioramento dei quartieri di edilizia pubblica già realizzati e la realizzazione delle nuove quote di edilizia sociale previste dal PS dovranno contribuire altresì alla riqualificazione urbana.

Fra le azioni di riqualificazione delle aree degradate sarà prioritaria la riqualificazione dell'area afferente alla stazione ferroviaria, potenziando le aree a parcheggio del terminal bus e creando un effettivo collegamento tra le parti della città divise dalla linea ferroviaria.

6) La riduzione delle fragilità territoriali

Il RU dovrà considerare la prosecuzione degli interventi di messa in sicurezza del territorio, anche alla luce

del recente aggiornamento del quadro conoscitivo del P AI che ha recepito gli studi svolti nell' ambito della revisione delle tavole di pericolosità idraulica e geo-morfologica del PS. Il RU dovrà orientare le politiche urbanistiche e di trasformazione del territorio al fine di perseguire tale obiettivo attraverso azioni misurate che considerino le regole che hanno caratterizzato storicamente la struttura identitaria del paesaggio.

Azioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi

1) Costituzione dell'ufficio piano

La revisione della bozza di Regolamento urbanistico sarà redatta internamente alla struttura comunale. Pertanto sarà formato un ufficio di piano integrato dalle professionalità necessarie, con particolare riferimento alle necessità di effettuare indagini, ricognizioni sul territorio e di raccordo e coordinamento dell'attività con l'ufficio SIT.

L'ufficio di piano sarà strutturato per gestire la revisione della bozza di RU e proporre azioni per il governo del territorio. Per questo dovrà curare l'aggiornamento del Quadro conoscitivo e degli elementi conoscitivi costituenti il Si!. Inoltre dovrà contribuire alla definizione degli indicatori per il monitoraggio e la gestione del territorio producendo rapporti sullo stato della pianificazione da allegare al bilancio di previsione nel quale:

- monitorare l'attuazione del piano strutturale, e del piano regolatore vigente;
- verificare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture e contribuire al reperimento delle risorse previste per la programmazione degli interventi in relazione al programma economico triennale comunale;
- controllare lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi pubblici o privati;
- aggiornare il bilancio delle abitazioni in relazione al fabbisogno e in rapporto al dimensionamento previsto nel-piano strutturale;
- verificare l'integrazione con i piani e programmi di settore.

2) Attivazione di forme di concertazione

In fase di aggiornamento della bozza di RU agli obiettivi sopraesposti sarà necessario attivare azioni di confronto con i comuni limitrofi, in particolare nell'ambito dell'attuazione delle strategie definite dal PTC. Tale obiettivo potrà essere raggiunto anche attraverso l'attivazione di specifici tavoli tecnici con gli enti e le amministrazioni interessate.

3) Riavvio delle procedure di valutazione e partecipazione

Gli adempimenti e le verifiche sulle scelte contenute negli obiettivi proposti, proprie del percorso di Valutazione integrata, saranno riattivati sin dalle prime fasi di redazione della revisione del Piano.

Tali verifiche dovranno anche tener conto del dimensionamento del PS in base allo stato di attuazione del vigente PRG e in coerenza con le procedure di VI e VAS in corso.

Il processo partecipativo già avviato si concluderà con la presentazione alla cittadinanza dei contenuti previsionali individuati dall'ente procedente, così come previsto dal Regolamento regionale in tema di valutazione integrata.

4) Rielaborazione della proposta di RU

La ridefinizione della proposta di RU si rende necessaria per aggiornare il piano a quanto disposto dai nuovi obiettivi illustrati nel presente documento. Inoltre è necessario contemplare nella revisione del RU l'aggiornamento con quanto disposto dagli altri strumenti della pianificazione territoriale, con particolare riferimento al PTC ed all'avvio del procedimento per il suo adeguamento.

La revisione della bozza di RU, che si rende necessaria in riferimento a quanto sopra esposto, dovrà altresì garantire:

- la coerenza con il PS relativamente:
 - o al dimensionamento generale
 - o alla disciplina degli ambiti agro-ambientali
- la coerenza normativa con i disposti della legge regionale di governo del territorio anche alla luce delle recenti modifiche ed integrazioni e al documento preliminare di modifica, con particolare riferimento:
 - o all'applicazione del Piano complesso d'intervento (utilizzato nella bozza di RU);
 - o alla revisione della disciplina della perequazione in rapporto a quanto definito dall'art. 60

della LR 1/2005 e tenendo conto della necessità di introdurre prescrizioni maggiormente cogenti per gli assetti di progetto al fine di semplificare la fase di gestione dell'atto di governo.

- o alla disciplina delle zone agricole in coerenza all'art. 40 della LR 1/2005 per le zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola.
- o alla disciplina della localizzazione delle funzioni, in rapporto alla disciplina ed ai piani di settore.

6.2 Obiettivi strategici

Il Regolamento Urbanistico definisce le norme per il Governo del Territorio, inoltre integra e orienta le azioni dell'Amministrazione ed indirizza le attività pubbliche e private per uno sviluppo urbanistico compatibile e sostenibile con le risorse del territorio, nel rispetto dei principi sanciti dalla legge urbanistica regionale.

Rappresenta l'assetto futuro della trasformazione urbanistica del territorio comunale, valuta l'impatto ambientale del complesso degli interventi proposti, dimensionandoli in coerenza con gli obiettivi espressi dall'Amministrazione locale e con le politiche territoriali e di settore provinciali e regionali. Promuove lo sviluppo del territorio con riguardo alla tutela degli ecosistemi, dei valori ambientali e paesaggistici, intendendo il patrimonio artistico, storico, architettonico e naturalistico come bene essenziale della comunità e assumendone la tutela e la valorizzazione come obiettivo generale della propria efficacia.

Attraverso il proprio apparato normativo, stabilisce la disciplina di governo del territorio che corrisponde all'attuazione degli obiettivi ed azioni per perseguirli.

Pertanto contiene previsioni e norme relative ad azioni operative di carattere estensivo e progetti specifici a carattere puntuale.

Nel Regolamento urbanistico dovranno quindi trovare attuazione le nuove previsioni ivi contenute in un progetto generale e sistematico di piano che si coordini con le previsioni non attuate del piano regolatore vigente.

Le scelte progettuali da effettuarsi saranno pertanto finalizzate a rendere concretamente attuabili le previsioni (in termini di effetti, probabilità, efficacia) tenendo conto che il regolamento urbanistico si fonda su tre elementi: 1) l'evoluzione dei piani che hanno guidato lo sviluppo e la storia recente del territorio; 2) la vocazione e la struttura del territorio già analizzata con il PS ed il quadro conoscitivo del RU; 3) gli obiettivi strategici e le azioni per perseguirli.

Il primo Regolamento Urbanistico del Comune di Pietrasanta persegue i seguenti obiettivi generali:

- l'utilizzo razionale delle risorse essenziali potenziando le infrastrutture esistenti e le aree già insediate, per perseguire una maggiore compatibilità delle trasformazioni previste con i caratteri ambientali;
- il contenimento del consumo del territorio aperto e la qualificazione dei varchi non edificati presenti all'interno dei sistemi insediativi;
- la costruzione di un sistema di spazi pubblici di connessione e riqualificazione degli abitati, mirata anche all'innalzamento dell'equilibrio ecobiologico del territorio;
- la protezione del sistema insediativo dai rischi idraulici e dall'inquinamento ambientale;
- la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche e naturalistiche che configurano l'identità territoriale del Comune di Pietrasanta;
- la compensazione ambientale dei nuovi interventi insediativi, mediante l'individuazione di aree destinate a verde attrezzato e non, da garantire alla comunità mediante cessione diretta, vincolo d'uso pubblico o uso a verde privato con valenza ecologica;
- la salvaguardia delle porzioni ancora esistenti e riconoscibili del paesaggio agrario, il contenimento e la mitigazione dei processi di compromissione delle aree agricole, mediante l'individuazione delle varie zone a funzione agricola;
- l'individuazione degli interventi di trasformazione degli insediamenti nel rispetto dei caratteri peculiari riconosciuti e delle esigenze di sviluppo locale della comunità insediata;

- la riorganizzazione delle aree destinate ad attività produttive, dotandole di maggiori quote di servizi e attrezzature e la rilocalizzazione delle attività ubicate in situazioni svantaggiate e/o incompatibili;
- la realizzazione di un sistema della mobilità gerarchicamente ordinato che preveda la separazione dei flussi a lunga percorrenza da quelli locali, la riorganizzazione della rete viaria urbana, il miglioramento della viabilità nelle aree agricole e la realizzazione di una rete pedonale e ciclabile di collegamento tra i centri urbani e il territorio aperto;
- l'incremento della dotazione di servizi, d'attrezzature collettive e d'esercizi commerciali nei centri civici riconosciuti, al fine di connotarli spazialmente e funzionalmente come centri di socializzazione e per rafforzarne le specifiche identità.

❖ Il rispetto dell'identità territoriale e culturale

La caratteristica principale del RU di Pietrasanta deve risiedere nell'essere il piano delle scelte che si fondano sul riconoscimento dell'identità territoriale e culturale che ha fatto di Pietrasanta un'eccezione per l'intero territorio versiliese: sebbene il territorio sia articolato per ambiti morfologicamente diversi (collina, pianura e costa) occorre pensarlo nell'unicità e nelle connessioni delle offerte che possono essere garantite.

Ciò può essere ottenuto anche attraverso il riconoscimento ed il rafforzamento delle potenzialità legate ai settori imprenditoriali (artistico e turistico/ricettivo) ed al livello di offerta di funzioni e servizi previsti come polo d'attrazione tanto per il centro storico del capoluogo che per le frazioni. Tale obiettivo è frutto della previsione di funzioni dislocate nei diversi ambiti territoriali che permettano la rivalutazione delle peculiarità dei singoli territori, il rispetto della sostenibilità insediativa, la permanenza dei caratteri identitari (es.: laboratori artistici nel centro storico, produzioni agricole in collina, l'impianto della viabilità con valenza storico/naturalistica e i tracciati fluviali).

❖ Le opere pubbliche: attrezzature e servizi

Le opere pubbliche intese nella loro accezione diretta (fognature, strade, parcheggi) e nella accezione di servizi (attrezzature generali pubbliche e di uso pubblico) si inseriscono nell'ambito della pianificazione urbanistica finalizzata alla loro realizzazione anche in accordo con i privati. La trasformazione della città in quella che può considerarsi il sistema strutturale portante, passa dalla previsione e successiva realizzazione di attrezzature e servizi di interesse collettivo.

Allo stesso tempo con la previsione e realizzazione di opere pubbliche si crea sviluppo e si può dar vita a quel sistema di interventi pubblico/privati che oggi costituisce il meccanismo più efficace per regolare l'acquisizione di aree da parte dell'Ente pubblico, spesso gravato da limitate risorse economiche o dalle difficoltà applicative dell'esproprio.

Nello specifico, particolare importanza, nella previsione delle opere pubbliche strettamente attinenti alla previsione urbanistica del territorio sono i problemi della viabilità lungo le principali arterie comunali e sovracomunali connessi allo sviluppo delle attività commerciali e turistiche. Per questo sarà oggetto di previsione prioritaria la rivalutazione, in collaborazione con i comuni limitrofi e con la Provincia, di tre nuove grandi arterie:

1. il potenziamento della via Pisanica, prevedendo un collegamento diretto con via Provinciale di Vallecchia all'altezza dell'insediamento della "ex pretura" e con via Unità d'Italia tramite il sottopasso della via Aurelia e della Ferrovia. La nuova strada dovrà rappresentare un esempio di architettura concepita in armonia col territorio: alberata, dotata di pista ciclabile e inserita nel contesto ambientale (tipo viale Apua);
2. il potenziamento di via Arginvecchio, in accordo con il Comune di Camaiore e la Provincia di Lucca, in modo da veicolare il traffico pesante, che oggi opprime la zona di Porta a Lucca, verso via Unità d'Italia;
3. il prolungamento di via Unità d'Italia, necessario per il completamento dell'asse di scorrimento intermedio della Versilia, dalla rotonda sull'Aurelia in corrispondenza dell'incrocio, verso il Comune di Camaiore, fino al ricongiungimento con la variante Aurelia di Viareggio.

Tali previsioni sono strettamente collegate all'obiettivo di trasferimento al di fuori del tessuto urbano del traffico di collegamento sovracomunale e la creazione di una maglia viaria tangenziale esterna che favorisca il superamento urbano attorno a Pietrasanta, senza attraversamento della stessa.

L'Amministrazione Comunale intende inoltre tracciare alcune linee di riferimento finalizzate all'individuazione delle opere e realizzazioni di maggior rilevanza che dovranno attuarsi con il primo RU.

Di seguito vengono riportati alcuni tra gli obiettivi principali non inseriti direttamente nel sistema delle Utoe perché afferenti trasversalmente a più ambiti territoriali.

- ✚ Messa in sicurezza geomorfologica per il territorio collinare e idraulica per la pianura
- ✚ Realizzazione della Piscina Comunale collegata ad interventi di recupero sottoposti a meccanismi perequativi
- ✚ Realizzazione di un centro polisportivo indoor
- ✚ Realizzazione di impianti sportivi e aggregativi di quartiere
- ✚ Realizzazione di un polo scolastico nella zona compresa tra Piazza Matteotti e via Marconi
- ✚ Valutazione della possibilità di realizzazione di un polo scolastico medio superiore presso Liceo Artistico Stagio Stagi.
- ✚ Ampliamento polo museale culturale in Sant' Agostino
- ✚ Rigenerazione urbana della zona di porta a Lucca, mediante interventi integrati di interesse Pubblico
- ✚ Realizzazione parcheggi e parchi giardino in ogni zona limitrofa ai plessi scolastici esistenti
- ✚ Realizzazione di una nuova attrezzatura scolastica per l'infanzia
- ✚ Previsione di un asse di collegamento (sottopasso pedonale) in corrispondenza di viale Apua ed il Mercato comunale con realizzazione di uno spazio strutturato di accesso alla città storica nell'area compresa tra l'Aurelia e la ferrovia.
- ✚ Potenziamento a titolo definitivo del polo internodale del Terminal Bus e rigenerazione urbana dell'area circostante la Stazione Ferroviaria
- ✚ Raddoppio parcheggio Piazza Leone Tommasi
- ✚ Realizzazione parcheggio sotterraneo in Piazza Matteotti
- ✚ Recupero a parco urbano di Piazza dello Statuto
- ✚ Realizzazione di un percorso di collegamento con il pontile attraverso le piazze di Marina di Pietrasanta (progetto *Lungo la Piazza*)
- ✚ Previsione dei strutture turistico ricettive o agrituristiche nelle varie realtà insediative di pianura e di collina
- ✚ Potenziamento della vocazione turistica di Valdicastello tramite la riqualificazione del complesso museale di Casa Carducci collegato con l'insediamento dell'Argentiera del Parco Minerario
- ✚ Creazione di un centro aggregativo identitario per la frazione di Strettoia, capace di accogliere in sé tutte le realtà associative presenti
- ✚ Potenziamento della vocazione turistica delle frazioni di Capriglia e Capezzano attraverso un sistema integrato ricettivo che valorizzi le peculiarità paesaggistiche e ambientali

❖ Gli insediamenti

Lo stato d'attuazione del PRGC vigente, aggiornato nel quadro conoscitivo del RU, consente di disporre di una serie di dati riguardanti i residui del vecchio piano.

Dal momento che alcune previsioni, frutto di Varianti recenti non hanno ancora avuto attuazione l'A.C. intende prevederne la parziale attuazione, in particolare:

- Rivalutare tutte le aree afferenti alla variante Peep approvata nel 2005 con eventuale stralcio e/o rimodulazione delle previsioni non in linea con gli obiettivi strategico-politici dell'Amministrazione.

- Rielaborare le previsioni relative ai comparti convenzionati anche attraverso una nuova modulazione da parte dell'Amministrazione e dell'attuatore, nell'ottica di ridimensionare gli interventi alle esigenze attuali collettive e private
- Rivalutare ed eventualmente stralciare i comparti edificatori non attuati, mantenendo la possibilità edificatoria per la realizzazione di edilizia dedicata alla residenza e alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di suo pubblico di quartiere, anche individuando ambiti e sub ambiti soggetti a piani attuativi convenzionati
- Rivalutare la capacità edificatoria delle Varianti di chiusura n° 1 e 2
- Recepire i contenuti delle varianti per cui sia già stata attivata procedura di Avvio di procedimento (Riconversione impianti di betonaggio zona Montiscendi – Cava Viti / area Binelli Strettoia /Strutt. Ricettive, Piconcelli Belfiore)

Il patrimonio edilizio esistente

Riguardo alla gestione del patrimonio edilizio esistente sarà necessario definire un apparato normativo chiaro e che non lasci spazio all'interpretazione, che contenga norme di tutela del patrimonio di valore architettonico ambientale laddove esso costituisce fondamento culturale e testimonianza materiale propria del nostro territorio. In questo senso, è auspicabile che il RU dovrà inserire nella normativa abachi d'intervento, ed incentivazioni per quelle soluzioni progettuali "conformi" che perseguano la qualità insediativa ed il rispetto della tipologia insediativa consolidata. Le norme dovranno contenere una specifica sezione dedicata agli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Allo stesso modo dovranno trovare ampio margine di manovra e d'incentivazione tutte quelle soluzioni progettuali volte al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti energetiche alternative, con specifici bonus volumetrici.

- Riguardo agli edifici esistenti destinati a laboratori legati al settore lapideo e ricadenti nel centro storico di Pietrasanta o in zona immediatamente attigua è importante, nell'ambito della conservazione delle caratteristiche tipologiche architettoniche, prevedere il mantenimento di piccoli laboratori di carattere culturale e artistico in senso lato.
- Le attività artigianali ed industriali in zona impropria (ricadenti nel piano guida) necessitano di previsioni che consentano l'eventuale dismissione, il cambio di destinazione d'uso ed un riordino generale del sito (per aree che comprendono diverse attività come per esempio la Buca). E' necessario promuovere la possibilità di reale attuazione degli interventi predisponendo un piano di recupero generale che contempli la risoluzione di problemi viari ed infrastrutturali.
- Il recupero di situazioni di degrado urbano, delle aree dismesse dovrà essere una priorità assoluta, finalizzata alla possibilità di riconversione dei volumi, e alla reperibilità di nuovi alloggi e di nuovi spazi per attività pubbliche e di uso pubblico.
- Il cambio di destinazione d'uso deve essere disciplinato da uno specifico piano delle funzioni ammesse che consenta la rivalutazione delle caratteristiche prevalenti di zona.
- Al fine dell'incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente, preferibile all'utilizzo di nuovo suolo edificabile dovrà essere consentita la possibilità di ampliamento dei fabbricati esistenti ricadenti in tutte le zone del territorio.
- Il frazionamento delle unità immobiliari a destinazione residenziale deve essere consentito con limite minimo di 65mq di SUN.

Le aree di recupero e riqualificazione e le aree di trasformazione insediativa, per la complessità degli interventi che generalmente le caratterizza, devono essere necessariamente connesse a un insieme sistematico di propositi e previsioni atti a perseguire una migliore qualità insediativa, meglio integrata nel tessuto esistente, capace di rigenerare e riordinare il patrimonio edilizio e paesaggistico in cui sono inserite.

Lo sviluppo insediativo

Riguardo alle linee strategiche di previsione degli insediamenti dovrà essere prioritariamente perseguito l'obiettivo del "riordino" edilizio, che a volte è anche "riordino sociale", soprattutto in quei casi dove gli insediamenti sono sorti senza una precisa logica pianificatoria e comunque con logiche che non rispondono più alle esigenze ed allo stile di vita attuale.

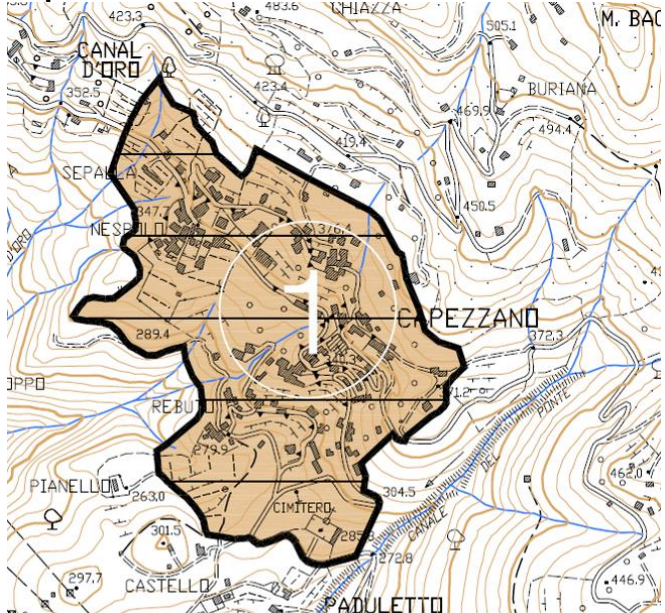
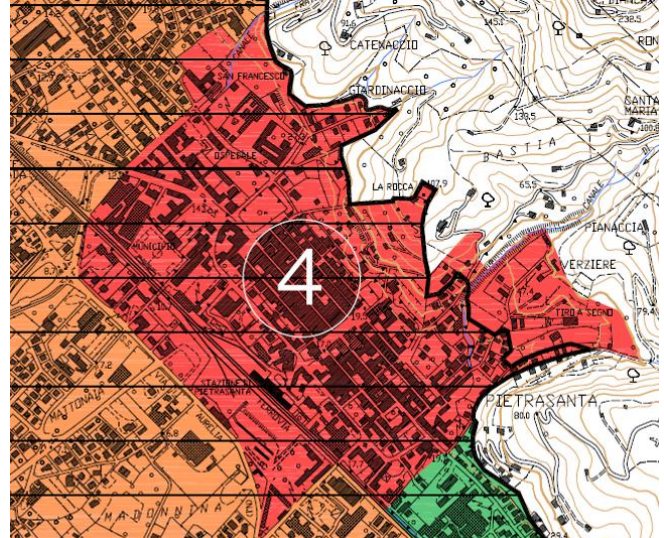
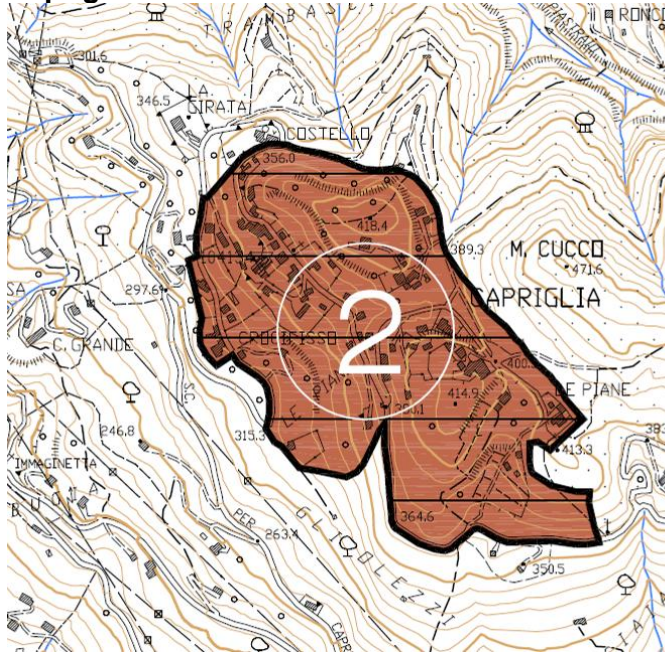
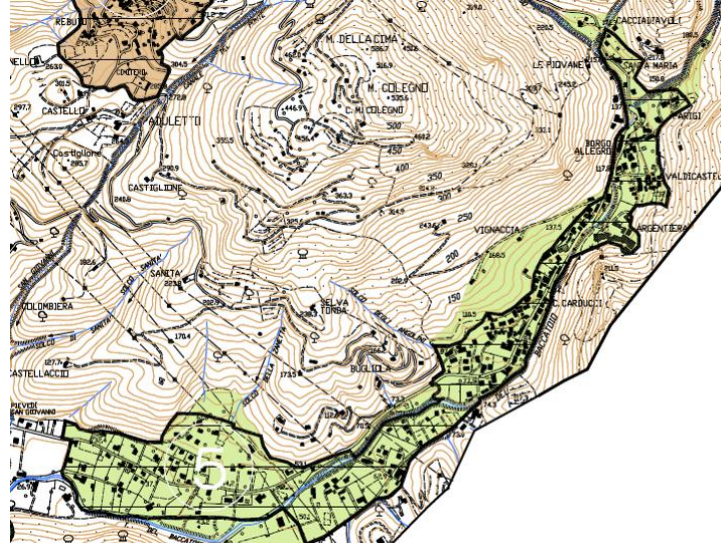

E' necessario in via prioritaria prevedere nuovi insediamenti laddove il territorio è già dotato delle opere di urbanizzazione necessarie a sostenere il carico urbanistico di tali interventi; laddove sarà prevista l'espansione insediativa, questa dovrà procedere di pari passo con l'adeguamento dei sistemi infrastrutturali esistenti e con nuove previsioni di servizi ed attrezzature, nuove previsioni espansive saranno subordinate al previo completamento dei tessuti insediativi esistenti e quelli in corso di attuazione (individuazione di lotti interclusi).

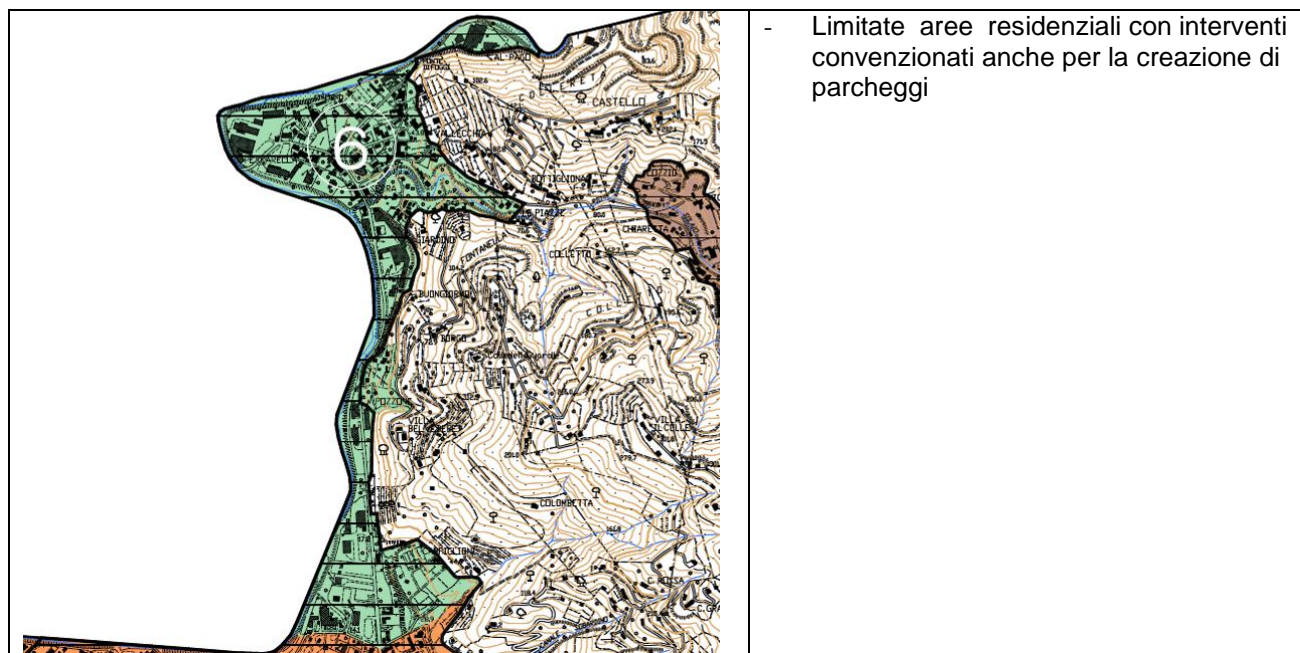
L'edilizia convenzionata, sovvenzionata, sociale, e le nuove possibilità di realizzazione edilizia di prima casa sono circa il 40% del dimensionamento totale del PS: L'A.C. intende attuare gran parte delle previsioni, dando attuazione ai piani approvati e non ancora attuati ed inserendo previsioni pianificatorie del tutto nuove nel RU, il tutto finalizzato ad affermare una nuova politica della "casa pubblica", attenta alla socializzazione ed alla qualità del vivere, che comprenda forme di incentivazione per l'edificazione sociale e per la prima casa anche attraverso procedure perequative. In particolare al fine dell'attuazione della quota del dimensionamento previsto dal PS per edilizia residenziale pubblica, il Regolamento urbanistico dovrà prevedere all'interno dei nuovi ambiti di edificazione una quota di alloggi, proporzionale alle dimensioni dell'intervento previsto, realizzata a totale carico del privato, ma ceduta all'Amministrazione in modo da costituire un patrimonio da destinarsi ad alloggi da locare o cedere a prezzi calmierati.

L'Amministrazione intende infine favorire in ogni modo possibile il recupero del patrimonio edilizio esistente anche a fini di residenza pubblica.

6.3 Gli obiettivi per UTOE

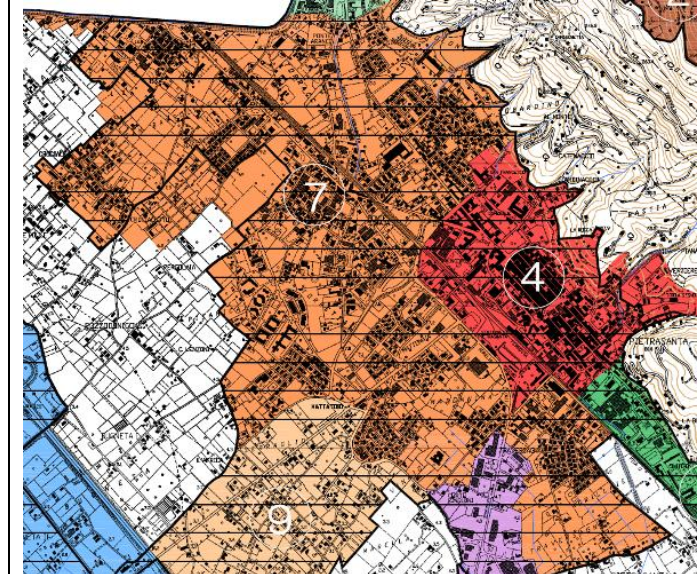
L'UTOE è l'unità territoriale organica elementare che individua e delimita gli spazi che richiedono una più specifica normativa. Per ciascuna UTOE il PS definisce gli interventi ammessi, indicando i parametri quantitativi e gli indicatori principali (destinazioni d'uso, standard). E' volontà della AC identificare **obiettivi prioritari**, per il raggiungimento dei quali saranno definite scelte programmatiche specifiche in sede di RU, tali obiettivi possono essere riassunti nel seguente schema:

UTOE	OBIETTIVO	Solaio	-
<p>Capezzano Monte</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Salvaguardia della collina terrazzata con interventi sul patrimonio edilizio esistente atti alla permanenza umana per la cura del microsystema di regimentazione delle acque - Collegamento frazioni attraverso percorsi di elevata qualità naturalistico/ambientale - aree di sosta diffuse - Limitata nuova edificazione a completamento del tessuto esistente con cessione in via convenzionale di spazi pubblici e di servizio 	<p>La città di Pietrasanta</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Salvaguardia delle caratteristiche architettoniche, recupero urbanistico aree da rigenerare - riqualificazione urbana delle aree poste tra la ferrovia e l'Aurelia per la creazione di spazi pubblici da destinarsi a parchi urbani, spazi verdi e parcheggi - Insediamenti per edilizia convenzionata residenziale in ambiti di recupero urbano - Recupero dell'ex Ospedale Lucchesi - Potenziamento del polo museale di S. Agostino - Ristrutturazione completa della Rocca con la creazione di un percorso culturale parco della scultura - Sistemazione e potenziamento della viabilità carrabile e ciclopedonale
<p>Capriglia</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Salvaguardia della collina terrazzata con interventi sul patrimonio edilizio esistente atti alla permanenza umana per la cura del microsystema di regimentazione delle acque - Collegamento frazioni attraverso percorsi di elevata qualità naturalistico/ambientale - Recupero sistemi turistico-naturalistici - Limitata nuova edificazione a completamento del tessuto esistente con cessione in via convenzionale di spazi pubblici e di servizio 	<p>Valdicastello</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Insediamenti residenziali di completamento del tessuto esistente - Limitata nuova edificazione a completamento del tessuto esistente con cessione in via convenzionale di spazi pubblici e di servizio - Rigenerazione degli insediamenti afferenti all'Argentiera - Bonifica e recupero ambientale del Parco minerario - Percorso fluviale ciclopedonale lungo l'asta del fiume Baccatoio - Adeguamenti funzionali della viabilità - Parcheggi all'ingresso della frazione
		<p>Vallecchia</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Viabilità ciclopedonale lungofiume - Recupero urbanistico aree artigianali promiscue (riordino asse lungofiume)



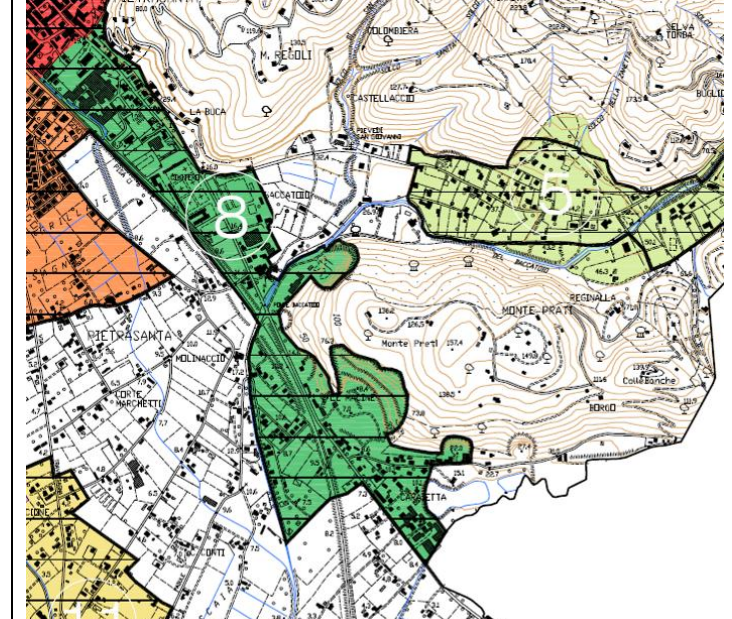
- Limitate aree residenziali con interventi convenzionati anche per la creazione di parcheggi

Quartieri periurbani



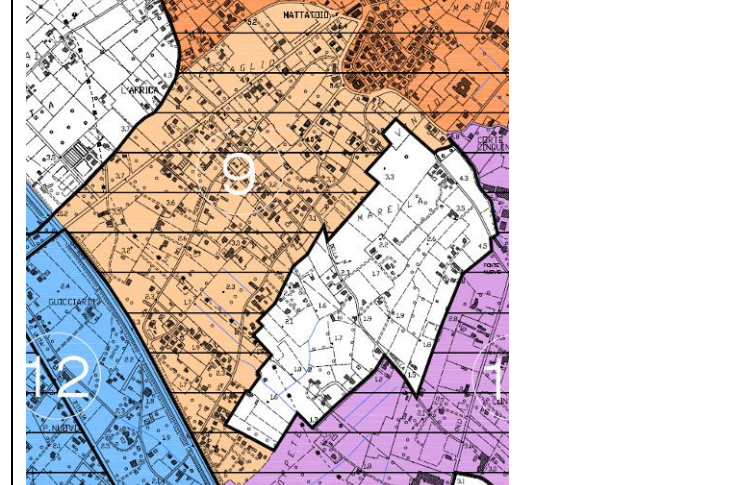
- Previsione di aree per edilizia sociale anche tramite recupero di volumi esistenti
- Nuovi insediamenti residenziali di completamento al tessuto insediativo esistente, anche di edilizia sociale
- Recupero aree industriali dismesse o in zona impropria
- Potenziamento e proseguimento della via Pisanica
- Individuazione e valorizzazione di un centro quale polarità urbana nei quartieri Africa, Crociale e Macelli
- Realizzazione parcheggi nei pressi dei plessi scolastici
- Verifica di compatibilità agli obiettivi del RU dei comparti presenti nel PRGC vigente considerando anche la necessità di una loro attuazione volta alla creazione di attrezzature e spazi pubblici
- Riqualficazione aree Torretta e Torracia tramite recuperi urbanistici di rigenerazione verso il residenziale convenzionato
- Recupero dell'intero complesso dei Salesiani con conservazione della tipologia architettonica, subordinato alla realizzazione di servizi ed attrezzature ed alla cessione della chiesa a spazio per la collettività (intervento subordinato alla ridefinizione dei limiti dell'Utoe all'ambito pedecollinare)
- Previsione di insediamenti per strutture ricettive in località Traversagna
- Nuovi insediamenti sportivi
- Previsione di un'attrezzatura da destinarsi a nuova scuola per l'infanzia
- Previsione di un'attrezzatura da destinarsi Casa-famiglia
- Ampliamento centro pubblico via Osterietta

Sarzanese



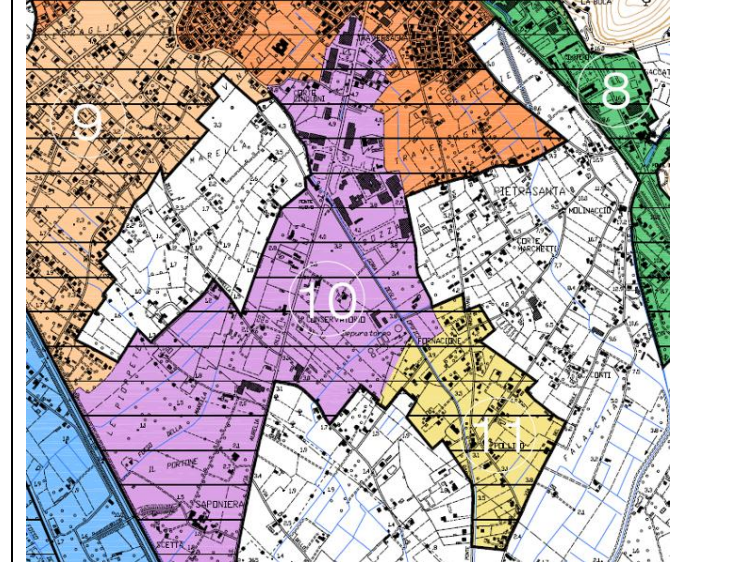
- Recupero area industriale-artigianale zona 'La Buca' tramite realizzazione di ambiti di rigenerazione divisi in zone omogenee d'intervento subordinate a piano di recupero, per la realizzazione di una viabilità alternativa alla Sarzanese
- previsione di aree per parcheggio a servizio del centro storico
- Creazione di una zona a parcheggio con servizi per il rafforzamento delle attrezzature esistenti
- Recupero magazzini comunali (insediamento edilizia sociale)

Serraglio Marella

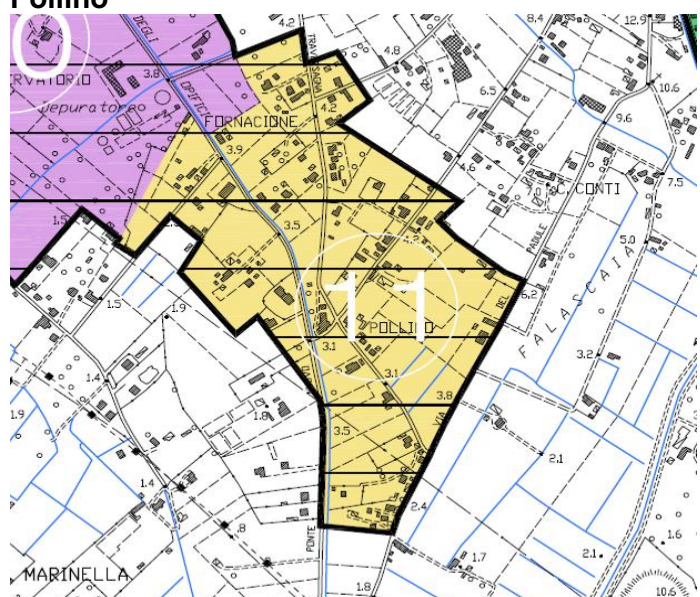
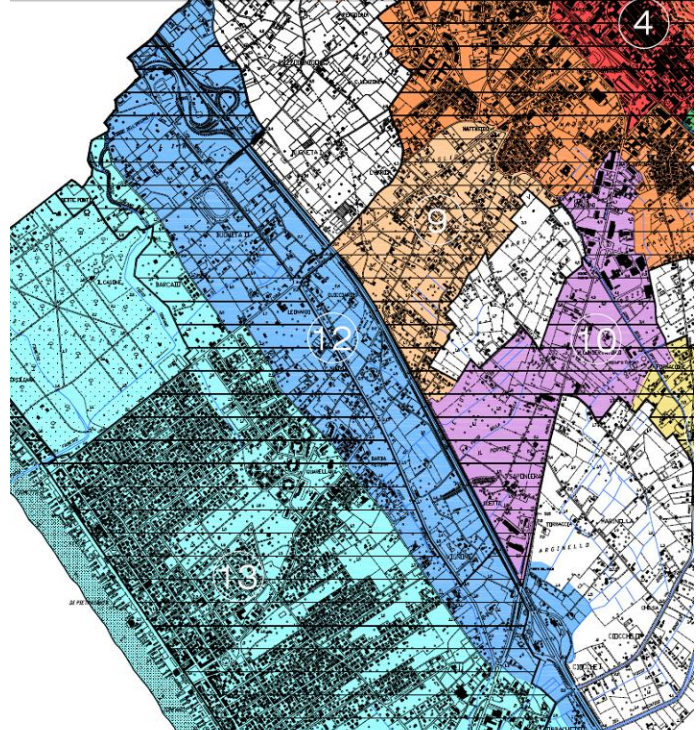


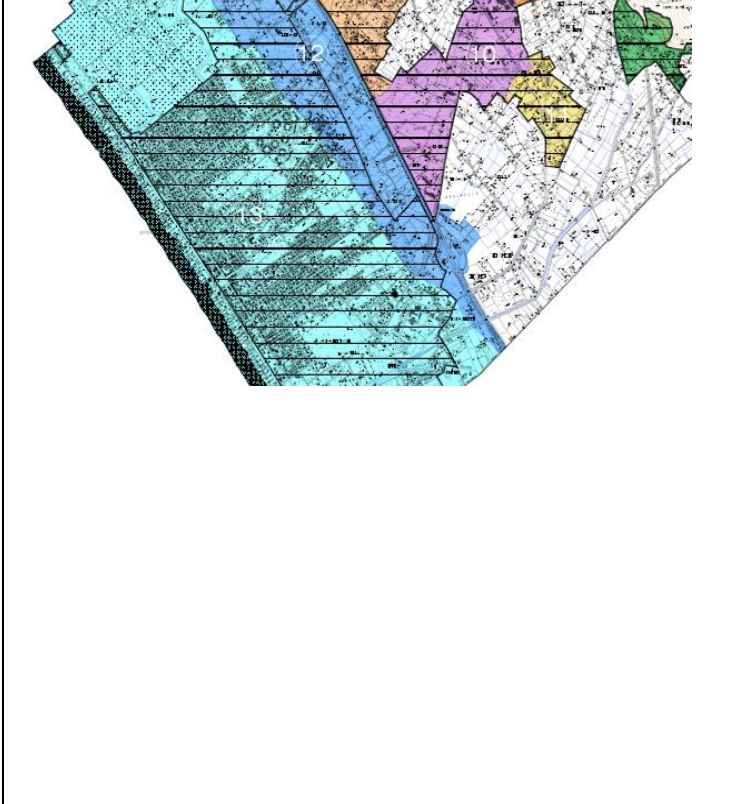
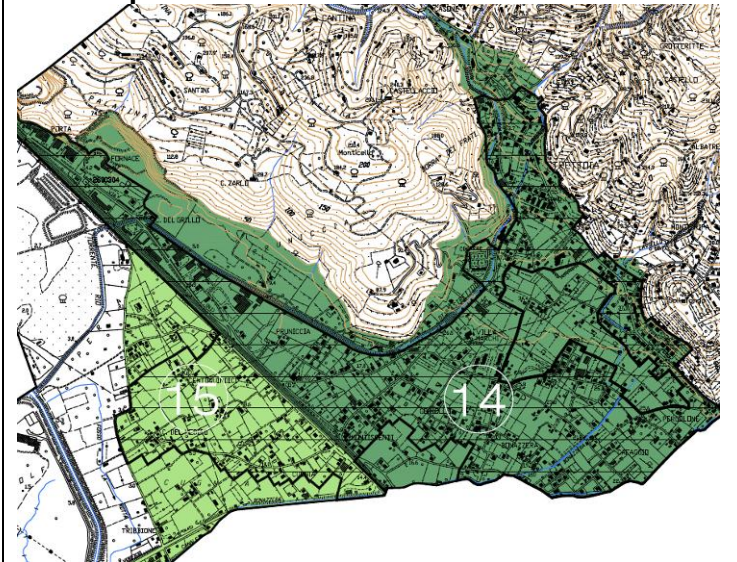
- Nuova edilizia residenziale di completamento degli insediamenti esistenti
- Realizzazione di spazi a verde attrezzato in tessuti edificati

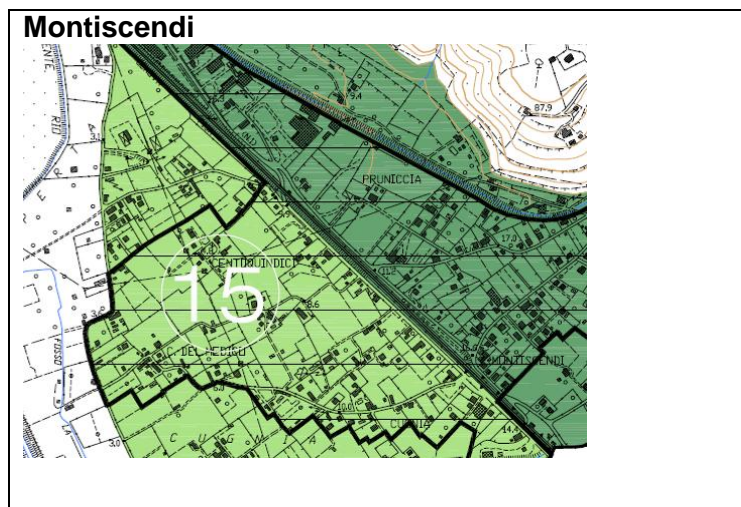
Portone Pontenuovo



- Completamento di area artigianale-industriale, limitatamente agli obiettivi ed i criteri del Piano Guida contenuto nel Q.C. dell'R.U.
- Verifica di compatibilità con gli obiettivi del RU relativi alla previsione afferente al comparto III previsto dal PRGC vigente
- Previsione di spazi da destinarsi ad hangar per il Carnevale pietrasantino
- Definizione progettuale delle aree afferenti al centro servizi
- Sistemazione viaria lungo l'Aurelia con la realizzazione delle rotonde in corrispondenza degli insediamenti commerciali e di via Pontenuovo unitamente ad una riqualficazione degli spazi prospettanti l'asse viario allo scopo di definire una nuova immagine

<p>Pollino</p> 	<p>all'ingresso della città.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitata nuova edificazione di completamento - Nuova edilizia residenziale convenzionata attraverso la conferma delle previsioni in atto (piano Peep) anche mediante nuove forme convenzionate più dirette di attuazione - formazione di una polarità urbana che garantisca un nucleo minimo di servizi per la frazione - Previsione di un parcheggio nei pressi della scuola elementare e nei pressi della Chiesa - Previsione di un'area per attrezzature sportive e ludiche di servizio - Previsione di una area turistico ricettiva integrata
<p>Asse attrezzato di via Unità d'Italia</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Previsione di ambiti di riqualificazione destinati ad attività commerciali compatibilmente con i caratteri del luogo che non prevedano carichi viabilistici eccessivi sulla via di scorrimento - previsione di attrezzature turistiche - Nuovi impianti sportivi, piscina, centro polisportivo indoor, campi da calcio - Centro sportivo calcistico via del Sale - Centro di attrazione congressuale in accordo con la Provincia e i Comuni della Versilia - Riconoscimento della via Unità d'Italia come tratto esistente, all'interno del territorio comunale, dell'Asse Intermedio di Scorrimento della Versilia - Previsione di attrezzature da destinarsi ad edifici per il culto - Viabilità di collegamento con il progetto di variante Aurelia e Sarzanese in corrispondenza della rotatoria della via di scorrimento (zona via della Sparta)
<p>Marina</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Piano Particolareggiato di Tonfano e Fiumetto, finalizzato al miglioramento dei centri urbani di Fiumetto, Tonfano e Focette/Motrone - Nuovi insediamenti residenziali di completamento - Nuove previsioni di edilizia sociale - Creazione di nuove aree a verde pubblico - Nuove aree a parcheggio e sistemazione della viabilità - Potenziamento strutture ricettive

	<ul style="list-style-type: none"> - Previsione di nuove strutture ricettive - Riqualificazione del centro del Tonfano - Parco pubblico in via Leopardi - Tutela delle zone che presentano rilevanti discontinuità del costruito, in particolare per le aree a sud e nord del fosso Motrone, dove potranno essere realizzati solo limitati interventi di completamento edilizio. - Salvaguardia delle pinete costiere e delle zone limitrofe con esclusione di nuova edificazione - Verifica comparti convenzionati con possibilità di rimodulazione verso destinazioni turistico/ricettive - Parcheggio presso la scuola della Quadrellara anche tramite cessione convenzionale delle aree - Potenziamento del polo scolastico della Marina presso le scuole Santini - Lungo la Piazza – collegamento urbano Pontile Piazza Ville Parisi - Collegamento urbano Fiumetto-Tonfano Motrone tramite via Carducci e via Versilia - Potenziamento centro vacanze UILDM
<p>Le aree pedecollinari di Strettoia</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione centro civico tramite intervento di recupero convenzionato (area Binelli – Galli) - Potenziamento Area sportiva della Prunaccia - Nuove aree residenziali di completamento - Nuove aree per edilizia sovvenzionata e convenzionata per la creazione di servizi e attrezzature di completamento a quelli esistenti - Verifica di compatibilità agli obiettivi del RU dei comparti presenti nel PRGC vigente considerando anche la necessità di una loro attuazione volta alla creazione di attrezzature e spazi pubblici - Recupero ambientale Cava Viti

<p>Montiscendi</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Limitata nuova edificazione a completamento del tessuto esistente anche con cessione in via convenzionale di spazi pubblici e di servizio - Delocalizzazione impianti di betonaggio - Realizzazione centro di accoglienza dell'Anpil 'Lago di Porta' - Recupero area Salto della Cervia per attività pubbliche legate al lago di Porta - Verifica di compatibilità agli obiettivi del RU dei comparti presenti nel PRGC vigente considerando anche la necessità di una loro attuazione volta alla creazione di attrezzature e spazi pubblici
---	--

- Afferenti ai sistemi produttivo/turistico/commerciale
- Afferenti al sistema infrastrutturale e dei servizi/attrezzature potranno essere oggetto di valutazione specifica nell'ambito della pianificazione in atto.

6.4 Classificazione delle manifestazioni di interesse

La legge regionale toscana (art. 13 del Regolamento d'attuazione del titolo V della LR 1/2005) prevede che in fase di redazione del Regolamento Urbanistico, ai fini della definizione del quadro previsionale strategico, i comuni possono emettere un pubblico avviso, invitando tutti i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici definiti dal Piano Strutturale.

La norma citata prevede che nel provvedimento di adozione sia dato atto delle determinazioni assunte in base alle proposte pervenute, tali valutazioni attengono, prioritariamente:

- a) alla coerenza con i contenuti e con i dimensionamenti del piano strutturale;
- b) alla qualità urbanistica ed alla fattibilità dal punto di vista tecnico ed economico, degli interventi proposti;
- c) ai tempi di realizzazione previsti;
- d) ai benefici pubblici contenuti nelle singole proposte;
- e) agli obblighi che gli interessati si impegnano ad assumere a garanzia della corretta e della completa realizzazione degli interventi proposti.

La presentazione delle proposte e dei progetti a seguito del pubblico avviso ha esclusivamente valore consultivo, e non vincola in alcun modo la definizione dei contenuti del regolamento urbanistico da parte del comune competente.

Sostanzialmente la manifestazione d'interesse rappresenta un momento partecipativo che consente il confronto tra l'Amministrazione, i progettisti e tutti i soggetti che ritengono di presentare proposte che, all'interno di una pianificazione d'insieme, possono essere accolte o meno, al fine del perseguimento del pubblico interesse, dandone opportunamente atto nel provvedimento finale.

In fase preliminare alla progettazione dello strumento urbanistico è stato predisposto apposito bando finalizzato alla presentazione di manifestazioni d'interesse.

Il Pubblico avviso, pubblicizzato con le modalità consuete (sito internet, manifesti pubblici, quotidiani, incontro pubblico) fissava i termini previsti per la presentazione delle manifestazioni d'interesse (dal 2 aprile 2009 al 4 maggio 2009), entro tale data sono pervenute all'Amministrazione **741 manifestazioni d'interesse** che sono state elencate con ordine di protocollo, riassunte sinteticamente e cartografate.

Alcune manifestazioni sono state oggetto di integrazione, pervenute entro novembre 2009.

Le manifestazioni d'interesse agli atti dell'Amministrazione saranno oggetto di valutazione, subordinata alla compatibilità con il progetto di piano.

Le manifestazioni d'interesse che eventualmente troveranno corrispondenza con gli obiettivi politico-strategici di inequivocabile interesse pubblico e collettivo, in piena conformità con gli obiettivi del PS, ed in base ai seguenti criteri di classificazione:

- Afferenti al sistema insediativo residenziale