

**ARTICOLO 95
L.R.65/2014**

PIANO OPERATIVO



Avvio del Procedimento

RELAZIONE

(Articolo 17 LR 65/2014 e s.m.i.)

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO
RELAZIONE**

(articolo 17 LR 65/2014 e s.m.i.)

INDICE

1. NOTE INTRODUTTIVE E DI ORIENTAMENTO GENERALE	3
1.1. Dal “disegno” strutturale al “progetto” operativo	3
1.2. Contenuti e forma del Piano Operativo (PO). Riferimenti legislativi	3
- Quadro conoscitivo del PO (contenuti essenziali).....	4
- Quadro propositivo (progettuale) del PO (articolazione e forma).....	5
- Dimensionamento del PO in rapporto a quello di PS.....	7
- Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni (categorie funzionali).....	7
2. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO	8
2.1. Quadro conoscitivo e Sistema Informativo Geografico del PS	8
2.2. Ricognizione e definizione del “Patrimonio Territoriale”	11
2.3. Perimetrazione del “Territorio urbanizzato” e “Territorio rurale”	14
2.4. Indagini, approfondimenti e analisi del PO	16
- Declinazione e dettaglio delle articolazioni territoriali del nuovo PS	17
- Analisi di stato e verifiche di fattibilità sulla rete infrastrutturale e della mobilità	18
- Ricognizione dei “Beni Paesaggistici” formalmente riconosciuti dal PIT/PPR	19
- Aggiornamento e revisione della classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente (PEE)	20
- Indagini di fattibilità idrogeomorfologica e sismica e sistema idrografico regionale	21
3. QUADRO PROPOSITIVO PRELIMINARE	22
3.1. Quadro propositivo del PS (contenuti statuari e Strategici)	22
3.2. Quadro propositivo preliminare del PO e azioni conseguenti	24
- Perseguimento delle “Strategie” e degli “Obiettivi generali” del nuovo PS (Visione guida).....	27
- Quadro previsionale strategico quinquennale (dimensionamento) del PO	30
- Qualità delle previsioni di trasformazione e obiettivi specifici per il PO.....	32
- Attuazione delle “Localizzazioni esterne al territorio urbanizzato” (Copianificazione).....	34
- Obiettivi e disposizioni per i servizi, le dotazioni territoriali e degli Standard Urbanistici.....	36
3.3. Strategia di sviluppo del PS (UTOE, Ambiti e Determinazioni spaziali).....	39
3.4. Avviso pubblico e manifestazioni di interesse per il PO	42
3.5. Informazione e partecipazione (indicazioni per il programma)	45

1. NOTE INTRODUTTIVE E DI ORIENTAMENTO GENERALE

1.1. Dal “disegno” strutturale al “progetto” operativo

Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 16.3.2018, il Comune di Camaiole ha approvato il nuovo Piano Strutturale (PS) redatto in conformità ai rinnovati principi e alle disposizioni della recente legge regionale per il Governo del territorio (LR 65/2014) e al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico regionale (PPR). Il processo di approvazione del nuovo strumento di pianificazione territoriale attende solo la conclusione della “Conferenza Paesaggistica” regionale, già convocata ai sensi dell’articolo 31 della stessa LR 65/2014 e dell’articolo 21 dello stesso PIT/PPR finalizzata a certificarne la sua avvenuta conformazione.

In questo quadro il processo di completa ed esaustiva innovazione degli strumenti urbanistici comunali attende di essere concluso con la formazione e approvazione del nuovo Piano Operativo (PO) che, secondo la formulazione indicata dalla innovata legislazione regionale, andrà completamente a sostituire il vigente Regolamento Urbanistico (RU).

Il nuovo PS - valido a tempo indeterminato e che assume valenza e contenuto di Piano Paesaggistico – propone e articola il “disegno” di lunga durata degli assetti urbanistici, territoriali e paesaggistici verso cui tendere insieme ai riferimenti “statutari” entro cui misurare le condizioni di compatibilità e le strategie di sviluppo territoriale ritenute sostenibili del Comune di Camaiole. In questo quadro infatti, secondo le indicazioni di legge, il “**Governo del territorio**” è tenuto a “... *garantire lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte anche evitando il nuovo consumo di suolo, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale inteso come bene comune e l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento del bene stesso, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future ...*”.

Per dare concreta attuazione al principio enunciato occorre pertanto procedere con il completamento dei nuovi strumenti di pianificazione comunale il cui traguardo, nel caso di Camaiole, è rappresentato dalla preliminare traduzione e dal successivo rinnovamento (sia in termini di forma che di contenuti) del precedente RU, seguendo nella direzione “disegnata” dal nuovo PS conformato al PIT/PPR e procedendo alla sua traduzione operativa ed attuativa nel nuovo PO.

E’ con questi presupposti che il presente Documento definisce i contenuti di “**Avvio del procedimento**” di formazione del **nuovo Piano Operativo (PO)**, ai sensi e per gli effetti di cui all’articolo 17 della LR 65/2014. In questo quadro nei capitoli che seguono sono delineati i riferimenti legislativi e il contesto normativo entro cui si deve formare il nuovo strumento di pianificazione urbanistica; è descritto e delineato il Quadro conoscitivo di riferimento (a partire da quello già allestito per il nuovo PS) ed è al contempo definito il Quadro propositivo (progettuale) preliminare (in conformità alla disciplina del nuovo PS e del PIT/PPR): contenuti questi che costituiscono orientamento ed indirizzo per il processo di formazione ed elaborazione del nuovo PO del Comune di Camaiole.

1.2. Contenuti e forma del Piano Operativo (PO). Riferimenti legislativi

Come anticipato al precedente paragrafo la LR 65/2015 muta dunque la denominazione dello strumento urbanistico operativo comunale: il “*Regolamento Urbanistico*” (RU), disciplinato dalla previgente LR 1/2005 che viene ora denominato “**Piano Operativo**” (PO). A differenza di quanto descritto e sperimentato con il PS, alla mutata denominazione non consegue tuttavia un cambiamento sostanziale della configurazione giuridica dello strumento e dei suoi

contenuti fondamentali. Il PO, come il precedente RU, è lo strumento conformativo del regime dei suoli, generale, perché esteso all'intero territorio comunale, che contiene la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (PEE), di quelli concernenti il territorio rurale, unitamente a quella delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie. Il PO si forma e perfeziona mediante l'adozione e la successiva approvazione, previa controdeduzione sulle osservazioni pervenute, persegue gli obiettivi e attua le disposizioni del Piano Strutturale (PS), sovraordinato, verso il quale si pone in rapporto di necessaria coerenza e conformità. E' inoltre confermata dalla legge la decadenza quinquennale delle previsioni di trasformazione urbanistica.

Se i contenuti fondamentali dello strumento non risultano mutati, le principali novità concernono il procedimento di formazione che prevede (a differenza del precedente RU) la formalizzazione dell'avvio del procedimento e - a determinate condizioni e per le previsioni (impegni di suolo) esterne al perimetro del territorio urbanizzato (individuato dal PS) - la previa acquisizione del parere della conferenza di copianificazione (ai sensi dell'articolo 25 della LR 65/2014), parere quest'ultimo necessario e vincolante ai fini dell'adozione del PO.

La disciplina del PO è sostanzialmente contenuta all'articolo 95 della LR 65/2014 specificamente dedicato allo strumento urbanistico comunale, l'intera legge è tuttavia disseminata di indicazioni rilevanti ai fini della definizione dei contenuti dello strumento urbanistico. Ulteriori fonti risiedono nel recente Regolamento di cui alla DPGR n. 32R/2017 e le corrispondenti "Linee Guida" (di cui alla DGR n. 682/2017) in tema di rapporti con il PS e di contenuti degli strumenti, nonché nel Regolamento di cui alla DPGR n. 2R/2007 in tema di tutela e valorizzazione degli insediamenti.

Il riferimento per la determinazione dei contenuti e per la definizione delle previsioni urbanistiche del PO è il PS. Sia la parte statutaria che la parte strategica dello strumento di pianificazione territoriale comunale costituiscono guida e limite al PO (determinazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale, dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, condizioni alle trasformazioni, dotazioni e servizi territoriali, standard urbanistici, ecc.). Come il PS anche il PO deve anche essere redatto in conformità al PIT con valenza di PPR, con particolare riferimento per le disposizioni concernenti i beni paesaggistici, nonché al PTC. (tenuto conto tuttavia che il PS risulta necessariamente coerente e conforme sia al piano regionale – in esito al pronunciamento favorevole della Conferenza Paesaggistica regionale - che al piano provinciale).

Di seguito sono sinteticamente descritti i contenuti rilevanti del nuovo strumento urbanistico, alla luce delle innovazioni normative apportate dalla recente legislazione regionale e dai corrispondenti regolamenti attuativi in materia.

- Quadro conoscitivo del PO (contenuti essenziali)

Il sistema delle conoscenze poste a base della formazione del PO dipende dalle indicazioni formulate dal PS (che richiede alcuni specifici adempimenti di costruzione del quadro conoscitivo, soprattutto in riferimento all'aggiornamento ed integrazione del quadro conoscitivo del precedente RU) e nelle indicazioni della stessa legge regionale (articolo 95 c. 5), che elenca alcuni contenuti conoscitivi essenziali del PO, da considerare pertanto anche un riferimento essenziale per la formazione del PO di Camaiole. Si tratta in particolare:

- a) della ricognizione delle disposizioni concernenti il patrimonio territoriale, compreso il recepimento delle prescrizioni del PIT/PPR, che nel caso di Camaiole sono sostanzialmente da riferirsi ai contenuti della disciplina statutaria del PS ;
- b) della formazione del quadro conoscitivo del PEE, delle aree urbanizzate e delle relative criticità, compresi gli elementi di rischio idrogeologico e sismico, che nel caso di Camaiole

- sono sostanzialmente da riferirsi agli esiti delle indagini idrogeologiche e sismiche del PS ;
- c) della valutazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi e dall'individuazione delle misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico (da redigersi – in via transitoria – secondo le indicazioni del Regolamento di cui alla DPGR 53R/2011);
 - d) del monitoraggio dei dati della domanda e dell'offerta di edilizia residenziale sociale e dall'individuazione delle azioni conseguenti, che nel caso di Camaiole sono state già preliminarmente verificate in sede di formazione del nuovo PS ;
 - e) dei criteri di coordinamento tra le scelte localizzative e la programmazione dei servizi di trasporto collettivo e di connessione intermodale, volti ad elevare i livelli complessivi di accessibilità.

L'elenco richiama tra i contenuti essenziali anche le indagini da condurre in applicazione delle disposizioni concernenti la *“Pericolosità idrogeologica e sismica e misure di mitigazione dei rischi”* (articolo 104 della LR 65/2014) che dispone in particolare: *“... in sede di formazione del PO, [...] sono definite, sulla base di approfondimenti oppure sulla base di indagini e studi esistenti e certificati, le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi di trasformazione [...] e le modalità di attuazione delle misure di mitigazione dei rischi in rapporto alle trasformazioni previste ...”* (c. 3).

- Quadro propositivo (progettuale) del PO (articolazione e forma)

L'articolo 95 della nuova legge regionale delinea i contenuti del nuovo PO, confermando una fondamentale partizione dello strumento conformativo (c. 1), già contenuta nella precedente LR 1/2005, in disciplina degli insediamenti esistenti e disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio. Il PO è quindi composto di due parti (discipline) dai contenuti differenziati e soprattutto dall'efficacia temporale nettamente distinta: la prima valevole a tempo indeterminato, la seconda sostanzialmente valevole determinato e quindi a scadenza di efficacia quinquennale, quest'ultima pertanto necessita di conseguenti successive riedizioni e/o conferme (quinquennali) del potere conformativo, previa verifica dei dimensionamenti effettivamente "realizzati e/o attuati" (consumati) dello strumento previgente e (per questa parte) decaduto. In particolare:

- mediante la ***“Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti”*** (valevole a tempo indeterminato), il PO individua e definisce:

- a) le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
- b) la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni del titolo IV, capo III, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale (comprensiva della specifica disciplina di cui all'articolo 4 della LR 3/2011 - Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale);
- c) gli interventi sul PEE realizzabili nel territorio urbanizzato, diversi da quelli concernenti la disciplina delle trasformazioni;
- d) la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'articolo 98 della legge, ove inserita come parte integrante dello stesso PO;
- e) le zone connotate da condizioni di degrado.

- mediante la ***“Disciplina delle trasformazioni”*** degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, il PO individua e definisce:

- a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi (disciplinati al titolo V capo II);

- b) gli interventi di rigenerazione urbana (disciplinati all'articolo 125 della legge);
- c) i progetti unitari convenzionati (disciplinati all'articolo 121 della legge);
- d) gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alle precedenti lettere a), b) e c);
- e) le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale (disciplinati all'articolo 63 della legge) individuati nell'ambito degli interventi di cui alle lettere a), b e c);
- f) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/1968 e le eventuali aree da destinare a previsioni per la mobilità ciclistica (ai sensi della LR 2012 - Interventi per favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica);
- g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR n. 327/2001 (disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità);
- h) ove previste, la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica e la perequazione territoriale (disciplinate dagli articoli 100, 101 e 102 della legge) e il piano comunale di protezione civile di cui all'articolo 104, c. 4 della legge e le relative discipline.

Il PO contiene inoltre le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, per garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità (c. 6).

Come anticipato, la legge conferma il principio della decadenza quinquennale delle previsioni di trasformazione, in parte già contenuto della precedente LR 1/2005. Il principio si incardina nel sistema bipartito della pianificazione (strutturale ed operativa) che vede un dimensionamento rigido ritenuto sostenibile (dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana) dato dal PS che fissa per ciascuna UTOE le quantità massime suscettibili di prelievo ad opera dello strumento conformativo. Ove i dimensionamenti prelevati dal PS non siano tempestivamente "spesi" attraverso l'attuazione delle previsioni e degli interventi nel quinquennio di efficacia del PO, le relative quantità rientrano nelle disponibilità del PS in attesa di successivi prelievi ad opera dei nuovi strumenti conformativi.

Nel dettaglio la legge assoggetta a **decadenza quinquennale** (articolo 95, c. 9, 10 e 11):

- le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica, comunque denominati, o mediante interventi di rigenerazione urbana. In questo caso la perdita di efficacia si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto;
- i vincoli preordinati all'esproprio (ovvero le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli Standard Urbanistici), se entro il suddetto termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica. Qualora invece sia previsto che l'opera possa essere realizzata anche su iniziativa privata, alla decadenza del vincolo non consegue tuttavia la perdita di efficacia della relativa previsione;
- gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, qualora entro il suddetto termine (cinque anni) non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

Lo stesso articolo dispone altresì, che il comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni soggette a decadenza, per un periodo massimo di tre anni (articolo 95, c. 12). La proroga è disposta dal Comune, con un unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.

- Dimensionamento del PO in rapporto a quello di PS

La nuova legge regionale stabilisce che la sola parte del PO soggetta a decadenza quinquennale deve essere definita e progettata nel rispetto dimensionamento indicato dal PS (dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana): in questo senso, l'articolo 95 c. 8 (che richiama i dimensionamenti del PS) rinvia al c. 3 dello stesso articolo, facendo esclusivamente riferimento alla disciplina delle trasformazioni del PO comprendente la nuova edificazione, le previsioni e gli interventi soggetti a pianificazione attuativa, a progetto unitario convenzionato, le previsioni e gli interventi di rigenerazione urbana, come elencati al precedente paragrafo.

Tale disposizione conferma che l'insieme delle previsioni e degli interventi concernenti la disciplina per la gestione degli insediamenti del PO, ancorché comportanti mutamento della destinazione d'uso e/o frazionamento delle unità immobiliari, non costituisce dimensionamento e non rileva pertanto ai fini della coerenza e conformità alle dimensioni massime sostenibili stabilite dal PS. Inoltre sono rilevanti ai fini del dimensionamento del PO esclusivamente le previsioni e gli interventi sul PEE concernenti la disciplina delle trasformazioni del PO qualora esplicitamente assoggettati a pianificazione attuativa, ad interventi di rigenerazione urbana, a progettazione unitaria convenzionata.

Il recente Regolamento di cui alla DPGR n. 32R/2017 chiarisce altresì che (articolo 4) *"... nel quadro previsionale strategico quinquennale del PO sono esplicitati, per ogni singola UTOE, i dimensionamenti prelevati dal PS, evidenziando altresì il saldo residuo ..."* (c. 5). Inoltre *"... alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del PO, nel caso in cui il comune non abbia prorogato i termini di efficacia delle previsioni di cui all'articolo 95, c. 9 e 11, della LR 65/2014, i dimensionamenti relativi alle previsioni che hanno perduto efficacia ai sensi di tali disposizioni, rientrano nei quantitativi residui del PS, disponibili per la definizione del successivo quadro previsionale strategico quinquennale"*. Tanto è vero che *"... la relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni del PO di cui all'articolo 95, c. 14 della LR 65/2014 contiene, con riferimento alle UTOE, le quantità prelevate dalle dimensioni massime sostenibili del PS, nonché le ulteriori quantità attuate all'esterno del territorio urbanizzato, evidenziando il saldo residuo, con riferimento alle categorie funzionali di cui all'articolo 99, c. 1, della LR 65/2014 ..."* (articolo 3).

- Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni (categorie funzionali)

Secondo quanto indicato dalla nuova legge regionale, la **Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni** può costituire parte integrante del PO ovvero *"... specifico piano di settore ad esso correlato ..."*: in tale seconda ipotesi il piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni è approvato con l'iter stabilito all'articolo 111 (articolo 98, c. 2) della stessa legge.

Le due diverse configurazioni (componente dello strumento urbanistico operativo – conformativo, od autonomo strumento di pianificazione settoriale) costituiscono una decisione (discrezionale) dell'A.C. circa la sede/strumento ritenuti più opportuni. Si tratta tuttavia di una scelta facoltativa: il comune può legittimamente astenersi dalla approvazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, limitandosi a regolare nel nuovo PO le destinazioni ammesse sul PEE e nelle previsioni di trasformazione, con la determinazione delle destinazioni d'uso ammesse e di quelle non consentite nelle diverse parti del territorio e sui singoli beni. In questo quadro l'articolo 98 contiene un puntuale richiamo *"... agli obiettivi definiti dal PS per le diverse UTOE ..."*, prescrivendo un collegamento tra strategie della pianificazione territoriale e disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, sia essa

contenuto specifico del PO o strumento regolativo autonomo.

Nel caso del Comune di Camaione, sembrerebbe opportuno optare per rendere la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni integrata con il nuovo PO, anche in continuità con lo strumento conformativo – operativo vigente, cioè il RU, in considerazione di una gestione e di una prassi amministrativa consolidata, divenuta ordinaria e del buon funzionamento della disciplina considerata.

In questo quadro la nuova legge propone anche un riordino delle disposizioni concernenti le **“Categorie funzionali e i mutamenti di destinazione d’uso”** (articolo 99). In particolare le previsioni degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nonché la disciplina la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, sono definiti con riferimento alle seguenti categorie funzionali:

- a) *residenziale;*
- b) *industriale e artigianale;*
- c) *commerciale al dettaglio;*
- d) *turistico-ricettiva;*
- e) *direzionale e di servizio;*
- f) *commerciale all’ingrosso e depositi;*
- g) *agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*

Secondo un orientamento regionale da tempo consolidato (peraltro richiamato in sede di formazione del PIT con valenza di PPR) la legge conferma le limitazioni all’insediamento di grandi strutture di vendita o di medie strutture aggregate, aventi effetti assimilabili a quelle delle grandi strutture. Infatti (c. 5) esse sono ammesse solo tramite espressa previsione del PO in conformità con la disciplina del PS, in assenza di tale previsione è precluso l’insediamento di strutture di vendita sopra richiamate, anche se attuato mediante interventi comportanti la modifica della destinazione d’uso di edifici esistenti o l’incremento della superficie di vendita di strutture commerciali già insediate.

La nuova legge regionale stabilisce infine che la destinazione d’uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile. Il mutamento della destinazione d’uso all’interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, mentre il mutamento delle destinazioni d’uso da una all’altra delle categorie sopra indicate costituisce mutamento rilevante della destinazione d’uso di un immobile.

2. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

2.1. Quadro conoscitivo e Sistema Informativo Geografico del PS

Come ampiamente descritto e argomentato nell’ambito del procedimento di formazione del nuovo PS, l’applicazione dei principi generali stabiliti dalla nuova legge regionale (ovvero assicurare la tutela del territorio - evitando o contrastando l’impegno di suolo rurale - promuovendo e garantendo al contempo la riproduzione del patrimonio territoriale in quanto bene comune costitutivo dell’identità collettiva regionale), unitamente al perseguimento della massima coerenza e conformazione al PIT con valenza di PPR, ha richiesto la formazione di un appropriato ed esaustivo Quadro Conoscitivo finalizzato ad individuare, definire e classificare le diverse *“strutture costitutive”* dell’assetto territoriale, attraverso un apporto di competenze disciplinari ampio e variegato, volto a cogliere le feconde interazioni tra le molteplici componenti (naturali, fisiche, ambientali, paesaggistiche, antropiche, culturali, socio – economiche, ecc.) interessate.

La formazione del quadro conoscitivo per il nuovo PS di Camaiore tiene conto anche di una realtà territoriale in cui la storia dei luoghi, la ricca produzione documentale e culturale e la genesi degli strumenti urbanistici e della pianificazione territoriale, le vicende di natura ambientale e paesaggistica, si sovrappongono e si intrecciano andando a formare un “bagaglio di conoscenze” (dati, informazioni, elaborazioni grafiche e cartografie, studi e ricerche di base e specialistiche, ecc.) accumulato e sedimentato nel tempo, che è stato raccolto, selezionato, catalogato ed organizzato secondo un sistema informativo geografico (SIG) di livello comunale, in modo da assicurare un’infrastruttura digitale sempre aggiornabile ed implementabile, che accompagna la formazione del piano e che può anche evidentemente sostenere le ulteriori attività di pianificazione urbanistica (compreso quelle di formazione del nuovo PO), di programmazione settoriale e di successiva gestione attuativa e applicativa.

In questo quadro la formazione del quadro conoscitivo si è caratterizzata per una *prima fase* dedicata all’organizzazione e al riordino del copioso sistema delle conoscenze disponibili e una *seconda fase* dedicata a ricerche e approfondimenti di natura specialistica e ad elevato contenuto disciplinare nella quale si è provveduto all’aggiornamento, all’implementazione e, qualora ritenuto necessario, correzione dei materiali precedentemente prodotti, anche ai fini della fattiva e coerente declinazione e applicazione del nuovo quadro di riferimento legislativo, normativo e pianificatorio nel frattempo innovato.

Sono state al contempo predisposti specifici approfondimenti di indagine ritenuti necessari al fine di cogliere ed interpretare con attenzione e rigore metodologico, i mutamenti e le dinamiche territoriali in atto, ma al contempo di rispondere adeguatamente alle esigenze di declinazione alla scala locale del quadro di riferimento conoscitivo ed interpretativo definito alla scala regionale dal PIT con valenza di PPR. In particolare i suddetti approfondimenti di indagine hanno riguardato:

- a) la **caratterizzazione del territorio urbanizzato e di quello rurale**, comprendente indicativamente:
 - la ricognizione e perimetrazione del territorio urbanizzato, tenendo conto delle specifiche indicazioni formulate dalla pianificazione territoriale di livello regionale e provinciale;
 - la speditiva ricognizione e localizzazione delle aree connotate da condizioni di degrado (fisico, urbanistico, igienico – sanitario, socio – economico), con particolare riferimento agli insediamenti produttivi dismessi o abbandonati;
 - la ricognizione e localizzazione delle serre fisse e stagionali, con valutazione speditiva (con indagini sul campo) delle probabili condizioni di attività (attive e non attive);
 - l’analisi statistico demografica concernente le attività e le aziende agricole e silvo - pastorali, con specifico riferimento al reperimento ed elaborazione dei dati riferibili dalle associazioni di categoria, nonché di quelli dell’ultimo censimento dell’agricoltura.
- b) l’**aggiornamento delle indagini demografiche e sul sistema economico locale**, comprendente indicativamente la puntualizzazione dell’andamento demografico e della struttura della popolazione (le caratteristiche della popolazione, le trasformazioni e i cambiamenti demografici dell’ultimo decennio, i fattori di evoluzione dei principali indicatori sociali).
- c) l’**analisi delle strutture di paesaggio in rapporto alla definizione del patrimonio territoriale**, comprendente indicativamente:
 - l’identificazione e rappresentazione delle specifiche “strutture territoriali”, costituite da componenti e beni, che risultano di significativo interesse per le relazioni (funzionali, ambientali, storico-culturali, economico-sociali, ecc.) e le caratterizzazioni paesaggistiche che esse determinano ai fini del riconoscimento degli elementi cardine di identità dei luoghi (patrimonio territoriale);
 - l’individuazione dei diversi “morfotipi” costitutivi del territorio urbanizzato e di quello

rurale in declinazione delle specifiche indicazioni del PIT/PPR .

d) il **completamento delle indagini geologico tecniche di supporto e corredo del PS**, secondo quanto indicato dall'articolo 104 della LR 65/2014 e – in via transitoria – dalla D,P.G.R. 53R/2011, con particolare riferimento agli studi idrologici e idraulici e a quelli sismici locali. Completa il quadro degli approfondimenti il “Rapporto di monitoraggio” sullo stato della strumentazione urbanistica vigente, redatto a cura degli uffici tecnici comunali, comprendente la verifica dello stato di attuazione del RU con particolare riferimento alle previsioni di trasformazione – urbanistico edilizia finalizzate alla determinazione del dimensionamento residuo disponibile del PS e a quelle concernenti la verifica delle dotazioni territoriali e degli standard urbanistici.

In estrema sintesi il Quadro conoscitivo, ritenuto necessario a qualificare lo statuto del territorio e supportare la strategia dello sviluppo sostenibile, del nuovo PS , appositamente sintetizzato e descritto nell'elaborato denominato “Quadro conoscitivo relazione di sintesi (QC.V – 23)”, risulta dunque costituito da numerosi elaborati, corredati da specifici contenuti tecnici grafici e cartografici restituiti nell'ambito di un apposito Sistema Informativo Geografico (SIG) comunale, è il seguente:

I - RIFERIMENTI GEOGRAFICI, SOCIO ECONOMICI E DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

- QC.I – 1 Inquadramento geografico e territoriale: cartografia di base
- QC.I – 2 Inquadramento geografico e territoriale: aggiornamento cartografico speditivo
- QC.I – 3 Elementi di sintesi del quadro propositivo del PS vigente
- QC.I – 4 Studio socio economico e demografico (2011)

II - VINCOLI, PRESCRIZIONI E VULNERABILITA' TERRITORIALE

- QC.II – 5 Sistema dei vincoli e delle aree protette
- QC.II – 6 Aree di rispetto infrastrutturali e igienico sanitarie
- QC.II – 7 Vulnerabilità e criticità territoriali e ambientali

III - INSEDIAMENTI

- QC.III – 8 La matrice territoriale storica
- QC.III – 9 Fasi di crescita degli insediamenti
- QC.III – 10 Beni storico-culturali e beni ambientali
- QC.III – 11 Proprietà pubbliche
- QC.III – 12 Attrezzature di interesse generale, standard urbanistici e funzioni urbane
- QC.III – 13 Rete della mobilità, percorsi e trasporto pubblico locale
- QC.III – 14 Impianti tecnologici e infrastrutture a rete

IV - TERRITORIO RURALE E PAESAGGIO

- QC.IV – 15 Caratterizzazione dell'uso del suolo
- QC.IV – 16 Preliminare caratterizzazione del territorio rurale
- QC.IV – 17 Tipizzazione del territorio rurale
- QC.IV – 18 Quadro agro-ambientale
- QC.IV – 19 Quadro di riferimento delle risorse e elementi di declinazione paesaggistica

V – INTERPRETAZIONI E DATI DI SINTESI

- QC.V – 20 Ricognizione e declinazione dei “Morfortipi” ai sensi del PIT/PPR
 - 20.a Morfortipi idrogeomorfologici, ecosistemici e agro-ambientali
 - 20.b Morfortipi insediativi e delle urbanizzazioni contemporanee
- QC.V – 21 Monitoraggio e stato di attuazione della pianificazione vigente
- QC.V – 22 Ricognizione del quadro demografico e aspetti socio economici (2015)
- QC.V – 23 Quadro conoscitivo relazione di sintesi

In questo quadro, il sistema di informazioni e dati contenuti nel Quadro conoscitivo del PS, costituisce anche per il PO l'insieme dei contenuti informativi, descrittivi, interpretativi e valutativi ritenuti idonei ad assicurare da una parte le verifiche di coerenza e di conformità alla pianificazione territoriale sovraordinata, in particolare per quanto concerne la disciplina del PIT

con valenza di PPR, sia per i contenuti di natura specificatamente paesaggistica, sia in riferimento alla complessiva disciplina statutaria (Patrimonio Territoriale, Invarianti Strutturali, Ambiti di paesaggio, Sistema idrografico regionale, ecc.), dall'altra a considerare e controllare il perseguimento e il rispetto dei principi fondamentali di governo del territorio sanciti dalla nuova legge (perimetrazione del territorio urbanizzato e di quello rurale, individuazione degli insediamenti storici, caratterizzazione delle aree urbane degradate, definizione dei riferimenti statuari per la individuazione delle UTOE, determinazione delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, individuazione delle dotazioni territoriali e verifica degli standard urbanistici, ecc.).

Rimandando alle specifiche elaborazioni del PS per l'approfondimento dei contenuti delle diverse analisi ed indagini prodotte, nei successivi paragrafi di questo stesso capitolo sono in particolare sintetizzate alcune tematiche interpretative e di sintesi ritenute cruciali e fondanti anche per l'avvio del procedimento di formulazione del PO, con specifico riferimento alle indicazioni di cui all'articolo 17 della LR 65/2014 e ai contenuti di coerenza e conformità alla LR 65/2014 e al PIT con valenza di PPR.

2.2. Ricognizione e definizione del "Patrimonio Territoriale"

Come è noto lo Statuto del Territorio del nuovo PS contiene, tra l'altro, la ricognizione del "Patrimonio territoriale" e la conseguente disciplina, che rappresenta il naturale punto d'approdo e di convergenza delle analisi e delle interpretazioni interdisciplinari contenute nel quadro conoscitivo, ciò anche in coerenza con quanto previsto dalla nuova legge regionale e dal PIT con valenza di PPR, che assegnano un ruolo costitutivo al riconoscimento dei caratteri strutturali del territorio e quindi allo stesso patrimonio territoriale. Infatti, secondo i principi fondamentali sanciti dalla nuova legge regionale (articolo 3) la Regione "... promuove e garantisce la riproduzione del Patrimonio Territoriale in quanto bene comune costitutivo dell'identità collettiva regionale e risorsa per la produzione di ricchezza per la comunità ...".

Secondo il nuovo PS (articolo 8 - Disciplina generale di piano) il Patrimonio Territoriale "... è costituito dall'insieme delle strutture territoriali di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future ...". In questo quadro "... costituisce bene comune, costitutivo dell'identità collettiva comunale, del quale devono essere assicurate le condizioni di riproduzione, la sostenibilità degli usi e la durevolezza nel tempo ...".

Analogamente al PIT/PPR anche per il nuovo PS l'identificazione del Patrimonio Territoriale è riferita all'intero territorio comunale, essa trova riscontro e corrispondenza cartografica con l'elaborato di quadro progettuale denominato "QP.0. Statuto del territorio. Patrimonio Territoriale".

La suddetta carta, nella quale sono puntualmente identificate le strutture e le relative componenti territoriali, è stata redatta tenendo a riferimento le specifiche indicazioni cartografiche (caratteri del paesaggio) e gli indirizzi (valori e criticità) formulati per l'Ambito di Paesaggio 02 "Versilia - Costa Apuana" entro cui ricade il Comune di Camaiole. Detta "carta" non ha pertanto valore prescrittivo e/o propositivo, ma costituisce strumento interpretativo e ricognitivo delle caratteristiche costitutive e caratterizzanti il territorio camaiolese desunte dal sistema di conoscenze ed informazioni territoriali prodotte per il quadro conoscitivo.

Il Patrimonio Territoriale costituisce invece riferimento obbligatorio (di tipo interpretativo, qualitativo e valutativo) per la formulazione del quadro progettuale del nuovo PS, per la definizione ed identificazione delle "Invarianti Strutturali" contenute nello Statuto del Territorio (per le quali sono appositamente stabilite regole di utilizzazione, manutenzione e trasformazione), e delle "Unità Territoriali Organiche Elementari" proprie della strategia di

sviluppo sostenibile (per le quali sono stabiliti, obiettivi specifici e disposizioni applicative riferiti al territorio urbanizzato e quello rurale).

Stante la natura ricognitiva e sintetico - interpretativa, la carta del Patrimonio Territoriale costituisce più in generale uno strumento di natura valutativa, di supporto ad ogni decisione (azione e/o previsioni) di pianificazione e/o programmazione, ovvero alle scelte propositive e progettuali di governo del territorio potenzialmente individuabili dal Comune, ai fini della considerazione e ponderazione delle potenziali interazioni e dei conseguenti possibili effetti determinabili sulle diverse strutture e relative componenti territoriali.

Per completezza di articolazione normativa, in coerenza con le definizioni date dalla legge e dal PIT/PPR, le componenti che concorrono alla definizione del "Patrimonio Territoriale", sono articolate e suddivise dal nuovo PS in quattro strutture. In forma necessariamente sintetica e rimandando alla lettura degli apparati cartografici per la completa ed esaustiva consultazione delle "**strutture**" e relative "**componenti**", il PS individua e definisce quale Patrimonio Territoriale di Camaione:

a) la "**Struttura idro-geomorfologica**", ovvero i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici, che comprende le seguenti Componenti:

Elementi geo-morfologici

- Vette e crinali
- Affioramenti rocciosi

Rete idrografica

- Asta del fiume Camaione/ Lucese/ Lombricese
- Acque alte (Secco, Arginvecchio, ecc.)
- Acque basse (fossi, canalette e rete scolante minore)
- Bacini d'acqua
- Argini
- Briglie e opere di regimazione idraulica
- Casse di espansione

Geotopi

- Sorgenti
- Grotte
- Sink-Hole
- Emergenze geologiche

Elementi di degrado geofisico

- Cave

b) la "**Struttura ecosistemica**", ovvero le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora, che comprende le seguenti Componenti:

- Rocce nude, rupi - vette, affioramenti rocciosi
- Boschi e aree forestali
- Aree a vegetazione arbustiva e boschiva in evoluzione
- Cespugli, brughiere e aree con vegetazione rada
- Aree boscate relitte costiere - leccete
- Aree umide e relittuali antiche
- Spiaggia e arenile
- Ambiti perifluviali e di pertinenza di fossi e canali

c) la "**Struttura insediativa**", ovvero città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici, che comprende le seguenti Componenti:

Insedimenti di impianto storico

- Permanenze degli assetti ottocenteschi (Catasto Storico Regionale CA.STO.RE)
- Insediamenti storici (1835-1942)
- Centro storico di Camaione

- Centri e nuclei storici
 - Città balneare pianificata
 - Ville e fattorie storiche compresi parchi, giardini, relative tenute e dipendenze
- Beni architettonici e storico-culturali*
- Ville e villini di villeggiatura con giardini (Lido)
 - Architetture preindustriali di interesse tipologico (fornaci, opifici, filande)
 - Architetture legate alla trasformazione dei prodotti agricoli (mulini, frantoi)
 - Edilizia rurale di tipologia tradizionale (cascine, case coloniche e relativi annessi agricoli) con gli spazi aperti comuni di pertinenza (aie, corti, ecc.)
 - Architetture con funzioni difensive e militari (mura, rocche, torri, ecc.)
 - Architettura religiosa (pievi, chiese, conventi, ecc.)
 - Castelli, villaggi fortificati
 - Mura difensive, bastioni, fortificazioni (cinta muraria di Camaiore)
 - Alpeggi
 - Cappelle, tabernacoli, croci e marginette
 - Lavatoi, fontanili
 - Siti e ritrovamenti archeologici
 - Luoghi della memoria
 - Caposaldi religiosi della comunità
 - Via Francigena e antiche percorrenze
 - Ospedali e ostelli (storici/recenti)
 - Immobili soggetti a particolari regimi (vincolo diretto (ex L.1089/39) e immobili di proprietà pubblica di cui al DPR 283/2000 (dato in allestimento))
- Strutture per l'intrattenimento, lo spettacolo e la promozione di cultura*
- Cristallo (Lido), Ex Cinema Principe (Capezzano), Cinema Moderno (Camaiore)
 - Centro culturale Arlecchino, Cavalluccio Marino (Lido)
 - Teatro dell'Olivo
 - Villa le Pianore
 - Museo Archeologico, Museo di Arte Sacra
- Insedimenti contemporanei*
- Insediamenti turistico ricettivi
 - Insediamenti balneari
 - Insediamenti commerciali
 - Insediamenti produttivi
 - Attrezzature pubbliche
 - Verde pubblico e sportivo
 - Ospedale unico della Versilia
 - Insediamenti prevalentemente residenziali
- Rete infrastrutturale*
- Autostrada e uscite autostradali
 - Strade principali (statali e provinciali)
 - Altra viabilità
 - Ferrovia
 - Stazione ferroviaria
 - Passeggiata e relative infrastrutture (pontili)
 - Ponti
 - Sistema dei circuiti di fruizione della collina e della montagna
 - Accessi ai centri storici
- d) la **“Struttura agro-forestale”**, ovvero i boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell’edilizia rurale, che comprende le seguenti Componenti:

Colture tradizionali di montagna

- Praterie, pascoli e prati di altitudine
- Boschi di castagno (da frutto)

Colture arboree tradizionali

- Frutteti, oliveti, vigneti

Colture agrarie tradizionali

- Serre e vivai
- Seminativi
- Colture temporanee e/o permanenti
- Colture in abbandono o con presenza di spazi naturali
- Sistemi colturali e particellari complessi
- Altri assetti agrari

Elementi del paesaggio agrario

- Rete dei percorsi storici e agroforestali
- Alberature a corredo della viabilità storica
- Muri a secco
- Filari alberati
- Sistemazioni idraulico-agrarie(terrazzamenti e ciglionamenti)
- Assetti agricoli
- Assetti delle bonifiche idrauliche riconoscibili

Secondo le indicazioni di legge e le ulteriori indicazioni formulate dal PIT/PPR, il Patrimonio Territoriale comprende altresì il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici, di cui all'articolo 2 del Dlgs n. 42 (Codice), ai sensi dell'articolo 10 della Legge n. 137/2002) e più in generale il paesaggio così come definito all'articolo 131 del Codice.

L'approfondimento dei contenuti del patrimonio territoriale, tiene peraltro conto dell'apporto di contributi ed indicazioni emersi nell'ambito del processo partecipativo e di comunicazione (anche interistituzionale), agli atti del Garante della partecipazione, sia di natura settoriale e/o disciplinare, sia di natura territoriale locale, ovvero in ragione di specifiche competenze istituzionali e settoriali. Occorre infine precisare che il nuovo PS dispone in particolare che, in applicazione dei principi fondamentali sanciti dalla LR 65/2014 e in coerenza con il PIT/PPR, le diverse strutture e relative componenti qualificative del Patrimonio territoriale riconosciute ed identificate dalle Invarianti Strutturali non possono essere ridotte in modo irreversibile. Il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale sono tenuti ad individuare le trasformazioni del territorio ammissibili, previa considerazione e verifica dei loro effetti su tutte le diverse strutture e relative componenti qualificative del Patrimonio territoriale.

2.3. Perimetrazione del “Territorio urbanizzato” e “Territorio rurale”

Il nuovo PS, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 4 della LR 65/2014, individua il Perimetro del territorio urbanizzato attraverso una complessa elaborazione che partendo dal quadro conoscitivo giunge alla definizione del Patrimonio Territoriale e quindi secondo le specifiche indicazioni del PIT/PPR perviene alla perimetrazione dei diversi “Morfortipi”, compreso quelli insediativi costitutivi della terza Invariante Strutturale e al contempo anche dei corrispondenti “*Morfortipi delle urbanizzazione contemporanee*” che costituiscono la base di riferimento per la conseguente determinazione dei contenuti propri dello Statuto del territorio comunale (si veda al riguardo anche il successivo Capitolo 3) ed in particolare della contestuale definizione delle Invarianti Strutturali comunali, delle UTOE e del corrispondente Perimetro del territorio urbanizzato e (per differenza) di quello rurale.

Secondo la Disciplina di piano del PS (articolo 11) nel perimetro del “*Territorio urbanizzato*”

sono compresi “... i centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria ...”. Come detto tale perimetrazione “... tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani ...”.

Il perimetro del territorio urbanizzato trova identificazione e corrispondenza cartografica negli elaborati dello Statuto del territorio e corrisponde anche all’identificazione dell’Invariante strutturale III “Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali” nell’ambito dello Statuto del territorio.

All’esterno del Perimetro del territorio urbanizzato è identificato il “**Territorio rurale** che, in applicazione delle disposizioni di cui all’articolo 64 della LR 65/2014, è costituito dalle aree agricole e forestali, dai nuclei e dagli insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, dalle aree ad elevato grado di naturalità, dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. Non costituiscono altresì territorio urbanizzato le aree rurali intercluse, così come definite ed individuate nella Strategia dello sviluppo sostenibile (ed in particolare quali “*Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole periurbane*” (5.3) - “Aree agricole intercluse”), che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, nonché l’edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza, i nuclei presenti nel territorio rurale

Nel caso del nuovo PS di Camaiole, al territorio urbanizzato e per conseguenza al territorio rurale, individuati nello Statuto del territorio, corrispondono per congruenza e corrispondenza di nozioni l’articolazione e la suddivisione, rispettivamente in “**Ambiti del territorio urbanizzato**” e in “**Ambiti del territorio rurale**”, delle UTOE, così come individuati e disciplinati nella Strategia dello Sviluppo sostenibile. Tale ulteriore articolazione di studio e analisi del territorio e della sua indicazione in forma propositiva consente di qualificare i tessuti urbani e il disegno dei loro margini e di agire in coerenza con il PIT/PPR regionale, con il PTC provinciale e in applicazione delle disposizioni di cui al Titolo IV della LR 65/2014 e del relativo regolamento attuativo.

Si deve in questo quadro rilevare che il perimetro del territorio urbanizzato costituisce strumento di riferimento, controllo e verifica di conformità del PO alla Disciplina del PS e contenuto di natura statutaria essenziale al fine di garantire il rispetto dei principi generali indicati dalla LR 65/2014 e ulteriormente declinati dal PIT/PPR. Il PO pertanto è tenuto al rispetto di tale perimetrazione fermo restando la necessità di considerare le diverse proiezioni geometriche, le caratteristiche aerofotogrammetriche ed i relativi ancoraggi topologici conseguenti al passaggio di scala e all’utilizzo di differenti basi cartografiche tra PS e strumenti della pianificazione urbanistica.

La perimetrazione del territorio urbanizzato quindi non determina l’identificazione di aree potenzialmente edificabili e/o trasformabili e, fermo restando quanto indicato all’articolo 25 c. 2 della LR 65/2014, esso si caratterizza esclusivamente quale limite entro cui si possono eventualmente e generalmente individuare e localizzare, in sede di PO, le principali previsioni e i conseguenti interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione urbanistica ed edilizia comportanti impegno di suolo non edificato.

Il PO, a sua volta, tenendo conto degli obiettivi specifici definiti per i diversi morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (secondo quanto specificatamente indicato per ogni morfotipo dal PIT/PPR nelle specifiche indicazioni metodologiche e nell’apposito abaco regionale), sarà eventualmente tenuto ad individuare indicazioni, azioni ed interventi, nonché modalità

attuative per la qualificazione del margine urbano nel rispetto del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal PS. Ulteriore adempimento del PO, nell'ambito delle indicazioni, azioni e interventi per la qualificazione del margine urbano, potrà essere quello di definire specifici interventi volti prioritariamente al riconoscimento e alla valorizzazione di particolari "segni" (anche esterni) caratterizzanti gli specifici ambiti del territorio urbanizzato e di quello conterminale rurale (quali tracciati viari, sistemazioni infrastrutturali, percorsi, filari alberati, sistemazioni idraulico – agrarie, bordi vegetati, rete idrica superficiale naturale e artificiale, ecc.), allo scopo di definire i confini degli insediamenti e di restituire una identità all'assetto urbano e all'assetto rurale, perseguendo anche da un punto di vista paesistico – percettivo la mitigazione della dispersione insediativa.

2.4. Indagini, approfondimenti e analisi del PO

La formazione del Quadro conoscitivo del nuovo PO, anche al fine di evitare duplicazioni e reiterazioni di dati ed informazioni esistenti e di favorire la massima semplificazione dei processi da intraprendere, non può prescindere dalla preliminare considerazione delle copiose e significative attività analitiche già condotte per la formazione del nuovo PS (descritte nel precedente paragrafo 2.1), ma anche delle attività di indagine (schedatura, catalogazione, ecc.) contenute nel RU vigente o altresì elaborate in occasione di specifiche Varianti di manutenzione e/o monitoraggio. Il RU vigente (articolo 2) è corredato in particolare dei seguenti approfondimenti analitici:

- Rappresentazione analitica di paesaggio ambiente e insediamenti (prodotta in esito al quadro conoscitivo del previgente PS), scala 1/2.000;
- Evoluzione storica degli insediamenti (secondo le levate e le fonti disponibili alla data di redazione del RU), scala 1:2.000;
- Schede di indagine sul patrimonio edilizio esistente extraurbano (edifici di impianto storico e recente, edifici produttivi, impianti e strutture specialistiche, ecc.);
- Indagine ricognitiva dei borghi (nuclei) storici (comprensiva di atlante cartografico, schede analitico - ricognitive e documentazione fotografica).

Da altro punto di vista si deve anche tenere conto delle specifiche indicazioni legislative (descritte al precedente paragrafo 1.2) che richiedono altrettanti approfondimenti di indagine che necessariamente devono essere considerati ai fini della formazione del PO, unitamente a quanto ulteriormente disposto dalla disciplina di piano del nuovo PS. In questo quadro possono contenere indicazioni per la formazione del quadro conoscitivo del PO le "Disposizioni applicative" contenute nell'elaborato di Quadro propositivo (progettuale) denominato "QP.4b Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), Ambiti e Determinazioni spaziali. Schede norma" che per alcuni determinanti "Ambiti" (sia del territorio urbanizzato che del territorio rurale) detta talvolta indicazioni al PO preordinate alla definizione delle relative previsioni.

Senza la pretesa di definire un esaustivo e completo elenco delle attività analitiche necessarie alla formazione del PO, tenendo a riferimento quanto precedentemente indicato, si possono in questo quadro almeno delineare alcuni "Approfondimenti di indagine" ritenuti essenziali per la costituzione di un adeguato quadro conoscitivo di dettaglio che andranno a implementare in sistema delle conoscenze allestito nell'ambito del SIG comunale. Esse comprendono almeno:

- la declinazione, l'approfondimento e il dettaglio, in ragione del passaggio di scala, delle articolazioni territoriali individuati dal nuovo PS, con particolare riferimento agli Ambiti del Territorio Urbanizzato e a quelli del Territorio Rurale;
- la ricognizione e la perimetrazione, in ragione del passaggio di scala, dei "Beni Paesaggistici" formalmente riconosciuti dal PIT con valenza PPR, con particolare riferimento alla categoria delle "Aree tutelate per legge" (Ex Galasso);

- l'aggiornamento, la revisione e l'implementazione della schedatura e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente (PEE), con particolare riferimento a quello posto negli Ambiti del Territorio Rurale;
- la definizione delle Indagini di fattibilità idrogeomorfologica e sismica, ai sensi dell'articolo 104 della LR/2014 e secondo le indicazioni contenute – in via transitoria – nella DPGR 53R/2011.

In questo quadro risulta evidentemente essenziale la predisposizione dei *“supporti cartografici di base”* con riferimento alla mosaicatura della Carta Tecnica Regionale (CTR) 1:2000 esistente, della sua integrazione con la CTR 1:10.000 e del suo (speditivo) aggiornamento almeno per le aree urbanizzate e con specifico riferimento alle attività di monitoraggio (già svolte nell'ambito del nuovo PS a cura dell'ufficio tecnico comunale).

Nei paragrafi che seguono sono indicativamente tratteggiati i contenuti essenziali delle attività da intraprendere ed i principali riferimenti metodologici da prendere in considerazione per la formazione del quadro conoscitivo del PO.

- Declinazione e dettaglio delle articolazioni territoriali del nuovo PS

Come meglio descritto al successivo paragrafo 3.2, il territorio urbanizzato e il territorio rurale, individuati nello Statuto del territorio, sono articolati e suddivisi, rispettivamente, in **“Ambiti del territorio urbanizzato”** e in **“Ambiti del territorio rurale”**, a loro volta individuati e disciplinati nella Strategia dello sviluppo sostenibile, tenendo conto delle indicazioni e degli obiettivi specifici concernenti i *“Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee”* del PIT/PPR (anche al fine di qualificare i tessuti urbani e il disegno dei loro margini), delle disposizioni di cui al Titolo IV della LR 65/2014 e della disciplina del PTC provinciale vigente.

In questo quadro la Disciplina di piano del nuovo PS dispone in particolare che, fermo restando le disposizioni concernenti la *“Perimetrazione del territorio urbanizzato”* (si veda il precedente paragrafo 2.3.), l'individuazione cartografica dei suddetti Ambiti (del territorio urbanizzato e del territorio rurali) così come delle Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale e per la mobilità non ha valore conformativo e prescrittivo e costituisce il quadro di riferimento e orientamento per la definizione e individuazione delle previsioni conformative (zonizzazione) del PO e degli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale, che potranno pertanto avere diversa e motivata localizzazione, perimetrazione e sub-articolazione cartografica e spaziale, ai sensi di legge (articolo 17). Così come l'individuazione cartografica delle Localizzazioni di trasformazioni all'esterno del territorio urbanizzato non ha valore conformativo e prescrittivo, dovrà essere oggetto di dettaglio, declinazione e attuazione nel PO e degli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale, secondo le procedure e le indicazioni di legge (Conferenza di Copianificazione).

Coerentemente con quanto indicato dal nuovo PS, la definizione del Quadro Conoscitivo del nuovo PO, e successivamente del conseguente Quadro progettuale, necessita della definizione delle indagini di dettaglio relative al territorio rurale e a quello urbanizzato, ovvero una campagna di indagine urbanistica del territorio volta a fornire i necessari apporti conoscitivi utili alla predisposizione delle successive ipotesi progettuali (Quadro propositivo del PO). Sul piano metodologico si possono almeno delineare i seguenti contenuti di approfondimento:

- per il *“Territorio rurale”*, l'aggiornamento e l'implementazione delle analisi di uso del suolo, partendo dai livelli informativi disponibili (di livello regionale, provinciale e comunale), ma con livelli di dettaglio diversi in ragione dell'approfondimento di scala, comprendente anche l'analisi delle reticolo idrografico, delle componenti costitutive o caratterizzanti la rete ecologica comunale e più in generale gli ecosistemi naturali; nonché l'individuazione dei contesti rurali di valore paesaggistico e ambientale, con specifico riferimento alle aree

caratterizzate da colture e sistemazioni idraulico - agrarie tradizionali di interesse paesistico. In questo quadro saranno necessariamente da puntualizzare gli *“Ambiti delle aree agricole e forestali”* individuati dal nuovo PS e specificatamente riconducibili a specifiche disposizioni contenute nella LR 65/2014, con particolare riferimento per quelle indicate al Titolo IV Capo III (Disposizioni sul territorio rurale).

- per il *“Territorio urbanizzato”*, la conduzione di analisi finalizzate a leggere le dinamiche d’uso e organizzazione degli insediamenti, partendo da quanto già effettuato per il vigente RU e procedendo con il riconoscimento e la qualificazione delle strutture edificate, dell’articolazione della tipologia e l’organizzazione aggregativa delle diverse partizioni spaziali, mantenendo al contempo la segnalazione dei capisaldi e delle permanenze di impianto storico. In questo quadro saranno necessariamente da puntualizzare gli *“Ambiti degli insediamenti di impianto storico (Centri e nuclei)”* e gli *“Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee”* individuati dal nuovo PS e specificatamente riferibili ad indicazioni metodologiche concernenti i *“Morfortipi”* del PIT/PPR.

Costituiscono ulteriori approfondimenti tematici delle indagini, ai fini del quadro progettuale del PO ma anche ai fini di garantire la massima coerenza e conformità con il nuovo PS:

- il riconoscimento dell’articolazione e organizzazione funzionale degli insediamenti, anche ai fini della determinazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni (articolo 98 LR 65/2014), con particolare attenzione per le funzioni specialistiche diverse dalla residenza (commerciali, direzionali, di servizio, artigianali, turistico – ricettive, ecc.);
- la localizzazione e quantificazione degli standard urbanistici e degli spazi pubblici e di uso pubblico, comprendente la qualificazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni di servizio e territoriali, con particolare riferimento per le dotazioni infrastrutturali e i servizi di rete.

- Analisi di stato e verifiche di fattibilità sulla rete infrastrutturale e della mobilità

Partendo dalla considerazione delle indagini già svolte per il nuovo PS, occorrerà al contempo procedere con approfondimenti, studi e analisi specialistiche e di dettaglio concernenti le *“Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale e della mobilità”* (si veda ancora al riguardo il successivo paragrafo 3.2), preliminarmente orientate a verificare e valutare le condizioni di stato, di efficienza e capacità della rete viaria esistente, di quelle della complementare rete della mobilità lenta (ciclabile e pedonale), verificando al contempo la consistenza e la dislocazione delle aree di sosta e parcheggio (in rapporto agli insediamenti esistenti), in modo da orientare la pianificazione operativa e le conseguenti possibili future previsioni, verso soluzioni di mobilità ritenute compatibili e sostenibili.

In questo quadro di particolare importanza, anche ai fini di dare risposta e concreta attuazione alle ipotesi localizzative di adeguamento ed integrazione della rete viaria esistente e del sistema infrastrutturale di livello territoriale e interesse nell’area vasta, a partire dalla cosiddetta *“Variante Aurelia”* e dalle altre viabilità di interesse regionale e provinciale, già oggetto di copianificazione nel nuovo PS, risulta la redazione di indagini di traffico e prestazionali in grado di proporre (partendo da rilievi, dati e modelli attualizzati) scenari e soluzioni progettuali propedeutici alla corretta valutazione delle diverse possibili alternative (comprehensive anche di eventuali alternative *“0”*) e la conseguente successiva definizione di concrete e fattibili previsioni conformative nel PO.

Tali approfondimenti conoscitivi dovranno essere inoltre la base di riferimento per la formazione del successivo e/o complementare *“Piano Urbano della Mobilità Sostenibile”* (PUMS), comprendente anche l’integrazione del sistema infrastrutturale con la rete della mobilità lenta (ciclabile, pedonale, ecc.), che dovrà qualificare l’azione amministrativa quale

specifico strumento di programmazione settoriale comunale.

- Ricognizione dei “Beni Paesaggistici” formalmente riconosciuti dal PIT/PPR

In osservanza ai dettati della LR 65/2014, del PIT con valenza di PPPR e ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, il nuovo PS di Camaiore concorre alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio. Pertanto il PS di Camaiore effettua la puntuale ricognizione degli indirizzi, degli obiettivi, delle direttive, delle prescrizioni e prescrizioni d'uso contenuto nella Disciplina del PIT/PPR regionale, ma anche (seppure con minore effetto prescrittivo precettivo e per quanto compatibili) del PTC provinciale, conformando la propria articolazione di quadro progettuale alla complessiva disciplina sovraordinata. Attraverso la suddetta ricognizione (si veda in dettaglio l'elaborato di Quadro propositivo denominato “ *Relazione di coerenza e conformità*” e *relativi allegati tecnici - QP.5*) il nuovo PS assicura il perseguimento degli obiettivi, l'applicazione degli indirizzi per le politiche e delle direttive e il rispetto delle prescrizioni e le prescrizioni d'uso del PIT/PPR, garantendo pertanto la declinazione e conformazione dello stesso PS alla disciplina dello strumento di pianificazione regionale.

In particolare il PS, nell'ambito dello Statuto del territorio, recepisce e fa proprie le prescrizioni della “**Disciplina dei Beni paesaggistici**” del PIT/PPR relativi ai beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs.42/2004 e nell'Elaborato 8B, relativo ai beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 (aree tutelate per legge – vincoli indiretti ex Galasso).

In questo quadro il nuovo PS dà atto che i beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004 ricadenti nel territorio del Comune di Camaiore riconosciuti e correttamente delimitati dal PIT/PPR sono i seguenti:

- Id. 128 – 1976, “Zona delle Alpi Apuane nei comuni di Pescaglia, Camaiore, Stazzema, Careggine, Vergemoli, Molazzana, Minucciano e Vagli di Sotto”;
- Id. 22 – 1966, “Zona circostante il castello di Rotaio sita nel comune di Camaiore”;
- Id. 240 – 1953, “Fascia costiera del Lido di Camaiore sita nell'ambito del comune di Camaiore”;
- Id. 185 – 1985, “Zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex “Albergo Oceano”, ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, San Giuliano terme, Massarosa, Viareggio, Camaiore.

Al contempo il nuovo PS dà anche atto che, secondo quanto disposto nell'Elaborato 8B dello stesso PIT/PPR, la rappresentazione cartografica delle aree di cui all'articolo 142 lettere b), c), d), g) del D.Lgs.42/2004 contenuta negli elaborati cartografici allegati al PIT/PPR ha ancora valore meramente ricognitivo e che l'individuazione dei suddetti beni deve essere effettuata, anche in sede di formazione della pianificazione urbanistica comunale ai fini delle successive verifiche di coerenza e conformità delle relative previsioni di tipo attuativo e operativo (secondo le indicazioni e dei requisiti indicati all'Elaborato 7B del PIT/PPR). È bene infatti precisare che la sola individuazione e corretta delimitazione delle aree di cui all'articolo 142 lettere m) (zone di interesse archeologico) ed f) (parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi) del D.Lgs.42/2004 contenuta negli elaborati cartografici allegati al PIT/PPR ha invece valore definitivo e pertanto prescrittivo.

Sulla base di un appropriato quadro conoscitivo sarà pertanto compito del PO l'individuazione e corretta delimitazione, almeno come livello di maggiore approssimazione e scala di attenzione, dei seguenti beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 ricadenti nel territorio del Comune di Camaiore:

- i territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare (articolo 142, c. 1, lettera a, D.Lgs. 42/2004)

- i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (articolo 142, c. 1, lett. b, D.Lgs. 42/2004);
- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (articolo 142, c. 1, lett. c, D.Lgs. 42/2004);
- le montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare (articolo 142, c. 1, lettera d, D.Lgs. 42/2004)
- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs.18 maggio 2001, n. 227 (articolo 142, c. 1, lettera g, D.Lgs. 42/2004);
- le zone gravate da usi civici (articolo 142, c. 1, lettera h, D.Lgs. 42/2004.

In considerazione che l'articolo 142, c. 2 del , D.Lgs. 42/2004 stabilisce inoltre che non sono sottoposte a vincolo e pertanto non sono da considerarsi "Beni paesaggistici - Ex Galasso" le aree che alla data del 6 settembre 1985:

- a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del DM 1444/68, come zone territoriali omogenee A e B;
- b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del DM 1444/68, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate.

Occorre anche procedere, attraverso una attenta rilettura ed interpretazione del P.R.G. del Comune di Camaiore vigente alla suddetta data, alla ricognizione e delimitazione delle zone territoriali omogenee precedentemente indicate, in modo da garantire la corretta delimitazione delle Beni paesaggistici (escludendo le parti escluse dal vincolo) e la conseguente applicazione delle disposizioni del PIT/PPR.

- Aggiornamento e revisione della classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente (PEE)

Il PS individua e disciplina, con obiettivi specifici e disposizioni applicative, gli "**Ambiti degli insediamenti del territorio rurale**" di matrice storica e di recente formazione, posti in stretta relazione con gli altri ambiti del territorio rurale delle UTOE ed esterni al perimetro del territorio urbanizzato, ed in particolare:

- gli "*Ambiti dei Nuclei rurali di impianto storico (in territorio aperto)*", comprensivi dei relativi ambiti di pertinenza e comprendenti (indicativamente): Santa Lucia, Monteggiori, Greppolungo, Lombrici, Metato, Casoli, Pedona, Torcigliano, Gombitelli, Valpromaro, Fibbialla, Migliano, Fibbiano, Salapreti, Agliano, Agliano Peralla, Buchignano, Anticiana, Stignano, Castello, San Lorenzo, Licetro, La Culla;
- gli "*Ambiti dei Nuclei rurali di impianto recente (in territorio aperto)*", comprendenti le forme della dispersione insediativa nel territorio rurale (campagna abitata, campagna urbanizzata, agglomerati extraurbani) secondo la definizione tematica data dal PIT/PPR.

Al contempo ed in forma complementare e sempre all'interno dei diversi Ambiti del territorio rurale delle UTOE, individua anche l'Edificato sparso (o isolato), di impianto storico e/o di recente formazione, costituito in particolare da:

- gli "*Edifici sparsi (o isolati) di impianto storico*", comprendenti la localizzazione del patrimonio edilizio esistente di impianto storico e dei beni storico-culturali minori (edifici di culto, cimiteri; edilizia di base di impianto rurale quali cascinali, annessi agricoli, stalle, rustici, ecc.) in territorio rurale;
- gli "*Edifici caratterizzanti e di valore storico – documentale*", comprendenti le ville - fattoria

- di valore monumentale, comprensive dei manufatti, degli spazi aperti e dei contesti pertinenziali e dei fondi agricoli ad esse relazionati, nonché le grandi strutture architettoniche e monumentali civili, religiose e militari (quali palazzi, pievi, badie, conventi, ospedali, castelli, fortificazioni, torri, ecc.), in territorio rurale;
- gli *“Edifici sparsi (o isolati) di recente formazione”*, comprendente le forme insediative elementari (singoli edifici e piccoli agglomerati) a prevalente destinazione agricola e residenziale isolate e disseminate in territorio rurale;
 - gli *“Edifici specializzati con funzioni non agricole”*, comprendenti le forme insediative elementari (singoli edifici e piccoli agglomerati) a prevalente destinazione specialistica e comprendenti anche le aree che pur ospitando funzioni non agricole, che non costituiscono territorio urbanizzato, secondo quanto indicato all’articolo 64 comma 1 lettera d) della L.R. 65/2014.

I suddetti nuclei rurali ed edifici sparsi (isolati) sono individuati dal nuovo PS anche ad integrazione della disciplina dello Statuto del territorio e con particolare riferimento all’Invariante strutturale (III) *“Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”* e alla identificazione e perimetrazione degli *“Insediamenti di impianto storico”*, in conformità e adeguamento all’articolo 10 del PIT/PPR.

Del resto la stessa LR 65/2014 dispone che (articolo 65), *“... gli strumenti della pianificazione [...] urbanistica disciplinano le trasformazioni dei nuclei rurali [...] previa classificazione degli edifici che li compongono nonché degli edifici sparsi nel territorio rurale ...”*. Inoltre dispone anche che (articolo 82) *“... gli strumenti della pianificazione [...] urbanistica comunale contengono la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale [...] e disciplinano specificatamente gli interventi attinenti al mutamento della destinazione d’uso ...”*, in questo quadro è anche stabilito che (articolo 83, c. 7) *“... in sede di definizione dei contenuti del quadro previsionale strategico quinquennale del PO e del relativo dimensionamento per UTOE e destinazioni d’uso, i comuni tengono conto degli edifici che hanno mutato la destinazione d’uso agricola nei cinque anni precedenti. A tal fine, il quadro previsionale è corredato dal computo delle superfici utili lorde complessivamente deruralizzate nel quinquennio trascorso ...”*.

Di particolare importanza per il PO è dunque, la definizione di specifiche attività analitiche (schede, classificazioni, catalogazioni, ecc.) connesse con l’attuazione e l’applicazione delle diverse disposizioni precedentemente richiamate, orientate alla successiva definizione di un adeguato quadro propositivo (progettuale), contenente almeno la classificazione degli edifici di valenza storico – testimoniale (anche ai sensi di quanto disposto dall’articolo 95 c. 3 lettera b della stessa LR 65/2014), con la conseguente delimitazione dei relativi spazi pertinenziali (sempre ai sensi articolo 77 della L.R. 65/2014), da realizzarsi anche sulla base della consultazione dei quadri conoscitivi sin qui realizzati (si veda il precedente paragrafo 2.1), riconsiderando le fondi informative primarie (quali quelle dei catasti storici o di impianto) e partendo dalla preliminare considerazione di quelli già schedati ed indicati dal RU vigente.

- Indagini di fattibilità idrogeomorfologica e sismica e sistema idrografico regionale

L’articolo 104, c. 3 della LR 65/2014 stabilisce che *“... in sede di formazione del PO, [...] sono definite, sulla base di approfondimenti oppure sulla base di indagini e studi esistenti e certificati, le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi di trasformazione [...] e le modalità di attuazione delle misure di mitigazione dei rischi in rapporto alle trasformazioni previste ...”*. In questo quadro (c. 4) *“... il piano comunale di protezione civile di cui alla LR 67/2003, costituisce parte integrante del PO ed è aggiornato in caso di eventi calamitosi ...”*.

Al contempo il nuovo PS (articolo 15 della Disciplina di piano) definisce nell’elaborato QG.11

“Quadro di pericolosità e prescrizioni correlate” apposite disposizioni applicative che il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale sono tenuti ad applicare e declinare. In particolare sono indicate:

- le articolazioni del territorio comunale sotto il profilo della pericolosità geologica, sismica, idraulica e delle caratteristiche idrogeomorfologiche mediante le quali sono definite, nel PO e negli Strumenti di pianificazione urbanistica, le rispettive classi e condizioni di fattibilità;
- le disposizioni di dettaglio volte a perseguire, oltre alla declinazione degli indirizzi per le azioni e delle direttive del PIT/PPR, la tutela dell'integrità fisica del territorio - in ragione di condizioni, in atto o potenziali, di fragilità ambientale – costituite da prescrizioni e limitazioni alla trasformabilità.

L'elaborato “Quadro di pericolosità e prescrizioni correlate (normativa applicativa)” dà altresì conto delle prescrizioni di diretta applicazione contenute nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino del Fiume Serchio e del Bacino Toscana Nord, ovvero del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto Appennino Settentrionale e del Distretto idrografico pilota del fiume Serchio, che costituiscono quadro di riferimento sovraordinato per la formazione del PO e degli altri strumenti di pianificazione urbanistica.

Partendo pertanto dalle disposizioni ed indicazioni precedentemente richiamate, il PO è tenuto alla definizione delle apposite “**Indagini di fattibilità idrogeologica e sismica**” da redigersi – in via transitoria – secondo le indicazioni contenute nel Regolamento di cui alla DPGR 53R/2011.

Occorre inoltre precisare che lo stesso PS nell'ambito della Disciplina dello Statuto del territorio recepisce e fa proprie le disposizioni e prescrizioni concernenti il “**Sistema idrografico regionale**” di cui all'articolo 16 del PIT/ e le ulteriori indicazioni e prescrizioni concernenti le “**Aree di pertinenza fluviale**” di cui all'articolo 60 del PTC provinciale (articolo 15 della Disciplina di piano). In forza della disciplina di PIT/PPR richiamata e della recente ricognizione effettuata dalla regione Toscana (di concerto con le Autorità di bacino ed i Consorzi di Bonifica) a tale sistema si applicano le disposizioni di cui alla LR 21/2012 e s.m.i. recante “**Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua**”. Esse si integrano con le ulteriori determinazioni cartografiche e corrispondenti disposizioni di cui al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino del fiume Serchio e del Bacino Toscana Nord, ovvero del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto Appennino Settentrionale e del Distretto idrografico pilota del fiume Serchio..

Nell'ambito delle Indagini di fattibilità del PO dovranno essere pertanto definiti specifici approfondimenti analitici, volti a dare risposta alle indicazioni normative precedentemente richiamate, ed essere al contempo puntualizzato il reticolo idrografico in ragione del passaggio di scala richiesto al nuovo strumento di pianificazione urbanistica e dell'implementazione del quadro conoscitivo di natura idrogeologica e idraulica.

3. QUADRO PROPOSITIVO PRELIMINARE

3.1. Quadro propositivo del PS (contenuti statutari e Strategici)

Come è noto secondo la filiera della pianificazione determinata dalla legge regionale toscana (che prevede una doppia articolazione del piano comunale in PS e successivo PO), il nuovo PS ed in particolare il relativo “**Quadro propositivo (progettuale)**” costituiscono il principale riferimento sovraordinato, a contenuto disciplinare e normativo, per la formazione del PO e degli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

Nell'ambito del quadro propositivo (progettuale) il nuovo PS di Camaiore, al fine di rendere

coerente l'articolazione e la struttura di piano con le disposizioni di cui all'articolo 92 della LR 65/2014 e conforme la propria disciplina con quella del PIT/PPR, individua, definisce e disciplina per tutto il territorio comunale e a tempo indeterminato lo *"Statuto del territorio"* e la *"Strategia di sviluppo sostenibile"*. Tale duplice articolazione del quadro propositivo (progettuale) comprende diversi contenuti tra loro correlati cui corrispondono appropriate norme e disposizioni che complessivamente e in più titoli e corrispondenti capi compongono la disciplina di piano del nuovo PS, cui sono riferite specifiche indicazioni territoriali e spaziali rappresentate nelle cartografie di piano (anch'esse organizzate in due specifiche parti). In estrema sintesi:

a) lo **"Statuto del territorio"** (le cui norme sono contenute nel Titolo II della disciplina di piano), comprende:

- la definizione tematica, l'articolazione, i contenuti e le relative disposizioni concernenti il Patrimonio Territoriale, le Invarianti Strutturali e le altre componenti statutarie (Capo I);
- la ricognizione delle disposizioni concernenti i "Beni paesaggistici" formalmente riconosciuti dal PIT/PPR e del PTC e il conseguente recepimento e/o declinazione nell'ambito della disciplina di piano (Capo I);
- la definizione tematica e le relative disposizioni concernenti gli ulteriori riferimenti a contenuto strutturale e statutario, quali la perimetrazione del Territorio Urbanizzato, la perimetrazione degli Insediamenti storici (centri e nuclei) e dei relativi ambiti di pertinenza (Capo II);

Nell'ambito dello "Statuto del territorio" sono anche ricomprese le disposizioni integrative concernenti la *"vulnerabilità e pericolosità idrogeologica"* e il *"sistema idrografico regionale"*, in osservanza e applicazione di quanto disposto all'articolo 104 della LR 65/2014 e all'articolo 16 del PIT/PPR, che integrano la disciplina statutaria del PS (Capo II).

b) la **"Strategia dello sviluppo sostenibile"** (le cui norme sono contenute nel Titolo III della disciplina di piano), ovvero:

- la definizione, l'articolazione, i contenuti e le relative disposizioni concernenti le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), gli Ambiti del territorio urbanizzato e gli Ambiti del territorio rurale delle stesse UTOE, le Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale e della mobilità (Capo I);
- la definizione delle disposizioni concernenti le "Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni", definite per l'intero territorio e per le singole UTOE, nonché della indicazione dei "Servizi e dotazioni territoriali pubbliche" nel rispetto degli standard urbanistici (Capo II).

Nell'ambito dello "Strategia dello sviluppo sostenibile" sono anche ricomprese le disposizioni integrative concernenti la qualità degli insediamenti e delle trasformazioni e quelle di perequazione e compensazione urbanistica, in osservanza agli articoli 62, 100 e 101 della LR 65/2014 (Capo II).

Il quadro propositivo (progettuale) così delineato è regolato mediante le disposizioni di livello generale contenute nella Disciplina generale di piano (elaborato QP.4), cui corrispondono ulteriori allegati normativi, in specifico riferimento ai contenuti di natura statutaria e strategica. In particolare sono allegati normativi integrativi della disciplina generale di piano:

- le "Schede norma" riferite alle diverse Invarianti Strutturali e ai relativi Morfotipi (elaborato QP.4A);
- le "Schede norma" riferite alle diverse Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), ai relativi Ambiti del territorio urbanizzato e del territorio rurale, alle Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale e della mobilità (elaborato QP.4B).

Il quadro propositivo espresso e regolato con la disciplina e le disposizioni contenute nelle "schede norma", trova esplicito riscontro, identificazione e definizione spaziale nelle seguenti

corrispondenti cartografie (redatte alla scala ritenuta più adeguata in rapporto all'informazione da rappresentare):

- a) per lo Statuto del territorio:
 - *QP.0 Statuto del territorio. Patrimonio Territoriale*
 - *QP.1a Statuto del territorio. Invarianti Strutturali ed altri riferimenti statutari*
 - *QP.1b Statuto del territorio. Schemi esemplificativi e descrittivi*
- b) per la Strategia dello sviluppo:
 - *QP.2a Strategia dello sviluppo. UTOE, Ambiti e Determinazioni spaziali*
 - *QP.2b Strategia dello sviluppo. Schemi esemplificativi e descrittivi*

Secondo la filiera dei piani comunali delineata dalla legge regionale la disciplina di PS e le relative indicazioni cartografiche trovano attuazione e declinazione nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica. In questo quadro è in particolare utile chiarire, ai fini della corretta utilizzazione dei materiali di quadro propositivo (progettuale), quanto segue (articolo 3 c. 4 della Disciplina di piano):

- lo *“Statuto del territorio”* costituisce l'insieme delle disposizioni prescrittive (quadro di riferimento prescrittivo) per le previsioni di trasformazione (degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio) contenute nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica, nonché per la conseguente verifica di coerenza e conformità al PS, con specifico riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali, comprensive del recepimento delle disposizioni concernenti la disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR;
- la *“Strategia dello sviluppo sostenibile”* costituisce l'insieme delle disposizioni di orientamento generale e specifico (quadro di orientamento generale) per la definizione, nel nuovo PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica, delle previsioni e disposizioni concernenti la *“disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti”* e di quelle concernenti la *“disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio”*;
- la *“Disciplina integrativa”* dello Statuto del territorio e della Strategia dello sviluppo sostenibile costituisce l'insieme delle disposizioni per il controllo e la valutazione di compatibilità ambientale e strategica e per la determinazione delle condizioni di fattibilità idrogeologica e sismica delle previsioni di PO e degli altri strumenti della pianificazione urbanistica.

Ai fini di un'efficace applicazione del quadro propositivo, il nuovo PS stabilisce la gerarchia delle fonti normative e di quelle cartografiche, disponendo che (articolo 4, c. 5 della Disciplina di piano) *“... per il valore fondativo e costitutivo delle strutture, delle componenti e degli elementi territoriali disciplinati nello Statuto del territorio, i riferimenti cartografici ad esso associati prevalgono, qualora divergenti, sulle altre indicazioni cartografiche del PS ...”*.

Sono infine definite (Titolo IV della disciplina di piano) le disposizioni di raccordo con gli strumenti valutativi e di monitoraggio del PS, comprendenti le modalità per il controllo di compatibilità e la verifica di conformità degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, in osservanza degli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), anche mediante l'ausilio del Sistema Informativo Geografico (SIG) comunale appositamente allestito per il nuovo PS, nonché le disposizioni di attuazione e declinazione operativa del PS nel PO e negli strumenti della pianificazione urbanistica. In questo quadro sono infine formulate le norme transitorie e di salvaguardia ai sensi dell'articolo 92 c. 6 della LR 65/2014.

3.2. Quadro propositivo preliminare del PO e azioni conseguenti

Secondo quanto indicato dall'articolo 27 del nuovo PS, lo strumento di pianificazione

urbanistica che attua e declina la disciplina del PS, direttamente precettivo, operativo e conformativo del regime dei suoli, è il **“Piano Operativo” (PO)** di cui all’articolo 95 della LR 65/2014. Il PO, tenendo conto di un proprio quadro previsionale strategico quinquennale e di un’ azione necessariamente programmata della presente Disciplina di piano, declina, dettaglia e articola in particolare i contenuti e la disciplina concernente la Strategia dello sviluppo sostenibile, garantendo al contempo il rispetto, la coerenza e la conformità con la disciplina concernente lo Statuto del territorio dello stesso.

Occorre in questo quadro precisare che la suddetta Strategia di sviluppo sostenibile declina gli *“Indirizzi per le politiche”* contenuti nella *“Scheda d’ambito di paesaggio 02 - Versilia e costa apuana”* del PIT/PPR. Al contempo lo stesso PS prende atto (articolo 5 della Disciplina di piano) dell’efficacia del PIT/PPR e pertanto persegue nel proprio quadro propositivo (progettuale) gli *“Obiettivi di qualità”* e applica le corrispondenti *“Direttive correlate”* contenuti nella disciplina della *“Scheda d’ambito di paesaggio 02 - Versilia e costa apuana”*. In particolare gli Obiettivi di qualità del PIT/PPR riferiti al territorio comunale di Camaiole, cui corrispondono Direttive correlate, da perseguire ed applicare anche nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica, sono i seguenti:

a) *Obiettivo 1 del PIT/PPR. Salvaguardare le Alpi Apuane in quanto paesaggio assolutamente unico e non riproducibile qualificato da valori naturalistici di alto pregio e dal paesaggio antropico del marmo.* Direttive correlate:

- (1.1) salvaguardare la morfologia delle vette e dei crinali di maggior rilievo paesaggistico e le principali visuali del paesaggio storico apuano, [...] che identificano lo scenario unico apuano così come percepito dalla costa;
- (1.3) tutelare, [...] le risorse idriche superficiali e sotterranee e del patrimonio carsico epigeo ed ipogeo al fine di salvaguardare gli importanti sistemi di grotte, inghiottitoi di elevato valore naturalistico e tutelare altresì i ripari sotto roccia in cui sono presenti depositi d’interesse paleontologico e paleontologico [...];
- (1.6) salvaguardare gli ecosistemi climax (praterie primarie, habitat rupestri) [...];
- (1.7) riqualificare gli ecosistemi fluviali alterati e prevenirne ulteriori alterazioni;

b) *Obiettivo 2 del PIT/PPR. Salvaguardare il paesaggio della montagna, contrastare i processi di abbandono delle valli interne e recuperare il patrimonio insediativo e agrosilvopastorale della montagna e della collina.* Direttive correlate:

- (2.1) contrastare i processi di spopolamento dell’ambiente montano e alto collinare delle valli interne con particolare riferimento alle valli [...] del Rio Lombricese (M. te Matanna, M. te Prana). Orientamenti:
 - recuperare i centri montani e collinari a fini abitativi e di ospitalità diffusa;
 - garantire l’offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole;
 - migliorare l’accessibilità delle zone rurali anche rispetto ai servizi di trasporto pubblico;
 - valorizzare i caratteri identitari dell’alta Versilia, favorendo lo sviluppo di un’agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, promuovendone i prodotti e un’offerta turistica e agrituristica coerente con il paesaggio.
- (2.2) tutelare e valorizzare il patrimonio storico–architettonico delle colline versiliesi costituito dalle testimonianze del sistema di difesa quali borghi fortificati, castelli, torri;
- (2.3) evitare la dispersione insediativa e ridurre ulteriori consumi di suolo che erodano il territorio agricolo collinare;
- (2.4) assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- (2.5) mantenere attività agro-silvo-pastorali che coniughino competitività economica

con ambiente e paesaggio, indispensabili per la conservazione dei territori montani di alto valore naturalistico, con particolare riferimento all'alto bacino dei fiumi [...] Camaiole [...] e incentivare la conservazione dei prati permanenti e dei pascoli posti alle quote più elevate (sistema M. te Matanna - M. te Prana; prati del M.te Croce; prati del Puntato);

- (2.6) attuare la gestione forestale sostenibile a tutela dei boschi di valore patrimoniale e che limiti, ove possibile, l'espansione delle successioni secondarie sui terreni in stato di abbandono e sui coltivi collinari scarsamente mantenuti con particolare riferimento al recupero degli agro ecosistemi montani terrazzati e dei castagneti da frutto;
 - (2.9) valorizzare il mantenimento del paesaggio dell'oliveto terrazzato che caratterizza fortemente il territorio nella fascia delle colline marittime di Massarosa, Pietrasanta e Camaiole;
 - (2.10) mantenere la funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza idraulica coerenti con il contesto paesaggistico.
- c) *Obiettivo 3 del PIT/PPR. Recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche fra montagna, collina, pianura e fascia costiera.* Direttive correlate:
- (3.1) salvaguardare e valorizzare i collegamenti trasversali (pendoli interno-costa) che collegano le marine con i centri storici pedecollinari dell'entroterra [...] attestati sull'asse Sarzanese-Aurelia, e con il sistema dei borghi collinari e montani favorendo le modalità di spostamento integrate, sostenibili e multimodali. Orientamenti:
 - creare percorsi per la mobilità dolce e migliorare continuità dei tracciati esistenti;
 - creare nodi di scambio per trasporto intermodale, anche al fine di garantire una maggiore efficienza del trasporto collettivo;
 - tutelare e mettere a sistema i percorsi e gli spazi aperti residuali lungo i corsi d'acqua.
 - (3.2) riqualificare l'asse storico pedecollinare della via Sarzanese-Aurelia contrastando "l'effetto barriera" tra pianura costiera e sistemi collinari evitando i processi di saldatura e salvaguardando i varchi inedificati tra le aree urbanizzate lungo l'asse infrastrutturale. Orientamenti:
 - salvaguardare i con visivi che dall'asse si aprono verso i centri storici e le emergenze architettoniche;
 - potenziare le connessioni ciclopedonali e del trasporto pubblico, anche riorganizzando, in termini di flussi di attraversamento, gli ingressi ai centri e gli accessi alle aree artigianali.
 - (3.3) valorizzare in maniera sinergica il patrimonio edilizio della costa e quello dell'entroterra ai fini di integrare la consolidata ricettività turistica costiera con forme di ospitalità diffusa anche attraverso il recupero di edifici produttivi e manufatti di archeologia industriale (ferriere, mulini, argenterie).
- d) *Obiettivo 4 del PIT/PPR. Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali.* Direttive correlate:
- (4.1) evitare ulteriori processi di consumo di suolo, contrastando i fenomeni di dispersione insediativa e l'erosione dello spazio agricolo anche attraverso il riordino degli insediamenti (aree di pertinenza, annessi e viabilità) e il recupero degli edifici e manufatti esistenti;
 - (4.2) conservare gli spazi agricoli ancora presenti all'interno del tessuto urbanizzato e ridefinire i confini dell'urbanizzazione diffusa attraverso la riqualificazione dei margini urbani anche mediante lo sviluppo della multifunzionalità delle aziende, la valorizzazione agro-ambientale, la riorganizzazione degli spazi pubblici e dei servizi di prossimità [...];
 - (4.3) tutelare e riqualificare gli spazi aperti presenti all'interno del tessuto urbano, anche

- al fine di evitare la saldatura tra le espansioni dei centri litoranei, assegnando ai varchi urbani funzioni ambientali, oltre che di visuali e di coni ottici privilegiati sia verso la costa sia verso le Apuane, con particolare riferimento alle aree libere residuali che si concentrano tra Lido di Camaiore e Viareggio [...];
- (4.4) salvaguardare i varchi di accesso e le visuali verso il mare dai viali litoranei e dagli assi storici, favorendo la riappropriazione e fruizione da parte dei residenti dello spazio costiero come spazio pubblico urbano;
 - (4.5) conservare la leggibilità e la riconoscibilità dell’impianto storico degli insediamenti costieri, i caratteri architettonici e tipologici del tessuto edilizio di valore storico e le relazioni fisiche e visive con il paesaggio litoraneo, tutelando il tessuto urbano riconducibile al modello della “città giardino” e caratterizzato dalla sequenza di profili edilizi diversificati (gli stabilimenti balneari, la passeggiata, la cortina di edifici affacciati sul lungomare) conservando e valorizzando il patrimonio storico - architettonico legato al turismo balneare quali i grandi alberghi e le colonie marine;
 - (4.8) ridurre l’artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale migliorando la qualità delle acque e le prestazioni ecosistemiche complessive del sistema idrografico con particolare riferimento ai tratti fluviali di pianura costiera [...] (con priorità per le aree classificate come “corridoio ecologico fluviale da riqualificare”);
 - (4.9) favorire, nei tessuti colturali con struttura a mosaico, il mantenimento della rete di infrastrutturazione rurale esistente (viabilità podereale, rete scolante, vegetazione di corredo);
 - (4.11) assicurare che i nuovi interventi siano coerenti con il paesaggio di riferimento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne l’integrità morfologica e percettiva.

Sulla base della gerarchia delle fonti legislative e pianificatorie precedentemente descritte i suddetti obiettivi di qualità e le corrispondenti direttive correlate integrano le strategie e gli obiettivi generali del nuovo PS elencati e descritti come “Visione Guida” (articolo 6 della Disciplina di piano) di cui si da conto nel successivo paragrafo e che costituiscono, unitamente ai precedenti in quadro di riferimento per la formazione del PO. In caso di difformità e/o contrasti tra contenuti della Visione guida e Obiettivi di qualità e corrispondenti Direttive correlate prevalgono questi ultimi.

- Perseguimento delle “Strategie” e degli “Obiettivi generali” del nuovo PS (Visione guida)

Il nuovo PS di Camaiore riconosce e rafforza prioritariamente gli aspetti e i contenuti statuari caratterizzanti l’identità e i luoghi di Camaiore e definisce le strategie di sviluppo territoriale ritenute sostenibili e compatibili con la disciplina statutaria, sia riconsiderando e valutando le previsioni esistenti (del precedente Ps e del vigente RU), sia formulandone di nuove in coerenza con gli scenari delineati nel quadro conoscitivo.

Più in dettaglio il nuovo PS, in coerenza e conformità con le disposizioni contenute nella *Scheda d’ambito 02 “Versilia e costa Apuana”* del PIT/PPR precedentemente richiamate, anche sulla base della lettura e dell’interpretazione di nuovi fatti e conoscenze (cambiamenti normativi e regolamentari, analisi socio-economiche e demografiche, studi di dettaglio relativi all’uso del suolo e alla caratterizzazione del territorio rurale e di quello urbanizzato, considerazione delle componenti e dei valori paesaggistici, monitoraggio degli strumenti urbanistici vigenti, ricognizione del patrimonio territoriale e identificazione delle relative risorse e componenti, ecc) persegue a livello locale, mediante la specifica articolazione statutaria e strategica, una propria **“Visione guida”**, ovvero un quadro previsionale strategico ed uno scenario di lungo periodo, espressi attraverso la definizione di **“Strategie”** e

conseguenti **“Obiettivi generali”** (di governo del territorio) da tenere a riferimento, da tradurre e declinare nel PO, negli strumenti della pianificazione urbanistica e nelle politiche settoriali.

Di seguito sono sinteticamente elencate le strategie e richiamati in forma schematica i relativi obiettivi generali al fine di cogliere le relazioni di natura metodologica e i rapporti di declinazione e applicazione tra questi e il quadro progettuale, espresso mediante lo Statuto del territorio e la Strategia di sviluppo sostenibile del nuovo PS, che complessivamente costituiscono il quadro di orientamento progettuale preliminare per la formazione del nuovo PO:

- **Ambiente, paesaggio e rete ambientale (A).** *La tutela e valorizzazione delle grandi strutture paesaggistiche e dei paesaggi di eccellenza, le reti ambientali, il controllo della vulnerabilità idrogeologica e la gestione delle potenzialità economico produttive del territorio aperto e rurale, il gradiente verde, i parchi urbani e l'impronta ecologica delle città e del territorio urbanizzato.*

a.1. *La “messa in sicurezza” del territorio e il controllo della vulnerabilità idraulica, geomorfologica e sismica locale.*

a.2. *La definizione della “rete ecologica comunale” e la salvaguardia dei principali serbatoi di biodiversità, dei principali ambienti naturali e delle grandi strutture paesaggistiche.*

a.3. *L'affermazione della centralità del fiume Camaiore, del Torrente Freddana, delle aree umide e del sistema di acque alte e basse.*

a.4. *La tutela e valorizzazione, in chiave economica e sociale e con la sostanziale limitazione all'ulteriore consumo di suolo agricolo, dei fattori identitari e strutturali del paesaggio locale.*

a.5. *La valorizzazione e l'uso compatibile delle “aree agricole periurbane” di valore paesaggistico e ambientale, anche marginali agli insediamenti.*

a.6. *Il miglioramento delle dotazioni di verde pubblico e delle prestazioni delle strutture e dei servizi ambientali nell'ambito delle aree urbane.*

a.7. *La realizzazione di un “bilancio zero” nella produzione di CO₂, tendendo ad un contestuale analogo obiettivo nel consumo di suolo rurale.*

- **Identità, beni culturali e rigenerazione urbana (B).** *Il riconoscimento, la tutela e la valorizzazione del “patrimonio territoriale” e dei beni comuni (di valore identitario), il miglioramento qualitativo del patrimonio edilizio esistente, la rigenerazione dei contesti degradati, abbandonati o a forte pressione insediativa, il miglioramento delle “prestazioni” paesaggistiche e morfo-tipologiche degli insediamenti.*

b.1. *Il perseguimento di un equilibrato e fecondo rapporto tra città e campagna attraverso il contenimento della diffusione insediativa e il contrasto al consumo di suolo.*

b.2. *La definizione e l'identificazione del “patrimonio territoriale” e delle corrispondenti componenti e risorse ritenute “beni comuni costitutivi dell'identità collettiva”.*

b.3. *Il recupero e la valorizzazione attiva del “centro storico”, da intendersi nell'accezione e nella forma assai più estesa di quella circoscritta all'insediamento “dentro le antiche mura castellane”.*

b.4. *L'incremento e la qualificazione paesistico ambientale degli spazi pubblici, dei vuoti urbani, dei grandi contenitori dismessi nella città di Lido di Camaiore, con prioritario riferimento alla configurazione degli assetti urbanistici del “fronte mare”.*

b.5. *Il consolidamento della specifica caratterizzazione storico culturale della frazione di Capezzano e la formazione di una “centralità urbana” nell'ambito dei contesti appartenenti all'originario centro storico.*

b.6. *Il recupero e la valorizzazione dei “centri e nuclei storici” minori (prevalentemente*

- collinari e montani) e dei relativi “ambiti rurali di pertinenza”.*
- b.7.** *La trasformazione e la rigenerazione (ovvero la delocalizzazione) degli edifici dismessi e/o caratterizzati da evidenti condizioni di degrado posti in aree agricole.*
- b.8.** *La manutenzione, recupero, riqualificazione e miglioramento qualitativo e prestazionale degli edifici esistenti.*
- b.9.** *la definizione di circuiti che favoriscano la conoscenza e la fruizione attiva del territorio e la fruizione lenta del paesaggio (in coerenza con analoghe previsioni regionali).*
- Qualità, efficienza e coesione sociale (C).** *La qualità dei contesti urbani, l'incremento delle prestazioni e il miglioramento complessivo dell'eco-efficienza degli insediamenti, la realizzazione di una integrata e solidale “rete diffusa di possibilità e opportunità” a servizio della comunità (attrezzature, infrastrutture, dotazioni territoriali e standard urbanistici).*
- c.1.** *L'incremento del sistema di spazi pubblici finalizzato al miglioramento della qualità della vita, al benessere sociale ed individuale, assicurando il diritto e l'accesso agli esercizi di cittadinanza.*
- c.2.** *La qualificazione della dotazione di strutture culturali, formative e educative, di quelle sportive, ricreative e per il tempo libero, nonché di quelle sociali e associative.*
- c.3.** *L'adozione di forme innovative di gestione e utilizzazione dei beni comuni e più in particolare degli immobili di proprietà pubblica.*
- c.4.** *L'articolazione di un sistema integrato di previsioni ed azioni finalizzate a dare centralità, nell'ambito del governo del territorio, alle “politiche per la casa”.*
- c.5.** *L'introduzione di disposizioni volte a garantire un elevato contenuto progettuale delle aree destinate a “trasformazioni urbanistiche”.*
- c.6.** *L'individuazione di un programma organico ed integrato di adeguamento ed efficientamento dei sistemi di rete, degli impianti e delle attrezzature tecnologiche.*
- c.7.** *La realizzazione di infrastrutture, impianti e soluzioni urbanistiche ed edilizie finalizzate al più ampio utilizzo (anche in termini produttivi) delle fonti energetiche rinnovabili.*
- Capacità, accessibilità e attrattività territoriale (D).** *Il sistema di risorse economico produttive caratterizzanti e qualificanti il contesto territoriale, le potenzialità e capacità di impresa per lo sviluppo sostenibile ed integrato nell'area vasta, la rete connettiva, infrastrutturale e modale e il sistema di competenze e possibilità per la formazione di città e di insediamenti “intelligenti” e per un territorio che guarda positivamente al futuro.*
- d.1.** *L'individuazione di prestazioni a sostegno delle attività produttive mediante la creazione di opportunità che favoriscano l'attività imprenditoriale e la gestione di impresa.*
- d.2.** *La qualificazione e il rafforzamento del comparto turistico - ricettivo, balneare e ricreativo - culturale, anche in un'ottica di relazioni e sinergie di area vasta (costa versiliese).*
- d.3.** *la massima flessibilità di impiego e dislocazione delle attività di commercio al dettaglio, di quelle direzionali, artigianali di servizio alla persona.*
- d.4.** *L'adeguamento e il miglioramento prestazionale della viabilità e dei percorsi che strutturano l'armatura della mobilità urbana locale.*
- d.5.** *il miglioramento dell'accessibilità e l'incremento della dotazione di parcheggi a servizio delle città e dei centri storici minori, nonché la riduzione e mitigazione dei problemi di mobilità locale.*
- d.6.** *La sostanziale verifica e programmazione delle previsioni infrastrutturali oggetto di accordi nell'area vasta (già indicati negli strumenti di pianificazione territoriale vigenti).*
- d.7.** *La realizzare di una rete integrata e interconnessa di percorsi per la fruizione sostenibile del territorio, adeguatamente attrezzati con spazi, aree di servizi e infrastrutture di supporto.*

Le suddette “Strategie” e i conseguenti “Obiettivi generali” unitamente agli “Obiettivi di qualità” e corrispondenti “Direttive correlate” espressi dal PIT/PPR precedentemente richiamati, rappresentano dunque il riferimento generale per le politiche di governo del territorio che l’Amministrazione comunale intende perseguire in attuazione del nuovo PS (le idee, gli scenari di orientamento strutturale e strategico). Essi risultano (complessivamente ed in forma integrata) il riferimento tecnico-operativo per la valutazione e il controllo di coerenza e conformità delle scelte da effettuare nella pianificazione urbanistica, l’indirizzo e il riferimento per la formulazione del quadro propositivo e progettuale dello stesso PS, nonché per la puntuale indicazione di azioni e previsioni che si intendono formalizzare e disciplinare nel nuovo PO e nei successivi strumenti della pianificazione urbanistica comunale.

- Quadro previsionale strategico quinquennale (dimensionamento) del PO

Secondo quanto indicato dall’articolo 92 c. 4 lettera c) della LR 65/2014 il nuovo PS di Camaiole definisce, nell’ambito della disciplina della Strategia di sviluppo sostenibile (articolo 20 della Disciplina di piano), le “... *Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all’interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE ...*” (di seguito sinteticamente dette dimensionamento)..

In particolare il nuovo PS, in ragione di un arco temporale di previsione di circa quindici anni e tenuto conto dei potenziali fabbisogni insediativi (come considerati nel quadro conoscitivo e successivamente elaborati nelle sintesi interpretative) e degli obiettivi generali espressi nell’ambito della “Visione guida”, definisce il proprio dimensionamento secondo quanto specificatamente indicato nella apposita tabella allegata in appendice alla Disciplina di piano (Appendice “A”). Il suddetto dimensionamento è considerato in modo da garantire la compatibilità complessiva delle trasformazioni territoriali - da attuarsi con più PO e strumenti della pianificazione urbanistica - ed è verificato nell’ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in riferimento al grado di vulnerabilità e riproducibilità delle risorse, delle strutture e delle componenti costitutive del Patrimonio Territoriale.

Il dimensionamento costituisce pertanto (unitamente al corrispondente dimensionamento dei servizi, delle dotazioni territoriali e degli standard) un riferimento prescrittivo di natura dimensionale per il nuovo PO mediante il quale assicurare la compatibilità complessiva del quadro progettuale espresso nell’ambito della Strategia di sviluppo sostenibile. Tale dimensionamento (espresso in metri quadrati di “*Superficie utile lorda*”, come definita dalla legislazione e regolamentazione regionale di cui al DPGR n. 64R/2013) si articola, ai sensi di legge, in riferimento alle singole UTOE e alle diverse destinazioni d’uso secondo le seguenti categorie di funzioni così come specificate all’articolo 99 della LR 65/2014:

- *Residenziale (sia pubblica che privata);*
- *Produttivo (industriale e artigianale);*
- *Commerciale al dettaglio (comprendente Esercizi di vicinato e Medie strutture di vendita)*
- *Commerciale all’ingrosso e depositi;*
- *Turistico-ricettiva;*
- *Direzionale e di servizio.*

Occorre in questo quadro tenere presente che il dimensionamento relativo all’edilizia residenziale sociale, di cui all’articolo 63 della LR 65/2014, a norma della stessa legge regionale, è ricompreso nel complessivo dimensionamento della funzione residenziale, ancorchè costituisca, sempre ai sensi di legge standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al DM n. 1444/68.

Inoltre, nel rispetto delle indicazioni formulate dalla legislazione regionale, tenendo a

riferimento le categorie funzionali sopra indicate, il dimensionamento del PS è anche quantificato separatamente con riferimento a:

- **Nuovi Insediamenti**, ovvero alle previsioni comprendenti interventi di nuova edificazione da attuare attraverso le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi di cui all'articolo 95, comma 3, lett. a), c), d), e) della LR 65/2014 (comportanti generalmente l'individuazione nel PO di "Aree di nuovo impianto" e di "Singoli lotti liberi per l'edificazione", anche mediante eventuali progetti unitari convenzionati e piani attuativi, comunque posti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato).
- **Nuove Funzioni**, ovvero alle previsioni comprendenti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente da attuare attraverso le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi di cui all'articolo 95, comma 3, lett. a), b), c), e) della LR 65/2014 (comportanti generalmente l'individuazione nel PO di aree destinate alla "riqualificazione e rigenerazione urbana" e al "recupero e rinnovo urbano", anche mediante eventuali progetti unitari convenzionati e piani attuativi, comunque posti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato).

Nella stessa Appendice "A" alla Disciplina di piano del nuovo PS è inoltre specificatamente indicato il dimensionamento di previsioni concernenti nuove funzioni interne al territorio urbanizzato, appositamente destinate a "*Grandi strutture di vendita commerciali e/o medie aggregate assimilabili*" già oggetto di specifica conferenza di Co-pianificazione (ai sensi dell'articolo 26 della LR 65/2014), che il PS intende necessariamente recepire e confermare nel caso in cui il relativo procedimento si concluda con esito favorevole e con la conseguente definitiva approvazione dei relativi atti di governo del territorio (Variante al RU e Piano Attuativo). In caso contrario tale dimensionamento è da considerarsi inefficace ed indisponibile per la formazione del PO e degli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

Tenendo a riferimento quanto disposto dall'articolo 95 commi 3 e 8 della LR 65/2014, con specifico riferimento alle previsioni e al quadro previsionale strategico del nuovo PO, nel dimensionamento del PS non sono comunque computati - e non sono quindi anche da computare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica ai fini delle verifiche di coerenza, conformità e compatibilità allo stesso PS - le previsioni e gli interventi concernenti l'attività urbanistica ed edilizia direttamente riferibile alla "*Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti*" del nuovo PO (articolo 95 comma 2 della LR 65/2014). Tali previsioni ed interventi sono riferiti alle diverse categorie attribuibili dallo stesso strumento di pianificazione urbanistica alla gestione (manutenzione, recupero, ristrutturazione, sostituzione) del patrimonio edilizio esistente, compresi gli ampliamenti volumetrici, le addizioni degli edifici esistenti e gli interventi pertinenziali, nonché le trasformazioni urbanistiche ed edilizie degli immobili di piccole dimensioni, anche con cambio di destinazione d'uso e frazionamento delle unità immobiliari (evidentemente diverse dal quelle di cui all'articolo 95 comma 3 della LR 65/2014) che rientrano nelle dinamiche evolutive connesse con l'ordinario mutamento della struttura economica locale e della composizione sociale della comunità e che si considerano quindi variazioni fisiologiche dell'assetto insediativo e non aventi natura e carattere strutturale.

Nel dimensionamento del nuovo PS, definito secondo quanto sopra indicato, non sono inoltre computati i dimensionamenti dei Piani attuativi vigenti ed ancora efficaci alla data di adozione dello stesso PS. Tali dimensionamenti, o parti di essi, qualora non risultino attuati alla scadenza di validità dei suddetti Piani attuativi rientrano nei dimensionamenti residui disponibili del presente PS, eventualmente da utilizzare per la determinazione del dimensionamento del nuovo PO o di varianti ad esso.

Al contempo, al fine di assicurare la tutela e la valorizzazione del patrimonio insediativo

esistente a destinazione turistico – ricettivo e la conseguente offerta di posti letti, qualificativi degli assetti territoriali e delle capacità socio – economiche del Comune di Camaiole, in deroga a quanto precedentemente indicato, il nuovo PS stabilisce che (articolo 20, c. 10 della Disciplina di piano) sono invece sempre da computare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale - ai fini delle verifiche della loro coerenza, conformità e compatibilità al PS - gli interventi comportanti il cambio di destinazione d'uso di immobili esistenti a destinazione turistico ricettiva in altre destinazioni funzionali.

Restano invece sempre esclusi dal suddetto dimensionamento le previsioni di trasformazione urbanistico ed edilizia che interessano il territorio rurale, siano esse derivanti dalla localizzazione di nuovi insediamenti all'interno dei nuclei rurali (nei limiti stabiliti dall'articolo 25 comma 2 della LR 65/2014 e secondo gli obiettivi specifici e le disposizioni applicative del PS), ovvero derivanti da nuove funzioni in esito a previsioni di trasformazione concernenti il recupero del patrimonio edilizio esistente sparso, diffuso e discontinuo in territorio rurale.

Al fine di garantire una attuazione programmata delle previsioni insediative del nuovo PS attraverso più strumenti di pianificazione urbanistica tra loro consequenziali ed in ragione della validità e dell'efficacia quinquennale delle previsioni di trasformazione del PO, il nuovo PS stabilisce anche che (articolo 27, c. 4 della Disciplina di piano) *"... nella redazione e formazione del primo PO possono essere individuate previsioni urbanistiche destinate alla realizzazione di interventi di "nuova edificazione" comportanti il prelievo di dimensionamento concernente i "nuovi insediamenti", [...] nella misura complessivamente non superiore al 50% della superficie utile lorda individuata dallo stesso PS per le diverse categorie funzionali, con l'esclusione della destinazione residenziale per la quale il prelievo di dimensionamento dovrà essere nella misura non superiore ad un terzo della superficie utile lorda individuata per detta destinazione ..."*.

La tabella riportata in appendice al presente documento di avvio del procedimento indica pertanto il dimensionamento massimo del nuovo PS prelevabile dal primo PO in ragione delle disposizioni precedentemente richiamate e che costituisce pertanto il limite entro cui potranno essere individuate le relative future previsioni di trasformazione.

- Qualità delle previsioni di trasformazione e obiettivi specifici per il PO

Secondo quanto indicato nelle strategie e negli obiettivi generali oggetto della "Visione guida" (si veda quanto precedentemente descritto) al fine di assicurare un **"Bilancio complessivamente positivo"** tra previsioni di recupero del patrimonio edilizio esistente e previsioni di impegno di nuovo suolo e di garantire l'innalzamento della qualità degli assetti insediativi, il nuovo PS stabilisce (articolo 27, c. 5) in particolare che il nuovo PO nel definire il proprio quadro previsionale strategico quinquennale e nell'individuare le previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi di cui all'articolo 95, comma 3 della LR 65/2014, è tenuto a perseguire i seguenti **"obiettivi specifici"**:

- la superficie territoriale complessivamente interessata da previsioni di nuova edificazione (nuovi insediamenti) deve essere inferiore alla superficie territoriale complessivamente interessata da previsioni di recupero del patrimonio edilizio esistente (nuove funzioni);
- le previsioni di trasformazione (concernenti sia nuovi insediamenti che nuove funzioni) devono obbligatoriamente garantire - anche mediante l'applicazione delle misure di perequazione e compensazione - la cessione gratuita e/o la contestuale realizzazione di spazi pubblici e/o privati di uso pubblico, con preferenza per quelli volti a migliorare l'efficienza dei servizi, delle attrezzature, delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali delle UTOE (sulla base degli obiettivi specifici e delle disposizioni applicative indicati nelle apposite disposizioni della Disciplina di piano);
- le previsioni di nuova edificazione (nuovi insediamenti) devono inoltre assicurare – anche

mediante l'applicazione delle misure di compensazione e mitigazione - la formazione e realizzazione di spazi aperti, con preferenza per quelli a verde pubblico e/o privati di uso pubblico, a verde attrezzato ovvero di spazi privati comunque non edificati (orti urbani, giardini e stanze verdi, macchie vegetate, boschi urbani, filari e sequenze vegetate e arborate di ambientazione, parcheggi pubblici inerbiti e vegetati, ecc.).

Il nuovo PS chiarisce altresì che i predetti obiettivi specifici concorrono nel loro complesso anche a perseguire il soddisfacimento degli obiettivi riferiti agli Standard urbanistici, comprensivi di quelli volti a garantire il perseguimento delle politiche per la casa di cui all'articolo 63 della LR 65/2014.

In questo quadro, al fine di assicurare l'applicazione integrata e coordinata del tempo di detti obiettivi specifici, stabilisce altresì che nel caso di varianti al PO (generali e/o semplificate) gli obiettivi specifici soprindicati dovranno comunque essere sempre perseguiti, comunque in termini complessivi e a livello dell'intero territorio comunale, con eventuali variazioni dei rapporti percentuali concernenti le superfici territoriali indicate nel limite massimo del 10% (tanto in più quanto in meno). Gli obiettivi soprindicati si intendono perseguiti anche nel caso in cui le previsioni di trasformazione (concernenti sia nuovi insediamenti che nuove funzioni) concorrano al recupero morfotipologico, al miglioramento qualitativo, alla riqualificazione funzionale, all'incremento prestazione e/o dimensionale di spazi, dotazioni territoriali ed attrezzature pubbliche esistenti.

Per il nuovo PS la **“Qualità degli insediamenti e delle trasformazioni”** potenzialmente prevedibili dal nuovo PO e dagli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale costituisce finalità strategica e strutturale. Per queste ragioni definisce specifiche disposizioni (articolo 22), mediante le quali prescrive al nuovo PO e agli altri strumenti della pianificazione urbanistica di perseguire obiettivi di qualità con riferimento a:

- a) *La riqualificazione dei margini urbani con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane, con particolare riferimento ai tessuti urbani ed extraurbani e ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee.*
- b) *La dotazione e continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica, dei percorsi pedonali e ciclabili e della connessione anche intermodale alle infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico.*
- c) *La funzionalità, il decoro e il comfort delle opere di urbanizzazione e dell'arredo urbano.*
- d) *La dotazione di attrezzature e servizi pubblici di supporto alle aree urbane, nonché delle attività commerciali di vicinato, dell'artigianato di servizio e dei servizi essenziali alla persona.*
- e) *La qualità degli interventi per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali.*
- f) *La dotazione di reti differenziate (duali) per lo smaltimento e per l'adduzione idrica e per il riutilizzo delle acque reflue.*
- g) *La qualità gestionale degli interventi per la compatibilità delle Previsioni in rapporto al “Piano dei lavori del servizio idrico integrato” in linea con i contenuti del “Piano d'Ambito dell'Autorità Idrica Toscana”.*
- h) *La dotazione di attrezzature per il conferimento e la raccolta differenziata.*
- i) *Le prestazioni di contenimento energetico degli edifici e degli isolati urbani in riferimento alla resilienza ai cambiamenti climatici, alla fruibilità e sicurezza.*
- j) *L'eliminazione delle barriere architettoniche e urbanistiche in conformità con quanto previsto dalla LR n. 47/1991 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche), e in riferimento all'accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città.*
- k) *La qualità dell'architettura con particolare riferimento agli spazi d'uso collettivo e alle opere pubbliche.*
- l) *Le prestazioni omogenee adeguate delle reti di trasferimento dati sull'intero territorio*

regionale.

Il nuovo PS stabilisce altresì che il nuovo PO è tenuto a definire norme e soluzioni bioclimatiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili. A tal fine, dovrà contenere indicazioni anche in ordine all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare negli interventi di trasformazione, allo scopo di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare. Infine, allo scopo di incentivare l'edilizia sostenibile, il nuovo PO e/o gli specifici regolamenti comunali, individuano norme e disposizioni finalizzate a stabilire incentivi "economici" (mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate) ed incentivi "urbanistico – edilizi" (mediante la previsione di incrementi di SUL e premi volumetrici, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi) attuando le disposizioni di cui agli articoli 220 e 221 della LR 65/2014.

- Attuazione delle "Localizzazioni esterne al territorio urbanizzato" (Copianificazione)

Il limite del territorio urbanizzato, disegnato nel rispetto dei principi generali della legge regionale e in applicazione delle specifiche indicazioni del PIT/PPR (si veda al riguardo il precedente paragrafo 2.4), determina le condizioni e lo spazio entro cui il nuovo PS prefigura obiettivi e conseguenti disposizioni applicative, riferite agli "Ambiti del territorio urbanizzato" che complessivamente circoscrivono lo spazio entro cui possono essere localizzati dal nuovo PO anche nuovi impegni di suolo a fini insediativi ed infrastrutturali. Tuttavia, sin dall'avvio del procedimento sono maturate al contempo strategie e conseguenti obiettivi, anche conseguenti a previsioni contenute in strumenti della programmazione settoriale e/o della pianificazione territoriale sovraordinati (ad esempio il PTC della Provincia di Lucca), che prefigurano l'esigenza di individuare e disciplinare alcune specifiche localizzazioni di potenziali previsioni comportanti l'impegno di suolo esterno al perimetro del territorio urbanizzato (e quindi in territorio rurale), oggetto di specifica Conferenza di copianificazione, ai sensi dell'articolo 25 della LR 65/2014.

In particolare la Conferenza ha ritenuto conformi alla disciplina del PIT/PPR l'individuazione di "Ambiti" e "Determinazioni spaziali" ove il nuovo PS prevede la potenziale **"Localizzazione di trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato" poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato**. Tali localizzazioni, riportate nelle cartografie della Strategia di sviluppo sostenibile e appositamente regolate (in termini prescrittivi) all'articolo 19 della Disciplina di piano del nuovo PS, sono sinteticamente le seguenti:

- strategie ed ipotesi di localizzazione relative a potenziali *"Previsioni concernenti l'organizzazione e la pianificazione dell'assetto insediativo"*, con l'individuazione di aree da destinare nel PO a nuove funzioni e attività (lettere A, B, C, D nella cartografia del nuovo PS), collocate in territorio rurale generalmente a completamento e riorganizzazione del territorio urbanizzato esistente e finalizzate pertanto, secondo le indicazioni di legge e del PIT/PPR, anche alla qualificazione e al miglioramento dei margini urbani. In particolare:
 - A. Ipotesi di localizzazione di previsioni, azioni ed interventi per la formazione del "Centro dei servizi e delle politiche per la casa delle Sei Miglia".
 - B. Ipotesi di localizzazione di previsioni, azioni ed interventi per il "Completamento del Polo produttivo della via Provinciale a Camaiore".
 - C. Ipotesi di localizzazione di previsioni, azioni ed interventi per la "Riqualificazione e il rafforzamento dei servizi di comunità del centro di Capezzano":
 - C.1. Le aree per la formazione della "Nuova Piazza degli Alpini".
 - C.2. Le aree per la "Riqualificazione del margine urbano attestato su via Cafaggiolo",.

- C.3. Le aree per le definizioni di adeguate “Politiche per la casa di via Massoni ad integrazione del quartiere residenziale” mediante le quali il PS intende perseguire il completamento degli insediamenti.
- D. Ipotesi di localizzazione di previsioni, azioni ed interventi per il “Completamento e il potenziamento del Polo produttivo delle Bocchette” (già riconosciuta APEA):
 - D.1. Le aree per il “Completamento degli insediamenti del Polo produttivo ad Ovest”.
 - D.2. Le aree per il “Completamento e il potenziamento del Polo produttivo ad Est”.
- strategie ed ipotesi di localizzazione relative a potenziali *“Previsioni concernenti la qualificazione e valorizzazione multifunzionale delle aree agricole periurbane agli insediamenti”*, in sinergia e forma complementare alle altre strategie di sviluppo indicate dal PS, con l’individuazione di aree da destinare nel PO (lettera E nella cartografia del nuovo PS) a nuove funzioni ed attività e da sottoporre a salvaguardia e valorizzazione degli assetti paesaggistici e ambientali ritenuti di valore o di interesse storico – testimoniale, compatibilmente con le esigenze di promozione di attività ed usi multifunzionali opportunamente integrabili con i contermini spazi urbani. In particolare:
 - E. Ipotesi di localizzazione di previsioni, azioni ed interventi per la formazione di “Parchi agro - urbani attrezzati e per la valorizzazione multifunzionale delle aree agricole periurbane”:
 - E.1. Le aree per la formazione di un “Parco agro – ambientale attrezzato delle Sei Miglia”.
 - E.2. Le aree per la formazione del “Parco storico - ambientale della Badia”.
 - E.3. Le aree per il mantenimento degli “Spazi agricoli periurbani e per l’incremento delle dotazioni verdi di Capezzano”.
 - E.4. Le aree per la formazione di un “Parco per servizi e attrezzature pubbliche ad Ovest del Polo produttivo”.
- strategie ed ipotesi di localizzazione relative a potenziali *“Indicazioni (determinazioni spaziali) concernenti la pianificazione della rete infrastrutturale viaria di livello locale e sovracomunale”*, con l’individuazione di corridoi di salvaguardia e/o itinerari (origine/destinazione) infrastrutturali da definire, puntualizzare e declinare nel PO (lettere F, G nella cartografia del nuovo PS), collocate in territorio rurale e, in alcuni casi, individuate anche in funzione delle possibilità di qualificazione dei margini urbani, in sinergia e in complementarietà con le localizzazioni concernenti l’assetto insediativo. In particolare:
 - F. Ipotesi di recepimento e declinazione alla scala locale della localizzazione del “Corridoio infrastrutturale di salvaguardia” (di livello provinciale e regionale) per lo sviluppo del progetto preliminare e definitivo concernente il “Completamento dell’asse intermedio tra l’Aurelia e la Sarzanese” (ex Variante Aurelia).
 - G. Ipotesi di localizzazione di indicazioni, azioni ed interventi per il “Potenziamento e il miglioramento della viabilità comunale e locale”:
 - G.1. Le ipotesi di itinerario per la “Nuova viabilità di collegamento tra Vado e Frati (lungo il torrente Lombricese)”.
 - G.2. Le ipotesi di itinerario per il “Completamento della viabilità di accesso al Polo sportivo e culturale de Le Pianore”.
 - G.3. Le ipotesi di itinerario per il “Raccordo viario tra via Benedetti, via Paduletto e via Italica”, ad ovest del centro di Capezzano.
 - G.4. Le ipotesi di itinerario per il “Completamento di via Unità d’Italia fino a via XII Agosto”, ad nord - ovest del centro di Capezzano..

Rimandando alla Disciplina di piano (articolo 19) per il dettaglio delle localizzazioni e conseguenti previsioni in questa sede è opportuno richiamare le condizioni, peraltro sancite dalla legge regionale, entro cui tali previsioni assumeranno valenza e contenuto conformativo e prescrittivo. Infatti il PS dispone in particolare che il nuovo PO e gli altri strumenti della

pianificazione urbanistica procedano al dettaglio, declinazione e identificazione delle sopra elencate localizzazioni, individuando una conseguente disciplina conformativa e applicativa del regime dei suoli, in ragione del quadro previsionale strategico quinquennale e di un'azione graduata e programmata degli interventi di trasformazione urbanistica, anche considerati e verificati in applicazione delle disposizioni concernenti le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e la valutazione ambientale strategica (VAS). A tal fine il PS stabilisce con apposita tabella (contenuta nella Disciplina generale di piano) le "Dimensioni massime sostenibili" (riferite a nuovi insediamenti esterni al territorio urbanizzato ed oggetto di copianificazione) che costituiscono il riferimento dimensionale massimo entro cui il PO individua le previsioni conformative del regime dei suoli, in attuazione delle disposizioni concernenti le sopraelencate localizzazioni. In questo quadro per il primo PO, in considerazione di una declinazione programmata e graduale delle previsioni di trasformazione, si prevede la prioritaria definizione delle localizzazioni concernenti:

- F. Ipotesi di recepimento e declinazione alla scala locale della localizzazione del "Corridoio infrastrutturale di salvaguardia" (di livello provinciale e regionale) per lo sviluppo del progetto preliminare e definitivo concernente il "Completamento dell'asse intermedio tra l'Aurelia e la Sarzanese" (ex Variante Aurelia).
- G. Ipotesi di localizzazione di indicazioni, azioni ed interventi per il "Potenziamento e il miglioramento della viabilità comunale e locale".
- A. Ipotesi di localizzazione di previsioni, azioni ed interventi per la formazione del "Centro dei servizi e delle politiche per la casa delle Sei Miglia".
- B. Ipotesi di localizzazione di previsioni, azioni ed interventi per il "Completamento del Polo produttivo della via Provinciale a Camaiole".
- C. Ipotesi di localizzazione di previsioni, azioni ed interventi per la "Riquilificazione e il rafforzamento dei servizi di comunità del centro di Capezzano", limitatamente a le aree per la formazione della "Nuova Piazza degli Alpini" (C1).
- E. Ipotesi di localizzazione di previsioni, azioni ed interventi per la formazione di "Parchi agro - urbani attrezzati e per la valorizzazione multifunzionale delle aree agricole periurbane".

Lasciando tuttavia aperta la possibilità di un'eventuale estensione di dette priorità, in ragione di iniziative e contributi che dovessero emergere nell'ambito del processo partecipativo e/o dell'avviso pubblico (si veda i successivi paragrafi 3.4 e 3.5).

In questo quadro occorre infatti precisare che l'eventuale conferma nel nuovo PO delle ipotesi localizzative concernenti previsioni, azioni ed interventi precedente elencati, presuppone che siano considerate le alternative possibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti e che vengono indicati gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio (ai sensi dell'articolo 25 comma 5 della LR 65/2014). Inoltre, in esito alla Conferenza di copianificazione (cui si rimanda per il dettaglio delle elaborazioni e le conclusioni conseguentemente verbalizzate), allo scopo di assicurare la massima compatibilità e sostenibilità delle ipotesi localizzative delineate, il nuovo PS individua per le diverse localizzazioni le opportune e necessarie prescrizioni e misure da osservare nel nuovo PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale e della programmazione settoriale.

Tali prescrizioni e misure così come le relative localizzazioni dovranno comunque essere anch'esse oggetto di ulteriore condivisione e approvazione mediante ulteriore Conferenza di copianificazione (anche ai fini della verifica di conformità al PIT/PPR), da svolgersi nell'ambito del procedimento di formazione del nuovo PO e/o degli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale.

- Obiettivi e disposizioni per i servizi, le dotazioni territoriali e degli Standard Urbanistici

Le attività di monitoraggio dei piani comunali e l'allestimento del quadro conoscitivo del nuovo PS hanno consentito di quantificare la disponibilità di spazi pubblici annoverabili negli standard urbanistici comunali secondo le definizioni date dal DM 1444/68. A seguito della contabilizzazione di tali spazi, sulla base del più aggiornato dato anagrafico concernente gli abitanti residenti nel comune, si è proceduto al controllo e alla verifica della dotazione pro-capite per abitante e quindi al controllo del soddisfacimento dei requisiti minimi richiesti dal decreto ministeriale di cui sopra, sia a livello comunale che per le singole UTOE individuate dal nuovo PS.). Rimandando alle elaborazioni specifiche per le informazioni e i dati di dettaglio, alla data di adozione del nuovo PS, la dotazione di aree per spazi pubblici e/o ad uso pubblico del Comune di Camaiore è di (circa) 880.232 mq (quadro conoscitivo), corrispondenti a circa 27,2 mq pro-capite per abitante (32.401 abitanti a dicembre 2015 – fonte Anagrafe comunale) e risulta pertanto positivamente verificata.

I dati di dettaglio pur evidenziando il complessivo ampio rispetto dei minimi indicati dalla legge sul complessivo territorio comunale, mettono tuttavia in evidenza alcuni elementi di criticità in riferimento ad alcune specifiche categorie funzionali, ovvero in riferimento ad certi contesti territoriali (UTOE) che il nuovo PS considera al fine di individuare appropriati obiettivi di miglioramento, integrazione, ecc.. e conseguenti disposizioni applicative

In particolare si evidenziano criticità in ordine alla dotazione pro capite complessiva di spazi per l'istruzione (inferiore ai minimi di legge) e in forma meno accentuata di spazi destinati a verde pubblico e/o attrezzato. Si rileva inoltre una carenza di spazi pubblici e standard urbanistici nei contesti territoriali marginali (corrispondenti alle UTOE collinari e montane) che viene compensato dalla corrispondente dotazione presente nelle aree urbane consolidate (Lido, Capezzano, Camaiore). Pertanto il quadro tratteggiato dalla verifica degli standard esistenti, pone da un lato la questione di migliorare (o per lo meno mantenere) le dotazioni dei contesti collinari integrando con le politiche di gestione degli insediamenti e dei servizi quanto può ottemperare e garantire la pianificazione e l'urbanistica, dall'altro provvedere al miglioramento e al potenziamento delle dotazioni dei maggiori contesti urbani attraverso la definizione di appropriati obiettivi (in ragione delle diverse categorie di standard e delle diverse dotazioni delle singole UTOE) nell'ambito del progetto di piano.

In questo quadro, tenuto conto delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti stabilite dallo stesso strumento di pianificazione territoriale comunale (che evidentemente avranno l'effetto di produrre un potenziale incremento della popolazione esistente e/o insediabile), il nuovo PS con riferimento all'intero territorio comunale individua quali obiettivi specifici per gli standard urbanistici da perseguire nel nuovo PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale nella misura compresa tra 924.000 e 986.000 mq (obiettivo minimo e obiettivo massimo, corrispondenti ad una dotazione pro-capite compresa tra 27,2 e 29,00 mq/ab).

Per quanto riguarda la quota massima, ovvero l'obiettivo di piano, il nuovo PS propone quindi l'obiettivo ambizioso di elevare la dotazione minima pro capite per abitante a mq 29, misura ritenuta abbastanza elevata, ma compatibile con la diffusa applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica e della declinazione e attuazione dell'obiettivo generale del bilancio positivo tra recupero e nuova edificazione. È inoltre obiettivo generale del nuovo PS, in ragione della accertata dotazione pro-capite per abitante superiore ai minimi di cui al DM 1444/1968, quello di assicurare il consolidamento, il mantenimento e l'incremento di tale dotazione, perseguendo prioritariamente la riqualificazione e il miglioramento prestazionale delle attrezzature esistenti.

In questo quadro sono individuati dal nuovo PS come **“Obiettivi generali”** da perseguire nel nuovo PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- la qualificazione e/o l'incremento delle attrezzature, degli spazi e delle dotazioni ritenute

funzionali alla qualificazione delle attività e delle relative politiche di servizio indispensabili per le diverse comunità insediate, a sostegno dei diritti e dei bisogni di ogni cittadino, ritenute capaci di migliorare e accrescere la coesione sociale e culturale della collettività;

- il consolidamento e la promozione dei servizi civili, culturali e sociali, idonei a qualificare e migliorare la vita della comunità, del mondo associativo e del lavoro, mediante il riconoscimento dei valori, delle tradizioni, di aiuti e agevolazioni ai cittadini disagiati, nonché l'integrazione e lo sviluppo dei servizi assistenziali e di quelli di base;
- l'assicurazione dei diritti fondamentali di accesso ai diritti di cittadinanza, facilitando l'integrazione delle relazioni fisiche, civili, economiche e sociali, ponendo particolare attenzione alla crescita complessiva del benessere della comunità e all'incremento dei livelli di efficienza dei servizi pubblici e delle dotazioni locali e territoriali.

Ai fini del raggiungimento degli obiettivi specifici sono definite le seguenti **“Disposizioni applicative”** da declinare e attuare nel nuovo PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, ove del caso facendo ricorso agli strumenti della compensazione e perequazione urbanistica:

- determinare le condizioni per assicurare in tutte le UTOE la dotazione di attrezzature con funzioni di presidio pubblico e di promozione delle attività culturali, ricreative e sociali della comunità, nonché di uno spazio che risulti il riferimento per le attività istituzionali della municipalità;
- perseguire il recupero dei deficit pro - capite per abitante concernente gli standard per l'istruzione (comprendenti le scuole di diverso grado e livello, gli spazi per l'educazione e la formazione), partendo dal consolidamento ed incremento dei poli scolastici esistenti, con particolare riferimento per le UTOE di pianura, anche individuando forme per l'utilizzazione integrata e/o complementare di attrezzature e spazi destinati ad altre categorie di standard quali quelle relative alle funzioni sportive, ricreative e per il tempo libero;
- assicurare il consolidamento e/o la creazione dei “parchi urbani” delle città e delle UTOE comprendenti le aree urbane consolidate (Lido, Capezzano e Camaiole), che assumano il ruolo, le funzioni e le dotazioni (tecnologiche, infrastrutturali e spaziali) di polarità per funzioni e servizi pubblici verdi “all'aperto” specializzati ed integrati e ad elevato contenuto di sostenibilità ambientale;
- favorire il mantenimento dei presidi territoriali e di spazio pubblico nei centri e nuclei delle UTOE collinari e montane, evitando – nei limiti del possibile – l'eventuale dismissione di quelli esistenti e favorendo al contempo l'adeguamento e/o il miglioramento degli standard per aree di sosta e parcheggio e delle corrispondenti infrastrutture di accessibilità agli spazi urbani;
- assicurare la formazione del “centro” delle dotazioni e delle attrezzature essenziali per il territorio delle “Sei miglia”, a servizio della popolazione dell'intera vallata, ad integrazione e completamento del polo culturale e delle attrezzature esistenti posto in posizione baricentrica in loc. Orbicciano, anche sperimentando forme innovative di partecipazione e gestione e soluzioni ad elevato contenuto e sostenibilità ambientale;
- favorire l'adesione di tutta la cittadinanza alla tutela e alla gestione attiva del patrimonio pubblico e collettivo, assicurando adeguate strutture e politiche comunali che favoriscano la realizzazione di iniziative e progetti per l'adozione” (cura, manutenzione, gestione, ecc.) dello spazio pubblico, anche attraverso iniziative pattizie che assicurino il consolidamento e il radicamento territoriale delle associazioni locali;
- assicurare l'accessibilità ai servizi essenziali e alle attrezzature pubbliche di interesse generale e collettivo, favorendo l'interscambio modale e l'accessibilità delle attrezzature, anche mediante la definizione di itinerari “protetti” appositamente destinati alla mobilità lenta, in complementarietà con la definizione del programma di interventi per

l'abbattimento delle barriere urbanistiche ed infrastrutturali.

Il PS in coerenza con le disposizioni legislative regionali stabilisce inoltre ulteriori **“Obiettivi specifici”** relativi alle dotazioni di standard urbanistici con specifico riferimento alle singole UTOE e per l'intero territorio comunale, secondo quanto indicato nell'apposita tabella allegata in appendice alla Disciplina di piano (Appendice “C”). Tali obiettivi ed indicazioni sono poi ripresi e ulteriormente articolati dal PS per ogni singola UTOE nelle diverse schede - norma (elaborato *QP.4b Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), Ambiti e Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale. Schede norma*).

3.3. Strategia di sviluppo del PS (UTOE, Ambiti e Determinazioni spaziali)

Il nuovo PS, al fine di assicurare un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale, all'efficienza e alla qualità degli insediamenti e alla determinazione delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni (come descritti e sintetizzati al precedente paragrafo 3.2), articola la **“Strategia di sviluppo sostenibile”** per l'intero territorio comunale in **“Unità Territoriali Organiche Elementari” (UTOE)**. Tenendo conto degli esiti del quadro conoscitivo (descritto al precedente paragrafo 2.1), le UTOE sono individuate in coerenza con i riferimenti statutari dello stesso PS, con particolare riferimento a Patrimonio Territoriale, Invarianti Strutturali, Perimetrazione del territorio urbanizzato (si veda al riguardo i successivi paragrafi 2.2 e 2.3).

Per mezzo delle UTOE, il nuovo PS definisce il quadro di riferimento per l'attuazione nel nuovo PO delle azioni strategiche finalizzate al miglioramento delle condizioni complessive di qualità della vita della comunità e dei rispettivi territori di appartenenza. L'organicità, il disegno e la denominazione delle UTOE sono definiti dal PS sulla base delle relazioni umane e culturali che si sono storicamente e socialmente instaurate nel territorio, riconosciuto e quindi delimitato in unità (UTOE), che il PS intende consolidare e valorizzare, con le opportune possibilità di innovazione e integrazione eventualmente ritenute necessarie, anche in ragione delle istanze emerse nel processo di partecipazione. Le UTOE sono quindi anche il riconoscimento delle spontanee identificazioni che la comunità si è data nel contesto territoriale, anche in ragione delle relazioni che si instaurano in rapporto ai servizi e alle dotazioni territoriali disponibili per livelli di prossimità, accessibilità e disponibilità; ovvero in relazione alla storia urbanistica dei luoghi e ai processi di crescita della città che hanno teso a conformare parti di città identificabili quali quartieri e/o frazioni.

In riferimento al territorio del Comune di Camaiore il PS individua e definisce le seguenti Unità Territoriali Organiche Elementari:

- UTOE 1. Il territorio costiero e della città di Lido di Camaiore
- UTOE 2. Il territorio dell'area produttiva delle Bocchette
- UTOE 3. Il territorio della pianura, dei centri e della città di Capezzano
- UTOE 4. Il territorio della conca, dei centri e della città di Camaiore
- UTOE 5. Il territorio e i centri delle colline marittime
- UTOE 6. Il territorio e i centri della valle del Lombricese
- UTOE 7. Il territorio e i centri della valle del Lucese
- UTOE 8. Il territorio e i centri delle colline delle Sei Miglia

Come per le Invarianti Strutturali, anche la disciplina delle UTOE è contenuta nell'apposito allegato alla disciplina del PS denominato **“QP.4b Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), Ambiti e determinazioni spaziali. Schede norma”**, che per ogni singola unità riporta la **“Descrizione di sintesi”**, gli **“Obiettivi specifici di orientamento generale e strategico”** dell'UTOE, che il nuovo PO e gli altri strumenti di pianificazione urbanistica sono tenuti a perseguire, le **“Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni”**, i **“Servizi,**

dotazioni territoriali e Standard urbanistici” dell’UTOE, che il PO e gli altri strumenti di pianificazione urbanistica sono tenuti a rispettare ai sensi di quanto disposto nelle apposite disposizioni della Disciplina di piano (si veda al riguardo precedente paragrafo 3.2).

In ragione delle diverse e variegate articolazioni delle UTOE, il PS individua altresì, all’interno delle medesime, gli **“Ambiti del Territorio urbanizzato”**, gli **“Ambiti del Territorio rurale”** e le **“Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale e della mobilità”** per i quali sono definiti ulteriori disposizioni e norme di dettaglio volte a concretizzare in ragione di ulteriori dettagli di genere e morfotipologia territoriale quanto disciplinato per l’intera UTOE. Per queste ragioni, ma anche in considerazione della perimetrazione data dal territorio urbanizzato, gli Ambiti precedentemente indicati riscontrano congruenze spaziali e territoriali con le **“Invarianti Strutturali”** contenute nello Statuto del territorio.

Gli **“Ambiti”** (del territorio urbanizzato e del territorio rurale) sono individuati dal nuovo PS al fine delineare un quadro progettuale e un disegno strutturale di lungo periodo verso cui tendere, organico ed integrato in rapporto ai diversi caratteri territoriali, ritenuto in grado di esprimere ed esplicitare i principali contenuti dei futuri quadri previsionale strategici del nuovo PO e degli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale.

In particolare il nuovo PS individua i seguenti **“Ambiti del territorio urbanizzato”** delle UTOE, a loro volta eventualmente articolati in Tessuti, Insule, Aree, Poli e/o Centri:

1. Ambiti degli insediamenti di impianto storico (Centri e nuclei)

- 1.1. *Ambiti della città giardino e balneare pianificata*
- 1.2. *Ambiti della città antica e fondata di Camaiore*
- 1.3. *Ambiti dei centri e agglomerati di antica formazione (in territorio urbanizzato)*

2. Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee

- 2.1. *Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista*
- 2.2. *Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica*

3. Ambiti per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti

- 3.1. *Ambiti per la valorizzazione e qualificazione della città fondata di Camaiore*
- 3.2. *Ambiti per la valorizzazione e qualificazione dei capisaldi degli insediamenti storici*
- 3.3. *Ambiti degradati, dequalificati e/o inutilizzati destinati ad azioni di rigenerazione e/o di trasformazione*
- 3.4. *Ambiti della città attrezzata, destinati ad azioni di riqualificazione e/o di valorizzazione urbana*
- 3.5. *Ambiti dei poli specializzati per le funzioni pubbliche generali e sovracomunali*
- 3.6. *Ambiti per la qualificazione e lo sviluppo dei servizi turistici e ludico-ricreativi*
- 3.7. *Ambiti per la riqualificazione e lo sviluppo dei comparti produttivi*

4. Ambiti dei “Parchi Urbani” di Lido e Capezzano

All’interno dei sopraelencati Ambiti del territorio urbanizzato è inoltre individuato l’Edificato puntuale di impianto storico, comprendente **“Edifici puntuali di impianto storico”** e **“Edifici caratterizzanti e di valore storico – documentale”** (ville fattorie, grandi strutture architettoniche e monumentali, tipi insediativi della città balneare).

Analogamente, per il territorio rurale, il PS individua l’**“Edificato sparso (o isolato),** comprendente **“Edifici sparsi (o isolati) di impianto storico”**, **“Edifici caratterizzanti e di valore storico - documentale** (quali ville fattorie, grandi strutture architettoniche e monumentali), **“Edifici sparsi (o isolati) di recente formazione”**, **“Edifici specialistici con funzioni non agricole”** e

ulteriori Ambiti del territorio rurale delle UTOE, a loro volta distinti in “Aree e Parchi”. In particolare sono individuati quali **“Ambiti del territorio rurale”**:

5. Ambiti delle aree agricole e forestali

- 5.1. *Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente ecosistemiche*
- 5.2. *Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole*
- 5.3. *Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole periurbane*

6. Ambiti dei parchi e siti di valenza naturalistico-ambientale

- 6.1. *Ambito del Parco regionale delle Alpi Apuane*
- 6.2. *Ambiti dei parchi territoriali di interesse locale*
- 6.3. *Ambiti delle discontinuità, varchi inedificati e visuali libere*

7. Ambiti specializzati in territorio rurale

- 7.1. *Ambiti degradati e/o inutilizzati di recupero paesaggistico e ambientale*
- 7.2. *Ambiti delle attività estrattive, cave e impianti correlati non attivi*
- 7.3. *Ambiti delle porte e centri specializzati per la fruizione delle Alpi Apuane*
- 7.4. *Ambiti per la sperimentazione e lo sviluppo delle energie rinnovabili*
- 7.5. *Ambiti per la salvaguardia idrogeologica del territorio (casce d'espansione - P.A.I.)*

8. Ambiti degli insediamenti del territorio rurale

- 8.1. *Ambiti dei nuclei rurali di impianto storico (in territorio aperto)*
- 8.2. *Ambiti dei nuclei rurali di impianto recente (in territorio aperto)*

Al fine di assicurare una commisurata, integrata ed efficiente infrastrutturazione della rete della mobilità e dell’accessibilità urbana e territoriale, il nuovo PS individua anche le **“Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale e della mobilità”** (quali ad esempio: corridoi e fasce di salvaguardia, tracciati di origine e destinazione, nodi, ecc). In particolare:

9. Rete viaria e parcheggi

- 9.1. *Rete viaria (sovracomunale, generale e locale) esistente*
- 9.2. *Grande rete viaria sovralocale e rete locale di previsione oggetto di co-pianificazione*
- 9.3. *Parcheggi e aree di sosta di livello generale*

10. Rete ferroviaria

- 10.1. *Linea ferroviaria Genova-Pisa*
- 10.2. *Stazione Camaiore Lido - Capezzano (fermata ferroviaria)*

11. Altre infrastrutture per la mobilità lenta (ciclabile e pedonale)

- 11.1. *Percorsi sovralocali (Pista ciclabile tirrenica, Via Francigena e Ciclovia dei Pellegrini)*
- 11.2. *Percorsi locali di fruizione del territorio e della città policentrica*
- 11.3. *Sentieri CAI e altri percorsi escursionistici delle Apuane*
- 11.4. *Connettori modali e ambientali della città pubblica da mitigare e riqualificare*

In continuità formale e sostanziale con la disciplina delle UTOE e al fine di coglierne le relazioni sistemiche e territoriali, anche per i suddetti ambiti e determinazioni spaziali l’ulteriore disciplina di dettaglio è riportata nello stesso allegato denominato **“QP.4b Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE). Ambiti e Determinazioni spaziali. Schede norma”** comprendente oltre alla identificazione, descrizione e articolazione, gli **“Obiettivi specifici”** e le **“Disposizioni applicative”**, che il nuovo PO e gli altri strumenti di pianificazione urbanistica sono tenuti a

perseguire, declinare e attuare.

Come già evidenziato per la disciplina delle UTOE, anche la disciplina degli Ambiti del territorio urbanizzato e del territorio rurale e delle Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale costituisce quadro di riferimento per l'elaborazione e la definizione del nuovo PO e degli altri strumenti della pianificazione urbanistica e non ha valore conformativo del regime dei suoli. Così anche l'individuazione cartografica non ha valore conformativo e prescrittivo e potrà avere diversa e motivata individuazione e sub-articolazione cartografica in sede di PO e degli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale. L'insieme delle indicazioni e determinazioni formulate dal nuovo PS costituiscono pertanto una prima orientativa (quanto evidentemente indicativa) strutturazione territoriale essenziale entro cui delineare l'articolazione il disegno delle previsioni conformative del futuro PO, in un quadro che assicura sin dal PS la complessiva coerenza e conformità con la disciplina statutaria e la massima sostenibilità già in via generale verificata in termini di compatibilità nell'ambito del procedimento di VAS.

3.4. Avviso pubblico e manifestazioni di interesse per il PO

Oltre che nei modi esplicitati nell'ambito delle attività di partecipazione (le cui indicazioni sono espresse al successivo paragrafo 3.5), il processo di realizzazione partecipata del nuovo PO si fonda sulla costruzione di un leale e trasparente rapporto di collaborazione e sinergia con le realtà economiche ed imprenditoriali locali e con l'offerta progettuale (di natura prevalentemente privata) che un piano pubblico, soprattutto a questo livello di governo del territorio, deve necessariamente saper alimentare ai fini della propria fattiva efficacia e messa in opera. Il fulcro di tutto ciò è la ricerca di un nuovo rapporto che riesca a far combinare le previsioni pubbliche con ciò che di migliore può offrire il settore privato. Per rendere concreta e realizzabile la "visione guida", ovvero le strategie e gli obiettivi del nuovo PS e concretizzarne la loro declinazione in termini attuativi e applicativi nel nuovo PO diventa necessario, se non prioritario, raccogliere proposte ed idee progettuali coerenti tra le forze e le capacità che il privato può proporre e la sostenibilità – compatibilità che il territorio è in grado di esprimere, secondo regole e criteri che l'ente pubblico (il comune) deve esplicitare.

È in questa prospettiva che, in conformità con quanto previsto dall'articolo 95, c. 8 della LR 65/2014 e dai suoi regolamenti di attuazione, il Comune intende avvalersi, preliminarmente alla formazione del quadro propositivo (progettuale) del nuovo PO, dello strumento dell'**Avviso pubblico** per la raccolta di manifestazioni di interesse. Tale istituto può infatti consentire di dare sostanza alle strategie del piano e conferire applicazione operativa al cosiddetto principio di "*sussidiarietà orizzontale*" intesa come interazione sistematica tra decisore pubblico e operatore privato nel rispetto della regola della "*mutua-non interferenza*". La legge regionale precedente richiamata stabilisce infatti che "*... ai fini della definizione del dimensionamento quinquennale e dei contenuti previsionali del PO, o parti di esso, i comuni possono pubblicare un avviso sui propri siti istituzionali, invitando i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici del PS ...*".

Lo strumento dell'avviso pubblico, se ben definito e strutturato, sostenuto coerentemente nelle sue fasi operative, consente da una parte all'attore pubblico di mantenere un ruolo forte e vincolante anche nel momento esecutivo, dall'altra agli operatori privati e agli attori economici di favorire le occasioni per la proposizione di idee e proposte, promuovendo al contempo la qualità progettuale e la concreta fattibilità del piano.

In questo quadro è quindi intenzione dell'Amministrazione comunale di procedere all'emanazione di un avviso pubblico per la raccolta di "**manifestazioni di interesse**"

riguardanti alcune tematiche progettuali, ovvero ipotesi e/o proposte di previsioni ed interventi concernenti il perseguimento di obiettivi specifici e l'applicazione delle disposizioni applicative riferiti a specifici "Ambiti" (del territorio urbanizzato e del territorio rurale) come descritti al precedente paragrafo 3.3, significativamente orientati al conseguimento dei principi di sostenibilità indicati dalla nuova legge regionale (rigenerazione urbana, riqualificazione insediativa, recupero paesaggistico e ambientale, qualità dello spazio pubblico e dei servizi di cittadinanza, innovazione produttiva e sviluppo tecnologico, ecc.). In particolare:

3. Ambiti per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti

3.1. Ambiti per la valorizzazione e qualificazione della città fondata di Camaiore

- Porta a mare (1)
- Porta a Lucca (2)
- Rivellino e orti della città murata (3)

3.2. Ambiti per la valorizzazione e qualificazione dei capisaldi degli insediamenti storici

- (Monteggori, S. Lucia, Lombrici, Casoli, Metato, Torcigliano, Gombitelli, Migliano, Fibbiano, Valpromaro, Montemagno, Pontemazzori)

3.3. Ambiti degradati, dequalificati e/o inutilizzati destinati ad azioni di rigenerazione e/o di trasformazione

- Area per la riqualificazione di Piazza Romboni e la Badia a Camaiore (1)
- Area per la riqualificazione di via Sterpi a Camaiore (ex fonderia Pardini) (2)
- Area per l'integrazione dei servizi a supporto del centro di Vado (3)
- Area per il recupero delle "Funi" e degli spazi lungo il Lombricese a Camaiore (4)
- Area per il recupero dell'ex fornace Dati ai Frati (5)
- Area per la riqualificazione delle strutture sportive e ricreative al Ponte di Sasso (6)
- Area per l'integrazione dell'offerta residenziale sociale a Capezzano (7)
- Area per l'integrazione dei servizi e dotazioni di piazza degli Alpini a Capezzano (8)
- Area per il recupero della fascia (edifici e spazi) lungo la fossa dell'Abate a Lido (9)
- Area per il recupero dell'Arlecchino, Piazza Brodolini e viale a mare a Lido (10)

3.4. Ambiti della città attrezzata, destinati ad azioni di riqualificazione e/o di valorizzazione urbana

- Centro dei servizi di approdo alla città di Camaiore (1)
- Centro dell'istruzione ed educazione a Camaiore (2)
- Centro di quartiere dei Frati (3)
- Centro delle attrezzature pubbliche di Capezzano (4)
- Centro della piana (Stazione ferroviaria e scuola del Paduletto a Capezzano) (5)
- Centro di quartiere e polo dell'istruzione e dell'educazione del Secco (6)
- Centro di quartiere dell'area PEEP della Geraldina a Lido (7)
- Centro dei servizi di Piazza Matteotti a Lido (8)

3.5. Ambiti dei poli specializzati per le funzioni pubbliche generali e sovracomunali

- Polo sportivo di Camaiore e spazi contermini (1)
- Polo sportivo "Campo Tori" a Camaiore e spazi contermini (2)
- Polo mercatale (Mercato ortofutticolo) del Secco e spazi contermini (3)
- Ospedale unico della "Versilia" a Lido (4)

3.6. Ambiti per la qualificazione e lo sviluppo dei servizi turistici e ludico-ricreativi

- Aree per il miglioramento dell'offerta turistica e degli spazi aperti a Lido (1)
- Area – fascia specializzata della "Passeggiata" a Lido e relativo arenile (2)

3.7. Ambiti per la riqualificazione e lo sviluppo dei comparti produttivi

- Area produttiva (A.P.E.A.) delle Bocchette (1)
- Area produttiva della via provinciale per Camaiore (2)

7. Ambiti specializzati in territorio rurale

7.1. Ambiti degradati e/o inutilizzati di recupero paesaggistico e ambientale

- Aree a supporto e integrazione dei servizi del parco territoriale a Capezzano (1)

- Aree per la caratterizzazione dell'ingresso alla piana e alla città di Camaiore (2)
 - Aree a supporto e integrazione dei servizi del parco fluviale del Camaiore (3)
- 7.2. *Ambiti delle attività estrattive, cave e impianti correlati non attivi*
- 7.3. *Ambiti delle porte e centri specializzati per la fruizione delle Alpi Apuane*
- (Lucese, Campo all'Orzo, Tre Scogli, Vallimona, Candalla, Gombitelli, Casoli)
- 7.4. *Ambiti per la sperimentazione e lo sviluppo delle energie rinnovabili*
- (Biomassa: Metato, Torcigliano, Fibbiano, Migliano, Fibbiolla, Valpromaro, Greppolungo, Casoli)
 - (Solare: Area produttiva delle Bocchette, via Provinciale, Secco)

L'articolo 13 del Regolamento di cui alla DPGR n. 32R/2017, rende esplicite le modalità di messa in opera dell'avviso pubblico ai fini della definizione dei contenuti e del dimensionamento del quadro previsionale strategico quinquennale del nuovo PO, infatti dispone che *"... i comuni che, ai fini della definizione del dimensionamento quinquennale e dei contenuti previsionali del PO, procedano [...] mediante pubblico avviso, alla raccolta di proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici del PS, danno atto nel provvedimento di adozione del PO delle valutazioni effettuate sulle proposte pervenute. Tali valutazioni attengono prioritariamente:*

- a) alla coerenza delle proposte con i contenuti e con il dimensionamento del PS;*
- b) alla qualità urbanistica e alla fattibilità degli interventi proposti, dal punto di vista tecnico ed economico;*
- 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.*

Tuttavia lo stesso regolamento chiarisce che *"... 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 PO da parte del comune competente ..."*.

Seguendo le indicazioni dettate dal regolamento richiamato, nell'ambito del provvedimento di adozione del nuovo PO, il comune è tenuto a dare atto delle valutazioni effettuate sulle proposte pervenute attenendosi prioritariamente ai criteri precedentemente elencati.

Sulla base delle disposizioni precedentemente richiamate nel successivo paragrafo si descrivono puntualmente i criteri e le regole che si intendono adottare per la considerazione e valutazione delle manifestazioni di interesse.

Fermo restando che preventivamente all'istruttoria tecnica delle manifestazioni di interesse l'Amministrazione comunale potrà definire ed integrare quanto di seguito elencato, individuando eventuali parametri e metodi di considerazione - ponderazione, le valutazioni da effettuare sulle proposte che perverranno a seguito dell'avviso pubblico dovranno indicativamente considerare in modo prioritario i seguenti criteri guida:

- a) coerenza e conformità alla disciplina del nuovo PS (si veda al riguardo il precedente paragrafo 3.2), con particolare attenzione per:*
 - *il rispetto del dimensionamento stabilito per le singole UTOE in ragione delle quantitativi massimi disponibili per il primo PO;*
 - *il rispetto delle "Indicazioni per le azioni" e delle "Regole e principi di utilizzazione, manutenzione e trasformazione" delle Invarianti Strutturali potenzialmente interessate*
 - *il perseguimento degli "Obiettivi specifici" e l'applicazione delle "Disposizioni applicative" concernenti gli Ambiti del territorio urbanizzato e/o del territorio rurale interessati, con particolare riferimento a quelli orientati ad incrementare la dotazione di spazi, attrezzature, infrastrutture pubbliche o di uso pubblico;*
 - *il perseguimento degli obiettivi specifici e il rispetto delle conseguenti prescrizioni di compensazione e perequazione urbanistica concernenti l'attuazione e declinazione*

- operativa del PS (articolo 27, c. 5) e, al contempo, la concreta applicazione delle disposizioni concernenti la qualità degli insediamenti.*
- b) *coerenza e conformità alla disciplina del PIT con valenza di PPR (si veda al riguardo il precedente paragrafo 3.1), con particolare riferimento per:*
- *il perseguimento degli “Obiettivi” e l’applicazione delle corrispondenti “Direttive correlate” contenuti nella disciplina della “Scheda d’ambito di paesaggio 02 - Versilia e costa apuana”;*
 - *il perseguimento degli “Obiettivi, l’applicazione delle “Direttive” e il rispetto delle “Prescrizioni” concernenti i “Beni paesaggistici” (diretti per Decreto e/o indiretti – Ex Galasso) formalmente riconosciuti e potenzialmente interessati.*
- c) *sostenibilità in riferimento agli elementi di fragilità ambientale e territoriale, con particolare riferimento per:*
- *il controllo delle classi di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica e la conseguente valutazione della fattibilità, in attuazione delle disposizioni contenute nel “Quadro di pericolosità e prescrizioni correlate” (QG.11) del nuovo PS;*
 - *la considerazione degli elementi di compatibilità ambientale in riferimento alle risorse essenziali potenzialmente interessate (aria, acqua, suolo, ecosistemi di flora e fauna, paesaggio e beni culturali), anche con preliminari attività di valutazione già esplicitate dalle proposte progettuali;*
 - *la considerazione degli altri vincoli sovraordinati (idrogeologico, archeologico, monumentale, igienico-sanitario, ecc.) eventualmente interessati e le soluzioni che si intendono adottare per il rispetto delle disposizioni ad essi riferiti.*
- d) *qualità, affidabilità e fattibilità della proposta progettuale e ricadute in termini di miglioramento complessivo degli assetti insediativi e territoriali esistenti, con particolare riferimento per:*
- *la qualità urbanistica degli interventi proposti, con specifica considerazione per il corretto inserimento paesaggistico e per la formazione di insediamenti eco-efficienti e ad elevato sviluppo di tecnologie a basso impatto energetico e ambientale;*
 - *l’argomentazione della fattibilità dal punto di vista tecnico-economico (modalità e tempi di cantiabilità, rapidità di esecuzione) e sociale (soggetti coinvolti, categorie sensibili e/o sociali eventualmente interessate, ecc.);*
 - *i benefici pubblici ottenibili in perequazione e compensazione (ovvero in termini di spazi, infrastrutture e attrezzature da realizzare e cedere gratuitamente al comune), comprensivi dell’eventuale conseguimento di obiettivi a favore delle politiche per la casa;*
 - *gli eventuali obblighi che gli interessati si impegnano ad assumere a garanzia, della cessione gratuita e della corretta e completa realizzazione delle opere e degli interventi pubblici proposti, in compensazione e/o perequazione.*

In questa cornice normativa e programmatica le proposte e i progetti che costituiscono la risposta dei privati devono quindi soddisfare le condizioni di sostenibilità non solo ambientale ma anche sociale, assicurando, contemporaneamente, l’innalzamento della qualità degli assetti urbanistici e territoriali esistenti e la diffusione di nuovi elementi e contenuti di sviluppo economico e della comunità di Camaione.

3.5. Informazione e partecipazione (indicazioni per il programma)

“Il Comune incontra i cittadini”: questa affermazione sintetizza e racchiude il senso del percorso partecipativo che ha accompagnato la stesura del nuovo PS del Comune di Camaione. Il nuovo Piano, infatti, è il risultato di un’articolata attività di dialogo e condivisione con i cittadini: il confronto con la comunità circa le informazioni, le idee progettuali e le scelte

strategiche ne ha caratterizzato l'intero processo di formazione, attraverso la realizzazione di una serie di iniziative pubbliche durante le quali i momenti di informazione si sono alternati ai momenti di partecipazione, in un processo di mutuo scambio e reciproco arricchimento.

E' proprio partendo da questo presupposto che è stato concepito il percorso partecipativo sul nuovo PS, ovvero dalla consapevolezza che chi vive quotidianamente il territorio e interagisce con esso, ne conosce in maniera approfondita le problematiche, i limiti e le esigenze e, allo stesso tempo, ne intravede con chiarezza le potenzialità di crescita e le prospettive di sviluppo futuro. Fermo restando, naturalmente, il margine di scelta dell'Amministrazione su determinate questioni di rilevanza strategica, le proposte e i suggerimenti dei cittadini (intesi in senso ampio, come singoli e come associati) hanno contribuito a rendere il nuovo PS più rispondente alle caratteristiche e alle esigenze del territorio e coerente con le aspettative dei suoi abitanti.

In questo quadro si prevede pertanto anche per il nuovo PO di procedere secondo l'esperienza e le metodologie già applicate per il nuovo PS, riproponendo un percorso e un processo di partecipazione che assicuri continuità e verifica delle attività già svolte, mettendo nuovamente in contatto e relazione la popolazione, i diversi attori locali e i decisori con il territorio e la sua comunità. In altre parole, tenendo come quadro di riferimento la disciplina del nuovo PS, è necessario che le varie previsioni ed azioni che andranno a ricadere nel territorio, messe in atto dai diversi attori e regolamentate dallo strumento di pianificazione urbanistica, siano considerate e inquadrare all'interno di una visione complessiva e con un'ottica di comunità, in modo da evitare contraddizioni e conflitti, perseguendo invece sinergie, alleanze ed opportunità. In questo quadro gli attori locali da coinvolgere saranno indicativamente:

- **soggetti istituzionali:** organi istituzionali (giunta, consiglio comunale), altri enti pubblici di governo e gestione del territorio, agenzie territoriali, servizi statali e regionali decentrati;
- **parti sociali:** associazioni sindacali, rappresentanti di categorie economiche, sociali, politiche;
- **gruppi di espressione della società civile:** associazioni di volontariato, pubbliche assistenze, associazioni culturali, ambientaliste ed espressione di specifici interessi o attenzioni;
- **abitanti e residenti del territorio comunale,** eventualmente ricondotti nell'ambito di specifici organi/istituti di rappresentanza locale secondo quanto previsto ed istituito nello Statuto comunale (secondo l'esperienza proficuamente applicata anche in sede di PS).

Le attività da condurre dovranno avere come finalità immediata l'apporto di conoscenze ed indicazioni progettuali, tendenzialmente da ricondurre ad interessi di livello generale e di ricadute in termini di contesti locali. Il processo partecipativo, gestito dal Garante della Comunicazione in concerto con il Responsabile del procedimento e l'Autorità competente in materia di VAS, sarà quindi articolato in diversi momenti ed attività interconnessi che, utilizzando metodi e strumenti consolidati con il PS, privilegii il dialogo collettivo e la condivisione delle informazioni, cercando di costruire le condizioni essenziali per favorire l'inclusione e l'interazione tra diversi soggetti. Senza l'ambizione di individuare sin da ora un rigoroso programma della partecipativo che dovrà essere necessariamente stabilito e "animato" dal Garante della comunicazione di concerto con l'assessorato competente, può essere in questa fase utile ricordare alcuni esempi di strumenti e metodiche, già sperimentati a Camaiole, che sembrano poter essere capaci di generare un valido ed efficace processo di partecipazione. In particolare si possono prevedere:

- **seminari e audizioni strutturate,** attivati su un campione strutturato ed articolato di cittadini, associazioni e gruppi di interesse radicati sul territorio e rappresentativi della realtà locale e delle specificità comunali, finalizzati a reperire indicazioni e suggerimenti su diverse tematiche settoriali (ambiente, sociale, mobilità, economia, ecc.);
- **forum territoriali (per le singole UTOE),** in cui gli specifici attori locali e più in generale l'intera cittadinanza verranno sollecitati ad esprimere le problematiche emergenti e i temi

caratterizzanti le diverse realtà territoriali (Capoluogo, Lido di Camaiore, Capezzano, Frazioni montane, Sei Miglia, ecc.) anche al fine di condividere indicazioni e suggerimenti progettuali.

In questo quadro è inoltre auspicabile la formalizzazione di un *“tavolo tecnico di coordinamento intersettoriale”* interno all’Ente coordinato dal Responsabile del procedimento, avente lo scopo di definire proposte da attuare nei prossimi anni, di valutare le varie previsioni progettuali da inserire nel piano, nonché di costituire un motore propositivo per la definizione di decisioni di piano coerenti con la programmazione (si pensi ad esempio al programma triennale delle opere pubbliche).

In questo quadro il mezzo principale di interazione per la preparazione dei contenuti della partecipazione sarà il *“Sito Istituzionale e la pagina web dedicata”* nella quale dovranno essere sempre disponibili le informazioni e i documenti realizzati nell’ambito del processo di formazione del nuovo PO, con particolare attenzione per il costante aggiornamento del *“Calendario”* della partecipazione, la pubblica lettura dei *“Verbali”* delle diverse forme e attività di partecipazione, la consultazione degli elaborati e i materiali tecnico informativi di quadro conoscitivo ed interpretativo e quindi della proposta progettuale, unitamente a quelli del processo di VAS, la pubblicazione dei diversi contributi pervenuti, anche mediate la predisposizione del *“Forum on-line”* con mail dedicata.

APPENDICE ALLA "RELAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO"**DIMENSIONAMENTO MASSIMO DEL 1° PIANO OPERATIVO IN RAPPORTO ALLA DISCIPLINA DEL PIANO STRUTTURALE**

RIPARTIZIONE DELLE DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI DEI NUOVI INSEDIAMENTI e NUOVE FUNZIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Categorie funzionali (destinazioni d'uso)	NUOVI INSEDIAMENTI							NUOVE FUNZIONI							ALTRO
	Riferiti a previsioni di nuova edificazione di cui all'art. 95 comma 3							Riferite a previsioni di recupero del P.E.E. di cui all'art. 95 comma 3							Coplanificazione
	Residenziale (pubblico e privato) Vedi nota (1)	Produttivo (industriale - artigianale)	Commerciale al dettaglio	Commerciale all'ingrosso e depositi	Direzionale e di servizio	Turistico ricettivo	Totale	Residenziale (pubblico e privato) Vedi nota (1)	Produttivo (industriale - artigianale)	Commerciale al dettaglio	Commerciale all'ingrosso e depositi	Direzionale e di servizio	Turistico ricettivo	Totale	Grandi strutture di vendita commerciali e medie aggregate assimilabili (3)
Unità Territoriali Organiche Elementari UTOE	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)
1. Il territorio costiero e della città di Lido di Camaione	2.800	0	550	0	700	8.000	12.050	14.000	3.000	4.000	0	5.900	7.200	34.100	5.170
2. Il territorio dell'area produttiva delle Bocchette	0	1.500	0	500	500	0	2.500	0	26.500	0	12.500	6.300	0	45.300	0
3. Il territorio della pianura, dei centri e della città di Capezzano	3.000	1.000	600	0	900	0	5.500	8.000	4.000	3.200	1.000	3.900	2.400	22.500	0
4. Il territorio della conca, dei centri e della città di Camaione	2.350	1.000	1.250	0	900	0	5.500	23.000	4.000	8.100	0	6.100	5.200	46.400	0
5. Il territorio e i centri delle colline marittime	0	0	0	0	0	0	0	1.000	0	0	0	500	0	1.500	0
6. Il territorio e i centri della valle del Lombricese	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Il territorio e i centri della valle del Lucese	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Il territorio e i centri delle colline delle Sei Miglia	700	0	150	0	250	250	1.350	1.200	0	500	0	500	300	2.500	0
TOTALE DIMENSIONAMENTO. Dimensioni massime sostenibili del PS	8.850	3.500	2.550	500	3.250	8.250	26.900	47.200	37.500	15.800	13.500	23.200	15.100	152.300	5.170

Nota (1). La dimensione comprende anche l'edilizia sociale e quelle residenziale pubblica in applicazione dell'articolo 63 della L.R. 65/2014

Nota (2). Il PO, ai sensi dell'art. 99 della LR 65/2014, potrà individuare aree entro cui le categorie destinazioni d'uso sono assimilabili nei limiti e secondo le indicazioni della legge

Nota (3). Previsioni (nuove funzioni interne al territorio urbanizzato) di variante al RU vigente già oggetto di conferenza di Co-pianificazione, recepite e confermate dal P:

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO
RELAZIONE**

(articolo 17 LR 65/2014 e s.m.i.)

Gruppo di lavoro

Nucleo di coordinamento e progetto

- Roberto Lucchesi
(Dirigente Settore 4 - Responsabile Unico del Procedimento)
- Manola Bonari
(Responsabile servizio 12 - Pianificazione Territoriale)
- Fabrizio Cinquini
(Coordinamento generale e scientifico)

Consulenti esterni

- Soc. Terre.it srl
(VAS, VINCA, SIG - Cartografia e Quadro conoscitivo)
Michela Biagi
Valeria Dini
Francesca Fascione
Paolo Perna

Gruppo di lavoro interno al comune

Settore 4 – Gestione del Territorio

- Stefano Paolinelli
- Rachele Nostro
- Antonella Venturini

Garante della comunicazione

- Paolo Benedetti

Assessore all'Urbanistica
Simone Leo

Sindaco
Alessandro Del Dotto