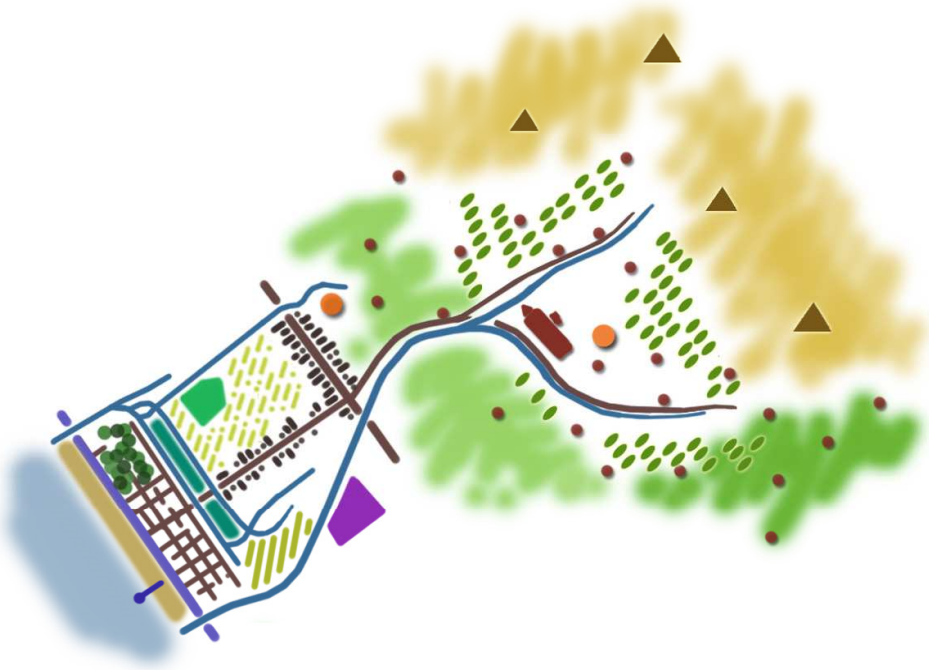
Comune di Camaiore
Provincia di Lucca

nuovo PIANO STRUTTURALE



Quadro progettuale

Articolo 92 LR 65/2014

UTOE, AMBITI E DETERMINAZIONI SPAZIALI SCHEDE NORMA

Allegato "B" alla Disciplina Generale di Piano

Modificate a seguito delle osservazioni e dei pareri obbligatori di competenza sovraordinata

Febbraio 2018

QP.4b

Comune di Camaiore (LU)

Nuovo "PIANO STRUTTURALE"

Quadro progettuale

Allegato "B" Disciplina Generale di Piano

UTOE, AMBITI E DETERMINAZIONI SPAZIALI SCHEDE NORMA

Modificate a seguito delle osservazioni
e dei pareri obbligatori di competenza sovraordinata

Testo interessato da modifiche: testo evidenziato
Testo eliminato: ~~testo barrato~~
Testo aggiunto: testo sottolineato

INDICE

Premessa. Raccordo con la Disciplina generale di piano. 4

UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (UTOE) 6

UTOE 1. IL TERRITORIO COSTIERO E DELLA CITTÀ DI LIDO DI CAMAIORE 6

UTOE 2. IL TERRITORIO DELL'AREA PRODUTTIVA DELLE BOCCHETTE 10

UTOE 3. IL TERRITORIO DELLA PIANURA, DEI CENTRI E DELLA CITTÀ DI CAPEZZANO 13

UTOE 4. IL TERRITORIO DELLA CONCA, DEI CENTRI E DELLA CITTÀ DI CAMAIORE 18

UTOE 5. IL TERRITORIO E I CENTRI DELLE COLLINE MARITTIME 23

UTOE 6. IL TERRITORIO E I CENTRI DELLA VALLE DEL LOMBRICESE 26

UTOE 7. IL TERRITORIO E I CENTRI DELLA VALLE DEL LUCESE 30

UTOE 8. IL TERRITORIO E I CENTRI DELLE COLLINE DELLE SEI MIGLIA 34

AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZATO DELLE UTOE 39

1. Ambiti degli insediamenti di impianto storico (centri e nuclei) 39

1.1. Ambiti della città giardino e balneare pianificata 39

1.2. Ambiti della città antica e fondata di Camaiore 40

1.3. Ambiti dei centri e agglomerati di antica formazione (in territorio urbanizzato) 41

2. Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee 43

2.1. Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista 44

2.2. Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica 47

3. Ambiti per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti 49

3.1. Ambiti per la valorizzazione e qualificazione della città fondata di Camaiore 50

3.2. Ambiti per la valorizzazione e qualificazione dei capisaldi degli insediamenti storici 51

3.3. Ambiti degradati, dequalificati e/o inutilizzati, destinati ad azioni di rigenerazione e/o di trasformazione 52

3.4. Ambiti della città attrezzata, destinati ad azioni di riqualificazione e/o di valorizzazione urbana 57

3.5. Ambiti dei poli specializzati per le funzioni pubbliche generali e sovracomunali 58
3.6. Ambiti per la qualificazione e lo sviluppo dei servizi turistici e ludico-ricreativi 60
3.7. Ambiti per la riqualificazione e lo sviluppo dei comparti produttivi 61
4. Ambiti dei "Parchi Urbani" di Lido e Capezzano 63
4.1. Ambiti del parco archeo - urbano dell'Acquerella a Capezzano 64
4.2. Ambiti del parco urbano e area centrale della Versilia (ex tenuta Rolandi Ricci) a Lido 64
- Edificato puntuale di impianto storico 65
- Edifici puntuali di impianto storico 65
- Edifici caratterizzanti e di valore storico – documentale 66
AMBITI DEL TERRITORIO RURALE DELLE UTOE 69
5. Ambiti delle aree agricole e forestali 69
5.1. Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente ecosistemiche 72
5.2. Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole 73
5.3. Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole periurbane 73
6. Ambiti dei parchi e siti di valenza naturalistico-ambientale 74
6.1. Ambito del Parco regionale delle Alpi Apuane 75
6.2. Ambiti dei parchi territoriali di interesse locale 76
6.3. Ambiti delle discontinuità, varchi inedificati e visuali libere 80
7. Ambiti specializzati in territorio rurale 81
7.1. Ambiti degradati e/o inutilizzati di recupero paesaggistico e ambientale 81
7.2. Ambiti delle attività estrattive, cave e impianti correlati non attivi 83
7.3. Ambiti delle porte e centri specializzati per la fruizione delle Alpi Apuane 85
7.4. Ambiti per la sperimentazione e lo sviluppo delle energie rinnovabili 85
7.3. Ambiti per la salvaguardia idrogeologica del territorio (casse d'espansione - P.A.I.) 86
8. Ambiti degli insediamenti del territorio rurale 87
8.1. Ambiti dei nuclei rurali di impianto storico (in territorio aperto) 87
8.2. Ambiti dei nuclei rurali di impianto recente (in territorio aperto) 89
- Edificato sparso (o isolato) 91
- Edifici sparsi (o isolati) di impianto storico 92
- Edifici caratterizzanti e di valore storico – documentale 93
- Edifici sparsi (o isolati) di recente formazione 94
- Edifici specialistici con funzioni non agricole 95
DETERMINAZIONI SPAZIALI DELLA RETE INFRASTRUTTURALE E DELLA MOBILITA' 98
9. Rete viaria e parcheggi 98
9.1. Rete viaria (sovracomunale, generale e locale) esistente 99
9.2. Grande rete viaria sovralocale e rete locale di previsione (co-pianificazione) 100
9.3. Parcheggi e aree di sosta di livello generale 102
10. Rete ferroviaria 103
11. Altre infrastrutture per la mobilità lenta (ciclabile e pedonale) 104

Premessa. Raccordo con la Disciplina generale di piano.

In coerenza con quanto disciplinato all'articolo 92 della L.R. 65/2014 la Disciplina delle **Unità Territoriali Organiche Elementari UTOE** e degli **Ambiti e determinazioni spaziali delle UTOE** costituisce l'insieme delle disposizioni di orientamento generale e specifico per la definizione, la traduzione e declinazione delle strategie e degli obiettivi generali (di governo del territorio) espressi dal PS nell'ambito della **Visione guida** di cui all'articolo 6 della e Disciplina di piano, in previsioni e interventi di trasformazione nell'ambito del PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, compatibilmente con il prioritario perseguimento degli **Obiettivi di qualità** e l'attuazione e applicazione delle corrispondenti **Direttive correlate** espressi dal PIT/PPR per l'Ambito di paesaggio 02 *"Versilia e costa Apuana"* di cui all'articolo 5 della presente Disciplina di piano.
Tale disciplina è riferita all'intero territorio comunale e trova riscontro e corrispondenza cartografica con gli elaborati di quadro progettuale denominati:
- *QP.2a Strategia dello sviluppo. UTOE, Ambiti e Determinazioni spaziali;*
- *QP.2b Strategia dello sviluppo. Schemi esemplificativi e descrittivi.*

La perimetrazione delle UTOE ha valore prescrittivo per il PO e per gli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale. L'individuazione cartografica degli Ambiti del territorio urbanizzato e del territorio rurale e delle Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale e per la mobilità non ha invece valore prescrittivo né tanto meno conformativo e costituisce il quadro di riferimento e orientamento per la definizione e individuazione delle previsioni del PO e degli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale, che potranno pertanto avere diversa e motivata localizzazione, perimetrazione e sub-articolazione cartografica, ai sensi di legge.

La suddetta disciplina, unitamente alle disposizioni concernenti
a) le **Localizzazioni in territorio rurale delle previsioni oggetto di Copianificazione**;
b) le **Dimensioni massime sostenibili** dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previsti all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE;
c) i **Servizi e le dotazioni territoriali pubbliche** necessari per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, comprensivi degli **Standard urbanistici** di cui al D.M. 1444/1968;
d) la **Qualità degli insediamenti e delle trasformazioni**;
e) la **Perequazione e compensazione urbanistica**;

costituisce l'insieme delle disposizioni di orientamento generale e specifico per la definizione, nel 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 delle UTOE, degli Ambiti del territorio urbanizzato e del territorio rurale e delle Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale e della mobilità, espressa attraverso le schede norma di seguito riportate, costituisce quadro di riferimento per l'elaborazione e la definizione del PO e degli altri strumenti della pianificazione urbanistica e non ha valore conformativo del regime dei suoli. In particolare le *"Schede norma"* di seguito riportate recano per ogni singola UTOE la disciplina comprendente:
a) *Descrizione di sintesi,* comprendente anche l'indicazione degli Ambiti del territorio urbanizzato e di quello rurale e le Determinazioni spaziali della Rete infrastrutturale e della mobilità, presenti nell'UTOE.

b) *Obiettivi specifici di orientamento generale e strategico* dell'UTOE, che il PO e gli altri strumenti di pianificazione urbanistica sono tenuti a perseguire.
c) *Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni* dell'UTOE, che il PO e gli altri strumenti di pianificazione urbanistica sono tenuti a rispettare ai sensi di quanto disposto all'articolo 20 della Disciplina di piano;
d) *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 nell'articolo 21 della Disciplina di piano.

Le "Schede norma" di seguito riportate recano altresì, per gli Ambiti del territorio urbanizzato, Ambiti del territorio rurale, le Determinazioni spaziali della Rete infrastrutturale e della mobilità, l'ulteriore disciplina di dettaglio, integrativa di quella delle singole UTOE, comprendente:

a) *Identificazione, descrizione e articolazione,* comprendente anche la puntuale individuazione di eventuali ulteriori articolazioni in Aree, Poli e Tessuti.
b) *Obiettivi specifici,* che il PO e gli altri strumenti di pianificazione urbanistica sono tenuti a perseguire.
c) *Disposizioni applicative,* che il PO e gli altri strumenti di pianificazione urbanistica sono tenuti a declinare e attuare.

Gli obiettivi specifici di orientamento generale e strategico delle UTOE prevalgono, qualora in contrasto e/o divergenti, sugli Obiettivi specifici degli Ambiti e Determinazioni spaziali delle UTOE. Gli Obiettivi specifici degli Ambiti e determinazioni spaziali delle UTOE costituiscono contenuto esclusivamente argomentativo e di indirizzo tecnico – operativo per la definizione delle corrispondenti Disposizioni applicative che hanno invece valore prescrittivo per la formazione del PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica.

UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (UTOE)

UTOE 1. IL TERRITORIO COSTIERO E DELLA CITTÀ DI LIDO DI CAMAIORE

A) Descrizione di sintesi (Riferimenti strutturali e statutari)

L'**UTOE 1 "Il territorio costiero e della città di Lido di Camaiore"** rappresenta l'attestazione sul mare del territorio comunale costituita prevalentemente da uno degli insediamenti più importanti e significativi per forma, densità, specializzazione di settore (turismo balneare) che, unitamente agli altri insediamenti costieri (Viareggio, Marina di Pietrasanta, Forte dei marmi), completano la cosiddetta città tirrenica versiliese. Qui, a differenza dei sistemi vallivi interni e della piana a valle di Capezzano, si afferma uno dei maggiori centri urbani pianificati (nella forma dell'isolato regolare prima denso e compatto sul fronte mare e quindi nell'immediato entroterra rado e con ampi spazi vegetati, tipico della città giardino), la cui matrice di impianto è fortemente legata alle azioni di governo del territorio (ottocentesche e soprattutto di primo novecento) ed al persistere di significative permanenze storiche come le residue aree agricole e forestali dell'ex la tenuta Rolandi Ricci , gli ampi spazi aperti del Magazzeno, le aree umide e residuali di antiche peschiere. Più di recente la città, sviluppandosi anche oltre l'Aurelia, che storicamente marcava il limite tra insediamento e entroterra agricolo, ha visto il consolidarsi delle forme tipiche della città multifunzionale (residenziale, commerciale, direzionale e di servizio, ecc.) entro cui sono dislocati i principali servizi e dotazioni territoriali (locali e sovralocali) e forme dell'insediamento anche di tipo specialistico (ospedale unico della Versilia, centri commerciali, are pianificate a PEEP, centri di quartiere, ecc.).
Sotto il profilo ambientale e paesaggistico si evidenziano gli ambiti retrodunali oggi connotati dai sistemi di fossi e canali corrispondenti alle azioni di bonifica e regimazione idraulica, cui si aggiungono la Fossa dell'Abate e il Fosso dell'Arginvecchio e il più complessivo sistema di acque alte che dell'UTOE segnano il limite. La storia della città, gli aspetti storici, economici e paesaggistici impongono al PS la definizione di rinnovate azioni strategiche, in grado di coniugare le esigenze di tutela dei valori paesaggistici ed ambientali riconosciuti, con quelle di valorizzazione del comparto turistico - ricettivo e balneare, di qualificare le funzioni e la forma della città anche in rapporto al più vasto comprensorio della Versilia. In questo coesistere di componenti ambientali e paesaggistiche da un lato, di ambiti della città a diverso grado di valore, specializzazione e vocazione dall'altro, si rileva la presenza sul territorio di elementi strutturali originari quali:

- Asta del Camaiore(qui Fossa dell'Abate)
- Acque alte (Secco, Arginvecchio, ecc.)
- Acque basse (fossi, canalette e rete scolante minore)
- Aree umide e relittuali antiche
- I boschi e le macchie relitte costieri
- Ambiti perifluviali e di pertinenza di fossi e canali
- Assetti agricoli residuali e marginali
- Assetti delle bonifiche idrauliche riconoscibili
- Città balneare pianificata (città giardino)
- L'impianto regolare della maglia viaria interna agli insediamenti
- Strutture per l'intrattenimento, lo spettacolo e la promozione di cultura
- Insediamenti turistico ricettivi e balneari
- La passeggiata a mare
- Poli e attrezzature di interesse generale (sportivi, culturali, scolastici)

- La S.S.1 Aurelia

Intorno agli elementi di carattere strutturale e identitario sopra elencati si forma soprattutto a partire dal secondo dopoguerra, un insediamento a scacchiera, a maglia variabile: più fitta nella parte meno recente e più rada nella parte pianificata negli anni '30 del novecento. Così la città si differenzia in due grandi settori, quello addensato lungo la Fossa dell'Abate e quello rado frammisto a spazi vuoti di leccete e pinete costiere sviluppatisi intorno alla Tenuta Rolandi Ricci. La tenuta orienta in qualche modo la forma di questa parte della città. Analogamente a quanto sopra, la città vede attestarsi sulla linea di costa il tessuto specializzato degli stabilimenti balneari stretto tra la passeggiata e il mare, punteggiato da significative attrezzature per lo spettacolo e l'intrattenimento che presto divengono connotative di questo tratto di costa (Cristallo, Centro culturale Arlecchino, Cavalluccio Marino, Bussola), mentre sull'Aurelia – a monte degli ambiti fin qui indicati - si trova un insediamento meno definito nelle forme, accumunato dal prevalere della funzione commerciale che nel tempo si radicalizza lungo la via Aurelia e sui principali assi viari trasversali via del (Secco, via Italica via del Fortino, ecc.) costruendo una quinta urbana che chiude la città e dietro la quale l'insediamento presto degrada in una campagna dalle forme incerte e meno qualificate che segnano il passo tra la costa e la piana, tra l'urbano e il rurale, passaggio quest'ultimo fortemente rimarcato dal sistema dei fossi e dei canali che di questo limite sono il segno fisico percepibile e tangibile.

B) Obiettivi specifici di orientamento generale e strategico

Il PS definisce i seguenti obiettivi specifici dell'UTOE 1. Il territorio costiero e la città di Lido di Camaiore che costituiscono quadro di orientamento generale e strategico per il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica:

- La valorizzazione e la riqualificazione (tipomorfologica, ambientale e funzionale) degli isolati e della struttura (regolare, geometrica e gerarchica) di impianto caratterizzante la città balneare moderna e di primo novecento, con particolare riferimento al mantenimento degli equilibri planivolumetrici dati dal calibrato rapporto tra pieni e vuoti, tra altezze delle masse arboree e profili degli insediamenti, tra impronta a terra degli edifici, spazi pertinenziali e affacci sugli spazi pubblici;
- la valorizzazione e il potenziamento delle vocazioni turistico – ricettive e ludico - ricreative dell'insediamento costiero, compatibilmente con le esigenze di consolidamento del presidio residenziale e del mantenimento di un equilibrato mix funzionale, in modo da assicurare servizi di vicinato e alla persona e la complessiva dotazione delle funzioni e destinazioni d'uso in grado di confermare il ruolo di Lido di Camaiore quale componente fondamentale del "distretto" turistico comprensoriale ed al contempo di città a misura degli abitanti, dei cittadini e degli ospiti;
- il mantenimento dei livelli di qualità architettonica e formale e la valorizzazione delle strutture ed infrastrutture, degli stabilimenti, degli immobili e degli spazi aperti (pubblici e privati) costitutivi e caratterizzanti la passeggiata a mare, mediante il prioritario completamento dei progetti di riqualificazione dei viali litoranei e l'adeguamento della disciplina di utilizzazione e gestione degli arenili e delle aree demaniali, perseguendo al contempo il recupero e la rigenerazione urbana degli immobili degradati, abbandonati e defunzionalizzati (a partire da quelli pubblici e da quelli presenti sul "water front"), con l'obiettivo prioritario di incrementare il livello dotazionale di spazi pubblici e/o di uso pubblico e di favorire la diversificazione dell'offerta funzionale;
- la definizione di previsioni in grado di assicurare la corretta gestione degli insediamenti di impianto storico, perseguendo prioritariamente la manutenzione, il recupero e la riqualificazione qualitativa e funzionale del patrimonio edilizio esistente (alberghiero, residenziale, turistico – ricettivo, ecc.) e dei relativi spazi pertinenziali, compatibilmente con

la prioritaria tutela dei valori architettonici, storico tipologici e documentali riconoscibili (prioritariamente identificabili nelle strutture alberghiere e balneari, nelle ville e villini residenziali, negli edifici "moderni" e di primo novecento caratterizzanti la città giardino di costa);

- la definizione di previsioni in grado di assicurare la corretta gestione degli insediamenti di recente formazione, in via prioritaria attraverso la caratterizzazione tipo – morfologica e il conseguente miglioramento prestazionale, con l'adeguamento, il rinnovo e – se necessario – la sostituzione del patrimonio edilizio, nonchè con il contestuale recupero e/o riqualificazione egli spazi e dei manufatti pertinenziali, comunque assicurando il mantenimento di un corretto equilibrio tra spazio aperto ed involucro edilizio;
- la manutenzione e il miglioramento qualitativo e prestazionale delle attrezzature e delle dotazioni territoriali a servizio dei diversi quartieri, in via prioritaria attraverso l'individuazione di previsioni volte a garantire il potenziamento e il radicamento delle attività sociali, culturali e per l'educazione, del verde attrezzato e degli spazi sportivi e ludico ricreativi, tenendo conto delle specificità locali, con particolare attenzione alle centralità e ai luoghi di identificazione collettiva (piazze, scuole, centri di quartiere e/o aggregazione, parrocchie, ecc.);
- il recupero morfo-tipologico e prestazionale e la riqualificazione paesaggistica della via Aurelia, mediante prioritari interventi di messa in sicurezza e "traffici calming" e di controllo del traffico di attraversamento, con il miglioramento (qualitativo e prestazionale) dei nodi di intersezione, il contestuale ripristino di fasce vegetate di ambientazione e il completamento dei complementari itinerari ciclo pedonali (a prioritario sostegno delle funzioni residenziali e dell'accessibilità ai servizi e alle attrezzature pubbliche e di quartiere);
- l'integrazione del sistema dei percorsi a modalità dolce, ciclabili e pedonali, interni alla città e ai quartieri, ovvero di collegamento con i principali fulcri territoriali di interesse agricolo, ambientale e paesaggistico esterni al territorio urbanizzato, con particolare attenzione all'accessibilità verso l'entroterra, il fiume Camaiore, le aree agricole periurbane, le aree umide e il canali di acque alte;
- il perseguimento di una elevata qualità dello spazio urbano, attraverso la tutela e, se necessario, il recupero del "gradiente verde" degli insediamenti, la valorizzazione dei grandi vuoti urbani residui degli originari assetti agricoli e naturali, perseguendo al contempo il consolidamento e la concreta formazione del Parco urbano e Area centrale della Versilia (ex Tenuta Rolandi Ricci) e dei parchi urbani attrezzati di quartiere, anche favorendo l'incremento delle dotazioni di attrezzature e spazi pubblici per i servizi di comunità e per il miglioramento prestazionale dei poli e delle dotazioni di quartiere;
- la conservazione e la tutela delle marginali aree agricole intercluse, delle residuali aree umide e forestali e degli assetti idraulico – agrari di antica bonifica, delle fasce vegetate ripariali lungo le principali canalizzazioni di acque alte, per le quali assicurare prioritariamente le utilizzazioni e gli impieghi agricoli (anche mediante la sperimentazione di forme innovative di uso e gestione quali: orti sociali, boschi urbani, ecc), ovvero da destinare a funzioni e destinazioni pubbliche e/o di uso pubblico, a servizio delle dotazioni territoriali ludico – ricreative, sportive, per lo svago e il tempo libero, ecc.;
- la tutela e la conservazione degli ampi spazi aperti e delle aree agricole periurbane del Magazzeno, da destinare alla prioritaria realizzazione di infrastrutture e spazi per il controllo della vulnerabilità idrogeomorfologica, ovvero all'integrazione e al completamento delle funzioni sportive, ludico - ricreative esistenti, purchè compatibili con le esigenze di programmazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica definite dalle Autorità di bacino e di Distretto;

- la tutela e qualificazione delle relazioni territoriali tra città e suo intorno territoriale, con particolare riferimento per la ricerca di soluzioni in grado di assicurare il recupero e/o il ripristino di essenziali spazi, visuali e/o punti di fruizione paesistico percettiva del Mare Tirreno, delle Alpi Apuane e del fiume di Camaiore, nonchè il prioritario allestimento di un sistema integrato di infrastrutture e percorsi (lenti, ciclabili, pedonali, ecc.) che garantiscano una efficiente permeabilità della struttura urbana.

C) Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Il PS, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 20 della Disciplina generale di piano, definisce il seguente **dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni** previste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dell'UTOE 1. Il territorio costiero e la città di Lido di Camaiore.

NUOVI INSEDIAMENTI						
Riferiti a previsioni di nuova edificazione di cui all'art. 95 comma 3						
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***
Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)
~~11.000~~	~~0~~	~~2.200~~	~~0~~	~~1.400~~	~~16.000~~	~~**30.600**~~
8.500	0	2.200	0	1.400	16.000	28.100[1]

NUOVE FUNZIONI						
Riferite a previsioni di recupero del P.E.E. di cui all'art. 95 comma 3						
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***
Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	***Sul (mq)***
14.000	3.000	4.000	0	5.900	7.200	***34.100***

Il dimensionamento dell'UTOE 1 comprende inoltre previsioni, pari a 5.170 mq di S.U.L., 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 L.R. 65/2014), che il PS intende necessariamente recepire e confermare.

D) Servizi, dotazioni territoriali e Standard urbanistici

Il PS, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 21 della Disciplina generale di piano, definisce i seguenti obiettivi specifici in riferimento ai **Servizi e dotazioni territoriali e alla verifica della dotazione pro-capite di Standard Urbanistici** per abitante (esistente o da insediare) dell'UTOE 1. Il territorio costiero e la città di Lido di Camaiore.

- recuperare il deficit pro - capite per abitante concernente gli standard per l'istruzione attraverso l'incremento dei poli scolastici esistenti, 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 in rapporto ai diversi gradi della formazione e alle presenti e future scelte localizzative;
- consolidare e migliorare il patrimonio di attrezzature pubbliche di interesse generale e

[1] Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 427 (REGIONE TOSCANA)

collettivo, ripensandone la qualità, i ruoli e le prestazioni in rapporto ai futuri assetti della città e al suo potenziale anche in rapporto al comparto turistico – ricettivo e culturale, favorendo l'interscambio modale e l'accessibilità delle attrezzature e di servizi essenziali non solo in relazione alla definizione del programma di interventi per l'abbattimento delle barriere urbanistiche ed infrastrutturali, ma alla qualità da conferire alla città di costa e alla convivenza virtuosa delle sue diverse componenti;

- incrementare lo spazio pubblico a verde anche attraverso la creazione e valorizzazione dei "parchi urbani" della città quale carattere connotativo dell'insediamento costiero, che assumano il ruolo, le funzioni e le dotazioni (tecnologiche, infrastrutturali e spaziali) di polarità per funzioni e servizi pubblici verdi "all'aperto" ad elevato contenuto di sostenibilità ambientale, capaci di armonizzare le diverse parti dell'insediamento quale tessuto connettivo di pregio e di valore;
- perseguire il completamento e il rafforzamento delle infrastrutture per la sosta e l'integrazione di queste con l'organizzazione della viabilità esistente, nonché il riordino e l'incremento degli spazi esistenti, la realizzazione di nuovi spazi a parcheggio, in ragione delle esigenze di mobilità e delle polarità presenti e future, nonché delle esigenze dei comparti specializzati che connotano Lido di Camaiore.

STANDARD URBANISTICI ESISTENTI (mq)				
Istruzione	*Attrezzature*	*Verde*	*Parcheggi*	*Totale*
23.586	46.098	299.137	103.160	471.981

OBIETTIVI DEL PS PER GLI STANDARD URBANISTICI					
Istruzione	*Attrezzature*	*Verde*	*Parcheggi*	*Valore tendenziale minimo*	*Valore tendenziale massimo*
+	=	+	+	480.000	500.000

UTOE 2. IL TERRITORIO DELL'AREA PRODUTTIVA DELLE BOCCHETTE

A) Descrizione di sintesi (Riferimenti strutturali e statutari)

L'**UTOE 2 "Il territorio dell'area produttiva delle Bocchette"** rappresenta la sola porzione di pianura che afferisce al bacino del Massaciuccoli e che vede nella pianura compresa tra la Fossa dell'Abate e il fosso di Stiava le proprie continuità ambientali e geografiche. Tale porzione di territorio è altresì circoscritta dalla via Sarzanese in direzione nord – est e dall'autostrada in direzione sud – ovest e costituisce un ambito fortemente antropizzato a seguito del consolidarsi di una delle maggiori aree produttive (artigianali – industriali) della Versilia, ovvero l'area produttiva delle Bocchette. L'impianto urbano corrisponde ad una maglia per isolati densa, compatta e continua (pressoché satura) che configura una piastra specializzata (di edifici e manufatti dalla chiara connotazione e tipologia industriale) circoscritta dall'argine della Fossa dell'Abate da cui la separa una residua quanto ampia area agricola.

Nel tempo l'insediamento produttivo ha subito una sempre maggiore azione di qualificazione degli impianti esistenti, il completamento regolamentato della maggior parte dei lotti liberi che ha restituito spazio pubblico ed un sistema infrastrutturale più organico ed efficiente, sebbene ad oggi restino parti da completare, azioni di efficientamento e miglioramento funzionale da programmare. Il percorso di consolidamento, sviluppo e qualificazione dell'area produttiva ha visto il suo formale riconoscimento nell'attribuzione all'area della qualifica di APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata).

L'ubicazione del polo produttivo trova oggi ulteriori fattori di qualificazione dati dai recenti interventi di riordino dell'acceso all'autostrada A12 che assicurano una facile accessibilità ai sistemi infrastrutturali sovralocali e regionali, oltre alle possibilità di sviluppo di spazi e servizi di interscambio modale e per la logistica.
Benchè l'insediamento produttivo prevalga sotto il profilo insediativo e caratterizzante l'ambito dell'UTOE è bene rilevare che persistono forti segni ed elementi strutturali originari che per altro hanno modellato i limiti dell'UTOE stessa:

- Asta del Camaiore (qui Fossa dell'Abate)
- Acque basse (fossi, canalette e rete scolante minore)
- Ambiti perifluviali e di pertinenza di fossi e canali
- Permanenze degli assetti agricoli ottocenteschi
- Edilizia rurale di tipologia tradizionale (cascine, case coloniche e relativi annessi agricoli) con gli spazi aperti comuni di pertinenza (aie, corti)
- Polo produttivo (industriale e artigianale) con qualificazione di APEA
- Servizi e dotazioni territoriali di supporto al polo produttivo
- Viabilità e svincolo di ingresso all'autostrada A12

Gli elementi di carattere strutturale e identitario sopra elencati permangono e connotano l'ambito escluso dall'insediamento produttivo insieme ad minuto sistema di insediamenti sparsi di nuclei e ed aggregati urbani le cui matrici di impianto risentono di un'infrastrutturazione semplice e prevalentemente rurale.

B) Obiettivi specifici di orientamento generale e strategico

Il PS definisce i seguenti obiettivi specifici dell'UTOE 2. Il territorio dell'area produttiva delle Bocchette che costituiscono quadro di orientamento generale e strategico per il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica:

- il consolidamento e il potenziamento delle funzioni, delle attività, delle attrezzature e degli spazi in grado di assicurare la qualificazione dell'Area industriale – artigianale delle Bocchette quale polo produttivo di riferimento di livello comprensoriale ed area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA), anche attraverso la sperimentazione di opere ed interventi in grado di innalzare le capacità funzionali, energetiche ed ambientali degli insediamenti e delle relative infrastrutture di supporto;
- il consolidamento, la riqualificazione e il potenziamento delle funzioni prevalentemente artigianali e industriali dell'area produttiva, in via prioritaria attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili e degli impianti sottoutilizzati, il miglioramento e/o potenziamento dimensionale, prestazionale e funzionale delle attività esistenti, nonché con l'eventuale impegno di nuovo suolo in conformità con le localizzazioni oggetto di copianificazione, in un quadro che assicuri complessivamente l'incremento delle dotazioni territoriali e di servizio alle imprese e l'adeguamento della rete infrastrutturale di supporto;
- la definizione di previsioni in grado di assicurare la corretta gestione degli insediamenti diversi da quelli produttivi, perseguendo la manutenzione, il recupero e la riqualificazione (qualitativa e funzionale) del patrimonio edilizio esistente di impianto storico e dei relativi spazi pertinenziali, nonchè il miglioramento prestazionale, l'adeguamento, il rinnovo e – se necessario – la sostituzione del patrimonio edilizio di recente formazione, assicurando la ricostituzione di un corretto equilibrio e di una adeguata ambientazione tra spazio costruito e aree agricole contermini;
- il completamento e l'integrazione del sistema viario esistente al fine di renderlo funzionale al polo produttivo e alle esigenze di riassetto della viabilità generale, in via prioritaria attraverso il completamento degli interventi per il miglioramento dell'accessibilità alle aree industriali ed artigianali, di interconnessione con lo svincolo autostradale della A12, con il

contestuale incremento degli spazi di sosta di servizio agli insediamenti artigianali ed industriali e delle aree a parcheggio specializzate per la logistica e per l'interscambio modale;
- la tutela e la compatibile gestione degli ambienti perifluviali e delle aree agricole esistenti, esterne al perimetro del territorio urbanizzato, quali fondamentali spazi aperti complementari al più ampio obiettivo di realizzazione del Parco fluviale del Camaiore (Lucese e Lombricese), da destinare prioritariamente a funzioni e destinazioni rurali, ovvero alla sperimentazione di forme innovative di uso e conduzione agricola;
- la valorizzazione e il recupero paesaggistico e ambientale della connessione territoriale costituita dal corridoio fluviale dal fiume di Camaiore, attraverso la definizione di previsioni finalizzate a confermare la centralità dell'asta fluviale, quale connessione naturale di livello territoriale (parco fluviale) con riferimento alla funzione di presidio per il mantenimento e la tutela degli equilibri idrogeologici conquistati con interventi di antica memoria e di parco comprensoriale orientato alla conservazione delle dinamiche ecosistemiche, in un quadro che ne assicuri anche l'eventuale fruizione per funzioni ludico sportive e per il tempo libero;
- il recupero e la riqualificazione paesaggistica e ambientale degli spazi aperti, delle attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi sottoutilizzati, abbandonati e/o degradate e dei relativi manufatti ed infrastrutture di servizio e/o pertinenziali, in forma complementare e sinergica alle esigenze e agli obiettivi di formazione del Parco per servizi e attrezzature pubbliche ad Ovest del Polo produttivo (verde attrezzato, sportive e per il tempo libero) oggetto di copianificazione.

C) Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Il PS, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 20 della Disciplina generale di piano, definisce il seguente **dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni** previste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dell'UTOE 2. Il territorio dell'area produttiva delle Bocchette.

NUOVI INSEDIAMENTI						
Riferiti a previsioni di nuova edificazione di cui all'art. 95 comma 3						
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***
Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	**Sul (mq)**
0	3.000	0	1.000	1.000	0	**5.000**

NUOVE FUNZIONI						
Riferite a previsioni di recupero del P.E.E. di cui all'art. 95 comma 3						
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***
Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	**Sul (mq)**
0	26.500	0	12.500	6.300	0	**45.300**

Il dimensionamento dell'UTOE 2 comprende inoltre le seguenti ulteriori "Dimensioni massime sostenibili" riferite alle localizzazioni di nuovi insediamenti esterni al territorio urbanizzato ed oggetto di co-pianificazione)[2].

[2] Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 427 (REGIONE TOSCANA)

Localizzazioni oggetto di co pianificazione	*Residenziale (pubblica)*	*Produttivo (industriale - artigianale)*	*Commerciale al dettaglio*	*Commerciale all'ingrosso e depositi*	*Direzionale e di servizio*	*Turistico ricettivo*	***Totale***
	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	**Sul (mq)**
D.1	0	7.000	0	5.000	500	0	12.500
D.2	0	5.000	0	0	300	0	5.300
E.4	0	0	300	0	1.400	100	1.800

D) Servizi, dotazioni territoriali e Standard urbanistici

Il PS, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 21 della Disciplina generale di piano, definisce i seguenti obiettivi specifici in riferimento ai **Servizi e dotazioni territoriali e alla verifica della dotazione pro-capite di Standard Urbanistici** per abitante (esistente o da insediare) dell'UTOE 2. Il territorio dell'area produttiva delle Bocchette.

- consolidare le funzioni ed attrezzature pubbliche esistenti quali elementi qualificanti l'UTOE e complementari alle funzioni produttive che la caratterizzano;
- incrementare i parcheggi e gli spazi per la logistica di servizio al polo produttivo funzionali alla particolare tipologia dell'insediamento che caratterizza l'UTOE, secondo una logica localizzativa complementare alle azioni previste di miglioramento della viabilità;
- garantire la prioritaria localizzazione di funzioni a verde attrezzato, sportive e per il tempo libero, complementari al recupero e al miglioramento qualitativo delle funzioni, delle attrezzature e degli impianti già esistenti.

STANDARD URBANISTICI ESISTENTI (mq)				
Istruzione	*Attrezzature*	*Verde*	*Parcheggi*	***Totale***
0	9.976	0	24.420	**34.396**

OBIETTIVI DEL PS PER GLI STANDARD URBANISTICI					
Istruzione	*Attrezzature*	*Verde*	*Parcheggi*	*Valore tendenziale minimo*	*Valore tendenziale massimo*
=	=	+	+	36.000	39.000

UTOE 3. IL TERRITORIO DELLA PIANURA, DEI CENTRI E DELLA CITTÀ DI CAPEZZANO

A) Descrizione di sintesi (Riferimenti strutturali e statutari)

L'**UTOE 3 "Il territorio della pianura, dei centri e della città di Capezzano"** rappresenta una porzione cospicua del territorio comunale, ma anche significativa perché qui, a differenza dei sistemi vallivi interni, numerosi aspetti storici, economici, paesaggistici, produttivi, impongono al PS la definizione di rinnovate azioni strategiche, in grado di coniugare le esigenze di riscoperta e tutela di valori storicamente riconosciuti, con quelle di ripensamento dei servizi, delle funzioni e della forma della città in rapporto con i centri e nuclei sparsi e dei valori ambientali esistenti costituiti dal patrimonio di segni territoriali ed opere legati alla bonifica e alla regimazione delle acque.

Intorno agli elementi di carattere strutturale e identitario storicamente costituiti dalla pianura ad originaria utilizzazione rurale e dai relativi edifici di impianto storico diffusi lungo le viabilità vicinali e poderali a presidio e gestione dei fondi agricoli; si sviluppa soprattutto a partire dal

secondo dopoguerra un insediamento sparso di nuclei e piccoli borghi le cui matrici di impianto ed assetti attuali, proprio per l'infrastrutturazione semplice e rurale su cui si fondano, sono conformati e caratterizzati dalla continua ibridazione di forme urbane e persistenze rurali. La destrutturazione e frammentazione del sistema insediativo rurale e talvolta la compromissione o il profondo riassetto delle relazioni agro-ambientali con il territorio agricolo aperto, caratterizza gran parte del territorio dell'UTOE. Questa convivenza tra persistenza delle aree agricole, caratterizzazione economico - produttiva (dalle aree agricole marginali e periurbane a quelle delle colture estensive), potenzialità d'uso da reinterpretare in chiave contemporanea e in ragione del mantenimento di fondamentali assetti idraulico – agrari, determinano la cornice connotativa del centro urbano di Capezzano che ne rappresenta il caposaldo insediativo, il terminale territoriale e geografico, ma soprattutto il centro di riferimento per le principali funzioni urbane.
Distribuito ai margini dei primi rilievi pedecollinari lungo la direttrice viaria della S.S. 457 Sarzanese Valdera, l'insediamento originario (dato da un piccolo agglomerato continuo distribuito in continuità con i principali riferimenti civici e religiosi (chiesa, oratorio, scuole, ecc.) si è gradualmente sviluppato, soprattutto nel secondo dopoguerra, addensandosi lungo la viabilità principale di impianto, sui nodi delle direttrici secondarie che collegano l'entroterra alla costa, ovvero occupando per semplice addizione le aree agricole contermini. Di recente, la realizzazione di fondamentali servizi territoriali (polo scolastico) e l'insediamento di forme urbane anche di tipo specialistico (attività commerciali, direzionali e di servizio, aree pianificate a PEEP, ecc.), frammiste a insediamenti residenziali generalmente radi e a bassa densità, ha visto il consolidarsi di Capezzano come centro di riferimento per la piana e le l'entroterra collinare.
Fa eccezione inoltre il sistema insediativo lineare della via Italica, caratterizzato da una pluralità di forme, tipologie e funzioni, che rappresenta un insediamento lungo strada più consistente (soprattutto rispetto ai borghi sparsi della pianura), ma che risente comunque di scarsa strutturazione formale e funzionale, su cui si attestano importanti servizi e funzioni di livello comunale (mercato ortofrutticolo, stazione ferroviaria) ed anche aree con funzioni specialistiche (area artigianale del secco).
Permangono, inoltre, qualità paesaggistico – ambientali di importante valenza ecosistemica, date dal parco e dagli spazi aperti pertinenziali della villa Le Pianore, dalle aree umide del Giardo e da quelle perifluviali lungo il fosso dell'Arginvecchio e la Fossa dell'Abate, con conseguenti forme del mosaico agrario legate alla regimazione delle acque, al pari delle colline a nord di Capezzano che dai contrafforti di Rotaio e dalle pendici di Selvaiana che traguardano la piana fino al mare.
In definitiva si rileva la presenza sul territorio di elementi strutturali originari quali:

- Asta del Camaiore (Lucese e Lombricese)
- Acque alte (Secco, Arginvecchio, Trebbiamo, Teso, ecc.)
- Acque basse (fossi, canalette e rete scolante minore)
- Aree umide e relittuali antiche (Giardo)
- Ambiti perifluviali, ripariali e di pertinenza di fossi e canali
- Aree agricole produttive (anche specializzate in serra)
- Edilizia rurale di tipologia tradizionale (cascine, case coloniche e relativi annessi agricoli) con gli spazi aperti comuni di pertinenza (aie, corti)
- Via Francigena e antiche percorrenze
- Centro storico di Capezzano
- Complessi di valore storico architettonico (Rotajo, Villa Le Pianore, Cinema Argentina)
- Nuclei e agglomerati di impianto storico diffusi della piana
- Stazione ferroviaria e linea Genova - Livorno

- Mercato ortofrutticolo e relativi spazi di servizio
- Poli e attrezzature di interesse generale (sportivi, culturali, scolastici)
- Via sarzanese e Via Italica

B) Obiettivi specifici di orientamento generale e strategico

Il PS definisce i seguenti obiettivi specifici dell'UTOE 3. Il territorio della pianura, dei centri e della città di Capezzano che costituiscono quadro di orientamento generale e strategico per il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica:

- la manutenzione e il miglioramento qualitativo e prestazionale e se necessario il potenziamento delle attrezzature e delle dotazioni territoriali della città d Capezzano attraverso previsioni volte a garantire il miglioramento e il radicamento delle attività sociali, culturali e per l'educazione, degli spazi ludico ricreativi e sportivi, di quelli religiosi e civici, tenendo conto delle specificità locali e delle relazioni con più ampio sistema insediativo della pianura, con la prioritaria configurazione di spazi in grado di assicurare la formalizzazione di centralità - luoghi di identificazione collettiva e per l'esercizio dei diritti di cittadinanza;
- la definizione del nuovo margine urbano occidentale (a mare) della città di Capezzano, tendo in particolare conto delle localizzazioni oggetto di copianificazione, partendo dalla corretta configurazione dei nuovi impegni di suolo che assicurino l'attestamento dei nuovi insediamenti e delle nuove dotazioni territoriali a ricucitura, riconfigurazione e qualificazione (morfotipologica, ambientale e paesaggistica) di quelli esistenti e la conseguente formazione di una contermine e continua fascia a verde di ambientazione, interposta tra l'insediamento e la nuova viabilità, anche caratterizzata dalla permanenza di funzioni agricole periurbane, ovvero di spazi aperti per attività ludico - ricreative, sportive e per il tempo libero, da porre ad integrazione e stretta relazione con le attrezzature e gli spazi pubblici esistenti;
- la realizzazione della nuova viabilità di livello locale a servizio agli insediamenti, alle attrezzature alle dotazioni territoriali di Capezzano, quale alternativa per l'alleggerimento del traffico sulla via Sarzanese e per il miglioramento dei livelli di capacità ed accessibilità al centro storico e al centro commerciale naturale, privilegiando l'adeguamento dei tracciati viari esistenti, gli allineamenti rispetto alla viabilità e agli assetti poderali esistenti ed assicurando le adeguate intersezioni con il sistema delle viabilità trasversali (Paduletto, Arginvecchio, Italica, Cafaggiolo, Ceppeto, XII Agosto, ecc.);
- la realizzazione di nuova centralità urbana e di una piazza per Capezzano, partendo dalla prioritaria riqualificazione, riconfigurazione e - se necessario – rigenerazione degli insediamenti e degli spazi aperti inutilizzati, abbandonati e/o destrutturati prospicienti Piazza degli Alpini, da porre in stretta relazione ed integrazione con le potenzialità di impegno di nuovo suolo oggetto di copianificazione, anche al fine di assicurare il miglioramento e l'incremento di attrezzature e spazi pubblici prioritariamente orientati ad incrementare le aree di sosta e parcheggio a servizio del centro storico e del centro commerciale naturale;
- il miglioramento e la qualificazione delle potenzialità di interconnessione date dalla ferrovia Genova –Livorno, in via prioritaria attraverso la conferma e miglioramento delle funzioni e delle prestazioni della Stazione (parcheggio di servizio, sottopasso e/o sovrappasso) ed il conseguente ripristino delle relazioni di interconnessione con la viabilità carrabile locale e con la rete di mobilità lenta;
- la definizione di misure e azioni per la mitigazione del traffico veicolare sulla via S.A. 457 Sarzanese Valdera e sulla via Italica a favore di interventi in grado di favorire la ciclo - pedonalità, l'accessibilità ai servizi e alle attrezzature di quartiere, alle funzioni pubbliche e

di intesse pubblico, per la qualificazione (funzionale e ambientale) del centro storico e "centro commerciale naturale" di Capezzano, nonchè dei principali servizi e dotazioni (pubbliche e d'uso pubblico) poste sulla via Italica;

- il completamento e l'integrazione del sistema dei percorsi a modalità dolce (ciclabili e pedonali) interni al centro di Capezzano e di collegamento con le frazioni, i nuclei rurali e gli agglomerati della pianura, garantendo la connessione con Lido e Camaiore e favorendo al contempo l'accessibilità verso le aree umide residuali ed il Giardo, le continuità ambientali de fiume Camaiore, il sistema delle aree agricole ed i principali beni culturali di valore storico e documentale (Rotajo, Le Pianore, L'acquerella, ecc.);
- il recupero e la riqualificazione formale e funzionale dei margini urbani degli insediamenti (costituito da nuclei, agglomerati e tessuti) lineari, diffusi e sparsi dislocati lungo le direttrici viarie della pianura e negli spazi di contatto con gli ambiti pedecollinari, con particolare riferimento alla tutela e conseguente configurazione ambientale e paesaggistica degli spazi e delle fasce rurali di contatto con la rete idrica superficiale, i canali di acque alte a basse, le residue aree umide e ripariali, perseguendo la prevalente utilizzazione per funzioni agricole e periurbane;
- il riconoscimento delle permanenze, delle componenti fondative antiche e di impianto storico, degli elementi territoriali caratterizzanti la memoria documentale e testimoniale, con lo scopo di garantire la conservazione della matrice e della struttura fondativa degli insediamenti disseminati in territorio rurale e di assicurarne al contempo la tutela e la valorizzazione delle forme, dei segni e degli aspetti identificativi qualificanti e costitutivi del paesaggio locale;
- la definizione di previsioni in grado di assicurare la corretta gestione degli insediamenti di impianto storico, perseguendo la manutenzione, il recupero e la riqualificazione (qualitativa e funzionale) del patrimonio edilizio esistente (case coloniche, cascine, agglomerati lungo strada, villini e palazzi, edifici puntuali, ecc.) e dei relativi spazi pertinenziali;
- la definizione di previsioni ed interventi finalizzati alla corretta gestione degli insediamenti esistenti, in via prioritaria attraverso la caratterizzazione tipo – morfologica e il conseguente miglioramento prestazionale degli insediamenti di recente formazione, anche con l'individuazione di azioni ed interventi volti a favorire l'adeguamento, il rinnovo e - se necessario - la sostituzione del patrimonio edilizio, in un quadro che assicuri il mantenimento di un corretto equilibrio tra spazio costruito e spazio aperto pertinenziale;
- la tutela dalle trasformazioni urbanistiche del sistema delle aree agricole produttive, nonchè di quelle periurbane residuali e marginali poste a contatto con i nuclei rurali e gli insediamenti del territori urbanizzato, con particolare attenzione per l'inderogabile conservazione e il mantenimento dei varchi inedificati e delle relative visuali paesistico percettive verso il territorio rurali e gli ambiti di valenza ambientale;
- la tutela, la conservazione e la manutenzione delle connessioni ambientali costituite dal fiume di Camaiore e dalla rete dei canali di acque alte (Trebbiamo, Arginvecchio, Teso, ecc.), a presidio e conservazione delle dinamiche ecosistemiche ed idrogeologiche con previsioni in grado di assicurare il mantenimento degli equilibri idraulici conquistati con interventi di bonifica antica memoria, in un quadro che ne assicuri al contempo la fruizione ciclo pedonale del territorio rurale e la valorizzazione in chiave sportiva, ludico ricreativa e per il tempo libero;
- l'efficiente gestione delle aree agricole a differente destinazione e caratterizzazione attraverso la sostanziale applicazione delle disposizioni regolamentari regionali concernenti il "territorio rurale", anche con la massima apertura alle possibilità di riconversione agricolo produttiva delle eventuali aree rurali dismesse e/o abbandonate, garantendo flessibilità nella formazione degli impianti e delle colture, delle connesse programmazioni e

progettazioni dei servizi e delle infrastrutture di supporto all'impresa agricola (anche con possibilità di impiego delle fonti di integrazione del reddito agricolo professionale);

- la valorizzazione delle grandi strutture paesaggistiche caratterizzanti il territorio aperto e il "paesaggio locale", con particolare riferimento agli ambiti agricoli pedecollinari della Selvaiana e Rotajo, del parco e delle aree agricole di Villa Le Pianore, nonché delle altre ville - fattorie di origine antica e di impianto storico, al fine di tutelare i valori riconosciuti, di assicurare la rivalutazione qualitativa, l'uso durevole e lo sviluppo sostenibile delle attività agricole, garantendo al contempo la mitigazione delle criticità e dei fattori di detrazione, anche attraverso azioni di riqualificazione paesaggistica degli spazi e/o rigenerazione degli immobili e manufatti degradanti, compatibilmente con le esigenze di miglioramento delle prestazioni dei particolari servizi territoriali (culturali e sportivo ricreativi, ecc.) esistenti.

C) Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Il PS, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 20 della Disciplina generale di piano, definisce il seguente **dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni** previste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dell'UTOE 3. Il territorio della pianura, dei centri e della città di Capezzano.

NUOVI INSEDIAMENTI						
Riferiti a previsioni di nuova edificazione di cui all'art. 95 comma 3						
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***
Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	**Sul (mq)**
~~12.000~~	~~2.000~~	~~2.400~~	~~0~~	~~1.800~~	~~0~~	~~**18.200**~~
9.100	2.000	2.400	0	1.800	0	15.300[3]

NUOVE FUNZIONI						
Riferite a previsioni di recupero del P.E.E. di cui all'art. 95 comma 3						
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***
Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	**Sul (mq)**
8.000	4.000	3.200	1.000	3.900	2.400	**22.500**

Il dimensionamento dell'UTOE 2 comprende inoltre le seguenti ulteriori "Dimensioni massime sostenibili" riferite alle localizzazioni di nuovi insediamenti esterni al territorio urbanizzato ed oggetto di co-pianificazione)[4].

Localizzazioni oggetto di co pianificazione	*Residenziale (pubblica)*	*Produttivo (industriale - artigianale)*	*Commerciale al dettaglio*	*Commerciale all'ingrosso e depositi*	*Direzionale e di servizio*	*Turistico ricettivo*	***Totale***
	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	**Sul (mq)**
C.1	1.200	0	850	0	850	0	2.900
C.2	1.800	0	0	0	0	0	1.800

[3] Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 427 (REGIONE TOSCANA)
[4] Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 427 (REGIONE TOSCANA)

C.3	1.800	0	0	0	0	0	1.800
E.3	0	0	0	0	300	0	300

D) Servizi, dotazioni territoriali e Standard urbanistici

Il PS, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 21 della Disciplina generale di piano, definisce i seguenti obiettivi specifici in riferimento ai **Servizi e dotazioni territoriali e alla verifica della dotazione pro-capite di Standard Urbanistici** per abitante (esistente o da insediare) dell'UTOE 3. Il territorio della pianura, dei centri e della città di Capezzano.

- recuperare deficit pro - capite per abitante concernente gli standard per l'istruzione, ripensando i poli scolastici esistenti, potenziando ed incrementando quelli suscettibili di ampliamento e riorganizzazione senza escludere interventi ex novo, ma al contempo 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;
- perseguire il rinnovo degli attuali spazi pubblici esistenti a favore della fruizione pedonale, ludico – ricreativa e per i servizi di quartiere, anche attraverso la delocalizzazione delle aree di sosta e parcheggio. Garantire l'accessibilità al pari dei servizi essenziali, del patrimonio di attrezzature pubbliche esistenti rinnovandone le forme, le qualità e le prestazioni favorendo l'interscambio modale, in complementarietà con la definizione del programma di interventi per l'abbattimento delle barriere urbanistiche ed infrastrutturali;
- potenziare gli spazi pubblici a verde anche attraverso la formazione di parchi urbani che valorizzino i caposaldi insediativi esistenti con funzioni ludico ricreative e sportive, preferibilmente in continuità con gli spazi aperti attrezzati già esistenti o in modo complementare agli assetti insediativi della pianura. L'azione di potenziamento ed incremento degli spazi a verde pubblico attrezzato deve infatti assicurare la creazione di spazi in continuità con l'insediamento consolidato che assumano il ruolo di polarità per funzioni e servizi pubblici verdi "all'aperto" specializzati ed integrati e ad elevato contenuto di sostenibilità ambientale;
- incrementare gli spazi e le aree di sosta e parcheggio a servizio e supporto dei centri abitati e del capoluogo integrando le aree di sosta con le funzioni via , via presenti sul territorio, in modo da assicurare un'adeguata riqualificazione dei centri urbani in coerenza con le localizzazioni concernenti la nuova viabilità locale e con l'organizzazione di quella esistente.

STANDARD URBANISTICI ESISTENTI (mq)				
Istruzione	*Attrezzature*	*Verde*	*Parcheggi*	***Totale***
20.009	7.476	52.701	27.796	**107.982**

OBIETTIVI DEL PS PER GLI STANDARD URBANISTICI					
Istruzione	*Attrezzature*	*Verde*	*Parcheggi*	*Valore tendenziale minimo*	*Valore tendenziale massimo*
++	**+**	**++**	**+**	120.000	++

UTOE 4. IL TERRITORIO DELLA CONCA, DEI CENTRI E DELLA CITTÀ DI CAMAIORE

A) Descrizione di sintesi (Riferimenti strutturali e statutari)

L'**UTOE 4 "Il territorio della conca, dei centri e della città di Camaiore"** rappresenta il principale sistema vallivo interno di Camaiore e più in generale del versante versiliese delle

Alpi Apuane, caratterizzato dalla particolare centralità del Capoluogo comunale e dalla giacitura della sua preziosa forma urbis di città murata di origine antica, posto sui terrazzi più elevati dell'ampio conoide alluvionale formatosi alla confluenza dei torrenti Lucese e Lombricese. Qui la forma del territorio e delle sue strutture profonde si intreccia con la storia della città di cui le epoche recenti non hanno scalfito il corpo antico e compatto, circoscritto ancora dal sedime delle antiche mura castellane. I fattori storici, economici e paesaggistici, richiedono al PS la definizione di rinnovate azioni strategiche, in grado di coniugare le esigenze di riscoperta e tutela di valori storicamente riconosciuti, con quelle di ripensamento dei servizi, delle funzioni e di ruolo di capoluogo, sia rispetto all'intorno territoriale vasto che rispetto a quello della conca stessa: quindi della città rispetto ai centri/nuclei sparsi e rispetto ai valori ambientali esistenti, costituiti dal patrimonio di segni territoriali minuti ed importanti che vanno dalle modellazioni del suolo, alle incisioni del torrente Lucese e Lombricese che al limite della piana di Camaiore confluiscono nell'asta dell'omonimo fiume.
Intorno ai principali insediamenti storci e ai caposaldi architettonici di carattere strutturale e valore identitario si sviluppa, già in epoca storica, un insediamento sparso di nuclei e piccoli borghi le cui matrici di impianto sono di tipo rurale e pertanto a fronte degli sviluppi più recenti presentano una forte commistione tra forme urbane e persistenze rurali. La città capoluogo, cresciuta in epoca moderna lungo le principali viabilità secondarie, si caratterizza per l'insediamento di fondamentali servizi territoriali (polo scolastico, poli sportivi e ricreativi) e forme urbane anche di tipo specialistico (attività artigianali - industriali, aree pianificate a PEEP, ecc.), frammiste a tessuti residenziali a diversa densità e connotazione formale.
La frammentazione del sistema insediativo rurale e talvolta il riassetto delle loro relazioni agro-ambientali con il territorio agricolo aperto, caratterizza gran parte del territorio dell'UTOE. Questa convivenza tra persistenza delle aree agricole e debolezza della struttura produttiva che esse rappresentano determinano la cornice connotativa del centro capoluogo che ne è il centro non solo fisico ma anche funzionale e di rappresentanza.
Permangono, inoltre, alte qualità paesaggistico – ambientali date dalle aree perifluviali lungo il Lucese e il Lombricese, le aree a piane e grandi terrazzate verso Montebello, Pieve, Misciano, i centri e nuclei storici che marcano il confine con la valle del Lucese e del Lombricese (Nocchi, Vado e Gello), i paesaggi agrari intorno alla Badia con l'imponente vista sulle Apuane.
In definitiva si rileva la presenza sul territorio di elementi strutturali originari quali:

- Asta del fiume Camaiore (dalla confluenza) e dei torrenti Lucese e Lombricese
- Ambiti perifluviali e fasce ripariali di pertinenza del fiume e degli affluenti secondari
- Macchie boscate isolate e nodi forestali secondari
- Permanenze degli assetti insediativi a agrari ottocenteschi
- Sistemazioni idraulico-agrarie(terrazzamenti e ciglionamenti)
- Assetti agricoli e colture arboree tradizionali (oliveti e vigneti)
- Ville e fattorie storiche compresi parchi, giardini, relative tenute e dipendenze
- Edilizia rurale di tipologia tradizionale (cascine, case coloniche e relativi annessi agricoli) con gli spazi aperti comuni di pertinenza (aie, corti)
- Città murata e centro storico di Camaiore
- Centri e nuclei storici (Pontemazzori, Marignana, Pieve, Vado, Frati, Antichi, Nocchi, Montebello)
- Emergenze storico architettoniche e monumenti isolati (Badia, Pieve, Chiesa di Gello)
- Via Francigena e le antiche percorrenze di collegamento ai centri e nuclei collinari
- Poli e attrezzature di interesse generale (sportivi, culturali, museali, scolastici)
- Viabilità di collegamento intercomunale (Strada provinciale per Camaiore)
- Viabilità di collegamento con i centri e nuclei collinari

- Alberature, ponti e muri a corredo della viabilità storica
- Manufatti e strutture di archeologia protoindustriale e artigianale

B) Obiettivi specifici di orientamento generale e strategico

Il PS definisce i seguenti obiettivi specifici dell'UTOE 4. Il territorio della conca, dei centri e della città di Camaiore che costituiscono quadro di orientamento generale e strategico per il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica:

- la tutela attiva e il consolidamento dei valori riconosciuti (storici, culturali, urbanistici, documentali, ecc.) espressi dalle strutture urbane della città antica (definita dalle mura castellane) e di quella storica esterna (data dagli spazi aperti e dagli isolati ottocenteschi e novecenteschi), mediante il prioritario recupero e il miglioramento qualitativo e prestazionale del patrimonio architettonico, degli spazi aperti pertinenziali e degli spazi pubblici di impianto, assicurando al contempo il recupero e la rifunzionalizzazione di parti abbandonate e/o inutilizzate, favorendo la prevalenza e la pluralità delle funzioni pubbliche e di uso pubblico, integrate con quelle compatibili con i valori riconosciuti;
- la rigenerazione urbana del sistema di aree, immobili e spazi degradati, abbandonati e/o defunzionalizzati, ovvero incongrui, posti nella trama dei tessuti a corona della città antica, con la finalità di innalzare i livelli di qualità architettonica e di efficienza dello spazio costruito, in rapporto a quello aperto, per incrementare complessivamente le dotazioni territoriali di spazio pubblico, perseguendo il prioritario riordino e/o adeguamento delle infrastrutture di accessibilità e mobilità e l'incremento degli spazi di sosta e parcheggio a sostegno delle attrezzature e dei servizi della città (antica e recente);
- la valorizzazione e l'incentivazione della qualificazione paesistico percettiva della città in rapporto al suo intorno ambientale ed urbano, con particolare riferimento al mantenimento dell'elevata qualità dei contesti e degli spazi pubblici intorno alle Mura, favorendo l'incremento dei livelli di accessibilità e garantendo il consolidamento e la valorizzazione dei poli civici esistenti (amministrativi, museali ed espositivi, culturali, sportivo-ricreativi, per l'istruzione e l'educazione, ecc.);
- il ripristino delle relazioni territoriali e ambientali tra città e fiume, con particolare riferimento alle aste poste prima della confluenza fluviale (Lucese e Lombricese) attraverso la prioritaria ricostituzione dei percorsi e delle relazioni paesistico – percettive date dai varchi inedificati, la viabilità alberata, le arginature e le sistemazioni idrauliche dell'alveo, le fasce ripariali e le aree agricole e gli spazi aperti contermini (da valorizzare e potenziare per prioritarie funzioni pubbliche e di uso pubblico all'aperto), con la contestuale conferma e il potenziamento dalle attrezzature sportive e ricreative esistenti;
- la definizione di previsioni in grado di assicurare la corretta gestione degli insediamenti di impianto storico, perseguendo la manutenzione, il recupero e la riqualificazione (qualitativa e funzionale) del patrimonio edilizio esistente (case coloniche, cascine, agglomerati lungo strada, villini e palazzi, edifici puntuali, ecc.) e dei relativi spazi pertinenziali;
- la definizione di previsioni ed interventi finalizzati alla corretta gestione degli insediamenti esistenti, in via prioritaria attraverso la caratterizzazione tipo – morfologica e il conseguente miglioramento prestazionale degli insediamenti di recente formazione, anche con l'individuazione di azioni ed interventi volti a favorire l'adeguamento, il rinnovo e - se necessario - la sostituzione del patrimonio edilizio, in un quadro che assicuri il mantenimento di un corretto equilibrio tra spazio costruito e spazio aperto pertinenziale;
- la realizzazione della nuova viabilità di livello locale tra Vado e Frati, di disimpegno delle percorrenza dai centri collinari e montani al fondovalle, anche quale alternativa per l'alleggerimento del traffico sul capoluogo e per il miglioramento dei livelli di capacità ed accessibilità al centro storico e al centro commerciale naturale, privilegiando

l'adeguamento dei tracciati viari esistenti, gli allineamenti rispetto ai segni territoriali esistenti, compatibilmente con il prioritario rispetto dei valori paesaggistici e ambientali espressi dall'alveo dal torrente Lombricese;

- il riconoscimento, la ricostituzione e la valorizzazione della grande struttura paesaggistica costituita dal complesso monumentale della Badia dei relativi contesti aperti non insediati e delle aree agricole di stretta relazione ambientale, perseguendo la prioritaria realizzazione di un "parco Urbano" in coerenza con la specifica localizzazione oggetto di copianificazione ed assicurando il ripristino e le riconfigurazione delle continuità con il centro storico e la città antica (soprattutto in relazione alla valorizzazione e al ridisegno della porta a Lucca e della piazza Romboni), anche attraverso la rigenerazione degli spazi e degli immobili inutilizzati /o abbandonati;
- la tutela e la valorizzazione delle connessioni e dei corridoi di naturalità costituiti dalle fasce fluviali e perifluviali dei torrenti Lucese e Lombricese, del fiume di Camaiore e degli ambienti naturali, agricoli e forestali posti in stretta relazione ecologica e ambientale (alvei in modellazione attiva, ambiti di pertinenza, sistemazioni idrauliche e arginature, casse di laminazione, laghi e aree ripariali, macchie di bosco, ecc.), perseguendo la prioritaria realizzazione delle azioni e degli interventi di difesa idraulica e di prevenzione dei rischi, compatibilmente con le esigenze di uso agricolo, nonché di quelle di fruizione sociale, ludico - ricreative e per il tempo libero;
- la corretta manutenzione e il recupero delle aree agricoli intercluse e delle aree agricole di pertinenza dei centri e nuclei storici di antica formazione, attraverso la prioritaria tutela delle funzioni rurali, compatibilmente con il mantenimento dei presidi territoriali di natura residenziale e la contestuale conservazione delle sistemazioni e dei corredi infrastrutturali (muri a retta, terrazzamenti, ciglionamenti, sentieri, percorsi, mulattiere, ecc.), assicurando al contempo il recupero e la riqualificazione degli spazi periurbani contermini agli insediamenti per funzioni collettive, per il miglioramento dell'accessibilità e la fruizione pubblica dei centri;
- la valorizzazione delle aree boscate e delle altre aree agricole produttive, sia di fondovalle che pedecollinari, quali elementi di valore paesaggistico e storico testimoniale del paesaggio tradizionale, al fine di favorire la proficua applicazione delle disposizioni regolamentari regionali concernenti il territorio rurale, anche con la riconversione agricolo produttiva delle aree rurali abbandonate o in progressiva degradazione forestale, garantendo al contempo la tutela delle colture tradizionali e tipiche (oliveti, vigneti, frutteti, ecc.) e delle relativi sistemazioni idraulico – agrarie.

C) Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Il PS, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 20 della Disciplina generale di piano, definisce il seguente **dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni** previste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dell'UTOE 4. Il territorio della conca, dei centri e della città di Camaiore.

NUOVI INSEDIAMENTI						
Riferiti a previsioni di nuova edificazione di cui all'art. 95 comma 3						
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***
Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	**Sul (mq)**
~~9.500~~	~~1.000~~	~~2.500~~	~~0~~	~~1.800~~	~~0~~	~~**14.800**~~

7.100	1.000	2.500	0	1.800	0	12.400[5]

NUOVE FUNZIONI Riferite a previsioni di recupero del P.E.E. di cui all'art. 95 comma 3						
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***
Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	**Sul (mq)**
23.000	4.000	8.100	0	6.100	5.200	**46.400**

Il dimensionamento dell'UTOE 2 comprende inoltre le seguenti ulteriori "Dimensioni massime sostenibili" riferite alle localizzazioni di nuovi insediamenti esterni al territorio urbanizzato ed oggetto di co-pianificazione)[6].

Localizzazioni oggetto di co pianificazione	*Residenziale (pubblica)*	*Produttivo (industriale - artigianale)*	*Commerciale al dettaglio*	*Commerciale all'ingrosso e depositi*	*Direzionale e di servizio*	*Turistico ricettivo*	***Totale***
	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	**Sul (mq)**
B	0	1.000	0	0	200	0	1.200
E.2	0	0	0	0	100	0	100

D) Servizi, dotazioni territoriali e Standard urbanistici

Il PS, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 21 della Disciplina generale di piano, definisce i seguenti obiettivi specifici in riferimento ai **Servizi e dotazioni territoriali e alla verifica della dotazione pro-capite di Standard Urbanistici** per abitante (esistente o da insediare) dell'UTOE 4. Il territorio della conca, dei centri e della città di Camaiore.

- recuperare 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, 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, in forza non solo delle necessità di soddisfacimento delle quantità minime previste per legge, ma del ruolo di Camaiore come centro capoluogo e di riferimento per il territorio interno del comune;
- consolidare il patrimonio di attrezzature pubbliche di interesse generale e collettivo e garantirne l'accessibilità al pari dei servizi essenziali, rinnovandone le forme, le qualità e le prestazioni 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;
- potenziare gli spazi pubblici a verde anche attraverso la formazione di parchi urbani che valorizzino i caposaldi insediativi spesso di valore storico – culturale esistenti con funzioni ludico ricreative, preferibilmente in continuità con gli spazi aperti attrezzati già esistenti. L'azione di potenziamento ed incremento degli spazi a verde pubblico attrezzato della città capoluogo deve assicurare il consolidamento e/o la creazione di spazi in continuità con

[5] Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 427 (REGIONE TOSCANA)
[6] Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 427 (REGIONE TOSCANA)

l'insediamento consolidato 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;

- perseguire il completamento e il rafforzamento delle infrastrutture per la sosta e la logistica e l'integrazione di queste con l'organizzazione della viabilità esistente, nonché il riordino e l'incremento degli spazi esistenti, la realizzazione di nuovi spazi a parcheggio in ragione delle esigenze di mobilità e delle polarità assunte dal capoluogo nel tempo.

STANDARD URBANISTICI ESISTENTI (mq)				
Istruzione	*Attrezzature*	*Verde*	*Parcheggi*	***Totale***
34.554	45.348	92.501	50.741	**223.144**

OBIETTIVI DEL PS PER GLI STANDARD URBANISTICI					
Istruzione	*Attrezzature*	*Verde*	*Parcheggi*	*Valore tendenziale minimo*	*Valore tendenziale massimo*
++	**=**	**++**	**++**	240.000	++

UTOE 5. IL TERRITORIO E I CENTRI DELLE COLLINE MARITTIME

A) Descrizione di sintesi (Riferimenti strutturali e statutari)

L'**UTOE "Il territorio e i centri delle colline marittime"** comprende la porzione di territorio immediatamente prospiciente la pianura verso il mare, svolgendosi da occidente a oriente e interessando le zone collinari e pedecollinari che precedono i contrafforti apuani.

L'area, densa di presenze monumentali e storico – architettoniche diffuse, risulta composta da due parti distinte per geografia e forma degli insediamenti.

La prima è costituita dal territorio collinare in riva destra del Camaiore al confine con il comune di Pietrasanta: un sistema omogeneo per caratteristiche geomorfologiche, insediative e storico - economiche, in cui spiccano insediamenti originariamente fortificati accentrati in centri storici di crinale come Monteggiori, in un contesto orografico caratterizzato da una avvertibile acclività e dalla presenza di terrazzamenti agrari generalmente coltivati ad oliveto, alternati ad aree forestali nelle zone più alte, la cui sponda collinare si affaccia sulla piana di Capezzano.

La seconda è costituita dalla fascia collinare che si estende in riva sinistra del Camaiore, in continuità con il territorio del Comune di Massarosa, principalmente caratterizzata dall'insediamento delle ville - fattorie con le loro aree pertinenziali, dai parchi e dai coltivi con le colture di pregio dell'olivo, ma anche caratterizzato da boschi di sommità, pochi insediamenti accentrati (Pedona - Licetro) e scarsi collegamenti con la parte a mare, ma invece consistenti verso la conca di Camaiore.

I caratteri connotativi dell'UTOE individuano la presenza sul territorio di elementi strutturali originari quali:

- Aree boscate e forestali
- Oliveti, vigneti e altre colture arboree tradizionali
- Aree agricole periurbane e di pertinenza dei centri di antica formazione
- Sistemazioni idraulico-agrarie(terrazzamenti e ciglionamenti)
- Permanenze degli assetti insediativi a agrari ottocenteschi
- Centri e nuclei storici e di antica formazione
- Ville e fattorie storiche compresi parchi, giardini, relative tenute e dipendenze
- Edilizia rurale di tipologia tradizionale (cascine, case coloniche e relativi annessi agricoli) con gli spazi aperti comuni di pertinenza (aie, corti)

- Architetture con funzioni difensive e militari (castelli, mura, rocche, torri)
- Antiche percorrenze e collegamenti con gli insediamenti storici

In virtù di tali specificità, per la presenza delle principali direttrici infrastrutturali di collegamento con la valle interna di Camaiore, per il differente rapporto con i centri vallivi o della piana, si riconoscono qui contesti e paesaggi diversamente strutturati e una compresenza di forme degli insediamenti che le distinguono al pari della geografia.

B) Obiettivi specifici di orientamento generale e strategico

Il PS definisce i seguenti obiettivi specifici dell'UTOE 5. Il territorio e i centri delle colline marittime che costituiscono quadro di orientamento generale e strategico per il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica:

- il recupero e la valorizzazione dei centri di antica formazione (Pedona, Monteggiori, Santa lucia) e dei nuclei storici rurali minori (La Culla, Licetro, ecc.) e dei relativi "ambiti rurali di pertinenza", posti nei contesti collinari, sommitali e di crinale, in via prioritaria attraverso azioni che prevedano da una parte la tutela e la conservazione degli edifici di pregio architettonico (ad esempio di origine militare e/o religiosa), il recupero e il miglioramento qualitativo di quelli di interesse storico, testimoniale e documentale e dall'altra il contestuale riutilizzo e riconfigurazione degli edifici recenti, degradati e/o abbandonati, ovvero di scarso valore e/o significativamente alterati, assegnando ad essi nuovi ruoli (in rapporto a quelli antichi) e nuove funzioni, finalizzando complessivamente le previsioni al mantenimento e al rinnovo dei servizi e delle dotazioni territoriali;
- la manutenzione e il miglioramento qualitativo e prestazionale delle attrezzature e delle dotazioni territoriali a servizio dei paesi, in via prioritaria attraverso l'individuazione di previsioni volte a garantire il miglioramento e il radicamento delle attività civiche e sociali (anche orientate alla sperimentazione di forme innovative di residenza sociale), culturali e per la valorizzazione del territorio, degli spazi ludico ricreativi e sportivi esistenti, tenendo conto delle specificità locali, con particolare riferimento alle centralità e ai luoghi di identificazione collettiva (quali parrocchie, piazze, punti e luoghi panoramici, ecc.);
- il riconoscimento delle permanenze, delle componenti fondative antiche e di impianto storico, degli elementi territoriali caratterizzanti la memoria documentale e testimoniale, con lo scopo di garantire la conservazione della matrice e della struttura fondativa degli insediamenti, anche disseminati in territorio rurale e di assicurarne al contempo la tutela e la valorizzazione delle forme, dei segni e degli aspetti identificativi qualificanti e costitutivi del paesaggio locale con particolare riferimento per le ville - fattorie dislocate nei contesti vallivi, pedecollinari e collinari e relativi spazi aperti e fondi rurali di pertinenza;
- il miglioramento della mobilità e della viabilità locale di collegamento e attestamento ai centri collinari, con prioritario riferimento alla prevenzione e al contrasto delle potenziali condizioni di vulnerabilità idrogeomorfologica della viabilità esistente, anche con l'adeguamento funzionale e prestazionale degli itinerari ritenuti inadeguati o in cattivo stato di manutenzione, perseguendo soluzioni che assicurino il corretto inserimento paesaggistico e l'impiego di materiali e tecnologie ad elevato contenuto di compatibilità;
- l'individuazione di previsioni per il miglioramento dell'accessibilità agli insediamenti e ai servizi pubblici dei paesi e dei centri di antica formazione, con il contestuale incremento della dotazione di parcheggi e aree di sosta (a partire dal prioritario ampliamento di quelli esistenti), attraverso soluzioni che assicurino il corretto inserimento paesaggistico, in relazione alla giacitura degli insediamenti e alle specifiche caratteristiche oroidrografiche, morfologiche e agricolo – forestali del contesto entro cui risultano ubicati;
- la conservazione della qualità paesaggistica e il recupero del sistema di percorsi (mulattiere e sentieri) e della rete viaria minore di collegamento tra città di fondovalle e centri minori e

delle antiche percorrenze di valenza storica e documentale, della tradizione religiosa e devozionale, comprensiva dei servizi di sosta, accoglienza, documentazione e informazione, anche con l'obiettivo di garantire le connessioni lente tra le diverse caratterizzazioni territoriali (collina, pianura, città, centri, nuclei), ovvero di favorirne l''utilizzazione ai fini ricreativi e di fruizione del paesaggio;

- la tutela dei corridoi di naturalità e dei nodi ambientali costituiti dalle risorse naturalistiche (aree boscate, formazioni ripariali e a macchia, ecc.) poste sui versanti e gli impluvi collinari e pedecollinari verso la pianura interna e verso la costa, perseguendone la conservazione, la riproduzione e la gestione forestale e l'impiego per finalità prioritariamente collettive e/o di protezione e difesa del suolo in conformità con le indicazioni espresse dalla regolamentazione regionale, in un quadro che assicuri comunque le potenziali integrazioni delle funzionalità rurali e il presidio territoriale;
- la corretta manutenzione e il recupero degli spazi periurbani e delle aree agricole di pertinenza dei centri storici di antica formazione, attraverso la prioritaria tutela delle funzioni rurali, compatibilmente con il mantenimento dei presidi territoriali di natura residenziale e la contestuale conservazione delle sistemazioni e dei corredi infrastrutturali (muri a retta, terrazzamenti, ciglionamenti, sentieri, percorsi, mulattiere, ecc.), assicurando al contempo il recupero e la riqualificazione degli spazi periurbani contermini agli insediamenti per funzioni collettive, per il miglioramento dell'accessibilità e la fruizione pubblica dei centri;
- la valorizzazione delle aree agricole specializzate o con funzioni produttive, sia pedecollinari che di collina, quali elementi di valore paesaggistico e storico testimoniale del paesaggio agricolo tradizionale, al fine di favorire la proficua applicazione delle disposizioni regolamentari regionali concernenti il territorio rurale, anche con la riconversione agricolo produttiva delle aree rurali abbandonate o in progressiva degradazione forestale, garantendo al contempo la tutela delle colture tradizionali e tipiche (oliveti, vigneti, frutteti, ecc.) e delle relativi sistemazioni idraulico – agrarie.

C) Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Il PS, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 20 della Disciplina generale di piano, definisce il seguente **dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni** previste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dell'UTOE 5. Il territorio e i centri delle colline marittime.

NUOVI INSEDIAMENTI						
Riferiti a previsioni di nuova edificazione di cui all'art. 95 comma 3						
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***
Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	**Sul (mq)**
0	0	0	0	0	0	**0**

NUOVE FUNZIONI						
Riferite a previsioni di recupero del P.E.E. di cui all'art. 95 comma 3						
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***
Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	**Sul (mq)**
1.000	0	0	0	500	0	**1.500**

D) Servizi, dotazioni territoriali e Standard urbanistici

Il PS, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 21 della Disciplina generale di piano, definisce i seguenti obiettivi specifici in riferimento ai **Servizi e dotazioni territoriali e alla verifica della dotazione pro-capite di Standard Urbanistici** per abitante (esistente o da insediare) dell'UTOE 5. Il territorio e i centri delle colline marittime.

- mantenere le strutture scolastiche esistenti anche in sinergia con realtà contermini che offrano condizioni 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;
- incrementare le attrezzature pubbliche nei centri e nuclei dell'UTOE , evitando – nei limiti del possibile – l'eventuale dismissione di quelle esistenti e rafforzandone le funzioni secondo uno schema di rete che valorizzi e qualifichi la struttura insediativa esistente;
- consolidare gli spazi ed infrastrutture verdi ottimizzando il rapporto con i centri e i nuclei insediati e qualificandone la configurazione anche in funzione dei maggiori circuiti fruitivi del territorio ed i caposaldi storico – culturali del sistema insediativo e delle aree di pianura;
- incrementare e migliorare gli standard per aree di sosta e parcheggio e delle corrispondenti infrastrutture di accessibilità agli spazi urbani per tutelare e migliorare le funzioni di presidio del territorio rappresentate dagli insediamenti esistenti.

STANDARD URBANISTICI ESISTENTI (mq)				
Istruzione	*Attrezzature*	*Verde*	*Parcheggi*	***Totale***
500	1.434	623	3.599	**6.156**

OBIETTIVI DEL PS PER GLI STANDARD URBANISTICI					
Istruzione	*Attrezzature*	*Verde*	*Parcheggi*	*Valore tendenziale minimo*	*Valore tendenziale massimo*
=	+	=	+	7.000	=

UTOE 6. IL TERRITORIO E I CENTRI DELLA VALLE DEL LOMBRICESE

A) Descrizione di sintesi (Riferimenti strutturali e statutari)

L'**UTOE "Il territorio e i centri della valle del Lombricese"** comprende la porzione di territorio prevalentemente montano che si affaccia sulla conca di Camaiore e che vede il fondovalle solcato dal Torrente Lombricese per la parte dell'alto corso, caratterizzato da valenze naturalistiche e ambientali importanti come Grotta all'Onda, le falesie e gli affioramenti rocciosi della forra di Candalla fino ad arrivare alle vette apuane del Gabberi e del Prana.

I versanti montani e collinari sono presidiati dai centri e nuclei storici rilevanti per forma e consistenza che godono, per la prevalente giacitura su terrazzi naturali di mezzacosta, di uno straordinario affaccio sulla valle e risultano prevalentemente relazionati con spazi aperti agricoli e forestali di antica alimentazione caratterizzati dagli orti periurbani, dalla coltura dell'olivo e del castagneto da frutto, dal bosco ceduo alternato al pascolo. Complessivamente i versanti più bassi e quelli pedemontani sono punteggiati dalle colture specializzate dell'olivo, mentre quelli montani da soprassuoli boschivi, dalle praterie ed pascoli di altitudine, alternati dalle rocce nude dei pendii più scoscesi e delle forre – ovvero dalla dominanza di elementi e componenti di rilevante valore naturalistico, paesaggistico ed ecosistemico.

Gli insediamenti (tutti di impianto storico) a prevalente carattere urbano si localizzano a mezza costa (Casoli, Greppolungo, Metato, ecc.) o nel fondovalle (Lombrici, Candalla), generalmente

strutturati lungo i tracciati delle antiche infrastrutture viarie che collegavano i valichi ed i passi apuani ed i centri montani con la conca del capoluogo e il fondovalle del Lombricese che scorre qui incassato nel suo solco profondo. L'insediamento diffuso è assai più raro, rispetto ai corrispondenti versanti collinari, ma si distingue per specifica specializzazione data dalle particolari condizioni storico – economiche originarie: emergono in particolare gli antichi alpeggi di alta quota (Corogno, Tre Scolli, S. Rocchino, Campo all'Orzo, ecc.) e il sistema dei mulini, dei frantoi, delle ferriere, delle centraline idroelettriche e degli altri opifici di fondovalle, oltre ai resti archeologici di forme di insediamento assai più antiche (Monte Castellare, Candalla, ecc.). Per conformazione e funzioni gli assetti insediativi della valle e, conseguentemente le relative dinamiche di crescita recente, sono generalmente contenuti nell'ambito definito dalla strada e il torrente tra Lombrici e Vado che segna la fine dell'UTOE e quindi della valle descritta.
I caratteri connotativi dell'UTOE individuano la presenza sul territorio di elementi strutturali originari quali:

- Vette e crinali delle Apuane (Gabberi, Matanna, Prana)
- Aree boscate e forestali
- Rocce nude, rupi, affioramenti
- Grotte e altri geositi
- Praterie e pascoli di altititudine
- Cespuglieti, brughiere e aree con vegetazione rada
- Oliveti
- Castagneti di frutto
- Sistemazioni idraulico-agrarie(terrazzamenti, ciglionamenti, lunette)
- Siti e ritrovamenti archeologici e paleontologici
- Alpeggi
- Permanenze degli assetti insediativi a agro forestali ottocenteschi
- Centri e nuclei storici
- Edilizia rurale di tipologia tradizionale (cascine, case coloniche e relativi annessi agricoli) con gli spazi aperti comuni di pertinenza (aie, corti)
- Edilizia tradizionale protoindustriale (mulini, frantoi, ferriere, centraline idroelettriche)
- Rete dei percorsi storici e agroforestali (mulattiere, sentieri) e di valico delle Apuane
- Alberature, ponti e muri a secco a corredo della viabilità storica
- Viali alberati di formazione ottocentesca

Il disegno strategico del PS, la costruzione degli obiettivi specifici e la prefigurazione delle future azioni di progetto, tiene conto dunque di una realtà assai articolata, che alterna strutture storiche e fondative di lungo periodo a realtà e contesti di rilevante valore paesaggistico ed ambientale.

B) Obiettivi specifici di orientamento generale e strategico

Il PS definisce i seguenti obiettivi specifici dell'UTOE 6. Il territorio e i centri della valle del Lombricese che costituiscono quadro di orientamento generale e strategico per il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica:

- il recupero e la valorizzazione dei centri di antica formazione (Greppolungo, Casoli, Metato, Lombrici) e dei relativi "ambiti rurali di pertinenza", posti nei terrazzi dei versanti montani, in via prioritaria attraverso azioni che prevedano da una parte la tutela e la conservazione degli edifici di pregio architettonico (palazzi e palazzetti), il recupero e il miglioramento qualitativo di quelli di interesse storico, testimoniale e documentale e dall'altra il contestuale riutilizzo e riconfigurazione degli edifici recenti, degradati e/o abbandonati,

ovvero di scarso valore e/o significativamente alterati, assegnando ad essi nuovi ruoli (in rapporto a quelli antichi) e nuove funzioni, finalizzando complessivamente le previsioni al mantenimento del presidio residenziale, al miglioramento delle attività turistico ricettive e alla sperimentazione di funzioni innovative di uso e gestione degli insediamenti in rapporto alle risorse territoriali contermini (ad esempio: albergo diffuso);

- la manutenzione e il miglioramento qualitativo e prestazionale delle attrezzature e delle dotazioni territoriali a servizio dei paesi, in via prioritaria attraverso l'individuazione di previsioni volte a garantire il miglioramento e il radicamento delle attività civiche e sociali, culturali e per la valorizzazione del territorio (con particolare riferimento allo sviluppo delle capacità di promozione del Parco regionale delle Alpi Apuane), degli spazi ludico ricreativi, tenendo conto delle specificità locali, con particolare riferimento alle centralità e ai luoghi di identificazione collettiva (quali parrocchie, piazze, punti e luoghi panoramici, ecc.);
- il riconoscimento delle permanenze, delle componenti fondative antiche e di impianto storico, degli elementi territoriali caratterizzanti la memoria documentale e testimoniale, con lo scopo di garantire la conservazione della matrice e della struttura fondativa degli insediamenti, anche disseminati in territorio rurale e di assicurarne al contempo la tutela e la valorizzazione delle forme, dei segni e degli aspetti identificativi qualificanti e costitutivi del paesaggio locale con particolare riferimento per gli insediamenti degli antiche Alpeggi e l'edilizia tradizionale protoindustriale (mulini, frantoi, ferriere, centraline idroelettriche)
- lo sviluppo di un progetto complessivo di valorizzazione e fruizione dei beni storici, culturali archeologici ed ambientali della valle, partendo dalle specifiche caratteristiche locali e facendo leva sulle opportunità di integrazione con le più ampie politiche di valorizzazione del Parco delle Alpi Apuane, con particolare riferimento allo sviluppo di iniziative ed attività che partendo dalla forra di Candalla (Porta del Parco) assicurino al formazione di un'eco museo all'aperto in grado di mettere a sistema percorsi, itinerari di fruizione e visita, capacità di valorizzazione delle permanenze antiche e di interesse archeologico, possibilità di proficua utilizzazione del patrimonio edilizio esistente e modalità di gestione del patrimonio naturalistico ed ambientale;
- il miglioramento della mobilità e della viabilità locale di collegamento e attestamento ai centri storici e ai principali punti di attestamento degli itinerari escursionistici vallivi e montani, con prioritario riferimento alla prevenzione e al contrasto delle potenziali condizioni di vulnerabilità idrogeomorfologica della viabilità esistente, anche con l'adeguamento funzionale e prestazionale degli itinerari ritenuti inadeguati o in cattivo stato di manutenzione, perseguendo soluzioni che assicurino il corretto inserimento paesaggistico e l'impiego di materiali e tecnologie ad elevato contenuto di compatibilità;
- l'individuazione di previsioni per il miglioramento dell'accessibilità agli insediamenti e ai servizi pubblici dei nuclei dei centri di antica formazione, con il contestuale incremento della dotazione di parcheggi e aree di sosta (a partire dal prioritario ampliamento di quelli esistenti), attraverso soluzioni che assicurino il corretto inserimento paesaggistico, in relazione alla giacitura degli insediamenti e alle specifiche caratteristiche oroidrografiche, morfologiche e agricolo – forestali del contesto entro cui risultano ubicati;
- la conservazione della qualità paesaggistica e il recupero del sistema di percorsi (mulattiere e sentieri) e della rete viaria minore di collegamento tra città di fondovalle e centri minori e delle antiche percorrenze di valenza storica e documentale (con particolare attenzione per le antiche percorrenze di valico delle apuane), dei percorsi escursionistici vallivi ed in quota, comprensiva dei servizi di sosta, accoglienza, documentazione e informazione, anche con l'obiettivo di garantire le connessioni lente tra le diverse caratterizzazioni territoriali, ovvero di favorirne l''utilizzazione ai fini ricreativi, sportivi, naturalistici e di fruizione del paesaggio;

- la tutela dei grandi serbatoi di naturalità e dai nodi primari di particolare valenza ecosistemica formalmente riconosciuti con la costituzione del Parco delle Alpi Apuane costituiti dalle risorse ambientali (boschi, foreste, praterie, pascoli, crinali, vette e rocce nude, ecc.) che complessivamente caratterizzano la corona apicale dei contesti montani, nonchè delle altre forme di particolare diversità geobotanica costitute dalla forra di Candalla, dagli altri impluvi secondari e dai versanti acclivi di fondovalle, perseguendone la conservazione, la riproduzione e la gestione forestale e l'impiego per finalità prioritariamente collettive e/o di protezione e difesa del suolo in conformità con le indicazioni espresse dalla regolamentazione regionale, in un quadro che assicuri comunque le funzionalità di valorizzazione territoriale quali quelle sportive, alpinistiche, escursionistiche, ludico- ricreative e di didattica ambientale e storico - culturale;
- la corretta manutenzione e il recupero delle aree agricole e delle colture forestali (castagneti, boschi cedui, ecc.) di pertinenza dei centri storici di antica formazione e degli alpeggi in quota, attraverso la prioritaria tutela delle funzioni agro – silvo – pastorali, compatibilmente con il mantenimento dei presidi territoriali e la contestuale conservazione delle sistemazioni e dei corredi infrastrutturali (muri a retta, terrazzamenti, ciglionamenti, lunette, sentieri, percorsi, mulattiere, ecc.), assicurando al contempo il recupero e la riqualificazione degli spazi periurbani contermini agli insediamenti per funzioni collettive, per il miglioramento dell'accessibilità e la fruizione pubblica dei centri;
- la valorizzazione delle colture arboree tradizionali, tipicamente posizionate nei terrazzi di mezzacosta e sui bordi di fondovalle aperti, quali elementi di valore paesaggistico e storico testimoniale del paesaggio agricolo tradizionale, al fine di favorire la proficua applicazione delle disposizioni regolamentari regionali concernenti il territorio rurale, anche con l'eventuale riconversione agricolo produttiva delle aree rurali abbandonate o in progressiva degradazione forestale, garantendo al contempo la tutela delle relative sistemazioni idraulico – agrarie.

C) Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Il PS, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 20 della Disciplina generale di piano, definisce il seguente **dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni** previste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dell'UTOE 6. Il territorio e i centri della valle del Lombricese.

NUOVI INSEDIAMENTI						
Riferiti a previsioni di nuova edificazione di cui all'art. 95 comma 3						
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***
Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	**Sul (mq)**
0	0	0	0	0	0	**0**

NUOVE FUNZIONI						
Riferite a previsioni di recupero del P.E.E. di cui all'art. 95 comma 3						
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***
Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	**Sul (mq)**
0	0	0	0	500	0	**0**

D) Servizi, dotazioni territoriali e Standard urbanistici

Il PS, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 21 della Disciplina generale di piano, definisce i seguenti obiettivi specifici in riferimento ai **Servizi e dotazioni territoriali e alla verifica della dotazione pro-capite di Standard Urbanistici** per abitante (esistente o da insediare) dell'UTOE 6. Il territorio e i centri della valle del Lombricese.

- mantenere le strutture scolastiche esistenti anche in sinergia con realtà contermini che offrano condizioni 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
- consolidare e mantenere i presidi territoriali e dello spazio pubblico nei centri e nuclei delle UTOE collinari e montane, evitando – nei limiti del possibile – l'eventuale dismissione di quelli esistenti e rafforzandone le funzioni secondo uno schema di rete che valorizzi e qualifichi la struttura insediativa esistente;
- mantenere gli spazi ed infrastrutture verdi ottimizzando il rapporto con i centri e nuclei insediati e qualificandone la configurazione anche in funzione dei maggiori circuiti fruitivi del territorio ed i caposaldi storico – culturali del sistema insediativo e delle aree di fondovalle;
- incrementare e migliorare gli standard per aree di sosta e parcheggio e delle corrispondenti infrastrutture di accessibilità agli spazi urbani, per tutelare e migliorare le funzioni di presidio del territorio rappresentate dagli insediamenti esistenti.

STANDARD URBANISTICI ESISTENTI (mq)				
Istruzione	*Attrezzature*	*Verde*	*Parcheggi*	***Totale***
0	1.050	0	0	**1.050**

OBIETTIVI DEL PS PER GLI STANDARD URBANISTICI					
Istruzione	*Attrezzature*	*Verde*	*Parcheggi*	*Valore tendenziale minimo*	*Valore tendenziale massimo*
=	=	=	+	3.000	=

UTOE 7. IL TERRITORIO E I CENTRI DELLA VALLE DEL LUCESE

A) Descrizione di sintesi (Riferimenti strutturali e statutari)

L'**UTOE "Il territorio e i centri della Valle del Lucese"** comprende una porzione di territorio che abbraccia tutto l'arco montano e collinare a oriente del territorio comunale comprendente parte significativa dei rilievi apuani dominati dalla vette del monte Prana e del monte Vallimona e i relativi versanti acclivi, a ridosso della conca di Camaiore, stretti nei fondovalle a cavallo del passo del Lucese e del valico di Montemagno.

Si tratta di un territorio connotato da una serie di sistemi vallivi a margine della conca caratterizzati da una tipologia di insediamento prevalentemente puntuale ed episodico, caratterizzato da nuclei (Buchignano, Agliano) e centri storici di origine antica (Torcigliano) e a vocazione rurale, ville – fattoria e case coloniche, a presidio e tutela dei contesti rurali di bassa quota o di fondovalle, che si presentano generalmente mantenuti nei valori storico – architettonici, unitamente a quelli paesistico - ambientali.

Diversamente strutturato è l'assetto dei territori più prossimi al crinale apuano, punteggiati da isole del paesaggio agrario storico tradizionale e dai grandi serbatoi di naturalità rappresentati dai sistemi forestali e dalle macchie di bosco ceduo o coltivato (castagneto da frutto) fino ai pascoli e praterie di valico e/o di crinale, dove le forme insediative di origine e matrice rurale

sono puntuali e minute e si caratterizzano per la presenza della casa rurale d'alta collina e di montagna o per la presenza degli alpeggi (Lucese, Ritrogoli, ecc.) alle quote più elevate.
I caratteri connotativi dell'UTOE individuano la presenza sul territorio di elementi strutturali originari quali:

- Vette e crinali delle Apuane (Gabberi, Matanna, Prana)
- Aree boscate e forestali
- Rocce nude, rupi, affioramenti
- Praterie e pascoli di altititudine
- Cespuglieti, brughiere e aree con vegetazione rada
- Oliveti
- Castagneti di frutto
- Sistemazioni idraulico-agrarie(terrazzamenti, ciglionamenti, lunette)
- Alpeggi
- Permanenze degli assetti insediativi a agro forestali ottocenteschi
- Centri e nuclei storici
- Ville e fattorie storiche compresi parchi, giardini, relative tenute e dipendenze
- Edilizia rurale di tipologia tradizionale (cascine, case coloniche e relativi annessi agricoli) con gli spazi aperti comuni di pertinenza (aie, corti)
- Edilizia tradizionale protoindustriale (mulini, frantoi)
- Rete dei percorsi storici e agroforestali (mulattiere, sentieri) e di valico delle Apuane
- Alberature, ponti e muri a secco a corredo della viabilità storica
- Viali alberati di formazione ottocentesca

B) Obiettivi specifici di orientamento generale e strategico

Il PS definisce i seguenti obiettivi specifici dell'UTOE 7. Il territorio e i centri della valle del Lucese che costituiscono quadro di orientamento generale e strategico per il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica:

- il recupero e la valorizzazione dei centri di antica formazione (Torcigliano) e dei nuclei storici rurali minori (Buchignano, Agliano, ecc.) e dei relativi "ambiti rurali di pertinenza", posti nei terrazzi dei versanti montani, in via prioritaria attraverso azioni che prevedano da una parte la tutela e la conservazione degli edifici di pregio architettonico (palazzi e palazzetti), il recupero e il miglioramento qualitativo di quelli di interesse storico, testimoniale e documentale e dall'altra il contestuale riutilizzo e riconfigurazione degli edifici recenti, ovvero di scarso valore e/o significativamente alterati, assegnando ad essi nuovi ruoli (in rapporto a quelli antichi) e nuove funzioni, finalizzando complessivamente le previsioni al mantenimento del presidio residenziale, al miglioramento delle attività produttive tradizionali e alla sperimentazione di funzioni innovative di uso e gestione degli insediamenti in rapporto alle risorse territoriali contermini (ad esempio: albergo diffuso);
- la manutenzione e il miglioramento qualitativo e prestazionale delle attrezzature e delle dotazioni territoriali a servizio dei paesi, in via prioritaria attraverso l'individuazione di previsioni volte a garantire il miglioramento e il radicamento delle attività civiche e sociali (con particolare riferimento alle centralità e ai luoghi di identificazione collettiva quali parrocchie, piazze, punti e luoghi panoramici, ecc.)e di quelle per la valorizzazione del territorio (con particolare riferimento allo sviluppo delle capacità di promozione del Parco regionale delle Alpi Apuane) e del prodotto tipico e tradizionale, tenendo conto delle specificità delle attività agro - silvo - pastorali locali;
- lo sviluppo di un progetto complessivo di valorizzazione e fruizione dei beni storici, paesaggistici e ambientali della valle e più in generale delle vette Apuane, partendo dalle

specifiche caratteristiche locali e facendo leva sulle opportunità di integrazione con le più ampie politiche di valorizzazione del Parco regionale, con particolare riferimento allo sviluppo di iniziative ed attività che partendo dagli insediamenti (antichi e moderni) e dalle attività esistenti alla foce del passo Lucese (Porta del Parco) assicurino al formazione di un'eco museo all'aperto in grado di mettere a sistema percorsi, itinerari di fruizione e visita, capacità di valorizzazione delle permanenze antiche e delle attività agro –silvo pastorali tradizionali, possibilità di proficua utilizzazione del patrimonio edilizio esistente e forme sperimentali di gestione (anche a fini produttivi) dei pascoli, delle praterie e delle aree boscate coltivate;

- il miglioramento della mobilità e della viabilità locale di collegamento e attestamento ai centri storici e ai principali punti di attestamento degli itinerari escursionistici vallivi, di passo ed in quota, con prioritario riferimento alla prevenzione e al contrasto delle potenziali condizioni di vulnerabilità idrogeomorfologica della viabilità esistente, anche con l'adeguamento funzionale e prestazionale degli itinerari ritenuti inadeguati o in cattivo stato di manutenzione, perseguendo soluzioni che assicurino il corretto inserimento paesaggistico e l'impiego di materiali e tecnologie ad elevato contenuto di compatibilità;
- l'individuazione di previsioni per il miglioramento dell'accessibilità agli insediamenti e ai servizi pubblici dei centri di antica formazione, nonché dei punti di attestamento degli itinerari e dei servizi di fruizione del Parco Regionale, con il contestuale incremento della dotazione di parcheggi e aree di sosta (a partire dal prioritario ampliamento di quelli esistenti), attraverso soluzioni che assicurino il corretto inserimento paesaggistico, in relazione alla giacitura degli insediamenti e alle specifiche caratteristiche oroidrografiche, morfologiche e agricolo – forestali del contesto entro cui risultano ubicati;
- la conservazione della qualità paesaggistica e il recupero del sistema di percorsi (mulattiere e sentieri) e della rete viaria minore di collegamento tra nuclei minori, alpeggi e centri storici e delle antiche percorrenze di valenza storica e documentale (con particolare attenzione per quelle di valico delle Apuane), dei percorsi escursionistici vallivi ed in quota, comprensiva dei servizi di sosta, accoglienza, documentazione e informazione, anche con l'obiettivo di garantire le connessioni lente tra le diverse caratterizzazioni territoriali, ovvero di favorirne l''utilizzazione ai fini ricreativi, naturalistici e di fruizione del paesaggio;
- la tutela dei grandi serbatoi di naturalità e dai nodi primari di particolare valenza ecosistemica formalmente riconosciuti con la costituzione del Parco delle Alpi Apuane costituiti dalle risorse ambientali (boschi, foreste, praterie, pascoli, crinali, vette e rocce nude, ecc.) che complessivamente caratterizzano il monte Prana e i suoi versanti pedemontani, nonchè delle altre forme di particolare diversità geobotanica costituite dalla valle del Lucese e dai corrispondenti impluvi secondari, perseguendone la conservazione, la riproduzione, la gestione e l'impiego per finalità prioritariamente collettive, di protezione e difesa del suolo, ovvero produttive (agro – silvo – pastorali) in conformità con le indicazioni espresse dalla regolamentazione regionale, in un quadro che assicuri comunque le funzionalità di valorizzazione territoriale compreso quelle alpinistiche, escursionistiche e di didattica ambientale e storico - culturale;
- la corretta manutenzione e il recupero delle aree agricole (pascoli e praterie) e delle colture forestali (castagneti, boschi cedui, ecc.) di pertinenza dei centri storici di antica formazione e degli alpeggi in quota, attraverso la prioritaria tutela delle funzioni agro – silvo – pastorali, compatibilmente con il mantenimento dei presidi territoriali e la contestuale conservazione delle sistemazioni e dei corredi infrastrutturali (muri a retta, terrazzamenti, ciglionamenti, lunette, sentieri, percorsi, mulattiere, ecc.), assicurando al contempo il recupero e la riqualificazione degli spazi periurbani contermini agli insediamenti per funzioni collettive, per il miglioramento dell'accessibilità e la fruizione pubblica dei centri;

- la valorizzazione delle colture arboree tradizionali, tipicamente posizionate nei terrazzi di mezzacosta e sui bordi di fondovalle aperti, quali elementi di valore paesaggistico e storico testimoniale del paesaggio agricolo tradizionale, al fine di favorire la proficua applicazione delle disposizioni regolamentari regionali concernenti il territorio rurale, anche con l'eventuale riconversione agricolo produttiva delle aree rurali abbandonate o in progressiva degradazione forestale, garantendo al contempo la tutela delle relative sistemazioni idraulico – agrarie.

C) Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Il PS, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 20 della Disciplina generale di piano, definisce il seguente **dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni** previste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dell'UTOE 7. Il territorio e i centri della valle del Lucese.

NUOVI INSEDIAMENTI						
Riferiti a previsioni di nuova edificazione di cui all'art. 95 comma 3						
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***
Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	**Sul (mq)**
0	0	0	0	0	0	**0**

NUOVE FUNZIONI						
Riferite a previsioni di recupero del P.E.E. di cui all'art. 95 comma 3						
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***
Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	**Sul (mq)**
0	0	0	0	500	0	**0**

D) Servizi, dotazioni territoriali e Standard urbanistici

Il PS, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 21 della Disciplina generale di piano, definisce i seguenti obiettivi specifici in riferimento ai **Servizi e dotazioni territoriali e alla verifica della dotazione pro-capite di Standard Urbanistici** per abitante (esistente o da insediare) dell'UTOE 7. Il territorio e i centri della valle del Lucese.

- mantenere le strutture scolastiche esistenti anche in sinergia con realtà contermini che offrano condizioni 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
- consolidare e mantenere i presidi territoriali e dello spazio pubblico nei centri e nuclei dell'UTOE, evitando – nei limiti del possibile – l'eventuale dismissione di quelli esistenti;
- consolidare degli spazi ed infrastrutture verdi ottimizzando il rapporto con i centri e nuclei insediati e qualificandone la configurazione anche in funzione coni maggiori circuiti fruitivi del territorio ed i caposaldi storico – culturali del sistema insediativo;
- favorire l'adeguamento e/o il miglioramento degli standard per aree di sosta e parcheggio e delle corrispondenti infrastrutture di accessibilità agli spazi urbani per tutelare e conservare le funzioni di presidio del territorio rappresentate dagli insediamenti esistenti.

STANDARD URBANISTICI ESISTENTI (mq)

Istruzione	*Attrezzature*	*Verde*	*Parcheggi*	***Totale***
0	2.872	544	1.796	**5.212**

OBIETTIVI DEL PS PER GLI STANDARD URBANISTICI					
Istruzione	*Attrezzature*	*Verde*	*Parcheggi*	*Valore tendenziale minimo*	*Valore tendenziale massimo*
=	=	=	+	6.000	=

UTOE 8. IL TERRITORIO E I CENTRI DELLE COLLINE DELLE SEI MIGLIA

A) Descrizione di sintesi (Riferimenti strutturali e statutari)

L'**UTOE "Il territorio e i centri delle colline delle Sei Miglia"** comprende una vasta porzione sud-orientale di territorio collinare e pedemontano, contrafforte delle Alpi Apuane, che si distingue (a differenza della porzione versiliese) per essere compreso nel bacino del fiume Serchio e che si caratterizza per l'ampia valle tributaria del torrente Freddana, entro cui si strutturano le antiche direttrici viarie e gli insediamenti storicamente appartenenti a Lucca, di cui erano dipendenze storiche come si evince dal toponimo "Sei Miglia".
Un territorio così ampio si connota nell'arco collinare per una tipologia di insediamento policentrico, caratterizzato da un sistema diffuso di villaggi, nuclei (Stignano, Anticiana, Castello, Albiano, ecc.) e centri storici (Gombitelli, Fibbiano, Fibbialla, Migliano) di origine antica e a vocazione rurale (anche fortificati), tipicamente ubicati lungo i crinali collinari e/o sui poggi più elevati ed assolati, cui corrisponde un edificato sparso di origine rurale posto a controllo e gestione dei fondi agricoli tipicamente costituito da case coloniche e ville - fattoria, con presenze isolate a carattere storico monumentale (di origine religiosa), che divengono capisaldi insediativi a presidio dei contesti turali. Il territorio aperto si caratterizza per l'alternanza dei contesti agricoli (generalmente prossimi agli insediamenti) a quelli naturali, con la presenza di colture forestali (castagneti da frutto) boschi, macchie e fasce ripariali lungo gli impluvi e nei versanti più acclivi.
Diversamente strutturato è il territorio più prossimo al Fondovalle, che separa la Freddana dalle prime pendici collinari, punteggiate da isole del paesaggio agrario storico tradizionale (anche con la presenza di colture arboree tipicamente ad oliveto e vigneto) e dai grandi serbatoi di naturalità rappresentati dai sistemi forestali. In valle, dove il territorio si presenta più pianeggiante, soprattutto lungo la principale direttrice viaria per Lucca, le forme insediative di origine e matrice rurale vedono un ibridarsi delle proprie funzioni e dei propri assetti anche contaminate dagli sviluppi recenti (di variegata funzione e destinazione) che, seppure circoscritti, si evidenziano sotto la forma di aggregati addossati alle preesistenze storiche (Montemagno, Valpromaro, Orbicciano).
I caratteri connotativi dell'UTOE individuano la presenza sul territorio di elementi strutturali originari quali:

- Aree boscate e forestali
- Asta del torrente Freddana
- Ambiti perifluviali e fasce ripariali di pertinenza del fiume e degli affluenti secondari
- Oliveti, vigneti e altre colture arboree tradizionali
- Aree agricole periurbane e di pertinenza dei centri di antica formazione
- Sistemazioni idraulico-agrarie(terrazzamenti e ciglionamenti)
- Permanenze degli assetti insediativi a agrari ottocenteschi
- Centri e nuclei storici e di antica formazione
- Ville e fattorie storiche compresi parchi, giardini, relative tenute e dipendenze

- Edilizia rurale di tipologia tradizionale (cascine, case coloniche e relativi annessi agricoli) con gli spazi aperti comuni di pertinenza (aie, corti)
- Architetture con funzioni difensive e militari (castelli, mura, rocche, torri)
- Centro e polo di culturale e sociale delle "Sei Miglia"
- Antiche percorrenze e collegamenti con gli insediamenti storici
- Via Francigena e antiche percorrenze
- Alberature, ponti e muri a secco a corredo della viabilità storica
- Strada provinciale per Lucca

B) Obiettivi specifici di orientamento generale e strategico

Il PS definisce i seguenti obiettivi specifici dell'UTOE 8. Il territorio e i centri delle colline delle Sei Miglia che costituiscono quadro di orientamento generale e strategico per il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica:

- il recupero e la valorizzazione dei centri di antica formazione (Gombitelli, Fibbiano, Fibbialla, Valpromaro, Migliano, Montemagno) e dei nuclei storici rurali minori (Orbicciano, Stignano, Anticiana, Castello, Albiano, ecc.) e dei relativi "ambiti rurali di pertinenza", posti nei contesti collinari, sommitali e di crinale, in via prioritaria attraverso azioni che prevedano da una parte la tutela e la conservazione degli edifici di pregio architettonico (ad esempio di origine militare e/o religiosa), il recupero e il miglioramento qualitativo di quelli di interesse storico, testimoniale e documentale e dall'altra il contestuale riutilizzo e riconfigurazione degli edifici degradati e/o abbandonati, ovvero di scarso valore e/o significativamente alterati, assegnando ad essi nuovi ruoli (in rapporto a quelli antichi) e nuove funzioni, finalizzando complessivamente le previsioni al mantenimento del presidio residenziale e alla sperimentazione di funzioni innovative di uso e gestione degli insediamenti in rapporto alle risorse territoriali contermini (ad esempio: albergo diffuso);
- la manutenzione e il miglioramento qualitativo e prestazionale delle attrezzature e delle dotazioni territoriali a servizio dei paesi, in via prioritaria attraverso l'individuazione di previsioni volte a garantire il miglioramento e il radicamento delle attività civiche e sociali (anche orientate alla sperimentazione di forme innovative di residenza sociale), culturali e per la valorizzazione del territorio, tenendo conto delle specificità locali, con particolare riferimento alle centralità e ai luoghi di identificazione collettiva (quali parrocchie, piazze, punti e luoghi panoramici, ecc.);
- il riconoscimento delle permanenze, delle componenti fondative antiche e di impianto storico, degli elementi territoriali caratterizzanti la memoria documentale e testimoniale, con lo scopo di garantire la conservazione della matrice e della struttura fondativa degli insediamenti, anche disseminati in territorio rurale e di assicurarne al contempo la tutela e la valorizzazione delle forme, dei segni e degli aspetti identificativi qualificanti e costitutivi del paesaggio locale con particolare riferimento per i capisaldi di origine militare e religiosa e per le ville - fattorie dislocate nei terrazzi vallivi, pedecollinari e collinari e relativi spazi aperti e fondi rurali di pertinenza;
- l'individuazione di previsioni per il miglioramento dell'accessibilità agli insediamenti e ai servizi pubblici dei paesi e dei centri di antica formazione, con il contestuale incremento della dotazione di parcheggi e aree di sosta (a partire dal prioritario ampliamento di quelli esistenti), attraverso soluzioni che assicurino il corretto inserimento paesaggistico, in relazione alla giacitura degli insediamenti e alle specifiche caratteristiche oroidrografiche, morfologiche e agricolo – forestali del contesto entro cui risultano ubicati;
- la conservazione della qualità paesaggistica e il recupero del sistema di percorsi (mulattiere e sentieri) e della rete viaria minore di collegamento tra fondovalle e centri minori e delle

antiche percorrenze di valenza storica e documentale, della tradizione religiosa e devozionale, comprensiva dei servizi di sosta, accoglienza, documentazione e informazione, anche con l'obiettivo di garantire le connessioni lente tra le diverse caratterizzazioni territoriali (collina, fondovalle, centri, nuclei), ovvero di favorirne l'utilizzazione ai fini ricreativi e di fruizione del paesaggio;

- la conferma, il consolidamento e il potenziamento del polo delle attrezzature e dei servizi civici (culturali, sociali, assistenziali, ecc.) delle "Sei Miglia" ad Orbicciano, in sinergia con le specifiche localizzazioni oggetto di copianificazione, con l'obiettivo di ampliare l'offerta di servizi e capacità territoriali, anche sperimentando forme innovative di formazione e gestione dei nuovi insediamenti (con particolare attenzione al perseguimento dell'offerta di residenza pubblica e sociale), anche attraverso la rigenerazione degli spazi e degli immobili inutilizzati /o abbandonati ed assicurando al contempo la formazione di un parco agro - ambientale volto alla ricostituzione e valorizzazione dei contesti aperti non insediati e delle aree agricole dei terrazzi di fondovalle (posti di stretta relazione ambientale con il torrente Freddana), con la riconfigurazione delle continuità ambientali e la realizzazione di spazi e attrezzature all'aperto a sostegno dell'offerta di servizi per lo sport, il tempo libero e per la fruizione del territorio rurale ed il paesaggio;
- la tutela e la valorizzazione della connessione e del corridoio di naturalità costituito dalla fascia fluviale e perifluviale del torrente Freddana e degli ambienti naturali, agricoli e forestali posti in stretta relazione ecologica e ambientale (alvei in modellazione attiva, ambiti di pertinenza, sistemazioni idrauliche e arginature, casse di laminazione, laghi e aree ripariali, macchie di bosco, ecc.), perseguendo la prioritaria realizzazione delle azioni e degli interventi di difesa idraulica e di prevenzione dei rischi, compatibilmente con le esigenze di uso agricolo, nonché di quelle di fruizione sociale, ludico - ricreative e per il tempo libero;
- la corretta manutenzione e il recupero degli spazi periurbani e delle aree agricole di pertinenza dei centri storici di antica formazione, attraverso la prioritaria tutela delle funzioni rurali, compatibilmente con il mantenimento dei presidi territoriali di natura residenziale e la contestuale conservazione delle sistemazioni e dei corredi infrastrutturali (muri a retta, terrazzamenti, ciglionamenti, sentieri, percorsi, mulattiere, ecc.), assicurando al contempo il recupero e la riqualificazione degli spazi periurbani contermini agli insediamenti per funzioni collettive, per il miglioramento dell'accessibilità e la fruizione pubblica dei centri;
- la valorizzazione delle aree agricole e forestali, sia vallive che di collinari, quali elementi di valore paesaggistico e storico testimoniale del paesaggio tradizionale, al fine di favorire la proficua applicazione delle disposizioni regolamentari regionali concernenti il territorio rurale e la gestione forestale, perseguendone la conservazione, la riproduzione e la gestione e l'impiego per finalità prioritariamente produttive (professionali e/o amatoriali), anche con la riconversione agricolo produttiva delle aree rurali abbandonate o in progressiva degradazione forestale, garantendo al contempo la tutela delle colture tradizionali e tipiche (oliveti, vigneti, frutteti, ecc.) e delle relativi sistemazioni idraulico – agrarie.

C) Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Il PS, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 20 della Disciplina generale di piano, definisce il seguente **dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni** previste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dell'UTOE 8. Il territorio e i centri delle colline delle Sei Miglia.

NUOVI INSEDIAMENTI

Riferiti a previsioni di nuova edificazione di cui all'art. 95 comma 3						
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***
Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	**Sul (mq)**
~~2.800~~	~~0~~	~~300~~	~~0~~	~~500~~	~~500~~	~~**4.100**~~
2.200	0	300	0	500	500	3.500[7]

NUOVE FUNZIONI Riferite a previsioni di recupero del P.E.E. di cui all'art. 95 comma 3						
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***
Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	**Sul (mq)**
1.200	0	500	0	500	300	**2.500**

Il dimensionamento dell'UTOE 2 comprende inoltre le seguenti ulteriori "Dimensioni massime sostenibili" riferite alle localizzazioni di nuovi insediamenti esterni al territorio urbanizzato ed oggetto di co-pianificazione)[8].

Localizzazioni oggetto di co pianificazione	*Residenziale (pubblica)*	*Produttivo (industriale - artigianale)*	*Commerciale al dettaglio*	*Commerciale all'ingrosso e depositi*	*Direzionale e e di servizio*	*Turistico ricettivo*	***Totale***
	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	**Sul (mq)**
A	1.000	300	200	0	500	100	2.100
E.1	0	0	0	0	200	200	400

D) Servizi, dotazioni territoriali e Standard urbanistici

Il PS, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 21 della Disciplina generale di piano, definisce i seguenti obiettivi specifici in riferimento ai **Servizi e dotazioni territoriali e alla verifica della dotazione pro-capite di Standard Urbanistici** per abitante (esistente o da insediare) dell'UTOE 8. Il territorio e i centri delle colline delle Sei Miglia.

- perseguire il recupero dei deficit pro - capite per abitante concernente gli standard per l'istruzione, partendo dal consolidamento ed incremento dei poli scolastici esistenti, senza escludere nuove realizzazioni compatibilmente con il contesto paesaggistico ed ambientale che caratterizza l'U.T.O.E., con la finalità di meglio consolidare le realtà insediative esistenti;
- incrementare i servizi territoriali a completamento ed integrazione delle funzioni e delle attrezzature esistenti, con particolare riferimento per quelle, sportive, ludico – ricreative e per il tempo libero in considerazione e nel rispetto della particolare caratterizzazione paesaggistico – ambientale dell'U.T.O.E. e della sua struttura insediativa;
- 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;

[7] Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 427 (REGIONE TOSCANA)
[8] Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 427 (REGIONE TOSCANA)

- assicurare la qualificazione e incremento del sistema del verde pubblico anche in funzione complementare alle polarità esistenti e alla realizzazione di un sistema di percorsi lenti (ciclabili e pedonali) di collegamento con la viabilità di fondovalle e i centri collinari e montani;
- incrementare e migliorare gli standard per aree di sosta e parcheggio e delle corrispondenti infrastrutture di accessibilità agli spazi urbani per favorire il mantenimento dei presidi territoriali e di spazio pubblico nei centri e nuclei che caratterizzano la struttura insediativa dell'U.T.O.E. anche al fine di migliorarne la qualità e l'accessibilità.

STANDARD URBANISTICI ESISTENTI (mq)				
Istruzione	*Attrezzature*	*Verde*	*Parcheggi*	***Totale***
3.280	15.733	7.796	3.502	**30.311**

OBIETTIVI DEL PS PER GLI STANDARD URBANISTICI					
Istruzione	*Attrezzature*	*Verde*	*Parcheggi*	*Valore tendenziale minimo*	*Valore tendenziale massimo*
+	**+**	**+**	**+**	32.000	+

AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZATO DELLE UTOE

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

A) Identificazione, descrizione e articolazione

Il PS, in coerenza e in forma complementare con le perimetrazioni contenute nello Statuto del Territorio, individua i seguenti **Ambiti degli insediamenti di impianto storico (centri e nuclei)**:

- Gli **Ambiti della Città giardino e balneare pianificata,** comprendenti i primi insediamenti pianificati del Lido di Camaiore, ordinati secondo un impianto geometrico e una densità propria della città balneare di primo novecento (costa fiorita e città giardino) e gli isolati posti a scacchiera sul fronte mare.
- Gli **Ambiti della città antica e fondata di Camaiore,** comprendenti la città fondata a disegno regolare, storicamente delimitata dalle mura urbane, comprensiva delle permanenze residuali delle antiche sistemazioni difensive (rivellino) e delle prime sistemazioni urbane esterne alle mura di matrice settecentesca ed ottocentesca.
- Gli **Ambiti dei centri e agglomerati di antica formazione**, interni al perimetro del territorio urbanizzato e comprendenti indicativamente gli insediamenti di impianto storico posti lungo le principali direttrici pedecollinari: Capezzano, Vado, Frati, Nocchi, Pieve Marignana, Antichi e Nocchi.

I suddetti ambiti sono individuati dal 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.

1.1. Ambiti della città giardino e balneare pianificata

B) Obiettivi specifici

Per gli **Ambiti della città giardino e balneare pianificata** costituiscono **Obiettivi specifici del PS** da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale**:**

- la tutela e conservazione delle particolari caratteristiche morfo – tipologiche della città balneare pianificata (date dalle prime lottizzazioni di costa e della città giardino), con particolare riferimento al mantenimento di appropriati rapporti dimensionali tra pieni e vuoti, degli skyline, degli equilibri tra altezze degli edifici e masse arboree, della specifica permeabilità dei fronti urbani (prevalentemente qualificati da quinte vegetate), della dislocazione (interna) degli edifici rispetto al lotto di pertinenza;
- il recupero e la riqualificazione architettonica e funzionale dei tessuti urbani costitutivi degli isolati posti tra la passeggiata e il controviale interno (viale Colombo), prevalentemente caratterizzati dalla prevalenza dei tipi edilizi e delle forme insediative di matrice turistica e ricettiva, dalle plurali forme stilistiche dell'architettura novecentesca e dalla diffusa presenza di prevalenti funzioni di servizio e uso pubblico al piano terra poste in relazione con gli spazi pubblici esistenti;
- la tutela e il recupero degli edifici di interesse storico e documentale (prevalentemente costituiti da ville e villini unifamiliari, ovvero da edifici a schiera con continuità dei fronti e dei profili urbani) di particolare valore storico – testimoniale e dei relativi spazi aperti ad essi correlati, compatibilmente con le esigenze di mantenimento delle funzioni residenziali e/o turistico – ricettive e di innalzamento qualitativo dei servizi accessori e/o pertinenziali.

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedentemente indicati, previo rilievo urbanistico di dettaglio finalizzato ad interpretare ed articolare le diverse partizioni spaziali (tessuti urbani, corpi edilizi, tipologie insediative ed edilizie, ecc.) costitutive degli **Ambiti della città giardino e balneare pianificata**, in rapporto alle funzioni urbane esistenti e in relazione alla caratterizzazione morfo-tipologica, storico-culturale e paesaggistica delle diverse parti urbane e degli spazi aperti ad esse relazionati, sono definite le seguenti **Disposizioni applicative** da declinare e attuare nel PO e negli strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- riformulare, previa verifica in termini di efficacia applicativa e di capacità propositiva dell'articolazione spaziale, della classificazione morfo-tipologica e eventualmente della disciplina urbanistico-edilizia contenuta nel vigente RU, le disposizioni vigenti con la finalità di garantire prioritariamente (compatibilmente con i valori storico - architettonici riconosciuti) la realizzazione di interventi, azioni e misure in grado di assicurare e favorire il mantenimento e il consolidamento delle funzioni turistico – ricettive e di servizio (negli edifici a tipologia specialistica) e residenziali (negli altri edifici ~~edifici a tipologia unifamiliare: ville e villini~~[9]), senza escludere la possibilità di individuare lotti liberi interclusi suscettibili di trasformazione. Negli isolati a maggiore complessità dei tessuti edilizi posti sul fronte mare deve essere anche perseguito il consolidamento e l'incremento dei servizi alla persona e di quelli di vicinato;
- definire una appropriata disciplina della localizzazione e distribuzione delle funzioni, con particolare attenzione per la regolazione delle destinazioni ai piani terra degli edifici e la pianificazione degli spazi aperti (sia per quanto concerne gli spazi pertinenziali privati che per quanto riguarda gli spazi pubblici e di uso pubblico) in grado di favorire accessibilità e permeabilità dello spazio urbano (negli isolati posti sul fronte mare) e il mantenimento di elevati gradienti verdi (nei tessuti più interni).

Il PO è tenuto prioritariamente a distinguere, anche attraverso l'eventuale formazione di strumenti urbanistici attuativi, i tessuti urbani, le strutture edilizie e gli edifici ritenuti di interesse architettonico e storico testimoniale sui quali perseguire gli obiettivi precedentemente elencati, da quelli privi di interesse per i quali devono essere invece assicurati interventi ed azioni di mantenimento, recupero e riqualificazione. Al contempo potrà anche individuare gli elementi, i corpi di fabbrica e gli edifici ritenuti degradati, incongrui, ovvero incompatibili con i valori riconosciuti, con l'obiettivo di avviare azioni di rinnovo e/o di "rottamazione", con la contestuale programmazione di interventi (anche trasformativi) volti ad innalzare la dotazione di servizi e attrezzature (pubblici e/o privati) per la qualificazione degli insediamenti, con prioritario riferimento al verde e ai parcheggi, fermo restando il mantenimento delle regole e dei principi generativi dell'impianto urbanistico originario.

1.2. Ambiti della città antica e fondata di Camaiore

B) Obiettivi specifici

Per gli **Ambiti della città antica e fondata di Camaiore** costituiscono **Obiettivi specifici del PS** da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale**:**

- la conservazione e valorizzazione dei valori identitari che caratterizzano la struttura profonda e testimoniano la storia politica, amministrativa, culturale, sociale del "centro storico", da intendersi nell'accezione e nella forma assai più estesa di quella circoscritta all'insediamento "dentro le antiche mura castellane", con la contemporanea affermazione

[9] Modifica effettuata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 109

del ruolo, delle funzioni appropriate e dei conseguenti interventi urbanistici in grado di generare anche la più complessiva riqualificazione e rigenerazione dell'intero Capoluogo;
- la tutela attiva e la valorizzazione della "città" garantendo l'affermazione e il consolidamento delle funzioni e destinazioni ritenute più appropriate al fine di permettere la coniugazione e la corretta integrazione dei ruoli che la stessa città è tenuta a mantenere, sviluppare e capitalizzare (città antica per storia, forma e dimensione, città degli abitanti per funzionalità e potenzialità delle dotazioni e dei servizi di quartiere; città capoluogo e centro direzionale e dei servizi generali di livello comunale, città centro commerciale e direzionale; città d'arte e cultura oggetto di valorizzazione turistica e ricettiva).

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedentemente indicati, sono definite le seguenti **Disposizioni applicative** da declinare e attuare nel PO e negli strumenti della pianificazione urbanistica comunale:
- riconsiderare e riformulare in termini previsionali e previo rilievo urbanistico di dettaglio finalizzato ad interpretare e articolare le diverse partizioni spaziali (tessuti urbani, corpi edilizi, tipologie insediative, tipologie edilizie, ecc.) costitutive del centro storico, il Piano Particolareggiato vigente al fine di assicurare le massime potenzialità di riuso del patrimonio edilizio esistente, compatibilmente con l'esigenza di garantire la massima tutela dei valori architettonici espressi nell'edilizia specialistica e in quella di base;
- definire una appropriata disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni e delle destinazioni, contenente anche specifici approfondimenti e disposizioni relativi ai piani terra degli edifici e agli spazi aperti della città, al fine di favorire la godibilità, l'accessibilità e la permeabilità dello spazio urbano, nonchè il mantenimento e la valorizzazione delle attrezzature pubbliche, dei servizi alla persona e di quelli di vicinato;
- definire interventi, azioni e misure in grado di assicurare e favorire il mantenimento e il consolidamento della residenza stabile, ovvero l'insediamento di nuove forme di residenzialità, ad esempio giovani coppie, co-housing, ecc., anche attraverso l'applicazione di appropriate politiche per la casa e l'edilizia residenziale sociale;
- individuare gli elementi, i corpi di fabbrica e gli edifici ritenuti degradati, incongrui, ovvero incompatibili con i valori riconosciuti, con l'obiettivo di sperimentare politiche ed azioni di rigenerazione o di rottamazione, con la contestuale programmazione di interventi - anche trasformativi - volti a valorizzare il contesto urbano e ad innalzare la dotazione di servizi e attrezzature pubbliche e/o private per la qualificazione della città;
- individuare previsioni, interventi ed azioni finalizzate alla ricollocazione, fuori dal centro storico, degli insediamenti artigianali ed industriali incompatibili (con esclusione delle piccole attività tradizionali e di servizio alla persona) e la loro riconversione, in sito, in attività economiche legate al terziario, ovvero in spazi di utilizzazione pubblica e collettiva;
- estendere le disposizioni applicative per la "città dentro le antiche mura castellane", mediante specifici approfondimenti di quadro conoscitivo e previo rilievo urbanistico, alla città esterna comprendente i primi isolati e le sistemazioni ottocentesche, distinguendo i tessuti urbani e le strutture edilizie ritenuti di valore architettonico e storico testimoniale, sui quali applicare una corrispondente disciplina d'uso e trasformazione coerente ed integrata con quella della città murata, da quelli privi di interesse per i quali devono essere invece perseguiti obiettivi di riqualificazione e rinnovo urbano.

1.3. Ambiti dei centri e agglomerati di antica formazione (in territorio urbanizzato)

B) Obiettivi specifici

Per gli **Ambiti dei centri e agglomerati di antica formazione** costituiscono **Obiettivi specifici del PS** da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale**:**

- il consolidamento del ruolo strategico dei centri e degli agglomerati in rapporto agli insediamenti contermini, da un lato attraverso il miglioramento e la riqualificazione delle attrezzature pubbliche di quartiere e dei servizi al cittadino, il mantenimento delle funzioni di interesse generale e di pubblica utilità (quali ad esempio: commerciale al dettaglio, direzionale, artigianale di servizio), dall'altro, attraverso il recupero e la valorizzazione delle permanenze storiche, anche con l'individuazione di strumenti di programmazione capaci di rafforzare e talvolta ricostruire il tessuto socio-economico e produttivo locale;
- il miglioramento e la qualificazione del tessuti urbani, anche in funzione di migliorare l'attrattività dei centri e degli agglomerati per l'accoglienza di nuovi nuclei familiari e nuove attività, anche attraverso una disciplina degli interventi edilizi e delle funzioni che, nel rispetto dei valori riconoscibili, assicuri la flessibile ed agile utilizzazione del patrimonio edilizio esistente di impianto storico;
- la prioritaria riqualificazione e/o il recupero dei tessuti e degli edifici degradati, incongrui e/o incompatibili con i valori riconosciuti e la corretta configurazione degli assetti urbanistici ed edilizi delle parti edificate di recente formazione, con la contestuale programmazione di interventi (anche trasformativi) volti ad innalzare la dotazione di servizi e attrezzature (pubblici e/o privati) per la qualificazione e la valorizzazione degli insediamenti;
- l'incremento della qualità e della dotazione ambientale del "gradiente verde" degli insediamenti con il riconoscimento e la prioritaria riqualificazione, per usi e funzioni all'aperto, delle "aree agricole intercluse", ovvero delle aree agricole periurbane (marginali e di frangia), assicurando la contestuale tutela degli elementi caratterizzanti e continui del paesaggio (aree agricole e colture tradizionali, siepi, filari alberati, macchie, formazioni riparali, sistemazioni idraulico - agrarie, ecc.);
- il miglioramento della mobilità e della viabilità locale, assicurando il collegamento e l'intersezione con la viabilità di rango superiore, agevolando al contempo l'accessibilità alle principali funzioni ed attrezzature urbane (anche in funzione del rafforzamento dei centri commerciali naturali), inserendo idonee aree di sosta e parcheggi a supporto degli insediamenti, percorsi ed itinerari pedonali protetti ad essi collegati.

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedentemente indicati, partendo dalla preliminare riconsiderazione delle previsioni del RU vigente e previo rilievo urbanistico di dettaglio finalizzato ad interpretare e articolare le diverse partizioni spaziali (tessuti urbani, corpi edilizi, tipologie insediative, ecc.) costitutive degli **Ambiti dei centri ed agglomerati di antica formazione**, in rapporto alle funzioni urbane esistenti e alla caratterizzazione morfo-tipologica, storico-culturale, ambientale e paesaggistica delle diverse parti urbane e degli spazi aperti ad essi relazionati, sono definite le seguenti **Disposizioni applicative** da declinare e attuare nel PO e negli strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- definire una disciplina urbanistica in grado di assicurare l'integrazione delle tipologie - categorie di intervento e delle funzioni, evitando l'esclusiva destinazione residenziale a favore di destinazioni in grado di assicurare la permanenza delle attrezzature pubbliche, dei servizi alla persona e di quelli di vicinato, perseguendo al contempo un disegno unitario ed organico delle potenziali azioni di conservazione e/o trasformazione ammissibili, in un quadro che assicuri al contempo la tutela e il recupero dei valori architettonici riconoscibili;
- individuare previsioni, interventi ed azioni finalizzate al riconoscimento, all'affermazione e al consolidamento dei "capisaldi" (amministrativi, religiosi, civici, ecc.) degli insediamenti

storici con la prioritaria conferma delle funzioni di servizio (pubbliche e private di uso pubblico), ma anche con l'identificazione di ulteriori funzioni complementari in grado di assicurare il mantenimento dei presidi territoriali nelle frazioni, ovvero connesse con la valorizzazione dei siti e dei beni storico-culturali esistenti in forma sinergica con le opportunità di fruizione degli spazi pubblici all'aperto e dei contermini luoghi di interesse paesaggistico e agro - ambientale;

- individuare previsioni in grado di favorire il riuso e l'adeguamento funzionale degli edifici, individuando categorie e tipologie di intervento che consentano e disciplinino interventi di miglioramento prestazionale degli edifici, il recupero e la riqualificazione degli spazi pertinenziali e dei manufatti precari e secondari, con particolare riguardo per gli interventi di adeguamento degli immobili alle esigenze delle categorie sociali deboli o maggiormente vulnerabili;
- pianificare, anche con previsioni di natura trasformativa, gli spazi aperti in modo da assicurare elevati livelli di qualità e compatibilità ambientale (escludendo alterazioni del mosaico agrario tradizionale e di pregio, interferenze con le strutture e i tessuti storici, interruzione delle principali visuali di interesse paesistico-percettivo) e favorendo gli interventi e le azioni in grado di innalzare le dotazioni di standard urbanistici;
- individuare e classificare il sistema delle infrastrutture per l'accessibilità allo spazio urbano, con particolare riferimento per la viabilità di attraversamento e quella locale di servizio ai centri, la mobilità lenta (ciclabile e pedonale), lo spazio pubblico di relazione (piazze, slarghi, cortili, ecc.) e il sistema della sosta e dei parcheggi; e prevedere, ove necessario, interventi di miglioramento, adeguamento e/o potenziamento delle infrastrutture e degli spazi in rapporto alle funzioni pubbliche esistenti, anche attraverso la definizione di soluzioni in grado di assicurare l'interconnessione con gli itinerari di livello comunale e la messa in sicurezza (mitigazione del traffico) di quelli interni agli insediamenti.

2. Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee

A) Identificazione, descrizione e articolazione

Il PS individua i seguenti **Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee**, tenendo conto della ricognizione e dell'interpretazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e la corrispondente sub-articolazione in *Tessuti* di cui alla specifica disciplina del PIT/PPR:

- **Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista**, comprendenti i seguenti tessuti:
  - ***Tessuti ad isolati con margine compatto*** **- TR1**, riconducibili ai morfotipi degli isolati chiusi o semichiusi (TR1), degli isolati aperti ed edifici isolati su lotto (TR2), degli isolati aperti e a blocchi (TR3), degli isolati aperti e a blocchi prevalentemente di edilizia pianificata (TR4), degli tessuti puntiformi di pianura fronte mare (TR5.1), del PIT/PPR. Tali tessuti caratterizzano la crescita urbana di primo impianto, contraddistinta da urbanizzazioni ad isolati e/o a geometria regolare (compatti con fronte continuo, ovvero a lotti ad elevata densità del rapporto tra pieni e vuoti) dei centri urbani, anche con saturazione degli spazi tipica del secolo scorso;
  - ***Tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto*** **- TR2,** riconducibili ai morfotipi dei tessuti puntiformi di pianura a margine dell'area urbana riferibili ai "tessuti puntiformi"(TR5), a tipologie miste (TR6), sfrangiati di margine (TR7), lineari (TR8), reticolari o diffusi (TR9) del PIT/PPR. Tali tessuti caratterizzano la crescita urbana, più recente, senza ordine intorno alle principali direttrici di impianto dei centri urbani, anche con commistione (per saturazione o addizione) di parti contemporanee adiacenti

a tipi insediativi di impianto storico, ovvero quelle lungo le principali direttrici viarie tra costa ed entroterra, secondo una formazione dei tessuti per ispessimento delle strutture lungo strada, a geometria variabile e non regolare (non compatti e con margine non concluso), con criticità del disegno di impianto e deficit di spazi pubblici;

- ***Tessuti di margine e sfrangiati* – TR3**, riconducibili ai morfotipi lineari (TR8) e, solo in parte, della campagna urbanizzata (TR11) e degli agglomerati isolati extraurbani (TR12) del PIT/PPR. Tali tessuti caratterizzano la diffusione insediativa nella campagna, per addizione ad agglomerati e nuclei esistenti, con commistione di parti contemporanee adiacenti a tipi insediativi di impianto storico, spesso comprensivi di aree agricole interne, dotati di schema di impianto semplice e a densità rada, dilatati e dalla geometria variabile, sfrangiati lungo strada e privi di margine;

- **Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica**, comprendenti i seguenti tessuti:
  - ***Tessuti produttivi lineari lungo strada* - TP1**, riconducibile agli equivalenti morfotipi a proliferazione produttiva lineare (TPS1) del PIT/PPR;
  - ***Tessuti a piattaforme produttive – commerciali – direzionali* - TP2,** riconducibile agli equivalenti morfotipi a piattaforme produttive – commerciali – direzionali (TPS2) del PIT/PPR;
  - ***Tessuti a piattaforme turistico – ricettive* – TP3,** riconducibile agli equivalenti morfotipi a piattaforme residenziali e turistico - ricettive (TPS4) del PIT/PPR;
  - ***Tessuti delle "Insule" specializzate* – TP4,** riconducibili agli equivalenti morfotipi delle "insule" specializzate (TPS3) del PIT/PPR.

I suddetti ambiti e corrispondenti tessuti sono individuati tenendo conto della ricognizione e dell'interpretazione dei *"morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee"* e la corrispondente sub-articolazione in "*tessuti*", in applicazione delle disposizioni concernenti l'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" del PIT/PPR.

2.1. Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista

B) Obiettivi specifici

Per gli **Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista** e per i corrispondenti tessuti costituiscono **Obiettivi specifici del PS** da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- il miglioramento, la qualificazione e l'incremento delle dotazioni qualitative, prestazionali e quantitative del patrimonio edilizio esistente, anche in funzione di migliorare l'attrattività dei contesti urbani esistenti a fini residenziali, in luogo della nuova edificazione, mediante la definizione di una specifica disciplina che favorisca il riuso, la riqualificazione, l'adeguamento (dimensionale, tipologico, tecnologico e funzionale) degli edifici e dei manufatti e dei corrispondenti spazi pertinenziali;
- la riqualificazione e/o rigenerazione, anche con strutturali interventi di "rottamazione" delle eventuali aree urbane connotate da condizioni di degrado (variamente costituite da tessuti, insediamenti, edifici e manufatti), caratterizzate da riscontrabili condizioni di dequalificazione socio – economica, ambientale e/o urbanistica, da elementi di criticità e problematicità connessi con la perdita d'uso e/o l'abbandono, ovvero costituite da parti obsolete, incongrue, decontestualizzate, prive di impianto, di scadente qualità architettonica e formale;
- l'efficace e fattiva declinazione delle nuove previsioni insediative di completamento del territorio urbanizzato che, partendo dalla considerazione dagli spazi aperti inedificati, dei

lotti interclusi e delle aree libere interne (dotate delle essenziali opere di urbanizzazione), definisca un disegno complessivo degli assetti insediativi ed infrastrutturali, comprensivo – se necessario - della contestuale realizzazione degli spazi pubblici, degli standard urbanistici e delle dotazioni territoriali, in grado di assicurare la qualificazione dello spazio insediato e dei corrispondenti margini urbani;
- l'adeguamento e l'efficientamento delle dotazioni territoriali e dei servizi infrastrutturali di rete, con particolare riferimento alle reti di accessibilità, in sinergia con analoghi obiettivi specifici espressi per le Determinazioni spaziali della rete infrastrutturale e della mobilità;
- l'incremento, mediante l'applicazione dei principi di compensazione urbanistica, dell'attuale dotazione di aree pubbliche destinate alla definizione di politiche e conseguenti azioni di qualificazione e sviluppo insediativo, attraverso interventi ed azioni che favoriscano la realizzazione, l'incremento e la diversificazione dell'offerta di abitazione (anche sociale); l'eventuale acquisizione gratuita all'amministrazione comunale di spazi urbanizzati da destinare alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica e/o di spazi, infrastrutture e attrezzature di interesse generale e di pubblica utilità;
- il mantenimento e il recupero della dotazione ambientale e del "gradiente verde" degli insediamenti esistenti con la contestuale prioritaria riqualificazione delle aree marginali e di frangia, assicurando tutela degli elementi caratterizzanti e continui del paesaggio, mediante l'eliminazione di eventuali funzioni incompatibili, l'inserimento di nuove funzioni qualificanti e la ridefinizione dei margini urbani.

Il PS, in ragione dei caratteri propri degli **Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista** e per i corrispondenti tessuti, come precedentemente definiti, dà altresì atto degli **"Obiettivi specifici"** indicati dal PIT/PPR (Abaco delle Invarianti) per i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e relativi tessuti, da considerare in sede di formazione del PO e degli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale.

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedentemente indicati sono definite le seguenti **Disposizioni applicative** da declinare e attuare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica, previa articolazione dei diversi ambiti e - se ritenuto necessario - dei corrispondenti *tessuti* in rapporto alle funzioni esistenti e alla caratterizzazione morfo-tipologica e socio-economica delle diverse parti urbane e degli spazi aperti ad essi relazionati:
- individuare e classificare il tessuto edilizio caratterizzante gli ambiti a prevalente funzione residenziale e mista, per i quali devono essere rilevati i caratteri costitutivi (morfo-tipologici e funzionali, organizzativi e aggregativi, di densità e consistenza, ecc.) sia degli edifici che degli spazi aperti di stretta relazione (giardini, corti, orti, ecc.) e, conseguentemente, disciplinare gli interventi ammissibili che consentano la manutenzione, la ristrutturazione, la sostituzione, l'ampliamento, ovvero il recupero anche dei manufatti pertinenziali, precari e secondari, definendo le prescrizioni urbanistico edilizie e la corrispondente disciplina d'uso e funzionale, nel rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati;
- catalogare le aree urbane connotate da condizioni di degrado e conseguentemente dettare una specifica disciplina degli interventi che - attraverso la sostituzione edilizia o la ristrutturazione urbanistica, accompagnata da contestuali misure finalizzate ad assicurare l'incremento degli standard urbanistici e delle dotazioni territoriali - favorisca la proposizione di un rinnovato e qualificato disegno degli assetti urbani, compresivi della configurazione degli spazi aperti e di relazione e della rete infrastrutturale (viabilità percorsi, reti di urbanizzazione, parcheggi e aree di sosta, verde, ecc.), anche orientato all'eventuale riqualificazione del perimetro del territorio urbanizzato;
- individuare le attrezzature pubbliche, i servizi di interesse generale, gli impianti con funzioni

pubbliche e di uso pubblico esistenti, comprensivi dei relativi spazi aperti pertinenziali e conseguentemente definire le opportune indicazioni per l'adeguamento degli edifici e dei manufatti, per il miglioramento qualitativo e formale degli spazi aperti, nonché prescrizioni per la valorizzazione, razionalizzazione e/o l'incremento della consistenza dimensionale e per l'efficientamento delle stesse dotazioni;

- riconoscere gli spazi aperti, i parchi e i giardini (pubblici e privati) di valore storico, documentale e testimoniale, nonché quelli che - per consistenza, localizzazione spaziale e caratterizzazione vegetazionale - costituiscono importanti aree per il mantenimento del "gradiente verde" degli insediamenti e delle connessioni ambientali con il territorio aperto e prevedere conseguentemente le prescrizioni per il miglioramento qualitativo e formale degli spazi, della copertura vegetazionale e delle prestazioni ambientali, individuando interventi che favoriscano anche l'integrazione con gli insediamenti contermini;
- rilevare e classificazione gli spazi aperti non edificati e non urbanizzati, i fondi ed i lotti abbandonati, non utilizzati e residuali che hanno perso le destinazioni d'uso agricole originarie, i lotti liberi interclusi e le aree non insediate comunque dotate delle essenziali dotazioni territoriali, al fine di promuovere forme di utilizzazione ed eventuale trasformazione (pubblica e/o privata), secondo gli obiettivi e i criteri guida indicati per i diversi contesti e relativi tessuti ai successivi paragrafi di questo stesso articolo;
- individuare e classificare la rete infrastrutturale - viaria e quella per la mobilità lenta (percorsi pedonali, ciclabili, ecc.), di servizio e supporto alle aree urbane, comprensiva del sistema delle aree di sosta e parcheggio, disciplinando le modalità di gestione, manutenzione e adeguamento, in ragione dei livelli di efficienza, manutenzione e qualità riscontrati, assicurando al contempo un'organizzazione delle dotazioni e dei servizi infrastrutturali che risulti il più possibile diffusa, integrata ed interconnessa all'interno del territorio urbanizzato, con prioritaria attenzione alla qualificazione e all'incremento delle relazioni di accessibilità tra insediamenti e spazi comuni della città (servizi pubblici e di uso pubblico, dotazioni territoriali e standard urbanistici di quartiere).

Ai fini della definizione e localizzazione delle previsioni di trasformazione e delle modalità di applicazione e declinazione delle "Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni", tenendo conto degli obiettivi specifici precedentemente indicati dal PS e dal PIT/PPR, per gli **Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista** e per i corrispondenti tessuti, sono definite le seguenti ulteriori **Disposizioni applicative** da rispettare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica:

a) per i ***Tessuti ad isolati con margine compatto*** **- TR1,** individuare previsioni e interventi volti a determinare azioni di prioritaria rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, con potenziale e possibile densificazione dei tessuti (anche in incremento e/o completamento delle attuali consistenze), di riqualificazione dell'assetto urbano e potenziale completamento edilizio (anche di nuovo impianto) esclusivamente dei lotti liberi interclusi, rigenerazione dei contenitori dismessi e/o degradati, ovvero di rottamazione (sostituzione o ristrutturazione) degli edifici obsoleti e/o decontestualizzati, con il riordino e ridisegno degli spazi di relazione e di quelli aperti e dei servizi esistenti, mediante contestuali misure di compensazione e perequazione orientate all'incremento e al potenziamento dello spazio pubblico e degli standard urbanistici;
b) Per i ***Tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto*** **- TR2,** individuare previsioni e interventi volti a determinare azioni di prioritaria riorganizzazione (anche con ristrutturazione e/o sostituzione) del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione dell'assetto urbano e potenziale addizione insediativa (anche di nuovo impianto), a completamento degli spazi aperti interclusi, ovvero con previsioni di riconfigurazione dell'assetto urbano e del disegno del margine, con miglioramento e incremento degli spazi

aperti di relazione e dei servizi esistenti, mediante contestuali misure di compensazione e perequazione orientate alla qualificazione e al miglioramento dello spazio pubblico e degli standard urbanistici;

c) Per i ***Tessuti di margine e sfrangiati*** **– TR3,** individuare previsioni e interventi volti a determinare azioni di prioritario recupero del patrimonio edilizio esistente (con manutenzione, recupero, ristrutturazione edilizia e adeguamento funzionale e dotazionale), evitando - salvo condizioni di degrado - la sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica), riqualificazione degli spazi pertinenziali e incremento degli spazi aperti di relazione, evitando azioni di saturazione e addizione, con episodiche azioni di completamento (anche di nuovo impianto, preferibilmente attraverso la preventiva pianificazione attuativa) qualora commisurate a contestuali necessità di miglioramento dei servizi e delle dotazioni territoriali, di ripristino dei margini o di riqualificazione delle relazioni tra territorio urbanizzato e territorio rurale mediante contestuali misure di mitigazione e ambientazione.

2.2. Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica

B) Obiettivi specifici

Per gli **Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica** e per i corrispondenti tessuti costituiscono **Obiettivi specifici del PS** da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- il consolidamento e la valorizzazione delle attività produttive esistenti (industriali, artigianali, commerciali, direzionali, di servizio, ecc.), compreso i mestieri e le arti tipiche e tradizionali, mediante la creazione di regole ed opportunità che favoriscano l'attività imprenditoriale e la gestione di impresa, anche attraverso il miglioramento e il potenziamento delle condizioni intrinseche alle aziende, la realizzazione di adeguate dotazioni e strutture a supporto delle attività, comprensive delle infrastrutture, dei manufatti e dei servizi pertinenziali;
- la tutela e la valorizzazione del distretto turistico e delle relative imprese balneari, ricettive e ricreative, nonché dei servizi e delle attività ad esse correlati (sportive, per lo svago e il tempo libero), anche attraverso il miglioramento delle prestazioni e delle dotazioni (funzionali, tipologiche, dimensionali, ecc.) delle strutture esistenti e dei corrispondenti spazi e servizi pertinenziali e il contestuale sviluppo di iniziative per il potenziamento e la diversificazione dell'offerta alberghiera e delle strutture per la fruizione del territorio e del paesaggio (con particolare riferimento all'entroterra collinare e montano);
- il perseguimento del pieno e fattivo utilizzo del patrimonio edilizio produttivo esistente, con particolare riferimento ai volumi ed ai contenitori inutilizzati interni alle città e ai centri urbani consolidati, in modo da ampliare l'offerta di mercato, anche favorendo lo sviluppo di nuove forme di impresa, incentivando il comparto terziario, la libera professione e le iniziative del terzo settore, garantendo la flessibilità nel cambio d'uso da una funzione all'altra e la realizzazione degli interventi necessari a garantire l'esercizio dell'attività d'impresa;
- il controllo e il contenimento dei fenomeni di insediamento delle medie e grandi strutture di vendita commerciali, limitando le grandi strutture di vendita nell'ambito del solo recupero del patrimonio edilizio esistente e comunque con il massimo delle garanzie di compatibilità nell'insediamento e diversificando al contempo l'offerta merceologica per quelle di media distribuzione. Il PS esclude comunque l'insediamento di nuovi centri commerciali e la proliferazione dell'offerta di strutture alimentari;
- il consolidamento e il miglioramento (qualitativo e prestazionale) delle funzioni pubbliche di

servizio, delle attrezzature di interesse generale e delle dotazioni di quartiere, anche in ragione del mantenimento di adeguati degli standard urbanistici, con particolare attenzione per il verde (anche con funzioni di ambientazione e mitigazione), le aree di sosta e parcheggio e le opere di urbanizzazione destinate all'incremento dei livelli e delle modalità di accessibilità.

Il PS, in ragione dei caratteri propri degli **Ambiti delle Urbanizzazioni a prevalente produttiva e specialistica** e per i corrispondenti tessuti, come precedentemente definiti, dà altresì atto degli **"Obiettivi specifici"** indicati dal PIT/PPR (Abaco delle Invarianti) per i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e relativi tessuti, da considerare in sede di formazione del PO e degli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale.

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedentemente indicati sono definite le seguenti **Disposizioni applicative** da declinare e attuare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica, previa articolazione dei diversi ambiti e - se ritenuto necessario - dei corrispondenti *tessuti* in rapporto alle funzioni esistenti e alla caratterizzazione morfo-tipologica e socio-economica delle diverse parti urbane e degli spazi aperti ad essi relazionati:

- individuare e classificare il tessuto edilizio caratterizzante gli ambiti a prevalente funzione produttiva e specialistica, per i quali devono essere rilevati i caratteri costitutivi (morfo-tipologici e funzionali, organizzativi e aggregativi, di densità e consistenza, ecc.) sia degli edifici che degli spazi aperti di stretta relazione e, conseguentemente, disciplinare gli interventi ammissibili che consentano la manutenzione, la ristrutturazione, la sostituzione, l'ampliamento, ovvero il recupero anche dei manufatti pertinenziali, precari e secondari, definendo le prescrizioni urbanistico edilizie e la corrispondente disciplina che favorisca l'adeguamento tipologico, tecnologico e funzionale degli edifici, dei manufatti delle infrastrutture e degli impianti di servizio e pertinenza;
- definire la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, volte ad assicurare la massima flessibilità nel cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle funzioni produttive (industriali, artigianali, direzionali, commerciali all'ingrosso), ovvero l'impiego e la dislocazione delle attività di commercio al dettaglio, di quelle direzionali, artigianali di servizio alla persona, anche negli ambiti a prevalente destinazione residenziale, assicurando al contempo la programmazione delle attività e delle azioni ritenute ottimali per le necessità di adeguamento funzionale e prestazionale degli immobili;
- definire previsioni ed interventi volti a favorire il pieno e fattivo utilizzo dei contenitori (volumetrie) artigianali, commerciali e direzionali esistenti, con particolare riferimento a quelli inutilizzati all'interno degli insediamenti, in modo da ampliare l'offerta di mercato (anche favorendo lo sviluppo di nuove forme di impresa), garantendo al contempo la flessibilità nel cambio d'uso da una funzione all'altra, semplificando le misure per la definizione dei titoli abilitativi ed attenuando gli oneri fiscali locali ad essi correlati;
- identificare e classificare le strutture ricettive esistenti (non solo quelle alberghiere e nel senso più ampio de termine) e i relativi spazi pertinenziali (comprensivi degli spazi e dei manufatti accessori) e definire conseguentemente, previa verifica dello stato di attuazione e degli esiti delle previsioni urbanistiche vigenti, una disciplina degli interventi e delle trasformazioni ammissibili volta a favorire la riqualificazione e l'adeguamento delle attività esistenti e il contenimento delle possibilità di svincolo (limitandolo ai soli casi di oggettiva e concreta impossibilità gestionale e manutentiva);
- individuare e classificare la rete infrastrutturale - viaria, di servizio e supporto alle aree urbane, comprensiva del sistema delle aree di sosta e parcheggio, disciplinando le modalità di gestione, manutenzione e adeguamento, in ragione dei livelli di efficienza, manutenzione

e qualità riscontrati, assicurando un'organizzazione delle dotazioni e dei servizi infrastrutturali che risulti il più possibile diffusa, integrata ed interconnessa alla viabilità di rango sovralocale.

Ai fini della definizione e localizzazione delle previsioni di trasformazione e delle modalità di applicazione e declinazione delle "Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni", tenendo conto degli obiettivi specifici precedentemente indicati dal PS e dal PIT/PPR, per gli **Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica** e per i corrispondenti tessuti, sono definite le seguenti ulteriori **Disposizioni applicative** da rispettare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica:

- per i ***Tessuti produttivi lineari lungo strada*** **– TP1,** individuare previsioni e interventi volti a determinare azioni di prioritario miglioramento, adeguamento e potenziamento degli edifici e degli impianti, di riqualificazione dell'assetto urbano e potenziale addizione insediativa, senza azioni di saturazione e con episodiche azioni di completamento degli spazi inedificati interclusi di norma diversi da quelli lungo strada, ovvero con riconfigurazione e riqualificazione del disegno del margine, con miglioramento e incremento delle dotazioni territoriali e dei servizi esistenti, mediante contestuali misure di mitigazione e compensazione orientate al miglioramento e/o qualificazione degli standard urbanistici;
- per i ***Tessuti a piattaforme produttive – commerciali - direzionali*** **– TP2,** individuare previsioni e interventi volti a determinare azioni di prioritaria rifunzionalizzazione degli edifici e degli impianti, con possibilità di densificazione dei tessuti (anche in incremento ed ampliamento delle attuali consistenze), rigenerazione dei contenitori dismessi e/o degradati, ovvero di "rottamazione" (sostituzione o ristrutturazione) degli edifici obsoleti o decontestualizzati, con rifunzionalizzazione, miglioramento e incremento dei servizi, delle infrastrutture, della viabilità e dei parcheggi, mediante contestuali misure di compensazione orientate al miglioramento e/o qualificazione degli standard urbanistici;
- per i ***Tessuti a piattaforme turistico – ricettive*** **– TP3,** individuare previsioni e interventi volti a determinare azioni di prioritario miglioramento, adeguamento e potenziamento degli edifici e degli impianti, di potenziale addizione insediativa, con possibilità di densificazione dei tessuti (anche in incremento ed ampliamento delle attuali consistenze e la nuova edificazione), purchè orientati al potenziamento dell'offerta turistico - ricettiva, con miglioramento e incremento dei servizi, delle infrastrutture, della viabilità e dei parcheggi, mediante contestuali misure di mitigazione orientate al miglioramento dell'inserimento paesaggistico;
- per i ***Tessuti delle "Insule specializzate"*****- TP4,** individuare previsioni e interventi volti a determinare azioni di prioritario recupero, riqualificazione e/o rigenerazione (anche attraverso la sostituzione e la ristrutturazione) degli edifici e degli impianti, senza esclusione di azioni per la ridefinizione del margine volte al miglioramento dell'inserimento paesaggistico nel contesto (senza azioni di saturazione e con episodiche azioni di completamento degli spazi inedificati interclusi), ovvero per la qualificazione delle forme urbane, qualora commisurate a contestuali necessità di ripristino e ambientazione dei margini o di riqualificazione delle relazioni urbane interne, mediante contestuali misure di mitigazione orientate alla qualificazione degli eventuali standard urbanistici esistenti.

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

A) Identificazione, descrizione e articolazione

Il PS individua i seguenti **Ambiti per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti,**

tenendo conto delle *"strategie"* e dei conseguenti *"obiettivi generali"* (di governo del territorio) espressi nell'ambito della Disciplina di piano:

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

I suddetti ambiti sono individuati allo scopo di assicurare la riorganizzazione, la riqualificazione e lo sviluppo degli insediamenti e delle aree urbane, anche regolando i processi di trasformazione a favore della qualità e dell'efficienza territoriale e dell'incremento delle capacità sociali, imprenditoriali ed economiche, in relazione alle corrispondenti risorse insediative ed infrastrutturali. I suddetti ambiti, sono inoltre identificati, al fine di assicurare il complessivo innalzamento dei valori che tipicamente devono caratterizzare le città (Lido, Capezzano, Camaiore) garantendo al contempo il riconoscimento e la conservazione delle regole di organizzazione e articolazione delle diverse parti e il mantenimento e la valorizzazione delle strutture fondative, delle fabbriche di impianto storico e di valore identitario, prefigurando il progetto della città contemporanea nel rispetto dei principi generativi originari.

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

B) Obiettivi specifici

Il PS in ragione dei caratteri e degli elementi costitutivi degli insediamenti di impianto storico individua i seguenti **Ambiti per la valorizzazione e qualificazione della città fondata di Camaiore**:

- l'ambito della **"Porta a mare" (1),** comprendente gli spazi della piazza XXIX Maggio ed i tessuti edilizi ad essa prospicienti;
- l'ambito della **"Porta a Lucca" (2),** comprendente gli spazi di piazza Romboni ed i tessuti edilizi ad essa prospicienti;
- l'ambito del **"Rivellino ed orti della città murata" (3),** comprendenti gli spazi compresi tra via delle Murette e via Tabarrani ed i tessuti edilizi ad essi adiacenti.

Per i suddetti ambiti costituisce **Obiettivo specifico del PS** da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, il perseguimento di nuovi assetti urbanistici e progettuali finalizzati alla valorizzazione dei "luoghi" di accesso alla città antica e fondata (porte e rivellino) e degli spazi aperti di stretta relazione (funzionale, paesaggistica e ambientale) e dell'impronta dell'antica cerchia muraria, attraverso il recupero morfotipologico - architettonico e la riqualificazione funzionale e ambientale, degli immobili, delle fabbriche e degli spazi aperti interessati, in modo da conseguire rinnovati assetti dello spazio urbano (aperto e costruito), tesi a mitigare e/o riconfigurare gli elementi di criticità, e i fattori di degrado urbanistico in atto, compatibilmente con la tutela e il mantenimento dei valori storici, documentali e culturali riconosciuti e con i principi generativi e le strutture fondative di origine antica ancora presenti e rilevabili.

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento dei predetti Obiettivi specifici sono definite le seguenti **Disposizioni**

applicative, articolate per gli specifici Ambiti, da declinare e attuare nel PO e negli strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- per l'ambito della **"Porta a mare" (1),** definire previsioni, interventi ed azioni orientate alla riqualificazione urbanistica della piazza XXIX Maggio e dei tessuti edilizi ad essa prospicienti con particolare riferimento alla sistemazione delle condizioni di arredo urbano favorevoli all'uso lento (pedonale e ciclabile) ed alla valorizzazione delle attività ritenute sinergiche e/o complementari al rafforzamento del centro commerciale naturale di Camaiore, con il contestuale recupero architettonico e funzionale, per prevalenti finalità culturali e collettive (di servizio), dell'ex Palazzo Littorio;
- per l'ambito della **"Porta a Lucca" (2),** definire previsioni, interventi ed azioni orientate all'integrazione delle previsioni di recupero e valorizzazione del Parco della Badia, con quelle di completamento ed ampliamento delle attrezzature e degli spazi aperti attrezzati di piazza Romboni e via Roma, anche nella prospettiva di ricostituire le relazioni funzionali tra centro storico e spazi urbani contermini, con la contestuale riqualificazione (e se necessario rigenerazione) architettonica e funzionale, per prevalenti funzioni di uso pubblico (quali turistico – ricettive, commerciali, direzionali e di servizio), degli ex magazzini ed officine Lazzi;
- per l'ambito del **"Rivellino ed orti della città murata" (3),** definire previsioni, interventi ed azioni orientate alla valorizzazione delle mura castellane e del relativo sedime storico e alla rigenerazione paesaggistica e ambientale degli spazi aperti di pertinenza, assicurandone il ruolo e le prioritarie funzioni di spazi per attività ludico ricreative e per funzioni culturali e per il miglioramento dei livelli di accessibilità al centro storico.

Il PO, al fine di perseguire i predetti obiettivi specifici e allo scopo di assicurare l'integrazione dei contenuti progettuali e propositivi, può prevedere che si intervenga anche con strumenti di pianificazione attuativa che prevedano un insieme sistematico di interventi volti ad assicurare il mantenimento, l'incremento prestazionale, la valorizzazione degli ambiti, in sinergia con complementari disposizioni applicative indicate dal PS per l'Ambito della città antica e fondata di Camaiore.

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

B) Obiettivi specifici

Per gli **Ambiti per la valorizzazione e qualificazione dei capisaldi degli insediamenti storici,** costituisce **Obiettivo specifico del PS** da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale il mantenimento delle funzioni di presidio territoriale delle frazioni (collinari e montane), con particolare riferimento ai centri ed agglomerati di antica formazione, ovvero il miglioramento in termini di prestazioni e dotazioni, il consolidamento e/o potenziamento delle attrezzature, del verde attrezzato, dei parcheggi, delle aree di sosta e dei percorsi per l'accessibilità agli spazi e ai servizi di comunità, anche attraverso la sperimentazione di forme innovative (pubblico – private convenzionate) di adozione e gestione integrata degli immobili al fine di garantirne la cura, la manutenzione e la gestione e più in generale il mantenimento dei servizi essenziali per l'esercizio dei diritti di cittadinanza.

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento dell'obiettivo specifico precedente indicato, previa considerazione e verifica delle vigenti previsioni di RU, sono definite le seguenti **Disposizioni applicative**, da declinare e attuare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- definire le modalità di recupero e riqualificazione delle attrezzature esistenti, dello spazio pubblico e dei principali spazi aperti di relazione ed identificazione collettiva (le piazze, le

viabilità centrali, gli affacci e gli ingressi alla fruizione dei principali beni comuni, ai luoghi panoramici e di interesse storico – documentale, ecc.), con particolare attenzione per l'individuazione di un sistema omogeneo di attrezzature, tecnologie e materiali per il rinnovo dell'arredo urbano e delle dotazioni infrastrutturali e territoriali;
- considerare, garantire e prevedere i parcheggi e le aree di sosta (prioritariamente ad integrazione e completamento di quelli esistenti), nonchè le corrispondenti attrezzature e percorsi per l'accessibilità agli spazi e ai servizi comuni che lo stesso PS intende mantenere, consolidare e/o migliorare;
- individuare e disciplinare le modalità di uso e trasformazione degli spazi aperti residuali, marginali e/o non utilizzati, nel solo caso in cui le previsioni, gli interventi e le azioni siano considerati e commisurati ad assicurare il perseguimento delle esigenze di mantenimento dei presidi territoriali, ovvero di incremento e/o miglioramento delle dotazioni e dei servizi pubblici essenziali;
- individuare le aree da destinare a previsioni, interventi ed azioni di trasformazione, anche mediante sostituzione e/o ristrutturazione degli immobili e degli edifici ritenuti incongrui con i caratteri ed i valori costitutivi dei centri, definendo soluzioni che perseguano la sperimentazione di forme progettuali innovative che assicurino l'integrazione di forme e codici compositivi dell'architettura contemporanea con le strutture edilizie e i tessuti di impianto storico, con la contestuale riqualificazione e/o integrazione degli spazi pubblici esistenti, anche attraverso l'applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica.

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

B) Obiettivi specifici

Il PS in ragione dei caratteri e degli elementi costitutivi dei morfotipi delle urbanizzazioni c contemporanee e degli specifici elementi o fattori di criticità, individua i seguenti **Ambiti degradati, dequalificati e/o inutilizzati, destinati ad azioni di rigenerazione e/o trasformazione**:
- l'**Area per la riqualificazione di Piazza Romboni e la Badia a Camaiore (1**), comprendente ambiti degradati e dequalificati destinati ad azioni di rigenerazione;
- l'**Area per la riqualificazione di via Sterpi a Camaiore (ex fonderia Pardini) (2)**, comprendente ambiti degradati e dequalificati destinati ad azioni di rigenerazione;
- l'**Area per l'integrazione dei servizi a supporto del centro di Vado (3)**, comprendente ambiti inutilizzati (o abbandonati) destinati ad azioni di trasformazione;
- **l'Area per il recupero delle "Funi" e degli spazi lungo il Lombricese a Camaiore (4)**, sia comprendente ambiti degradati e dequalificati destinati ad azioni di rigenerazione, sia ambiti inutilizzati (o abbandonati) destinati ad azioni di trasformazione;
- l'**Area per il recupero dell'ex fornace Dati ai Frati (5)**, comprendente ambiti degradati e dequalificati destinati ad azioni di rigenerazione;
- l'**Area per la riqualificazione delle strutture sportive e ricreative al Ponte di Sasso (6),** comprendente sia ambiti degradati e dequalificati destinati ad azioni di rigenerazione, sia ambiti inutilizzati (o abbandonati) destinati ad azioni di trasformazione;
- l'**Area per l'integrazione dell'offerta residenziale sociale a Capezzano (7),** comprendente ambiti inutilizzati (o abbandonati) destinati ad azioni di trasformazione;
- l'**Area per l'integrazione dei servizi e dotazioni di piazza degli Alpini a Capezzano (8),** sia comprendente ambiti degradati e dequalificati destinati ad azioni di rigenerazione, sia

ambiti inutilizzati (o abbandonati) destinati ad azioni di trasformazione;
- l'**Area per il recupero della fascia (edifici e spazi) lungo la fossa dell'Abate a Lido (9)**, comprendente ambiti degradati e dequalificati destinati ad azioni di rigenerazione;
- l'**Area per il recupero dell'Arlecchino, Piazza Brodolini e viale a mare a Lido (10),** comprendente ambiti degradati e dequalificati destinati ad azioni di rigenerazione.

Per i suddetti ambiti costituiscono **Obiettivi specifici del PS** da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale,
- la considerazione organica ed integrata degli spazi destinati alla riqualificazione e/o rigenerazione urbana e di quelli destinati alla riconfigurazione e/o trasformazione dei margini urbani, al fine di giungere ad un progetto territoriale ed urbanistico complessivo, anche coordinato in più partizioni spaziali e unità di intervento, che sperimentino nuovi paradigmi progettuali dell'architettura contemporanea, in continuità con i principi generativi originari;
- la crescita qualitativa, funzionale e dotazionale della città (Lido, Capezzano e Camaiore), proponendo la formulazione di un nuovo disegno delle parti (piene e vuote) suscettibili di riqualificazione, rigenerazione e/o trasformazione, sperimentando con nuove forme e configurazioni che perseguano i più elevati livelli di qualità sia sotto il profilo architettonico e morfo-tipologico, sia sotto il profilo dell'efficienza energetica e più in generale delle prestazioni ambientali (armonizzazione del disegno urbano, elevati standard prestazionali dell'armatura infrastrutturale, contenuto di eco-sostenibilità, tecnologie a basso impatto ambientale e ottimizzazione dei fabbisogni energetici);
- la riqualificazione e/o rigenerazione dei tessuti urbani degradati e/o dequalificati, regolando i processi di trasformazione a favore della qualità dell'organizzazione urbana e dell'incremento delle capacità sociali, imprenditoriali ed economiche, attraverso la ricucitura delle matrici e delle strutture fondative di impianto, la riallocazione di funzioni, attività e servizi (pubblici e privati), con il contestuale incremento e qualificazione - attraverso l'applicazione dei principi di compensazione e/o perequazione urbanistica - delle dotazioni di spazi pubblici e attrezzature generali;
- la riconfigurazione e/o trasformazione degli spazi aperti (marginali, inutilizzati, destrutturati, ovvero privi di disegno) posti in stretta relazione morfotipologica e funzionale con tessuti urbani caratterizzati da margini incompleti, degradati e/o dequalificati, regolando i processi di trasformazione anche comportanti eventuali nuovi impegni di suolo (comunque all'interno del territorio urbanizzato), attraverso il completamento del disegno urbano e la diversificazione delle capacità funzionali, con la contestuale qualificazione paesaggistica dei margini e l'incremento - attraverso l'applicazione dei principi di compensazione e/o perequazione urbanistica - dei servizi, delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture per l'accessibilità e la mobilità locale-

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento dei predetti Obiettivi specifici sono definite le seguenti **Disposizioni applicative,** articolate per gli specifici Ambiti, da declinare e attuare nel PO e negli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, con specifico riferimento alle destinazioni d'uso ritenute ammissibili, alla qualità dell'assetto urbano e ai corrispondenti servizi e dotazioni territoriali ritenuti non rinunciabili ed essenziali:
- **Area per la riqualificazione di Piazza Romboni e la Badia a Camaiore (1**); il PO è tenuto a individuare puntualmente l'area, gli spazi e gli immobili degradati, abbandonati e/o defunzionalizzati, partendo da quelli produttivi dismessi e da quelli già temporaneamente impiegati per depositi e aree di sosta per il trasporto pubblico locale, ove potranno essere prioritariamente collocate e definite (attraverso azioni, previsioni ed interventi di

trasformazione) le seguenti funzioni: commerciali (con esclusione di medie e grandi strutture di vendita), direzionali e di servizio (pubbliche e di uso pubblico), residenziali, spazi e attrezzature di interesse generale. Si indicano quali disposizioni applicative per la qualità dell'assetto urbano che il PO è tenuto a declinare ed attuare, il recupero di ampi spazi aperti a verde attrezzato in continuità con la piazza esistente, il disegno dello spazio pubblico con prevalenza dei vuoti rispetto ai pieni, il ripristino di elementi, componenti e percorsi che garantiscano la continuità paesaggistica e funzionale tra piazza Romboni e il complesso monumentale della Badia, la corretta ed adeguata dislocazione degli spazi e delle infrastrutture da destinare al trasporto pubblico locale, l'ambientazione e configurazione paesaggistica del margine lungo via G. Rossa e l'argine della reticolo idraulico superficiale;

- **Area per la riqualificazione di via Sterpi a Camaiore (ex fonderia Pardini) (2)**; il PO è tenuto a rilevare puntualmente gli spazi e gli immobili abbandonati e/o defunzionalizzati, partendo da quelli produttivi esistenti e/o dismessi e da quelli inutilizzati ad essi contermini, ove potranno essere prioritariamente collocate e definite (attraverso azioni, previsioni ed interventi di rigenerazione) le seguenti funzioni prevalenti: direzionali e di servizio (pubbliche e di uso pubblico), artigianali (limitatamente a quelle di servizio e alla persona) e commerciali (con esclusione di medie e grandi strutture di vendita). E' esclusa la funzione residenziale, salvo quella a carattere sociale Si indicano quali disposizioni applicative per la qualità dell'assetto urbano che il PO è tenuto a declinare ed attuare, il ripristino di un adeguato rapporto tra pieni e vuoti recuperando il deficit di spazi aperti pertinenziali e di quelli pubblici, mantenendo prioritariamente l'unitarietà dei corpi di fabbrica da recuperare e/o ricostruire (ed evitando l'eccessiva parcellizzazione dei lotti), con il contestuale adeguamento della viabilità carrabile esistente e il reperimento di aree di sosta e parcheggio, assicurando al contempo il collegamento e la continuità paesaggistica e funzionale tra via Sterpi e via Fonda;
- **Area per l'integrazione dei servizi a supporto del centro di Vado (3)**; il PO, anche partendo dalla preliminare considerazione delle previsioni del RU vigente, è tenuto a rilevare puntualmente gli spazi aperti (inutilizzati), i lotti interclusi e gli immobili esistenti, ove potranno essere collocate e definite (attraverso azioni, previsioni ed interventi di trasformazione, anche comportanti impegno di suolo) le seguenti funzioni: residenziale, direzionale e di servizio. Si indicano quali disposizioni applicative per la qualità dell'assetto urbano che il PO è tenuto a declinare ed attuare, l'incremento delle dotazioni di spazi a verde, aree di sosta e parcheggio (con particolare attenzione per l'integrazione di quelle esistenti contermini il centro storico, le attrezzature scolastiche e di quartiere), l'adeguamento della viabilità carrabile esistente, assicurando al contempo il collegamento e la continuità paesaggistica e funzionale (percorsi lenti) tra centro storico di Vado e tessuti residenziali contermini (via Cesenatico, via nuova e via di Mezzo), il mantenimento di un elevato gradiente verde degli eventuali nuovi insediamenti, con un equilibrato rapporto che garantisca la prevalenza dei vuoti sui pieni;
- **Area per il recupero delle "Funi" e degli spazi lungo il Lombricese a Camaiore (4)**; il PO, anche partendo dalla preliminare considerazione delle previsioni del RU vigente, è tenuto a rilevare puntualmente sia gli spazi e gli immobili abbandonati e/o defunzionalizzati, partendo da quelli produttivi esistenti e/o dismessi, ex cordificio, da quelli inutilizzati ad essi contermini, sia gli altri spazi aperti (inutilizzati) ed i lotti interclusi (lungo via Fonda) ove potranno essere prioritariamente collocate e definite (attraverso azioni, previsioni ed interventi di prioritaria rigenerazione) le seguenti funzioni: commerciali (con esclusione delle grandi strutture di vendita), residenziali, direzionali e di servizio (pubbliche e di uso pubblico). Si indicano quali disposizioni applicative per la qualità dell'assetto urbano che il

PO è tenuto a declinare ed attuare, la realizzazione di adeguate aree di sosta e parcheggio (di supporto al centro storico, anche in relazione alle esigenze di potenziale pedonalizzazione di piazza XXIX Maggio), l'adeguamento della viabilità carrabile esistente (con particolare attenzione per via Radicchi e via Fonda), il ripristino delle continuità funzionali (percorsi lenti) ambientali e paesaggistiche lungo il torrente Lombricese, il mantenimento di un elevato gradiente verde degli insediamenti, con un equilibrato rapporto che garantisca la prevalenza dei vuoti sui pieni e la realizzazione di spazi a verde pubblico (e/o di uso pubblico convenzionato) attrezzato, l'ambientazione e configurazione paesaggistica del margine lungo l'intero reticolo idraulico superficiale. L'insediamento di medie strutture di vendita è necessariamente subordinata alla preliminare e/o contestuale risoluzione delle condizioni di accessibilità (carrabile e pedonale) in relazione alle ipotesi di localizzazione infrastrutturale oggetto di co-pianificazione;

- **Area per il recupero dell'ex fornace Dati ai Frati (5)**; il PO, anche partendo dalla preliminare considerazione delle previsioni del RU vigente, è tenuto a rilevare puntualmente gli spazi e gli immobili abbandonati e/o defunzionalizzati, partendo da quelli produttivi dismessi e dai relativi spazi aperti pertinenziali, ove potranno essere prioritariamente collocate e definite (attraverso azioni, previsioni ed interventi di rigenerazione) le seguenti funzioni: residenziali, direzionali e di servizio (pubbliche e di uso pubblico). Si indicano quali disposizioni applicative per la qualità dell'assetto urbano che il PO è tenuto a declinare ed attuare, il mantenimento e/o il recupero di componenti (aventi valore testimoniale e documentale) dell'originaria architettura protoindustriale, l'adeguamento della viabilità carrabile esistente (via Terrapezzina), il reperimento di adeguate aree di sosta e parcheggio, l'ambientazione e configurazione paesaggistica del margine lungo il piede collinare, il fosso S. Margherita e via Ceragioli, il recupero prevalentemente a verde degli spazi pertinenziali, evitando la parcellizzazione dei lotti a favore del mantenimento dell'unitarietà architettonica di impianto;
- **Area per la riqualificazione delle strutture sportive e ricreative al Ponte di Sasso (6)**; il PO, anche partendo dalla preliminare considerazione delle previsioni del RU vigente, è tenuto a individuare puntualmente l'area, gli spazi e gli immobili degradati, abbandonati e/o defunzionalizzati, partendo da quelli commerciali, turistico - ricettivi dismessi e da quelli sportivi e ricreativi in abbandono, nonchè gli spazi aperti (inutilizzati) ed i lotti interclusi contermini, ove potranno essere prioritariamente collocate e definite (attraverso azioni, previsioni ed interventi di rigenerazione, ovvero di trasformazione, anche comportanti impegno di suolo) le seguenti funzioni: residenziali, commerciali (con esclusione di medie e grandi strutture di vendita), direzionali e di servizio (pubbliche e di uso pubblico). Si indicano quali disposizioni applicative per la qualità dell'assetto urbano che il PO è tenuto a declinare ed attuare, l'adeguamento della viabilità esistente con particolare riferimento al nodo tra via sarzanese e via Provinciale, il ripristino e/o riconfigurazione degli spazi a verde sportivo e/o attrezzato con la contestuale realizzazione di adeguati spazi e aree di sosta e parcheggio, l'ambientazione e configurazione paesaggistica del margine al contatto con la campagna (ad ovest);
- **Area per l'integrazione dell'offerta residenziale sociale (pubblica e privata)[10] a Capezzano (7)**; il PO è tenuto a rilevare puntualmente gli spazi aperti (inutilizzati), i lotti interclusi e gli immobili esistenti, ove potranno essere collocate e definite (attraverso azioni, previsioni ed interventi di trasformazione, anche comportanti impegno di suolo) le seguenti funzioni: residenziale, direzionale e di servizio. Si indicano quali disposizioni applicative per la qualità dell'assetto urbano che il PO è tenuto a declinare ed attuare, anche in forma

[10] Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 420

complementare e sinergica con le contermini previsioni di localizzazione oggetto di co-pianificazione, l'incremento delle dotazioni di spazi a verde pubblico e attrezzato, delle aree di sosta e parcheggio (con particolare attenzione per l'integrazione di quelle contermini ai quartieri esistenti), il completamento e l'adeguamento della viabilità carrabile esistente (con particolare attenzione per i raccordi tra: via Unità d'Italia e via P. Massoni; via Paesetto e via Massoni, via Paesetto e via Ceppeto), assicurando al contempo il collegamento e la continuità paesaggistica e funzionale (percorsi lenti) tra via Massoni e via Ceppeto e lungo via Unità d'Italia, il mantenimento di un elevato gradiente verde degli eventuali nuovi insediamenti, con un equilibrato rapporto che garantisca la prevalenza dei vuoti sui pieni, l'ambientazione e configurazione paesaggistica del margine al contatto con la campagna (ad ovest);

- **Area per l'integrazione dei servizi e dotazioni di piazza degli Alpini a Capezzano (8)**; il PO è tenuto a rilevare puntualmente sia gli spazi e gli immobili abbandonati, defunzionalizzati e/o inutilizzati esistenti (ovvero quelli suscettibili di riqualificazione in ragione della specifica ubicazione prospiciente piazza Degli Alpini), sia gli altri spazi aperti (inutilizzati) ed i lotti interclusi (lungo via del Paduletto, via Cafaggiolo, via Italica e via Sarzanese) ove potranno essere prioritariamente collocate e definite (attraverso azioni, previsioni ed interventi di prioritaria rigenerazione, ovvero trasformazione, anche comportanti impegno di suolo) le seguenti funzioni: commerciali (con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita), residenziali, artigianali (limitatamente a quelle di servizio e alla persona), direzionali e di servizio (pubbliche e di uso pubblico). Si indicano quali disposizioni applicative per la qualità dell'assetto urbano che il PO è tenuto a declinare ed attuare, anche in forma complementare e sinergica con le contermini previsioni di localizzazione oggetto di co-pianificazione, la realizzazione di una piazza e spazio aperto infrastrutturato ed attrezzato per lo svolgimento delle attività di comunità attraverso la riconfigurazione morfologica e funzionale di piazza degli Alpini e degli edifici ad essa prospicienti e/o contermini, la ricollocazione e il contestuale incremento delle aree di sosta e parcheggio (con particolare attenzione per l'integrazione di quelle contermini al centro storico e per quelle comunque ritenute essenziali a garantire l'accessibilità al centro commerciale naturale), il completamento e l'adeguamento della viabilità carrabile esistente (con particolare attenzione per i raccordi tra: via del Paduletto e via Cafaggiolo, via Padulletto e piazza Degli Alpini), assicurando al contempo il collegamento e la continuità paesaggistica e funzionale (percorsi lenti) tra via Cafaggiolo, piazza degli Alpini e via Italica, la definizione di nuovi margini urbani (anche con continuità dei tessuti e dei fronti su piazza degli Alpini e la conseguente ambientazione e configurazione paesaggistica del margine al contatto con la campagna (ad ovest);
- **Area per il recupero della fascia (edifici e spazi) lungo la fossa dell'Abate a Lido (9)**; il PO è tenuto a rilevare puntualmente sia gli spazi e gli immobili abbandonati e/o defunzionalizzati, partendo da quelli turistico – ricettivi e ricreativi esistenti (ex Cavaluccio, ex cinema Giardino) e da quelli aperti inutilizzati lungo la fossa dell'Abate, sia gli altri spazi ed immobili di potenziale interesse pubblico (ex Villa Luporini) fino al ponte di via Fratti, ove potranno essere prioritariamente collocate e definite (attraverso azioni, previsioni ed interventi di prioritaria rigenerazione e/o recupero) le seguenti funzioni: turistico – ricettive, commerciali (con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita), direzionali e di servizio (pubbliche e di uso pubblico). Si indicano quali disposizioni applicative per la qualità dell'assetto urbano che il PO, coerentemente con il PUA e gli strumenti di programmazione settoriale, è tenuto a declinare ed attuare, il completamento degli spazi aperti e dei percorsi lenti ciclabili e pedonali lungo la fossa dell'Abate e di attraversamento del fiume verso Viareggio, anche individuando soluzioni in grado di favorire l'accessibilità

all'arenile e l'affaccio al mare, il recupero dei giardini e degli spazi aperti di pregio lungo via del Fortino quali spazi a verde pubblico e/o di uso pubblico convenzionato;

- **Area per il recupero dell'Arlecchino, Piazza Brodolini e viale a mare a Lido (10)**; **)**; il PO è tenuto a rilevare puntualmente sia gli spazi e gli immobili abbandonati e/o defunzionalizzati, partendo da quelli turistico – ricettivi e ricreativi esistenti (ex Arlecchino) e da quelli aperti dequalificati di piazza Brodolini, sia gli altri spazi prevalentemente utilizzati quali spazi di sosta e parcheggio posti ad est di viale Colombo e lungo il viale S. Bernardini ove potranno essere prioritariamente collocate e definite (attraverso azioni, previsioni ed interventi di prioritaria rigenerazione) funzioni orientate alla produzione e promozione dell'offerta turistico – ricettiva, ricreativa, culturale e ambientale, in forma eventualmente complementare a quelle commerciali (con esclusione delle grandi strutture di vendita), direzionali e di servizio (pubbliche e di uso pubblico). Si indicano quali disposizioni applicative per la qualità dell'assetto urbano che il PO è tenuto a declinare ed attuare, il completamento del progetto di riqualificazione dell'arredo urbano lungo via S. Bernardini (con attenzione all'integrazione dei percorsi lenti ciclabili e pedonali e delle componenti vegetazionali), la riorganizzazione e/o l'integrazione degli spazi e delle aree di sosta e parcheggio anche individuando soluzioni in grado di favorire l'accessibilità alla passeggiata pedonale e l'affaccio al mare, il recupero dei giardini e degli spazi aperti di pregio quali spazi a verde pubblico e/o di suo pubblico convenzionato.

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

B) Obiettivi specifici

Il PS, al fine di assicurare il fattivo soddisfacimento di specifiche esigenze formulate in seno al processo partecipativo, ovvero di assicurare il perseguimento di obiettivi generali concernenti i servizi d le dotazioni territoriali, individua per le diverse aree urbane e le città di Camaiore i seguenti **"Ambiti della città attrezzata destinati ad azioni di riqualificazione e valorizzazione urbana"** (anche costituiti da attrezzature e spazi pubblici non adeguatamente utilizzati e mantenuti e da aree e spazi aperti non edificati), che potranno essere dettagliati, articolati e puntualmente disciplinati dal PO:

- **Centro dei servizi di approdo alla città di Camaiore (1);**
- **Centro dell'istruzione ed educazione e PEEP 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).**

Per i suddetti ambiti costituiscono **Obiettivi specifici del PS** da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- la formazione e l'incremento del sistema di spazi, dotazioni e attrezzature pubbliche finalizzate al miglioramento della qualità della vita, al benessere sociale ed individuale, al fine di determinare città ed insediamenti accoglienti, solidali e a misura degli abitanti, assicurando il diritto e l'accesso agli esercizi di cittadinanza, incrementando l'offerta di attrezzature e spazi pubblici (pro-capite) e favorendo al contempo l'equa ripartizione dell'offerta di dotazioni e servizi territoriali e la concretizzazione (ove necessario) di polarità e centri urbani e/o di quartiere (Lido, Secco, Capezzano, Capoluogo, ecc.);

- la riprogettazione urbana dello spazio inedificato, contermine e di stretta relazione ai predetti centri, talvolta costituito da lotti inedificati interclusi suscettibili di trasformazione, attraverso l'applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica, con il contestuale miglioramento e potenziamento delle attrezzature di quartiere esistenti, la ricucitura dello spazio pubblico, la manutenzione, la qualificazione e l'integrazione delle aree a verde, la salvaguardia delle aree agricole intercluse e più in generale con il riordino della viabilità, l'adeguamento dei parcheggi e della sosta locale, assicurando al contempo l'incremento della dotazione di infrastrutture per l'accessibilità ai servizi fondamentali e allo spazio urbano e l'efficientamento della mobilità lenta (ciclo-pedonale) e del trasporto pubblico anche su ferro.

C) Disposizioni applicative

Al fine di assicurare per ogni area urbana e/o quartiere il perseguimento dei predetti obiettivi specifici, il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica sono tenuti ad individuare prioritariamente le eventuali previsioni di trasformazione urbanistica (pubblica, pubblico – privata e/o privata) anche comportanti nuovo impegno di suolo, ovvero, comportanti sostituzione e ristrutturazione dei tessuti edificati esistenti, procedendo in particolare a declinare ed attuare le seguenti **disposizioni applicative**:

- predisporre la ricognizione dei suoli liberi interni, con particolare riferimento per i lotti inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione, e definire conseguentemente un disegno organico, sistematico e articolato di previsioni, interventi ed azioni che nell'ambito della prevalente destinazione residenziale, assicuri l'integrazione con altre funzioni urbane (direzionali, commerciali, di servizio, ecc.) e la realizzazione e cessione gratuita al comune – mediante l'applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica - di infrastrutture, spazi pubblici e/o di uso pubblico necessari all'incremento delle dotazioni territoriali e degli standard urbanistici delle UTOE, con particolare attenzione per il verde attrezzato, la viabilità (carrabile e ciclo pedonale), le aree di sosta ed i parcheggi;
- verificare (in termini di effetti ambientali, paesaggistici e socio-economici) le diverse alternative di dislocazione spaziale delle previsioni di trasformazione e le conseguenti opzioni di assetto infrastrutturale ed urbanistico, nell'ottica di un'attenta analisi costi-benefici, determinando conseguentemente le misure e le condizioni (di mitigazione, compensazione e perequazione) per la formazione e/o qualificazione dei centri e delle polarità di ogni quartiere - città, assicurando prioritariamente l'adeguamento delle attrezzature scolastiche e socio –culturali, ovvero l'incremento e/o la formazione di giardini e parchi urbani, nonché di altri spazi aperti e a verde di relazione e connessione ambientale (quali ad esempio gli orti ed i boschi urbani), anche ai fini del corretto inserimento paesaggistico;
- individuare un insieme complesso di previsioni specifiche ed interventi mirati, anche costituiti da diversi progetti organici riferiti ad ambiti spaziali definiti da realizzarsi per unità minime di intervento (piani attuativi, progetti unitari convenzionati, ecc.), tali da garantire anche attraverso l'attuazione programmata, la continuità e la rispondenza con le disposizioni applicative precedentemente elencate.

La declinazione e attuazione delle predette disposizioni applicative nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica concorre inoltre alla contestuale fattiva ed efficace realizzazione delle obiettivi individuati dal PS nell'ambito della disciplina generale e in quella di ogni singola UTOE.

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

B) Obiettivi specifici

Il PS, prendendo atto degli effetti determinati dalla programmazione settoriale e specialistica di livello comprensoriale, sovracomunale e locale, individua i seguenti **Ambiti dei Poli specializzati per le funzioni pubbliche generali e sovracomunali** e delle relative dotazioni territoriali e infrastrutturali:

- il ***Polo sportivo di Camaiore e spazi contermini (1),*** comprendente il complesso degli impianti sportivi del capoluogo (di sostanziale servizio all'intera comunità di Camaiore), ovvero lo stadio, la piscina e il palazzo delle sport comunale e i relativi spazi pertinenziali, comprensivi delle aree di sosta e parcheggio;
- il ***Polo sportivo "Campo Tori" a Camaiore e spazi contermini (2),*** comprendete il complesso degli omonimi impianti sportivi (di sostanziale servizio all'intera comunità di Camaiore e appositamente attrezzati per specifiche attività) e i relativi spazi pertinenziali, comprensivi delle aree di sosta e parcheggio,
- il ***Polo mercatale (Mercato ortofutticolo) del Secco e spazi contermini (3****),* comprendente il mercato ortofrutticolo di via del Secco ed i relativi spazi pertinenziali (magazzini, piazzali, spazi per depositi e stoccaggi, ecc.), comprensivi delle aree di sosta e parcheggio, anche esterne al polo ma di servizio per la sua fruizione e gestione (pubblica e di uso pubblico);
- il ***Ospedale unico della "Versilia" a Lido (4), comprendente il polo dei servizi ospedalieri della Versilia*** ed i relativi spazi pertinenziali, comprensivi delle aree di sosta e parcheggio, degli spazi per la logistica e la mobilità (terminal bus, elisoccorso, ecc.), degli ampi spazi a verde di corredo e degli immobili destinati alle funzioni amministrative e direzionali (ex villa Pergher).

Per i suddetti ambiti costituisce **Obiettivo specifico del PS** da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, il consolidamento e miglioramento qualitativo e prestazionale dei suddetti Poli e lo sviluppo delle relative funzioni pubbliche e/o di interesse generale, delle attrezzature e dotazioni territoriali di livello sovralocale e locale di cui risultano dotati, che costituiscono requisito essenziale per il mantenimento di qualificati ed efficienti livelli di servizio per il territorio comunale e per quello versiliese.

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento dell'obiettivo specifico precedente indicato, previa considerazione e verifica delle vigenti previsioni di RU, sono definite le seguenti **Disposizioni applicative**, da declinare e attuare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- per il ***Polo sportivo di Camaiore e spazi contermini (1),*** il PO è tenuto ad assicurare il mantenimento, la qualificazione e - se necessario – l'adeguamento delle attrezzature e degli impianti esistenti, compatibilmente con la necessità di garantire lo sviluppo delle relazioni funzionali, paesaggistiche e ambientali con la città di Camaiore e il miglioramento delle complessive condizioni di accessibilità, con particolare attenzione per i percorsi a mobilità lenta (ciclabile e pedonale), anche in sinergia con l'eventuale recupero e rifunzionalizzazione di aree ed immobili contermini decontestualizzati;
- per il ***Polo sportivo "Campo Tori" a Camaiore e spazi contermini (2),*** il PO è tenuto ad assicurare il mantenimento, la qualificazione e - se necessario – il potenziamento delle attrezzature e degli impianti esistenti (anche al fine di ampliare l'offerta di attività e spazi), compatibilmente con gli elementi di vulnerabilità ambientale dati dal contermine torrente Lucese (da v valorizzare anche per il tempo libero e lo sport) e con la necessità di garantire lo sviluppo delle relazioni funzionali, paesaggistiche e ambientali con la città di Camaiore e il miglioramento delle complessive condizioni di accessibilità, con particolare attenzione per le aree di sosta e parcheggio;
- il ***Polo mercatale (Mercato ortofutticolo) del Secco e spazi contermini (3****),* il PO è tenuto ad

assicurare il recupero, la riqualificazione e il potenziamento delle attrezzature, degli spazi e degli impianti esistenti, anche al fine di assicurare l'eventuale formazione di un polo mercatale, anche di caratura versiliese o di livello comprensoriale (in sinergia con politiche e previsioni da concordare nell'ambito dell'Unione dei Comuni) e il contestuale adeguamento delle complessive condizioni di accessibilità, con particolare attenzione per le aree di sosta e parcheggio, anche in sinergia con l'eventuale recupero di aree ed immobili contermini degradati e/o inutilizzati;

- per l'***Ospedale unico della "Versilia" a Lido (4), comprendente il polo dei servizi ospedalieri della Versilia,*** il PO è tenuto ad assicurare il mantenimento e – se necessario – l'adeguamento delle funzioni e degli spazi esistenti, compatibilmente con il mantenimento degli spazi a verde e con la definizione di interventi ed azioni in grado di migliorare le relazioni funzionali e di mobilità con gli insediamenti costieri e dell'entroterra versiliese, con particolare attenzione per la qualificazione dei percorsi di accessibilità lenta (ciclabile e pedonale). Il PO garantisce altresì il potenziamento delle funzioni di accessibilità al polo anche in relazione all'incremento degli spazi e delle aree a parcheggio e alla corrispondente integrazione della viabilità carrabile di ingresso.

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

B) Obiettivi specifici

Il PS, in coerenza con gli strumenti di programmazione settoriale vigenti, individua i seguenti **Ambiti per la qualificazione e lo sviluppo dei servizi turistici e ludico – ricreativi**, comprensivi delle relative dotazioni territoriali, ambientali e infrastrutturali:

- le **Aree per il miglioramento dell'offerta turistica e degli spazi aperti a Lido (1),** comprendente i tessuti urbani a bassa densità entro cui sono ancora rilevabili ampi spazi aperti inutilizzati e/o dequalificati, anche di valore ambientale, ovvero residuali di originarie formazioni boschive costiere;
- l'**Area – fascia specializzata della "Passeggiata" a Lido e relativo arenile (2),** comprendente l'ampio settore urbano a elevata specializzazione turistico ricettiva, costituito dall'arenile e dai corrispondenti stabilimenti balneari, dal vasto sistema di spazi pubblici prevalentemente pedonali (passeggiata a mare, pontile, piazze Lemmetti, Matteotti, Principe Umberto, Castracani) e della viabilità di servizio (viali Pistelli e Bernardini).

Per i suddetti ambiti costituisce **Obiettivo specifico del PS** da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica 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), mediante la definizione di nuove possibilità per l'adeguamento e il potenziamento delle strutture esistenti e l'eventuale individuazione di nuovi aree di trasformazione destinate all'offerta turistico ricettiva nell'ambito del territorio urbanizzato, anche favorendo al contempo, mediante l'applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica, la tutela e valorizzazione degli spazi aperti e delle aree inedificate esistenti per il mantenimento di elevati gradienti verdi degli insediamenti e per lo sviluppo di iniziative in grado di assicurare l'utilizzazione pubblica e ludico ricreativa (per lo svago e il tempo libero) delle aree di maggiore pregio ambientale, in coerenza e continuità con le disposizioni concernenti il "Parco urbano e area centrale della Versilia (ex tenuta Rolandi Ricci)".

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento del predetto Obiettivo specifico sono definite le seguenti **Disposizioni applicative,** articolate per gli specifici Ambiti, da declinare e attuare nel PO e negli

strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- per le **Aree per il miglioramento dell'offerta turistica e degli spazi aperti a Lido (1**), previo rilievo degli spazi aperti esistenti e delle relative consistenze vegetazionali, definire previsioni, interventi ed azioni comportanti lo sviluppo delle dotazioni di offerta turistico ricettiva e ludico – ricreativa, anche comportanti nuovi impegni di suolo, strettamente vincolate – mediante l'applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica - a garantire la contestuale tutela, il recupero paesaggistico e ambientale e la valorizzazione per attività pubbliche e/o di uso pubblico degli spazi aperti e delle aree considerate di valore, di quelle ritenute in grado di assicurare il mantenimento e/o il ripristino di continuità (paesistiche, ambientali, ecologico – funzionali) tra mare ed entroterra, ovvero ad incrementare la dotazione di spazi a verde attrezzato a servizio e qualificazione delle aree urbane interessate, in un quadro che assicuri comunque la conservazione attiva e la rigenerazione delle masse vegetazionali già riconosciute nell'ambito dello statuto del territorio;
- per l'**Area – fascia specializzata della "Passeggiata" a Lido e relativo arenile (2),** previa considerazione e verifica delle vigenti previsioni di RU e dei piani e programmi di settore vigenti (quali ad esempio il PUA), definire previsioni, interventi ed azioni orientate a garantire l'adeguamento e il miglioramento tipologico, funzionale e prestazionale delle strutture ricettive e balneari esistenti e dei relativi spazi pertinenziali, compatibilmente con le esigenze di manutenzione e completamento dei progetti di spazio pubblico (anche in sinergia con gli obiettivi concernenti gli "Ambiti degradati, dequalificati e/o inutilizzati, destinati ad azioni di rigenerazione e/o trasformazione), favorendo soluzioni architettoniche e morfologiche in grado di favorire il recupero delle relazioni paesistico – percettive e delle visuali verso il mare, la ricucitura e l'interconnessione degli itinerari lenti (ciclo pedonali) tra mare ed entroterra, la gestione omogenea, coerente ed ordinata degli interventi di natura pertinenziale e delle strutture temporanee e/o stagionali per lo svolgimento delle attività turistico – ricettive.

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

B) Obiettivi specifici

Il PS individua i seguenti **Ambiti per la qualificazione e lo sviluppo dei comparti produttivi**, prevalentemente industriali e artigianali, comprensivi delle relative dotazioni territoriali e infrastrutturali:

- l'**Area produttiva (A.P.E.A.) delle Bocchette (1);** destinata alla qualificazione e all'incremento delle funzioni produttive artigianali ed industriali e al mantenimento delle prestazioni di A.P.E.A;
- l'**Area produttiva della via provinciale per Camaiore (2);** destinata al consolidamento delle funzioni produttive e artigianali e al conseguimento delle prestazioni di A.P.E.A..

Per i suddetti ambiti costituiscono **Obiettivi specifici del PS** da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica:

- la qualificazione e il potenziamento delle funzioni produttive esistenti, privilegiando lo sviluppo tecnologico e il conseguimento di standard qualitativi di tutela ambientale, garantendo le possibilità di adeguamento tecnico, infrastrutturale e funzionale degli impianti e dei manufatti edilizi, con attenzione all'impiego di modalità per l'abbattimento dei consumi energetici, delle emissioni in atmosfera, del rumore e per il completamento delle opere e delle attività volte ad ottimizzare i processi produttivi, in modo da assicurare e/o conseguire la qualificazione e il "marchio" di "aree industriali ecologicamente attrezzate" (A.P.E.A.);

- l'identificazione di prestazioni a sostegno delle attività produttive (industriali, artigianali, commerciali all'ingrosso) e più in generale dei mestieri, che dovranno essere assicurate mediante incentivi per l'attività imprenditoriale anche attraverso il miglioramento delle condizioni intrinseche alle aziende e lo sviluppo delle conseguenti dotazioni infrastrutturali, funzionali e pertinenziali;
- la promozione di iniziative volte al pieno e fattivo utilizzo dei contenitori esistenti, con particolare riferimento a quelli inutilizzati, ovvero finalizzate alla facile, flessibile ed elastica capacità di riuso e utilizzazione degli involucri edilizi, anche assicurando i mutamenti logistici e funzionali degli spazi pertinenziali esistenti, sempre a fini produttivi o per l'esercizio dell'attività d'impresa, anche assicurando le modalità per ampliare l'offerta di mercato, senza esclusione le nuove forme di lavoro terziario, la libera professione e le iniziative del terzo settore.

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedente indicati sono definite le seguenti **Disposizioni applicative**, da declinare e attuare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 28 del PIT/PPR:

- definire previsioni, interventi ed azioni in grado di assicurare il rinnovo e la riqualificazione funzionale, prestazionale e tipologica del patrimonio edilizio, dei manufatti e degli immobili produttivi e dei relativi spazi pertinenziali, anche con eventuali possibilità di ampliamento e adeguamento volumetrico e dimensionale, nonché di ristrutturazione e sostituzione degli edifici, ovvero di riconfigurazione e accorpamento dei volumi secondari e accessori, introducendo al contempo, regole ed indicazioni per l'efficace e corretto inserimento dei volumi tecnici e delle apparecchiature ed infrastrutture di supporto, dei manufatti temporanee e/o stagionali funzionali all'esercizio delle attività di impresa;
- definire le regole per l'incremento delle prestazioni ambientali e di efficienza tecnologica ed energetica degli edifici, nonché per il miglioramento e l'adeguamento della qualità delle sistemazioni e degli spazi esterni pertinenziali (piazzali di movimentazione e scarico, depositi, aree di sosta e parcheggio, ecc.), con particolare attenzione per quelli posti in diretta relazione con lo spazio pubblico, assicurando in particolare la realizzazione di interventi di ambientazione e mitigazione paesaggistica;
- definire la semplificazione dei processi e delle regole edilizie per la rigenerazione funzionale delle aree e degli spazi (flessibilità di uso e di accorpamento e suddivisione immobiliare), in modo da consentire la facile, proficua ed elastica capacità di continuo riuso degli spazi e degli immobili esistenti ed i fisiologici mutamenti logistici e funzionali, sempre a fini produttivi o per l'esercizio dell'attività d'impresa;
- eseguire la ricognizione degli edifici, degli immobili e degli spazi produttivi abbandonati, inutilizzati e/o sottoimpiegati, definendo conseguentemente le previsioni, gli interventi e le azioni in grado di assicurare il pieno e fattivo utilizzo dei contenitori, sempre a fini produttivi, anche considerando (attraverso una apposita disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni) le possibilità di ampliare l'offerta di mercato, senza esclusione delle nuove forme di lavoro terziario, la libera professione e le iniziative del terzo settore;
- predisporre un disegno organico di trasformazione delle aree libere interne al perimetro del territorio urbanizzato attraverso l'identificazione di un insieme sistematico e articolato di partizioni spaziali che, nell'ambito della destinazione produttiva (industriale, artigianale, commerciale all'ingrosso), promuova la realizzazione e cessione gratuita al Comune di infrastrutture, spazi pubblici e di uso pubblico necessari all'incremento delle dotazioni territoriali e degli standard urbanistici delle UTOE, con particolare attenzione per viabilità e

parcheggi;
- individuare interventi mirati, anche costituiti da diversi progetti unitari riferiti ad ambiti spaziali definiti, tali da garantire la rispondenza con gli obiettivi precedentemente elencati e l'integrazione del complessivo disegno urbanistico con le localizzazioni di impegno di nuovo suolo oggetto di copianificazione;
- individuare interventi, previsioni ed azioni volti ad incrementare l'offerta e la dotazione di servizi (pubblici o di interesse pubblico) a supporto e sostegno delle imprese, con particolare attenzione per l'incremento degli standard urbanistici con attività ludico-ricreative, sportive, aggregative e di formazione ed educazione (quali ad esempio: asilo nido e scuola materna)[11].

L'Amministrazione comunale, in accordo con le associazioni di categoria e gli altri soggetti interessati, promuove forme di monitoraggio delle aziende presenti nel territorio comunale, al fine di perseguire risposte rapide e precise alle esigenze di natura imprenditoriale, attivando al contempo procedure (in sinergia con lo sportello unico per le imprese), per il miglioramento della qualità delle aziende presenti tramite il sostegno alle certificazioni ambientali (EMAS, ISO 9000, ISO 14000, ecc.).

4. Ambiti dei "Parchi Urbani" di Lido e Capezzano

A) Identificazione, descrizione e articolazione

Il PS individua i seguenti **Ambiti dei "Parchi urbani" di Lido di Camaiore e Capezzano** strategicamente funzionali all'ampliamento e all'incremento delle dotazioni verdi delle città, al mantenimento e/o al ripristino di valori storicamente e formalmente riconosciuti, all'utilizzazione e gestione consapevole di agroecosistemi isolati o relittuali che si intendono tutelare e salvaguardare anche ai fini della formazione di parchi urbani a servizio e qualificazione delle UTOE:
- l'**Ambito del Parco archeo – urbano dell'Acquarella a Capezzano** dei relativi spazi e aree rurali intercluse;
- **l'Ambito del Parco urbano e area centrale delle Versilia a Lido di** Camaiore (ex Tenuta Rolandi Ricci).

I suddetti ambiti sono individuati dal PS anche ad integrazione della disciplina dello Statuto del territorio e con particolare riferimento agli *Elementi funzionali della rete ecologica – ambientale* dell'Invariante strutturale (II) *I caratteri ecosistemici del paesaggio*. Tali ambiti scaturiscono dal riconoscimento di aree e spazi aperti di interesse paesistico per la particolarità e la tipicità dei caratteri costituitivi, dei valori e delle relazioni (funzionali, culturali, storiche, documentali, ecologiche e ambientali) che questi spazi instaurano - per la specifica ubicazione spaziale - con il restante territorio urbanizzato di cui fanno parte.

B) Obiettivi specifici

Per i suddetti ambiti costituiscono **Obiettivi specifici del PS** da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica:
- il mantenimento e la conservazione attiva delle funzionalità ambientali, storico-culturali e socio-economiche degli ambiti al fine di assicurare la qualificazione, il consolidamento e, ove possibile la ricostituzione, di fondamentali relazioni di continuità paesistica tra spazio urbano costruito e spazio aperto, nell'ottica di garantire il mantenimento di un elevato

[11] Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 421

gradiente verde, la fruizione pubblica e collettiva orientata alle attività del tempo libero, dello svago e della ricreazione all'aperto, anche attraverso il corretto inserimento delle infrastrutturazioni, delle dotazioni territoriali e dell'arredo urbano ritenuto essenziale per la corretta gestione ed utilizzazione degli spazi;
- la valorizzazione e lo sviluppo delle progettualità in grado di assicurare il riconoscimento e la formazione dei "Parco urbani" a servizio del territorio urbanizzato delle UTOE, anche in ampliamento ed integrazione degli spazi pubblici esistenti (orti sociali ed urbani, boschi e aree vegetate urbane, servizi ed attrezzature sportive e ricreative, aree a verde attrezzato, spazi per la ricreazione lo svago e il tempo libero, ecc.), compatibilmente con le esigenze di tutela e conservazione dei valori storico – culturali riconoscibili, con il contestuale prioritario recupero ed adeguamento prestazione e funzionale degli edifici e/o dei manufatti esistenti.

4.1. Ambiti del parco archeo - urbano dell'Acquerella a Capezzano

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedente indicati sono definite le seguenti **Disposizioni applicative**, da declinare e attuare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:
- individuare e classificare gli spazi aperti, le aree e gli immobili di interesse archeologico, storico culturale e ambientale, in rapporto alla caratterizzazione delle componenti di Patrimonio Territoriale con particolare riferimento alla fattoria romana, definendo le specifiche previsioni e disposizioni di tutela, conservazione e valorizzazioneanche attraverso operazioni di ripristino e restauro degli assetti originari;
- selezionare conseguentemente le altre aree e gli spazi aperti suscettibili di valorizzazione e riqualificazione paesaggistica e ambientale, anche attraverso collegate misure di compensazione e perequazione, definendo in ogni caso previsioni, interventi ed azioni prioritariamente finalizzate alla realizzazione di spazi pubblici e di uso pubblico all'aperto, necessarie all'integrazione e al potenziamento delle funzioni verdi (ludico – ricreative, per il tempo libero e lo svago) e storico – culturali della città.

4.2. Ambiti del parco urbano e area centrale della Versilia (ex tenuta Rolandi Ricci) a Lido

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedente indicati sono definite le seguenti **Disposizioni applicative**, da declinare e attuare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale
- individuare e classificare gli spazi aperti e le aree libere di interesse paesaggistico, ambientale e storico culturale, anche in rapporto al riconoscimento delle componenti ecosistemiche di Patrimonio Territoriale eventualmente interessate, definendo le specifiche previsioni e disposizioni di tutela e conservazione, con operazioni di ripristino e/o ricostituzione degli assetti botanico – vegetazionali originari;
- selezionare conseguentemente le altre aree e gli spazi aperti suscettibili di valorizzazione e riqualificazione paesaggistica e ambientale, definendo previsioni, interventi ed azioni prioritariamente finalizzate al consolidamento e adeguamento delle funzioni e degli impianti sportivi e ricreativi esistenti, alla realizzazione di spazi pubblici e di uso pubblico necessari all'integrazione e al potenziamento delle funzioni verdi (ludico – ricreative, per il tempo libero e lo svago) della città, ovvero alla formazione e sviluppo delle funzioni attrezzate ed infrastrutturate di intrattenimento all'aperto e per la promozione dell'offerta

culturale e turistico – ricreativa;
- determinare, previo rilievo e classificazione, la consistenza e la caratterizzazione degli edifici e dei manufatti esistenti e dei relativi spazi aperti pertinenziali, al fine di definire conseguentemente previsioni, interventi ed azioni finalizzate al prioritario riuso e alla rifunzionalizzazione degli immobili esistenti per attività pubbliche e di interesse generale, attraverso interventi di riqualificazione, rigenerazione e adeguamento igienico – funzionale e dotazionale degli immobili, non escludendo la realizzazioni di nuovi manufatti qualora risultino strettamente necessari a garantite il supporto e la gestione delle suddette funzioni pubbliche, comunque compatibilmente con il mantenimento e il recupero dei valori storico culturali rilevabili.

- Edificato puntuale di impianto storico

A) Identificazione, descrizione e articolazione

All'interno dei diversi Ambiti del territorio urbanizzato delle UTOE il PS individua inoltre l'**Edificato puntuale di impianto storico,** variamente diffuso e distribuito all'interno dei diversi tessuti e costituito in particolare da:
- gli **Edifici puntuali di impianto storico**, comprendenti sostanzialmente singoli edifici o complessi di edifici di natura puntuale o di ridotte dimensioni tali da non potersi caratterizzare come tessuti ed essere pertanto riconosciuti quali ambiti del territorio urbanizzato;
- gli **Edifici caratterizzanti e di valore storico - documentale,** comprendenti sostanzialmente le ville – fattoria di valore monumentale, le grandi strutture architettoniche e monumentali (civili, religiose, militari, ecc.), i tipi insediativi della città balneare (ville e villini), limitatamente a quelle ricadenti in territorio urbanizzato.

I suddetti edifici puntuali sono individuati dal 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.

- Edifici puntuali di impianto storico

B) Obiettivi specifici

Per gli **Edifici puntuali di impianto** storico costituiscono **Obiettivi specifici del PS** da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica:
- la tutela e la valorizzazione (funzionale e tipologica) del patrimonio edilizio di impianto storico, il consolidamento del presidio residenziale e delle attività o funzioni di servizio alla residenza, attraverso il recupero e il risanamento conservativo, nonché la ristrutturazione edilizia, l'adeguamento e la riqualificazione degli immobili, mediante l'impiego di tecniche e soluzioni progettuali che garantiscano la continuità e il rispetto degli organismi tipologici originari e tradizionali e senza il sostanziale incremento dei carichi insediativi;
- il riuso e la valorizzazione degli spazi, de manufatti e degli edifici accessori, la riqualificazione e il riordino di quelli degradati, la ristrutturazione e/o la sostituzione edilizia degli edifici – o parti di essi - ritenuti incompatibili o incongrui con i valori riconosciuti, con la contestuale riqualificazione degli spazi aperti di relazione e/o di natura pertinenziale, nonché dei giardini, delle corti, degli orti e dei beni minori di valore storico documentale.

Il PO, sulla base degli elementi conoscitivi e ricognitivi contenuti nel PS, è tenuto ad eseguire

un mirato aggiornamento e una attenta ricognizione della schedatura e catalogazione dell'Edificato puntuale di impianto storico già effettuata dal RU vigente, orientata a rilevare e considerare i valori riconoscibili sotto il profilo storico architettonico, testimoniale e documentale, lo stato di conservazione (fisica e tipologica), i fattori e gli elementi di alterazione e/o degradazione, al fine di definire una conseguente disciplina degli interventi e delle destinazioni in attuazione e declinazione delle disposizioni applicative di seguito elencate.

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedentemente indicati, sono definite le seguenti **Disposizioni applicative** da declinare e attuare nel PO e negli strumenti della pianificazione urbanistica:

- verificare, controllare ed eventualmente implementare l'identificazione degli edifici di impianto storico contenuta nel vigente RU, attribuendo una disciplina degli interventi edilizi ammissibili in ragione dei valori riconosciuti e dello stato di conservazione degli edifici e dei manufatti, individuando anche in dettaglio le aree e gli spazi pertinenziali degli insediamenti anche ai fini di assicurare una disciplina delle trasformazioni coerente ed integrata con quella individuata per gli ambiti del territorio urbanizzato;
- riformulare, previa verifica in termini di efficacia applicativa e di capacità propositiva dell'articolazione spaziale, della classificazione morfo – tipologica e eventualmente della disciplina urbanistico-edilizia contenuta nel vigente RU, le disposizioni con la finalità di garantire, compatibilmente con i valori storico - architettonici riconosciuti, la realizzazione di interventi, azioni e misure in grado di assicurare e favorire il mantenimento e il consolidamento della residenza e la riqualificazione ambientale e funzionale delle aree pertinenziali;
- individuare in dettaglio le aree e i manufatti caratterizzati da evidenti condizioni di degrado fisico, socio-economico, igienico e ambientale per i quali possono essere individuate previsioni volte al ripristino funzionale, tipologico e ambientale, in cui l'adeguamento e l'eventuale incremento della consistenza edilizia esistente risulti vincolato alla eliminazione dei fenomeni di degrado.

Per tutte le categorie di edifici, stante il riconoscimento dell'interesse e dell'impianto storico, sono comunque di norma esclusi dal PO gli interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica se non finalizzati alla sola riconfigurazione di superfetazioni, manufatti e strutture incongrui ed estranei agli organismi di impianto storico in ragione degli obiettivi specifici precedentemente enunciati.

- Edifici caratterizzanti e di valore storico – documentale

B) Obiettivi specifici

Per **Edifici caratterizzanti e di valore storico – documentale** costituiscono **Obiettivi specifici del PS** da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- la tutela dei valori storico – documentali e architettonici riconosciuti, la valorizzazione delle strutture e dei complessi di pregio, con il contestuale recupero e riqualificazione degli elementi e dei fattori di criticità, alterazione o incompatibilità, anche con interventi trasformativi in grado di assicurare il ripristino e la ricostituzione degli assetti originari in un quadro di complessiva fattibilità comunque nel rispetto delle componenti e degli elementi architettonici di pregio;
- il riuso e la valorizzazione degli spazi, dei manufatti e degli edifici accessori, la riqualificazione e il riordino di quelli degradati, la ristrutturazione e/o la sostituzione edilizia degli edifici – o parti di essi - ritenuti incompatibili o incongrui con i valori riconosciuti, con

la contestuale riqualificazione degli spazi aperti di relazione e/o di natura pertinenziale, nonché dei giardini, delle corti, degli orti e dei beni minori di valore storico documentale.

Il PO, sulla base degli elementi conoscitivi e ricognitivi contenuti nel PS, è tenuto ad eseguire un mirato aggiornamento e una attenta ricognizione della schedatura e catalogazione degli Edifici caratterizzanti e di valore storico – documentale già effettuata dal RU vigente, orientata a rilevare e considerare i valori riconoscibili sotto il profilo storico architettonico, testimoniale e documentale, lo stato di conservazione (fisica e tipologica), i fattori e gli elementi di alterazione e/o degradazione, al fine di definire una conseguente disciplina degli interventi e delle destinazioni in attuazione e declinazione delle disposizioni applicative di seguito elencate.

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedentemente indicati sono definite le seguenti **Disposizioni applicative** da declinare e attuare nel PO e negli strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- Per le **"ville - fattorie"** di valore monumentale, il PO è tenuto a classificare puntualmente i complessi edilizi riconosciti in via preliminare dal PS vigente, attribuendo una disciplina degli interventi edilizi ammissibili in ragione dei valori rilevabili e dello stato di conservazione, individuando anche in dettaglio le aree e gli spazi pertinenziali, al fine di definire interventi, azioni e misure in grado di assicurare e favorire il mantenimento e il consolidamento delle funzioni esistenti (prevalentemente residenziali) nonché l'insediamento di quelle ritenute compatibili (ad esempio quelle di servizio e turistico – ricettive). In questo quadro sono inoltre da individuare le azioni volte a garantire la conservazione e la manutenzione degli spazi pertinenziali di pregio, con particolare riferimento alla tutela dei giardini, degli spazi e degli orti chiusi, dei corrispondenti manufatti e annessi a corredo (fontane, grottesche, bottacci, stalle, cantine, fienili, scuderie, ecc.), nonché il mantenimento delle funzioni agricolo – produttive delle eventuali aree poderali. In questo quadro il PO è tenuto, inoltre, a individuare le modalità e le categorie di intervento per l'eliminazione dei fenomeni di degrado, con particolare riferimento ai manufatti degradati, incongrui, costituenti fattori di dequalificazione dello spazio pertinenziale, ovvero di alterazione degli originari assetti storico – architettonici, con la finalità di assicurarne la riqualificazione o la riconfigurazione compatibile con i valori riconosciuti.
- Per le **"grandi strutture architettoniche e monumentali"** (civili, religiose, militari, ecc.) il PO è tenuto a eseguire analoghe metodologie conoscitive e ricognitive a quelle precedentemente indicate, individuando e definendo puntualmente, caso per caso, una disciplina delle trasformazioni e delle destinazioni ritenuta idonea a garantire la conservazione attiva degli edifici e se necessario la riproduzione (in termini necessariamente innovativi) dei valori riconosciuti, con prioritario riferimento a quelle pubbliche, di interesse generale e di uso pubblico.
- Per i "**tipi insediativi della città balneare"** (ville e villini), il PO è tenuto a classificare puntualmente gli edifici ed i manufatti riconosciti in via preliminare dal PS vigente, attribuendo una disciplina degli interventi edilizi ammissibili in ragione dei valori rilevabili e dello stato di conservazione, individuando anche in dettaglio le aree e gli spazi pertinenziali, al fine di definire interventi, azioni e misure in grado di assicurare e favorire il mantenimento e il consolidamento delle funzioni esistenti (prevalentemente residenziali) nonché l'insediamento di quelle ritenute compatibili (ad esempio quelle di servizio e turistico – ricettive), con la contestuale conservazione e manutenzione degli spazi aperti pertinenziali di pregio, con particolare riferimento alla tutela dei giardini e delle componenti vegetazionali di pregio ambientale. In questo quadro il PO è tenuto, inoltre, a

individuare le modalità e le categorie di intervento per l'eliminazione dei fenomeni di degrado, con particolare riferimento ai manufatti degradati, incongrui, costituenti fattori di dequalificazione dello spazio pertinenziale, ovvero di alterazione degli originari assetti storico – architettonici, con la finalità di assicurarne la riqualificazione o la riconfigurazione compatibile con i valori riconosciuti.

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE DELLE UTOE

5. Ambiti delle aree agricole e forestali

A) Identificazione, descrizione e articolazione

Il PS individua i seguenti **Ambiti delle aree agricole e forestali**:

- gli **Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente ecosistemiche,** comprendenti, come principale riferimento per il PO e gli strumenti della pianificazione urbanistica:
  - le ***Aree prevalentemente forestali;***
  - le ***Aree umide, fluviali e perifluviali,*** queste ultime ricomprese all'interno degli Ambiti dei parchi e dei siti di valenza naturalistico – ambientale.
- gli **Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole,** comprendenti, come principale riferimento per il PO e gli strumenti della pianificazione urbanistica:
  - le ***Aree agricole produttive specializzate di costa;***
  - le ***Aree agricole produttive dell'entroterra vallivo;***
  - le ***Aree agricole di collina e montagna;***
- gli **Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole periurbane,** comprendenti, come principale riferimento per il PO e gli strumenti della pianificazione urbanistica:
  - le ***Aree agricole intercluse;***
  - le ***Aree - Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei di collina;***

I suddetti ambiti discendono dal riconoscimento e dall'interpretazione (tipologica, funzionale, storico-culturale e socio-economica) delle categorie di uso del suolo definite dal quadro conoscitivo, considerando i fattori caratterizzanti il territorio rurale e i criteri di identificazione indicati e prescritti dal PTC e tenendo conto della lettura degli elementi costituitivi e dell'articolazione morfo-tipologica degli assetti paesistici cui corrispondono elementi e componenti già indicati nello Statuto del territorio in coerenza con il PIT/PPR (morfotipi delle Invarianti Strutturali "Caratteri ecosistemi del paesaggio" e "Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali").

B) Obiettivi specifici (comuni agli Ambiti delle aree agricole e forestali)

Costituiscono **Obiettivi specifici del PS**, comuni a tutti gli ambiti delle aree agricole e forestali, anche in coerenza con le specifiche indicazioni del PTC:

- il perseguimento del corretto assetto idraulico, geomorfologico e sismico locale e la mitigazione dei fattori di criticità e vulnerabilità idrogeomorfologica individuati nel rispetto ed in conformità alle disposizioni del 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, nonchè secondo le indicazioni e disposizioni contenute - in via transitoria - nel regolamento attuativo di cui alla DPGR n.53R/2011;
- la conservazione delle risorse naturali, dei relativi processi evolutivi ed equilibri ecologici, degli habitat e delle specie animali o vegetali di significativo interesse per la biodiversità, di associazioni vegetali o forestali, di formazioni geologiche, di comunità biologiche, di biotopi, anche formalmente riconosciuti e protetti;
- la tutela e valorizzazione, in chiave economica e sociale, dei fattori identitari e strutturali del paesaggio locale, strettamente legati all'originario ambiente rurale, perseguendo le più ampie possibilità di sviluppo delle attività agricolo produttive, di quelle agro-silvo-pastorali, nonchè di ogni altra attività ritenuta in grado di assicurare il presidio territoriale nella campagna, l'integrazione dei redditi agricolo - aziendali, il recupero delle aree rurali

dismesse o abbandonate, la diffusione di tecniche e sistemazioni produttive a basso impatto ambientale

- la qualificazione delle aree agricole con funzione produttiva, con particolare riferimento all'agricoltura biologica, per aumentarne le prestazioni ambientali sia rispetto alle funzioni di presidio ambientale che al rafforzamento delle specificità proprie delle produzioni locali, anche con l'introduzione controllata di nuove funzioni produttive che, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici degli ambienti agricoli e rurali, possano consentire la valorizzazione dell'economia rurale;
- la valorizzazione e il consolidamento delle funzioni agricole e forestali, delle attività connesse con la promozione dei prodotti agro-ambientali, perseguendo le azioni volte a favorire l'ampiamento dei canali di vendita al dettaglio del prodotto agricolo e silvo - pastorale, rendendo stabili i mercati contadini di vendita diretta di prodotti agricoli legati al territorio (filiera corta), ovvero individuando nell'ambito dei principali centri abitati specifici spazi adeguatamente attrezzati con flessibilità all'utilizzo temporaneo di mercato rionale;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente atto a mantenere le condizioni territoriali per la permanenza delle imprenditorialità agricole e della residenzialità rurale, attraverso interventi di recupero e riqualificazione architettonica, di adeguamento funzionale, di sostituzione e/o rottamazione del patrimonio edilizio ritenuto dequalificato, incongruo o incompatibile, con la contestuale tutela e conservazione dei manufatti rurali di impianto storico e di maggior pregio e delle tipologie edilizie tradizionali ricorrenti, orientando le azioni di recupero alla conservazione dell'impianto architettonico originario e incentivando le tecniche costruttive che utilizzano materiali eco-compatibili;
- la valorizzazione e sviluppo di attività integrative dei redditi agricoli e di quelle di presidio territoriale, in relazione alle diverse funzioni localizzabili e alle caratteristiche del territorio rurale, anche favorendo il recupero del patrimonio edilizio esistete, ai fini turistico – ricettivi e/o di agriturismo, a fini abitativi e per funzioni complementari a quella residenziale (residenza d'epoca, case vacanze, case per ferie, attività turistico-ricettiva di affittacamere e bed and breakfast), nonché per i servizi del terzo settore e per attività ricreative compatibili con il territorio rurale;
- il recupero delle infrastrutture viarie esistenti e dei percorsi storici e loro valorizzazione e riqualificazione all'interno di un processo economico dinamico che favorisca, ai fini della fruizione e utilizzazione del territorio rurale, l'integrazione tra usi agricoli e silvo-pastorali con altre funzioni compatibili con il mantenimento del territorio rurale.

C) Disposizioni applicative (comuni agli Ambiti delle aree agricole e forestali)

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedentemente indicati sono definite le seguenti **Disposizioni applicative** da declinare e attuare nel PO e negli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, anche in applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari regionali specificatamente concernenti l'attività e gli interventi di natura urbanistico-edilizia in territorio rurale:

a) definire, precisare e – se necessario – sub articolare in dettaglio le aree agricole e forestali precedentemente elencate al fine di individuare quelle da sottoporre alla specifica disciplina legislativa e regolamentare regionale sul territorio rurale (Titolo IV Capo II della L.R. 65/2014) e quelle escluse, in tutto o in parte, da tale applicazione;
b) definire previsioni ed interventi finalizzati a garantire il corretto ed effettivo recepimento delle indicazioni di localizzazione degli interventi strutturali ed infrastrutturali per la messa in sicurezza del fiume di Camaiore, del reticolo di acque alte (fossi Teso, Secco, Trebbiamo, ecc.), ovvero del reticolo di acque basse della pianura costiera per tempi di ritorno ducentennali, anche in esito alle Indagini di pericolosità idrogeologica e sismica e dei relativi

"Studio idrologico" e *"Studio idraulico"* del bacino del fiume di Camaiore (torrente Lombricese e Lucese);

c) riconoscere, dettagliare e disciplinare prioritariamente, previo approfondimento del quadro conoscitivo in relazione alle diverse funzioni agricole e silvo – pastorali e in rapporto alla caratterizzazione sociale, ambientale e paesaggistica dei contesti precedentemente indicati:
   - gli ambiti indicati dal PS come *Aree prevalentemente forestali* e *Aree umide, fluviali e perifluviali*, che sono da destinare a previsioni e funzioni prevalentemente ecosistemiche, nelle quali l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari regionali sul territorio rurale è ammessa compatibilmente con il prioritario rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 39/2000 e s.m.i. (legge forestale) e del relativo regolamento di attuazione;
   - gli ambiti indicati dal PS come *Aree prevalentemente agricole specializzate di costa, Aree agricole produttive dell'entroterra vallivo* e *Aree agricole di collina e montagna* che sono da destinare a previsioni e funzioni esclusivamente agricole nelle quali l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari regionali sul territorio rurale è ammessa in via prioritaria e, se necessario, esclusiva rispetto ad altre disposizioni legislative e regolamentari eventualmente interessate;
   - gli ambiti indicati dal PS come *Aree di pertinenza dei centri e nuclei storici di collina* e *Aree agricole intercluse*, che sono da destinare a previsioni e funzioni prevalentemente agricole periubane, per le quali l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari regionali sul territorio rurale è ammessa compatibilmente con il prioritario perseguimento delle disposizioni di cui agli articoli 66 e 67 della L.R. 65/2014;

d) disciplinare l'installazione di *manufatti aziendali temporanei e non temporanei* per lo svolgimento dell'attività agricola, ovvero di ulteriori manufatti ad uso agricolo, da parte dell'imprenditore agricolo e in assenza di PAPMAA, secondo quanto indicato dall'articolo 70 della L.R. 65/2014. In particolare sono prescrizioni per il PO:
   - l'installazione di *manufatti aziendali temporanei*, nei limiti temporali previsti per legge, realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie, compreso le serre, gli altri manufatti è ammessa in tutte le aree agricole e forestali;
   - l'installazione di *manufatti non temporanei*, comprese le serre fisse, necessari alla conduzione aziendale, che necessiti di interventi di trasformazione permanenti sul suolo è ammessa esclusivamente negli *"Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole"*, ovvero in via prioritaria nelle *"Aree agricole produttive specializzate di costa"* e nelle *"Aree agricole produttive dell'entroterra vallivo"*.

e) disciplinare la costruzione di nuovi edifici rurali da parte dell'imprenditore agricolo, ovvero di *nuovi annessi agricoli* e *nuovi edifici ad uso abitativo (agricolo)*, necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio dell'attività agricola e di quelle connesse, nonché di *nuovi annessi agricoli minimi* (non commisurati alla conduzione dei fondi agricoli), secondo quanto indicato dall'articolo 73 della L.R. 65/2014. In particolare sono prescrizioni per il PO:
   - *nuovi edifici ad uso abitativo (agricolo)* sono ammessi esclusivamente negli "*Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole"*, previa approvazione da parte del comune del PAPMAA presentato dall'imprenditore agricolo a titolo professionale, contenente la dimostrazione che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola e previo impegno a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto indicato dal PTC della Provincia di Lucca;
   - *nuovi annessi agricoli* sono ammessi in tutte le aree agricole e forestali, previa approvazione da parte del comune del PAPMAA presentato dall'imprenditore agricolo a

titolo professionale, dove si dimostri che la costruzione di nuovi annessi agricoli è commisurata alle esigenze dell'impresa e alla capacità produttiva dell'azienda agricola previo impegno a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto PTC della Provincia di Lucca;

- *nuovi* annessi *agricoli minimi* (non commisurati alla conduzione dei fondi agricoli) strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del PAPMAA sono ammessi esclusivamente- negli *"Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole"*. Il PO può individuare le dimensioni ottimali e le caratteristiche tipologiche di detti annessi in relazione alle caratteristiche morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree agricole e forestali;

f) disciplinare la realizzazione di *manufatti per l'attività agricola e amatoriale* e per il *ricovero di animali domestici*, da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, secondo quanto indicato dall'articolo 78 della L.R. 65/2014, allo scopo di garantire comunque, anche nei casi di agricoltura part/time e/o di autoconsumo o per hobby, il presidio del coltivatore agricolo, come condizione necessaria per il mantenimento dei caratteri e delle qualità ambientali del territorio rurale, sono ammessi in tutte le aree agricole e forestali.
   Il PO può individuare le dimensioni ottimali e le caratteristiche tipologiche di detti manufatti in relazione alle caratteristiche morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree agricole e forestali e prevedere che gli stessi siano realizzati con materiali e tecniche compatibili, coerenti con quelle tradizionali e con le caratteristiche dei luoghi, in grado di assicurare il corretto inserimento paesaggistico e ambientale;

g) definire la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente diffuso nel territorio rurale, con destinazione d'uso agricola e non agricola da parte dell'imprenditore agricolo e da soggetti diversi da esso. In questo quadro, fermo restando gli interventi ammissibili ai sensi dell'articolo 82 della L.R. 65/2014 (mutamento di destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale), secondo quanto indicato all'articolo 83 della stessa L.R. 65/2014, il mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici rurali non più utilizzati a fini agricoli potrà essere ammesso dal PO in tutte le aree agricole e forestali, per i soli edifici appartenenti agli *"insediamenti di impianto storico"*, come identificati dal PO secondo quanto disposto dal PS nella Disciplina generale di piano, previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale mediante i quali i proprietari si impegnano a realizzare gli specifici interventi di sistemazione ambientale delle relative *aree agricole di pertinenza* (fornendo al riguardo idonee garanzie) da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, ai sensi dello stesso articolo 82 commi 3 e 4.

Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 64 della L.R. 65/2014, non sono soggetti al previo parere della conferenza di copianificazione gli interventi urbanistico edilizi previsti dai PAPMAA delle aziende agricole (anche comportanti impegno di suolo), con esclusione di quelli che prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.

5.1. Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente ecosistemiche

B) Ulteriori obiettivi specifici

Per gli **Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente ecosistemiche** ovvero per le aree naturali caratterizzate per la prevalenza di boschi, praterie, pascoli, arbusteti, aree ripariali, aree umide, ecc**,** costituiscono ulteriori **Obiettivi specifici del PS**, da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- la manutenzione e gestione delle coperture forestali, mediante la definizione di previsioni,

interventi, azioni e attività compatibili, comunque nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 39/2000, orientate al raggiungimento di sufficienti condizioni di naturalità, al mantenimento della biodiversità e dei processi dinamici dell'ecosistema, alla massimizzazione della complessità strutturale della vegetazione, degli habitat e delle specie in ragione della migliore funzionalità bioecologica, al mantenimento delle funzioni protettive e produttive escludendo azioni di isolamento ed enucleazione delle aree di maggior valore;

- la tutela e conservazione dei corridoi e delle continuità ecologico - funzionali ubicati lungo la rete idrica superficiale, le aree marginali relittuali e di frangia valorizzando elementi continui del paesaggio, tracciati filari e siepi e elementi discontinui che abbiano la funzione di *stepping stones* (macchie arborate e/o cespugliate isolate, specchi d'acqua, ecc.), in coerenza con la disciplina degli ambiti di valenza naturalistica e ambientale;
- il controllo della vulnerabilità idrogeomorfologica, ponendo la prioritaria attenzione alle indicazioni dei Piani di Assetto Idrogeologico (Bacini Toscana Nord e Serchio) e del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, con la conseguente tutela delle aree riconosciute a pericolosità molto elevata ed elevata, con particolare attenzione alla tutela della vulnerabilità degli acquiferi superficiali e sotterranei.

5.2. Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole

Per gli **Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole** costituiscono ulteriori **Obiettivi specifici del PS**, da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- il sostegno alle attività di impresa agricola e silvo-pastorale attraverso la diffusa e sostanziale applicazione delle disposizioni regionali concernenti il territorio rurale, con la massima apertura alle possibilità di riconversione agricolo produttiva delle aree rurali inutilizzate, dismesse e/o abbandonate, garantendo al contempo la flessibilità di uso e gestione, anche con la possibilità di interventi trasformativi dei fondi rurali in rapporto agli impianti, alle colture e alle connesse programmazioni, progettazioni e realizzazioni;
- l'impiego delle fonti energetiche rinnovabili e più in generale la sperimentazione e l'applicazione delle fonti e delle forme d'uso e gestione di integrazione del reddito agricolo, nel rispetto delle componenti del patrimonio paesaggistico esistente e col mantenimento dei valori che esso esprime.
- il perseguimento di politiche ed azioni orientate a favorire la creazione e/o lo sviluppo dell'impresa agricola e silvo pastorale, con particolare attenzione alla sperimentazione di forme innovative per la determinazione del reddito agricolo, quali ad esempio:
  - la formazione, anche attraverso forme cooperative e consortili, di attività e aziende agricole che sviluppino processi in grado di maturare l'offerta di prodotti a filiera corta o kilometro zero;
  - l'impiego del patrimonio edilizio esistente a fini turistico ricettivi, per attività agrituristiche e per la formazione dell'albergo diffuso (di cui alla L.R. 71/2013), anche con la previsione di regole comunali più snelle e semplici per lo svolgimento delle funzioni complementari a quella agricola e residenziale;
  - la formazione e applicazione a livello locale della "banca della terra", ovvero di un elenco dei terreni, delle aree e delle aziende agricole, pubbliche e private, dismesse o abbandonate, funzionali alla costituzione dell'inventario regionale nell'ambito del progetto "Terre regionali toscane" (di cui alla L.R. 82/2012).

5.3. Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole periurbane

B) Ulteriori obiettivi specifici

Per gli **Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole periurbane,** che rappresentano anche importanti componenti paesistiche da destinare prioritariamente alle funzioni agricole tradizionali, costituiscono ulteriori **Obiettivi specifici del PS**, da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- il mantenimento e la conservazione delle funzionalità ambientali, storico-culturali e socio-economiche costitutive e caratterizzanti gli ambiti delle aree agricole periurbane al fine di assicurare il mantenimento e, ove possibile, la ricostituzione delle tradizionali relazioni tra territori aperti ed insediamenti, anche orientata ad assicurare l'efficace controllo delle trasformazioni operabili da parte dell'impresa agricola, nonché delle attività urbanistico - edilizie ammesse dallo stesso PS per i fondi agricoli e per il patrimonio edilizio esistente, garantendo al contempo la regolazione degli effetti di natura paesistico percettiva sul corrispondente intorno rurale;
- l'identificazione, la salvaguardia e valorizzazione delle aree agricole intercluse - anche con azioni di ripristino e ricostituzione originaria – degli elementi e delle componenti del paesaggio rurale ancora presenti, nonché delle connessioni ecologiche e fruitive di valenza territoriale, promuovendo al contempo il sostegno delle forme di agricoltura utilmente integrabili con gli insediamenti urbani (compresi gli orti sociali e l'agricoltura multifunzionale), al fine di garantire il mantenimento o il recupero delle sistemazioni agrarie tradizionali di valenza paesaggistica, ambientale e storico – tradizionale, salvaguardando gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti;
- l'impiego per attività e funzioni temporanee all'aperto (e comunque escludendo impegni permanenti di suolo) a carattere pubblico e/o di interesse generale, avvero per la promozione di eventi culturali, sportivi e ludico – ricreativi, religiosi, della tradizione locale delle aree agricole intercluse, con prioritaria attenzione per quelle appositamente destinate dal PS al supporto delle funzioni urbane (contrassegnate con asterisco);
- il mantenimento e la valorizzazione agricolo produttiva delle "aree di pertinenza dei centri e nuclei storici collinari", che costituiscono ambienti di elevato valore paesaggistico riconosciuti ai sensi di legge, anche attraverso previsioni che assicurino la conduzione professionale e/o amatoriale delle attività agricole, in un quadro che garantisca la tutela e la riproduzione delle componenti territoriali (sistemazioni idraulico – agrarie, viabilità e sentieri poderali, vegetazione di corredo, ecc.) di valore paesaggistico e ambientale.

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

A) Identificazione, descrizione e articolazione

Il PS individua i seguenti **Ambiti dei parchi e siti di valenza naturalistica e ambientale**:

- l'**Ambito del Parco regionale delle Alpi Apuane;**
- gli **Ambiti dei parchi territoriali di interesse locale,** comprendenti come principali riferimenti per il PO e gli strumenti della pianificazione urbanistica:
  - il **Parco fluviale del Camaiore - Lucese e Lombricese (1);**
  - il **Parco territoriale del Magazzeno e delle aree umide del Secco (2);**
  - il **Parco territoriale dell'area umida del Giardo e dell'Arginvecchio (3);**
  - il **Parco territoriale de Le Pianore, Rotaio e Selvaiana a Capezzano (4);**
  - il **Parco fluviale del torrente Freddana nelle Sei Miglia (5);**
- gli **Ambiti delle discontinuità, varchi inedificati e visuali libere**.

I suddetti ambiti discendono dal riconoscimento e dall'interpretazione di un insieme di contesti territoriali e unità eco-sistemiche riconosciute di alto valore naturalistico (aree nucleo o "core areas"), ovvero ad elevato contenuto connettivo e di interconnessione eco-sistemica (corridoi e connessioni ambientali o aree di collegamento ecologico e funzionale). Essi svolgono anche la funzione di mantenimento delle dinamiche di dispersione degli organismi biologici e della vitalità di popolazioni e comunità, di salvaguardia della vita e del movimento degli organismi viventi delle varie specie, potenzialmente in grado di esprimere ulteriori funzioni e prestazioni (agricolo – produttive, economico - sociali, sportive - ludiche e ricreative, ecc.) ritenute di rilevanza strategica e strutturale, ovvero riconoscibili in termini di scala quali grandi strutture paesistiche di livello territoriale.
I suddetti ambiti sono individuati dal PS anche ad integrazione della disciplina dello Statuto del territorio e con particolare riferimento agli *Elementi funzionali della rete ecologica – ambientale* dell'Invariante strutturale (II) *I caratteri ecosistemici del paesaggio*.

6.1. Ambito del Parco regionale delle Alpi Apuane

B) Obiettivi specifici

Per l'**Ambito del Parco regionale delle Alpi Apuane,** coincidente con l'area regionale protetta formalmente riconosciuta ed istituita, costituiscono **Obiettivi specifici del PS**, da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- il miglioramento delle condizioni di vita delle comunità locali mediante la tutela dei valori naturalistici, paesaggistici ed ambientali e la realizzazione di un equilibrato rapporto tra attività economiche ed ecosistema in coerenza con le specifiche indicazioni e le disposizioni di cui alla L.R. 65/1997 (Istituzione dell'Ente per la gestione del "Parco Regionale delle Alpi Apuane");
- il perseguimento di azioni e politiche volte ad assicurare la conservazione, il ripristino e il miglioramento dell'ambiente naturale e degli habitat naturali e seminaturali nonché la salvaguardia delle specie vegetali e animali selvatiche, anche tramite gli interventi necessari a conseguire o ripristinare equilibri faunistici ottimali; la preservazione e il corretto utilizzo delle risorse naturali presenti, con particolare riferimento alla biodiversità ed alla geodiversità; lo sviluppo di attività economiche ecosostenibili; la conservazione e valorizzazione dei valori paesaggistici e storico-culturali, in coerenza con i principi e le disposizioni di cui alla L.R. 30/2015 (Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale).

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedente indicati, sono definite le seguenti **Disposizioni applicative**, da declinare e attuare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- recepire ed adeguare il proprio quadro progettuale alla disciplina e alle previsioni del "Piano del Parco" (di cui alla ex L.R. 49/1995), ovvero del "Piano integrato per il Parco" (di cui all'articolo 27 della L.R. 30/2015), con particolare riferimento ai contenuti della sezione relativa alla pianificazione del parco concernente la perimetrazione definitiva (del parco e delle aree contigue), l'organizzazione generale del territorio e la sua articolazione in zone, la disciplina e la progettazione attuativa delle previsioni e degli eventuali singoli interventi, gli specifici vincoli e le salvaguardie;
- definire un insieme coordinato di previsioni, interventi ed azioni, coerente e adeguato al "Piano del Parco" (di cui alla ex L.R. 49/1995), ovvero al "Piano integrato per il Parco" (di cui all'articolo 27 della L.R. 30/2015), con particolare riferimento ai contenuti della sezione

relativa alla pianificazione del parco concernente le specifiche direttive per le aree contigue, cui debbono uniformarsi le diverse discipline e i regolamenti degli enti locali anche al fine di una efficace tutela delle aree interne al parco;
- definire un insieme coordinato di previsioni, interventi ed azioni, in grado di assicurare l'attuazione degli obiettivi e delle indicazioni concernenti il "Piano di sviluppo Economico e Sociale " (di cui alla ex L.R. 49/1995), ovvero la sezione programmatica del piano integrato per il parco (di cui all'articolo 27 comma 8 della L.R. 30/2015), in coerenza con il piano regionale di sviluppo (PRS) regionale;
- assicurare il rispetto delle norme concernenti il sistema regionale della biodiversità è l'insieme delle aree soggette a disciplina speciale in quanto funzionali alla tutela delle specie ed habitat di interesse conservazionistico costituito dai siti (SIC e ZPS) appartenenti alla rete ecologica europea, denominata "Rete Natura 2000", istituiti ai sensi della direttiva 92/43/CEE, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, comunemente denominata direttiva "Habitat", della direttiva 2009/147/CE, secondo quanto disposto nella specifica sezione del Piano integrato del parco (di cui all'articolo 77 della L.R. 30/2015).

Per i SIC e ZPS, in attesa del Piano integrato del parco, il PS recepisce e fa proprie le misure di conservazione individuate ai sensi della Delibera C.R. 6/2004, nonché le disposizioni di cui alla D.G.R.T. 644/2004, che si integrano con quelle eventualmente indicate nello "Studio di Incidenza" svolto nell'ambito del procedimento di VAS di cui agli articoli 24 e 25 della Disciplina generale di piano.

6.2. Ambiti dei parchi territoriali di interesse locale

B) Obiettivi specifici

Per gli Ambiti dei parchi territoriali di interesse locale, costituiscono **Obiettivi specifici del PS** da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:
- l'affermazione della centralità del fiume Camaiore (fossa dell'Abate, torrenti Lombricese e Lucese), del Torrente Freddana, comprensivi dei relativi ambiti di pertinenza fluviale, delle aree umide (Giardo, Secco, ecc.) e di quelle caratterizzate dalla presenza del sistema di acque alte e basse (fossi Trebbiano, Arginvecchio, Baccatoio, Secco, ecc.) e più in generale delle aree che assicurano il mantenimento e la tutela degli equilibri idrogeologici conquistati con bonifiche e sistemazioni di antica memoria, nella doppia funzione di grandi connessioni naturali di livello territoriale (da sottoporre a tutela e conservazione) ma anche di ambiti (da consolidare e ove necessario ripristinare) a servizio della rigenerazione e riqualificazione ambientale degli insediamenti ad essi contermini;
- la conservazione degli ambienti di valenza ecologico-funzionale, la valorizzazione e la fruizione dei fiumi, delle aree umide e ripariali, delle aree di interesse naturalistico, assicurando al contempo la salvaguardia degli equilibri idrogeologici e idraulici, favorendo il corretto uso agricolo delle aree rurali e di quelle aperte, nonché le attività del tempo libero (trekking, canoa, mountain bike, pesca, ecc.) recuperando e ove necessario ripristinando le necessarie relazioni paesaggistiche, modali e funzionali tra corsi d'acqua, ambientali naturali ed insediamenti ad essi contermini;
- il mantenimento dell'unitarietà paesistica, la conservazione delle funzionalità ambientali, storico-culturali e socio-economiche costitutive e caratterizzanti questi Ambiti al fine di assicurare il mantenimento e, ove possibile, la ricostituzione delle tradizionali relazioni tra territori aperti ed insediamenti, anche attraverso la conservazione dei vuoti e degli spazi aperti residuali adiacenti al territorio urbanizzato, con il contestuale mantenimento e sviluppo compatibile delle attività agricole tradizionali, a presidio e a tutela delle relazioni

(culturali ed ecologico funzionali) e delle visuali paesaggistiche;
- lo sviluppo di politiche ed azioni in grado di assicurare la valorizzazione degli insediamenti e degli edifici di particolare interesse storico e di valore monumentale e degli spazi aperti di relazione, la mitigazione degli elementi di interferenza e/o interruzione (infrastrutture ed insediamenti esistenti) dei valori riconosciuti, mantenendo le condizioni di equilibrio tra esigenze di gestione produttiva delle attività agricole e necessità di fruizione pubblica, con particolare riferimento ai percorsi di mobilità lenta (strade ciclabili e percorsi pedonali);
- la prioritaria tutela e la salvaguardia di queste aree, che rappresentano anche importanti componenti paesistiche da destinare prioritariamente alle funzioni agricole tradizionali, è orientata ad assicurare l'efficace controllo delle trasformazioni operabili da parte dell'impresa agricola, nonché delle attività urbanistico - edilizie ammesse dallo stesso PS per i fondi agricoli e per il patrimonio edilizio esistente, garantendo al contempo la regolazione degli effetti di natura paesistico percettiva sul corrispondente intorno rurale.

Partendo dal prioritaria identificazione delle componenti qualificative del Patrimonio territoriale interessate e dalla conseguente definizione di previsioni, interventi ed azioni coerenti con le disposizioni applicative di seguito riportate, il PO è tenuto ad assicurare il riconoscimento e l'eventuale sub-articolazione dei suddetti ambiti, ed in particolare .
- del **Parco fluviale del Camaiore - Lucese e Lombricese (1),),** per il quale è attribuita dal PS la particolare rilevanza paesistica e ambientale data dall'asta del fiume e dai canali di controllo e regimazione secondari, dalle infrastrutture ed opere idrauliche ad esso pertinenziali (briglie, argini, chiuse, sbarramenti, opere di presa, casse di laminazione, ecc.), nonché dalle aree agricole e ripariali di stretta pertinenza sia da un punto di vista idraulico che da un punto di vista paesaggistico, storico-culturale e ambientale;
- del **Parco territoriale del Magazzeno e delle aree umide del Secco (2),** per il quale è attribuita dal PS la particolare rilevanza paesistica e ambientale data dalla stretta ed intima relazione (funzionale, storico-culturale, ambientale) tra risorse ambientali e naturali (segni delle originarie lame d'acqua, aree umide e ripariali relittuali, reticolo idrografico superficiale, tessitura e articolazione geometrica del mosaico agrario, ecc.) e risorse culturali (opere di regimazione idraulico - agrarie, argini, ponti, percorsi vicinali e poderali, manufatti e annessi di valore storico - architettonico, di interesse documentale - testimoniale, ecc.);
- il **Parco territoriale dell'area umida del Giardo e dell'Arginvecchio (3),** per il quale è attribuita dal PS la particolare rilevanza paesistica e ambientale data dalle aree umide e relittuali, dal sistema dei canali di controllo e regimazione ad esse correlati, nonchè dalla stretta relazione (funzionale, storico-culturale, ambientale) tra ambienti naturali e insediamenti (manufatti e annessi di valore storico - architettonico, di interesse documentale - testimoniale, ecc.) ed infrastrutture rurali (opere di regimazione idraulico - agrarie, argini, ponti, percorsi vicinali e poderali, ecc.);
- il **Parco territoriale de Le Pianore, Rotaio e Selvaiana a Capezzano (4),** per il quale è riconosciuta dal PS la particolare rilevanza paesistica, architettonica e monumentale data dalla stretta ed intima relazione (funzionale, storico-culturale, ambientale, percettiva e visuale) tra territorio rurale, ambienti naturali e opere architettoniche, infrastrutturali e d'arte costitutive e caratterizzanti l'ambito (castello di Rotajo, villa e parco dè Le Pianore, ecc.) e dei relativi spazi aperti pertinenziali;
- il **Parco fluviale del torrente Freddana nelle Sei Miglia (5),** per il quale è attribuita dal PS la particolare rilevanza paesistica e ambientale data dall'asta del fiume, dalle infrastrutture ed opere idrauliche ad esso pertinenziali (briglie, argini, chiuse, sbarramenti, opere di presa, casse di laminazione, ecc.), nonché dalle aree agricole e ripariali di stretta pertinenza sia da un punto di vista idraulico che da un punto di vista paesaggistico, storico-culturale e

ambientale.

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedente indicati sono definite le seguenti **Disposizioni applicative**, da declinare e attuare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- dettagliare e articolare gli ambiti individuati dal PS in relazione alla caratterizzazione storico-culturale, ambientale e paesaggistica dei paesaggi interessati, ovvero in rapporto alle diverse funzioni agricole, definendo conseguentemente un insieme complesso di previsioni, interventi ed azioni, costituiti da diversi progetti unitari riferiti ad ambiti spaziali definiti, tali da garantire, anche attraverso l'attuazione programmata, la coerenza e il perseguimento degli obiettivi specifici precedentemente indicati;
- individuare le aree e gli spazi aperti prevalentemente naturali riconosciuti di interesse ambientale ed ecosistemico, partendo dal prioritario riconoscimento di quelli indicati all'articolo 60 dal PTC, verso cui orientare disposizioni di tutela dell'integrità delle risorse e delle componenti costitutive, ovvero riconosciute qualificative del Patrimonio Territoriale, da considerare come serbatoio di aree a "verde" non suscettibili di trasformazioni insediative ed infrastrutturali, garantendo in particolare la continuità funzionale e l'efficienza ecologica delle aste fluviali e degli spazi aperti ad esse strettamente relazionati (ambito in modellazione attiva, aree di naturale esondazione, fasce ripariali, macchie di bosco, aree umide, ecc.);
- predisporre un'accurata analisi delle aree agricole e degli altri spazi aperti non direttamente connessi con le dinamiche ecosistemiche e naturali, definendo gli usi e le trasformazioni compatibili, applicando in particolare e per quanto compatibili le disposizioni applicative concernenti gli Ambiti delle aree agricole e forestali, definendo le eventuali limitazioni e/o condizioni alle trasformazioni in rapporto alle finalità di tutela ambientale e paesaggistica e perseguendo al contempo il mantenimento delle attività agricole tradizionali e di quelle produttive[12], il presidio territoriale e la gestione delle opere e delle sistemazioni idraulico – agrarie;
- individuare eventuali aree di particolare valore paesistico percettivo, in relazione a specifiche visuali, a punti di vista rilevanti o ad elementi in particolare emergenza visiva, sulle quali vietare e/o limitare la realizzazione di nuovi edifici rurali, di manufatti temporanei e non temporanei ad uso agricolo e manufatti per l'attività agricola e amatoriale e per il ricovero di animali domestici, favorendo al contempo gli usi agricoli che assicurino il mantenimento e lo sviluppo qualitativo delle aree, sia in termini di superficie che in termini di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico funzionale;
- individuare contestuali e appropriate misure per la mitigazione, l'ambientazione e il corretto inserimento paesaggistico dei "nuovi edifici rurali" e dei "manufatti per l'attività agricola e amatoriale e per il ricovero di animali domestici", assicurando al contempo il rispetto delle relazioni (paesaggistiche, ambientali e storico-culturali) con gli insediamenti di impianto storico, evitando le condizioni di interferenza con gli stessi insediamenti e con le componenti del Patrimonio Territoriale riconosciute qualificanti per i diversi contesti;
- individuare un sistema di spazi aperti attrezzati polifunzionali per la fruizione ambientale, ludico - ricreativa e sportiva degli ambiti, partendo dalla prioritaria valorizzazione degli impianti e degli spazi esistenti, anche con l'intento di riequilibrare la dotazione complessiva di attrezzature per il tempo libero relazionate e connesse con gli insediamenti contermini e le corrispondenti dotazioni territoriali delle UTOE (parchi territoriali), definendo al

[12] Modifica effettuata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 83 e 118

contempo previsioni, interventi ed azioni orientate alla riscoperta dei valori costitutivi favorendo funzioni ludico - ricreative, sportive e di servizio con particolare attenzione per quelle connesse al godimento del reticolo idrografico, delle acque superficiali e degli spazi vegetati, anche mediante la valorizzazione di specifici spazi, luoghi e ambienti storicamente frequentati ed insediati;

- effettuare un'analisi di dettaglio degli edifici, dei manufatti e degli impianti esistenti, che estenda le conoscenze di base agli spazi pertinenziali, a quelli aperti di relazione e ai percorsi di accesso, in modo da definire un quadro complessivo degli assetti insediativi e infrastrutturali e delle relative condizioni d'uso e manutenzione, al fine di puntualizzare gli interventi e le destinazioni ritenuti compatibili, in sinergia con gli obiettivi specifici definiti per questi Ambiti. In questo quadro per gli insediamenti di maggiore consistenza potranno anche essere favorite funzioni ricettive e turistico-ricreative se compatibili con i valori riconosciuti, mentre per quelli con assetti e configurazioni incompatibili e/o decontestualizzati andranno perseguite azioni di prioritaria delocalizzazione, ovvero di mitigazione paesaggistica e ambientale in sito;
- individuare, in rapporto agli interventi urbanistico - edilizi e alle destinazioni d'uso ammissibili per gli insediamenti storici, le corrispondenti misure di compensazione urbanistica che devono essere significativamente rivolte alla riqualificazione ambientale delle aree, al mantenimento nel tempo degli assetti agricolo produttivi, al ripristino di fondi in abbandono o degradati, alla manutenzione programmata delle sistemazioni idraulico – agrarie e della rete infrastrutturale tradizionale (strade, sentieri, opere d'arte, ecc.), dei corrispondenti spazi pertinenziali ed accessori, al fine di assicurare la tutela e conservazione dei corrispondenti fondi agricoli;
- individuare specifiche prescrizioni riferite ai caratteri costitutivi della struttura e il mosaico agrario di queste aree, con specifico riferimento per :
  - la salvaguardia e la tutela di siepi, fossi e canalette di scolo, formazioni arboree ed arbustive non colturali, individui arborei di carattere monumentale, ciglionamenti, terrazzamenti, lunette, viabilità minore, muri di cinta, manufatti e beni storico – tradizionali e/o devozionali rete scolante principale e secondaria;
  - il mantenimento della destinazione agricola, degli attuali impianti e delle colture arboree e agrarie tradizionali. Interventi di agricoltura specializzata di ogni genere e la realizzazione di nuove serre e vivai sono di norma considerati incongrui con questi ambienti;
  - il ripristino delle antiche percorrenze interne, dei sentieri poderali e dei relativi manufatti, al fine di facilitare la fruizione del territorio e di incentivare attività integrative a quella agricola (agriturismo, turismo rurale);
  - l'introduzione di tecniche rispettose delle esigenze biologiche e paesaggistiche per la gestione della rete scolante e delle opere idraulico-agrarie e delle sistemazioni superficiali dei suoli agricoli (interventi monolaterali per la ripulitura della vegetazione e della sedimentazione dei fossi principali, artificiali o naturali).
- definire l'organizzazione di un sistema di percorsi lenti (pedonali, ciclabili, equestri), che comprenda anche parcheggi di interscambio rispetto ai percorsi viari, mediante il prioritario riordino e l'adeguamento dei tracciati storici e dei percorsi esistenti, che consenta una facile accessibilità agli ambienti naturali e alle aree precedentemente elencate, dagli insediamenti contermini e dalle infrastrutture limitrofe;
- definire le regole e le azioni volte al raggiungimento del massimo livello di messa in sicurezza idraulica e idrogeologica del territorio ed in particolare degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, in coerenza con le politiche di programmazione della competente Autorità di Bacino e delle altre autorità competenti in materia, anche in definendo

previsioni ed interventi finalizzati a garantire il corretto ed effettivo recepimento delle indicazioni di localizzazione degli interventi strutturali ed infrastrutturali per la messa in sicurezza del fiume di Camaiore, del reticolo di acque alte (fossi Teso, Secco, Trebbiamo, ecc.), ovvero del reticolo di acque basse della pianura costiera per tempi di ritorno ducentennali, in esito alle Indagini di pericolosità idrogeologica e sismica e dei relativi *"Studio idrologico"* e *"Studio idraulico"* del bacino del fiume di Camaiore (torrente Lombricese e Lucese).

6.3. Ambiti delle discontinuità, varchi inedificati e visuali libere

B) Obiettivi specifici

Per gli Ambiti delle discontinuità, dei varchi inedificati e delle visuali libere, costituiscono **Obiettivi specifici del PS** da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- il mantenimento e – ove necessario – il ripristino delle continuità (ambientali, paesaggistiche e paesistico – percettive) tra le diverse caratterizzazioni del territorio rurale, con particolare attenzione per i varchi inedificati tra gli insediamenti esistenti e le visuali libere sulle aree agricole lungo le principali direttrici viarie di impianto, attraverso il rigoroso controllo dei processi trasformativi, da orientare prioritariamente al recupero e alla riconfigurazione delle sistemazioni idraulico – agrarie e alla formazione di elementi lineari vegetati di ambientazione dei margini urbani;
- la prioritaria tutela e la salvaguardia delle suddette aree e degli spazi aperti orientata ad assicurare l'efficace contrasto alla crescita spaziale degli insediamenti e a garantire il controllo e la regolazione, anche all'interno del territorio urbanizzato, della forma urbana e dello spazio vuoto rispetto al corrispondente intorno già insediato, da conseguire ove del caso attraverso una disciplina che vieti la nuova edificazione e più in generale favorisca la riduzione dell'impegno di suolo urbanizzato.

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedente indicati sono definite le seguenti **Disposizioni applicative**, da declinare e attuare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- individuare puntualmente le aree agricole e gli spazi aperti inedificati, con particolare riferimento a quelli contermini, interconnessi e/o sovrapposti al territorio urbanizzato, al fine assicurare il mantenimento delle destinazioni e delle attività agricole (siano esse produttive, marginali, amatoriali e/o tradizionali), favorendo al contempo gli usi che assicurino comunque il mantenimento e lo sviluppo qualitativo, sia in termini di superficie, sia in termini di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico funzionale, degli stessi ambiti;
- evitare lo sviluppo della dispersione insediativa, da conseguire attraverso un insieme organico di previsioni, interventi e azioni che evitino l'impegno di nuovo suolo e contrastino la nuova edificazione, comunque da contenere entro il perimetro del territorio urbanizzato e nei limiti degli spazi pertinenziali agli edifici esistenti, anche introducendo misure obbligatorie di mitigazione e compensazione in grado di assicurare il corretto inserimento paesaggistico e la corretta progettazione delle continuità ambientali;
- sperimentare previsioni, interventi ed azioni volti a favorire l'eliminazione dei fattori di interferenza e discontinuità, anche attraverso soluzioni progettuali che determinino la rottamazione (ristrutturazione e/o sostituzione) degli insediamenti ed attività ritenuti impattanti e/o incompatibili, con forme di delocalizzazione (con decollo e atterraggio delle

potenzialità edificatorie esistenti e/o premiali) finalizzate al ripristino degli originari assetti rurali. Gli eventuali interventi infrastrutturali previsti dal PS dovranno attestarsi su riferimenti territoriali già esistenti (viabilità vicinali e poderali, reti di scolo superficiale, ecc.) ed essere dotati di apposite misure compensative e/o di mitigazione.

7. Ambiti specializzati in territorio rurale

A) Identificazione, descrizione e articolazione

Il PS individua i seguenti **Ambiti specializzati in territorio rurale** che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato:

- gli **Ambiti degradati e/o inutilizzati, di recupero paesaggistico e ambientale,** costituiti da un sistema articolato di beni, immobili, strutture ed edifici di significativo interesse architettonico e ambientale (talvolta anche riconosciuti quali grandi strutture architettoniche isolate), ovvero di ulteriori beni, strutture ed edifici degradati, dequalificati, incompatibili con il contesto territoriale di tipo rurale ed in contrasto con i valori riconosciuti;
- gli **Ambiti delle attività estrattive (PRAER) e delle cave e degli impianti correlati non attivi,** costituiti dall'insieme delle aree delle attività di escavazione e quelle di estrazione presenti e del passato, comprensive di quelle riconosciute e ricomprese nel Piano regionale delle attività estrattive, di recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili (PRAER);
- gli **Ambiti delle porte e centri specializzati per la fruizione delle Alpi Apuane,** costituiti dai nuclei e agglomerati rurali di impianto storico di Lucese, Campo all'Orzo, Tre Scogli, Vallimona, Candalla, Gombitelli, Casoli;
- gli **Ambiti per la sperimentazione e lo sviluppo delle energie rinnovabili,** costituiti dai nuclei e agglomerati rurali di impianto storico di Metato, Torcigliano, Fibbiano, Migliano, Fibbialla, Valpromaro, Greppolungo, Casoli);
- gli **Ambiti per la salvaguardia idrogeologica del territorio (casse d'espansione),** costituiti da specifiche aree individuate in conformità alla disciplina e alle previsioni dei P.A.I. dei Bacini Toscana Nord e Serchio e dei vigenti P.G.R.A. dei Distretti Appennino Settentrionale e Serchio.

I suddetti ambiti, di norma rispondenti ad insediamenti in territorio rurale che necessitano di particolari disposizioni integrative di quelle appositamente indicate al successivo paragrafo 8, sono individuati dal PS in applicazione di quanto disposto dell'articolo 64 della L.R. 65/2014).

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

B) Obiettivi specifici

Per gli **Ambiti degradati e/o inutilizzati, di recupero paesaggistico e ambientale,** costituisce **Obiettivo specifico del PS,** il recupero ambientale e della riqualificazione paesaggistica, di questi ambiti assicurando il mantenimento e la tutela dei valori riconosciuti e la contestuale mitigazione dei fattori di criticità e problematicità, attraverso il recupero, la riqualificazione e – se necessario - la rottamazione degli insediamenti esistenti (qualora incompatibili e/o decontestualizzati), con la sperimentazione di soluzioni ad elevato contenuto di progettualità che assicuri la corretta riconfigurazione morfotipologica, anche attraverso l'estesa applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica (di cui all'articolo 23 della Disciplina generale di piano).

In particolare, sono **Obiettivi specifici del PS** da perseguire nel PO e negli altri strumenti della

pianificazione urbanistica comunale:

- per le **Aree a supporto e integrazione dei servizi del parco territoriale a Capezzano (1),** il recupero, la valorizzazione, l'adeguamento e la riqualificazione degli immobili, mediante l'impiego di tecniche e soluzioni progettuali che garantiscano la continuità e il rispetto degli organismi tipologici riconosciuti di valore architettonico e/o storico tradizionale (Villa Le Pianore), compatibilmente con le necessità di riuso e recupero funzionale, con la contestuale tutela e manutenzione degli spazi aperti pertinenziali e di quelli di stretta relazione funzionale, tipologica e ambientale, assicurando al contempo la riqualificazione e la rigenerazione delle parti prive di valore. In questo quadro è preferibilmente perseguita la demolizione degli immobili - o parti di essi - ritenuti incompatibili ed incongrui la loro ricostruzione in altri ambiti (delocalizzazione), preferibilmente del territorio urbanizzato delle UTOE, mediante la formulazione di contestuali specifiche misure di perequazione e compensazione urbanistica. Contestualmente deve essere perseguito l'adeguamento prestazionale, funzionale ed infrastrutturale degli impianti sportivi esistenti, compatibilmente con le esigenze di tutela dei valori riconosciuti e in un quadro che assicuri il corretto inserimento paesaggistico delle potenziali nuove previsioni;
- per le **Aree per la caratterizzazione dell'ingresso alla piana e alla città di Camaiore (2),** l'adeguamento e il potenziamento degli spazi per la sosta e il parcheggio e delle infrastrutture di supporto alla mobilità lenta, in grado di assicurare la corretta ed efficace accessibilità alla città storica, anche necessariamente correlati a previsioni trasformative comportanti impegno di suolo in territorio turale nei limiti e alle condizioni stabiliti per legge (articolo 25 della L.R. 65/2014);
- per le **Aree a supporto e integrazione dei servizi del parco fluviale del Camaiore (3),** la riqualificazione degli immobili degradati e decontestualizzati, attraverso la prioritaria rigenerazione o "rottamazione" degli edifici ritenuti incompatibili e/o incongrui e la loro riconfigurazione a favore del complessivo incremento dello spazio aperto rispetto a quello costruito (riduzione dell'impegno di suolo), con la contestuale risistemazione e riconfigurazione degli spazi pertinenziali e di relazione, ovvero il ripristino degli assetti originari, mediante la demolizione degli immobili e la loro ricostruzione in altri ambiti (delocalizzazione), preferibilmente del territorio urbanizzato delle UTOE, mediante la formulazione di contestuali specifiche misure di perequazione e compensazione urbanistica. Nell'impossibilità dell'effettiva delocalizzazione attraverso le azioni di rigenerazione e "rottamazione", il PO è tenuto a definire alternative previsioni e disposizioni in cui il mantenimento in sito degli insediamenti è condizionato alla esecuzione di misure di mitigazione volte alla migliore qualificazione e ambientazione paesaggistica e ambientale. Contestualmente deve essere perseguito l'adeguamento prestazionale degli impianti sportivi e turistico – ricettivi esistenti, compatibilmente con le esigenze di tutela dei valori riconosciuti e in un quadro che assicuri il corretto inserimento paesaggistico delle potenziali nuove previsioni.

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedentemente indicati, sono definite le seguenti **Disposizioni applicative** da declinare e attuare nel PO e negli strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- eseguire un puntuale rilevamento degli immobili considerati di valore monumentale e di quelli riconosciuti di impianto storico, a partire da quelli indicati dal PS ed eventualmente integrabili dallo stesso PO in ragione dell'approfondimento di quadro conoscitivo, attribuendo una disciplina degli interventi edilizi ammissibili in ragione dei valori riconosciuti e dello stato di conservazione degli edifici e dei manufatti, individuando anche

in dettaglio le aree e gli spazi pertinenziali degli insediamenti ai fini di assicurare una disciplina delle trasformazioni coerente con quanto indicato all'articolo 77 della L.R. 65/2014. Per gli immobili già indicati dal PS, il PO persegue, anche attraverso strumenti di pianificazione attuativa, la prioritaria localizzazione di previsioni e categorie funzionali pubbliche e/o private di uso pubblico o di interesse generale, di servizio. Sono anche eventualmente ammissibili altre funzioni, aggiuntive alle precedenti, quali quelle direzionali, turistico – ricettive e la residenza sociale, solo se direttamente relazionate alla contestuale realizzazione di interventi e azioni di perequazione e compensazione urbanistica volti al mantenimento e alla tutela (nel tempo) degli spazi aperti pertinenziali e di quelli agricoli relazionati, nonché al complessivo miglioramento della consistenza e dell'efficienza delle dotazioni territoriali ed infrastrutturali di servizio;

- eseguire un conseguente puntuale rilevamento degli immobili – o parti di essi - ritenuti incompatibili, degradanti e/o dequalificanti gli ambiti, con particolare attenzione agli elementi e fattori di interferenza con gli immobili precedentemente richiamati per i quali individuare previsioni, interventi ed azioni in grado di assicurare la riqualificazione e il recupero ambientale e paesaggistico in sito, ovvero la delocalizzazione con decollo e atterraggio (preferibilmente all'interno del territorio urbanizzato delle UTOE) delle potenzialità edificatorie esistenti e/o premiali, finalizzate al ripristino degli originari assetti territoriali, individuando al contempo le destinazioni ritenute compatibili da orientare preferibilmente (fermo restando quelle esistenti) verso destinazioni pubbliche e/o private di uso pubblico o di interesse generale, di servizio, compreso quelle sportive e ludico - ricreative, direzionali e turistico ricettive;
- eseguire la ricognizione e la catalogazione degli altri immobili, diversi dai precedenti, individuando in dettaglio le aree e i manufatti caratterizzati da evidenti condizioni di degrado fisico, socio-economico, igienico e ambientale, contestualizzando i fattori di incompatibilità e gli elementi di criticità ambientale e paesaggistica, per i quali possono essere predisposti Piani di recupero o progetti unitari convenzionati che prevedano azioni ed interventi di ripristino funzionale, tipologico e paesaggistico. La trasformazione della destinazione e della consistenza degli immobili (mediante ristrutturazione e/o sostituzione edilizia) è vincolata all'eliminazione dei fenomeni di degrado e alla formazione di spazi, infrastrutture e attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, volte al mantenimento o al ripristino degli originari assetti agricoli o al loro utilizzo per funzioni pubbliche o d'interesse generale. In questo quadro, anche attraverso l'applicazione della perequazione e compensazione urbanistica potranno essere perseguite contestuali azioni di delocalizzazione, ovvero di mitigazione paesaggistica e ambientale funzionali alle destinazioni ritenute compatibili da orientare preferibilmente (fermo restando quelle esistenti) verso destinazioni pubbliche e/o private di uso pubblico o di interesse generale, di servizio, compreso quelle sportive e ludico - ricreative, direzionali e turistico ricettive.

7.2. Ambiti delle attività estrattive, cave e impianti correlati non attivi

B) Obiettivi specifici

Per gli Ambiti delle discontinuità, dei varchi inedificati e delle visuali libere, costituiscono **Obiettivi specifici del PS** da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- il mantenimento e la qualificazione delle attività produttive esistenti, ovvero il ripristino e/o la riconversione di quelle non più utilizzate e/o abbandonate, ricadenti in ambiti (cave) già oggetto di escavazione e coltivazione, attraverso la rifunzionalizzazione e riqualificazione dei manufatti esistenti, subordinatamente al mantenimento di idonee condizioni di

compatibilità ambientale e di conseguenti misure di mitigazione e ambientazione, in un quadro che assicuri - in termini di fattibilità (tecnica, economica e gestionale) il complessivo recupero paesaggistico degli stessi ambiti e il mantenimento del presidio antropico a garanzia degli oneri manutentivi e di gestione della sicurezza;

- il recupero e la riqualificazione ambientale delle altre cave dismesse, non più utilizzate o abbandonate, comunque non riconosciute e ricomprese nel PRAER, prevedendo prioritariamente la messa in sicurezza dei contesti e degli ambienti oggetto di escavazione e la successiva valorizzazione degli elementi naturalistici e paesaggistici esistenti attraverso il prioritario risanamento ambientale orientato a favorire prevalentemente l'evoluzione spontanea degli ecosistemi, con circoscritti inserimenti ed accorgimenti di natura artificiale (quali ad esempio quelli di ingegneria naturalistica) strettamente necessari alla messa in sicurezza, ovvero all'introduzione di funzioni e attrezzature pubbliche e di uso pubblico ritenute compatibili con il contesto rurale;
- la conferma e la traduzione attuativa ed operativa nel PO delle previsioni riferite alle attività estrattive riconosciute e ricomprese nel PRAER, ovvero dal Piano regionale cave (PRC), individuando le previsioni e la conseguente disciplina di livello comunale secondo quanto indicato nel "Regolamento recante istruzioni tecniche per la redazione degli strumenti della pianificazione provinciale e comunale in materia di cave e torbiere, di recupero di cave dismesse o in abbandono e di riutilizzo dei materiali assimilabili", in attuazione dello stesso PRAER e delle disposizioni di cui alla L.R. 35/2015 (disposizioni in materia di cave).

C) Disposizioni applicative

Oltre alla disciplina di governo del territorio destinata agli ambiti non più interessati dalla pianificazione settoriale regionale, il PO è tenuto a definire in via prioritaria, la determinazione delle modalità di attuazione dei progetti di coltivazione e/o di ripristino ambientale e funzionale, avvalendosi dei criteri forniti dalle istruzioni tecniche regionali di cui alla L.R. 35/2015.

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedentemente indicati, sono definite le seguenti **Disposizioni applicative** da declinare e attuare nel PO e negli strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- dotarsi nel proprio quadro conoscitivo di un'analisi e di indagini di maggior dettaglio delle attività produttive esistenti ricadenti all'interno di aree già oggetto di escavazione e coltivazione, in modo da garantire la verifica e valutazione degli attuali assetti antropici, delle consistenze edilizie e delle corrispondenti funzioni insediate, in forma complementare con l'identificazione dei fattori di vulnerabilità e criticità in atto, con l'analisi delle condizioni di messa in sicurezza, al fine di definire conseguenti previsioni, interventi ed azioni in grado di assicurare il complessivo recupero (geomorfologico, ambientale, paesaggistico e funzionale) dei siti, anche attraverso la predisposizione di Piani di recupero o Progetti unitari convenzionati che assicurino il complessivo ed organico controllo degli assetti funzionali, morfotipologici e paesaggistici;
- redigere il censimento delle cave dimesse, escluse dal PRAER, al fine di determinare lo stato di avanzamento del processo di rinaturalizzazione e le condizioni di criticità – in particolare delle aree interessate da contestuali ambiti di discarica – con lo scopo di definire una disciplina specifica per la tutela delle stesse incentivando forme di ripristino ambientale che non prevedano l'asportazione di materiale inerte, in modo da favorire e velocizzare il "risanamento spontaneo" con la diffusione naturale di specie erbacee, arbustive ed arboree di particolare significato geobotanico, in questo quadro dovrà anche essere presa in considerazione l'opzione zero di spontanea rinaturalizzazione;

- predisporre progetti unitari di recupero paesaggistico e ambientale delle singole cave, da attuarsi con piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, anche con la finalità di destinare all'uso pubblico porzioni degli spazi, ma al contempo consentire il riutilizzo (anche con la sostituzione edilizia) dei manufatti e strutture esistenti modificandone eventualmente la destinazione d'uso (on esclusione della destinazione residenziale e privilegiando le funzioni di servizio e turistico - ricettive) e la consistenza, comunque ritenuta compatibile, ciò anche al fine di rendere fattibile l'intervento di recupero ambientale nel quadro complessivo degli obiettivi di mitigazione, ambientazione e messa in sicurezza dei siti.

7.3. Ambiti delle porte e centri specializzati per la fruizione delle Alpi Apuane

B) Obiettivi specifici

Per gli Ambiti delle porte e centri specializzati per la fruizione delle Alpi Apuane, costituisce **Obiettivo specifico del PS** da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale il perseguimento della massima coerenza con le indicazioni e previsioni contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione dell'Ente Parco, orientate a qualificare i centri di antica formazione montani quali insediamenti di supporto per la formazione delle "Porte del parco", nonché gli originari alpeggi di alta quota, quali centri servizi specializzati per la fruizione e valorizzazione delle Alpi Apuane e più in generale per la promozione delle attività di animazione e promozione del parco.

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento dell'obiettivo specifico precedentemente indicato, sono definite le seguenti **Disposizioni applicative** da declinare e attuare nel PO e negli strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- recepire ed adeguare il proprio quadro progettuale alla disciplina del "Piano del Parco" (di cui alla ex L.R. 49/1995), ovvero del "Piano integrato per il Parco" (di cui all'articolo 27 della L.R. 30/2015), con particolare riferimento ai contenuti relativi all'organizzazione e articolazione delle previsioni e dei progetti di fruizione, a partire dalal localizzazioen delel "Porte del parco" e di quelli concernenti i servizi e le relative infrastrutture di supporto, privilegiando le localizzazioni interne ai centri di antica formazione strategicamente dislocati sui versanti a maggiore fruibilità ed accessibilità alle Apuane ed in particolare di Casoli, Gombitelli e Candalla;
- definire un insieme coordinato di previsioni, interventi ed azioni, in grado di assicurare l'attuazione degli obiettivi e delle indicazioni concernenti il "Piano di sviluppo Economico e Sociale " (di cui alla ex L.R. 49/1995), ovvero la sezione programmatica del piano integrato per il parco (di cui all'articolo 27 comma 8 della L.R. 30/2015), con particolare riferimento per la valorizzazione degli alpeggi di Lucese, Campo all'Orzo, Vallimona, Tre scolli quali luoghi privilegiati per la sperimentazione e lo sviluppo di piani attuativi e progetti di recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e degli spazi aperti ad essi storicamente correlati, significativamente orientati all'insediamento di funzioni ed attività per la fruizione (turistico – ricettiva, escursionistica, sportivo – ricreativa, ambientale, per la ricerca e la didattica, ecc.) del parco.

7.4. Ambiti per la sperimentazione e lo sviluppo delle energie rinnovabili

B) Obiettivi specifici

Per gli Ambiti per la sperimentazione e lo sviluppo delle energie rinnovabili, costituisce

Obiettivo specifico del PS da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale la promozione di iniziative, ad elevato contenuto di partecipazione ed interazione con le comunità locali, comprendenti la sperimentazione, la valutazione di fattibilità economico – sociale e la verifica di compatibilità ambientale, finalizzate alla realizzazione di impianti ed infrastrutture destinate alla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, con particolare riferimento per le fonti a biomassa e solare, conformemente con le indicazioni del PIT/PPR, della L.R. 39/2005 e in coerenza con il Piano Energetico e Ambientale Regionale (PAER).

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento dell'obiettivo specifico precedentemente indicato, sono definite le seguenti **Disposizioni applicative** da declinare e attuare nel PO e negli strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- definire un insieme coordinato di previsioni, interventi ed azioni, in grado di assicurare la sperimentazione del corretto inserimento paesaggistico e ambientale e la conseguente realizzazione di impianti (preferibilmente collettivi) per la produzione di energia da fonte rinnovabile a biomassa a servizio e dotazione dei nuclei di antica formazione montani, con particolare attenzione per quelli delle Alpi Apuane e delle Sei Miglia (Fibbiano, Migliano, Valpromaro, Greppolungo, Casoli), anche favorendo la massima integrazione con corrispondenti finalità di adeguamento e miglioramento (qualitativo e prestazionale) delle attrezzature e degli standard urbanistici locali, ovvero di perseguimento di politiche per la casa e sociali;
- definire un insieme coordinato di previsioni, interventi ed azioni, in grado di assicurare la sperimentazione del corretto inserimento paesaggistico e ambientale e la conseguente realizzazione di impianti (preferibilmente consortili) per la produzione di energia da fonte rinnovabile solare a servizio e dotazione delle aree produttive delle Bocchette e della Via Provinciale, anche favorendo la massima integrazione con corrispondenti finalità di adeguamento e miglioramento (qualitativo e prestazionale) delle attrezzature e degli standard urbanistici e dei requisiti ritenuti necessari al conseguimento del riconoscimento delle aree quali APEA.

7.5.3.[13] Ambiti per la salvaguardia idrogeologica del territorio (casse d'espansione - P.A.I.)

B) Obiettivi specifici

Per gli Ambiti per la salvaguardia idrogeologica del territorio, costituisce **Obiettivo specifico del PS** da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale il perseguimento della massima coerenza con le indicazioni e previsioni contenute nei Piani di Assetto Idrogeologico (PAI) delle Autorità di Bacino Toscana Nord e fiume Serchio, nonchè nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto Appennino Settentrionale, con particolare riferimento alle localizzazioni concernenti le aree ritenute strategiche per gli interventi di contenimento, riduzione e prevenzione del rischio idraulico, ovvero per gli interventi infrastrutturali ritenuti necessari alla conseguente realizzazione di casse di laminazione e/o espansione.

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento dell'obiettivo specifico precedentemente indicato, costituisce **Disposizione applicativa** da declinare e attuare nel PO e negli strumenti della pianificazione

[13] Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 53 (Serv. P. Territoriale).

urbanistica comunale il corretto ed effettivo recepimento delle indicazioni e previsioni di localizzazione degli interventi infrastrutturali e strutturali individuati in via preliminare dal PS, tenendo conto delle Indagini di pericolosità idrogeologica e sismica, ed in particolare dello *"Studio idrologico"* e dello *"Studio idraulico"* del bacino del fiume di Camaiore (torrente Lombricese e Lucese) e del reticolo di acque alte, nel rispetto di specifiche disposizioni dei PAI delle Autorità di Bacino Toscana Nord e fiume Serchio, nonchè del PGRA del Distretto Appennino Settentrionale, anche in esito di quanto indicato nelle indagini idrogemorfologiche facenti parte integrante e sostanziale del PS.

8. Ambiti degli insediamenti del territorio rurale

A) Identificazione, descrizione e articolazione

Il PS individua i seguenti **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:

- gli **Ambiti dei Nuclei rurali di impianto storico (in territorio aperto)**, comprensivi dei relativi ambiti di pertinenza e comprendenti: 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.

I suddetti Nuclei rurali di impianto storico sono individuati dal 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.

Per tutti i nuclei rurali il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica potranno prevedere nuovi impegni di suolo non edificato a fini insediativi e infrastrutturali limitatamente a quelli ammissibili ai sensi di legge (non soggetti alla conferenza di co-pianificazione) e ai fini del perseguimento di obiettivi specifici espressi dal PS per le rispettive UTOE.

8.1. Ambiti dei nuclei rurali di impianto storico (in territorio aperto)

B) Obiettivi specifici

Per gli **Ambiti dei Nuclei rurali di impianto storico**, costituiscono **Obiettivi specifici del PS** da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- la valorizzazione, il recupero conservativo e la manutenzione attiva del patrimonio edilizio esistente di impianto storico, con l'introduzione di azioni ed interventi finalizzati all'adeguamento igienico - sanitario e funzionale delle unità immobiliari, il recupero degli spazi pertinenziali e dei manufatti precari e secondari, nonché il riutilizzo e la rifunzionalizzazione, in chiave moderna, degli edifici abbandonati e non utilizzati, con particolare attenzione per gli annessi e gli spazi pertinenziali agricoli non più utilizzati e connessi con le funzioni rurali, la ricostruzione dei ruderi abbandonati e/o degradati. Il PO dovrà inoltre assicurare l'integrazione delle tipologie di intervento e delle funzioni, evitando l'esclusiva funzionalità residenziale a favore del mantenimento e dell'insediamento di funzioni in grado di assicurare la permanenza di presidi territoriali (servizi alla persona e di

vicinato, attività turistico – ricettive, attività agricole, ecc.),
- il mantenimento delle dotazioni territoriali minime di servizio ai nuclei, partendo dalla previsioni di recupero e valorizzazione di quelli esistenti, soprattutto qualora riconosciuti nell'ambito degli edifici di valenza storica – testimoniale e/o costituenti riferimento della memoria collettiva (quali ad esempio le opere parrocchiali e le scuole di paese). Il PO dovrà perseguire, inoltre, forme di gestione e manutenzione che favoriscano l'integrazione e la presa in cura da parte degli abitanti, anche attraverso forme innovative di natura negoziale e solidale (contratti di adozione o affidamento dello spazio pubblico, gestione sociale e associativa, ecc.) e dovrà verificare, altresì, le eventuali necessità di completamento e miglioramento degli standard e delle opere di urbanizzazione con particolare riferimento per le piazze, i percorsi e gli spazi pedonali e ciclabili;
- la permanenza e la valorizzazione delle attività e delle funzioni diverse da quella residenziale, con particolare riferimento per quelle agricole e artigianali tipiche e tradizionali, per quelle turistico ricettive e agrituristiche, individuando al contempo modalità di integrazione tra categorie di intervento e destinazione funzionale in grado di favorire l'integrazione delle funzioni residenziali con altre forme di presidio territoriale (ad esempio il turismo rurale e l'albergo diffuso, la casa ufficio, ecc.);
- la riqualificazione della maglia viaria e dei servizi di base, attraverso il potenziamento e/o il completamento delle dotazioni infrastrutturali e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti ed in particolare dei parcheggi, con l'eventuale individuazione di interventi pubblici in grado di favorire l'incremento residenziale nei paesi, anche con l'introduzione di strutture tecnologiche avanzate (ad elevato livello di informazione) capaci di garantire i prioritari servizi al cittadino in modo da evitare e/o limitare gli spostamenti;
- il mantenimento e se necessario il recupero produttivo delle aree agricole, con particolare attenzione per gli oliveti, i vigneti e i frutteti, nonché il mantenimento e il riutilizzo degli orti e delle aree agricole periurbane a fini agricoli produttivi e di autoconsumo, come forma prioritaria di valorizzazione dell'insediamento, capace di caratterizzare positivamente il paesaggio, favorendo e sostenendo tale attività attraverso la piena attuazione del regolamento regionale in materia e le forme di integrazione e di aiuto come l'agriturismo e il turismo rurale.

Il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica (con particolare riferimento ai Piani di recupero), partendo dalla ricognizione delle previsioni contenute nel RU vigente, eseguono un mirato rilievo urbanistico di dettaglio dei Nuclei rurali di impianto storico interpretando ed articolando le diverse partizioni spaziali (tessuti urbani, corpi edilizi, tipologie insediative, ecc.), in rapporto alle diverse funzioni esistenti e in relazione alla caratterizzazione morfo-tipologica, storico-culturale, ambientale e paesaggistica delle diverse parti urbane, delle aree agricole e degli spazi aperti ad essi relazionati, al fine di definire la disciplina urbanistica coerente con le seguenti disposizioni applicative.

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedentemente indicati, sono definite le seguenti **Disposizioni applicative** da declinare e attuare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:
- riformulare, previa verifica in termini di efficacia applicativa e di capacità propositiva dell'articolazione spaziale, della classificazione morfo – tipologica e eventualmente della disciplina urbanistico-edilizia contenuta nel vigente RU, le disposizioni urbanistiche ed edilizie con la finalità di garantire, compatibilmente con i valori storico - architettonici riconosciuti, la realizzazione di interventi, azioni e misure in grado di assicurare e favorire il mantenimento e il consolidamento della residenza e la riqualificazione ambientale e

funzionale delle aree pertinenziali;
- individuare previsioni, interventi ed azioni in grado di favorire il riuso e l'adeguamento funzionale degli edifici, individuando categorie e tipologie di intervento che consentano e disciplinino interventi di miglioramento prestazionale degli edifici, il recupero e la riqualificazione degli spazi pertinenziali e dei manufatti precari e secondari, con particolare riguardo per gli interventi di adeguamento degli immobili alle esigenze delle categorie sociali deboli o maggiormente vulnerabili;
- definire una disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni in grado di assicurare l'integrazione delle tipologie – categorie di intervento con le destinazioni d'uso ritenute compatibili, evitando l'esclusiva destinazione residenziale a favore di destinazioni in grado di assicurare la permanenza dei servizi alla persona e di quelli di vicinato, unitamente a quelle agricole e di presidio territoriale, perseguendo al contempo un disegno unitario ed organico delle potenziali azioni di conservazione e/o manutenzione ammissibili. In questo quadro devono essere assicurato l'adeguamento e – se necessario – il potenziamento delle funzioni produttive esistenti (artigianali, commerciali, turistico ricettive, direzionali e di servizio);
- definire le modalità di recupero, riqualificazione e valorizzazione delle attrezzature esistenti, dello spazio pubblico e dei principali spazi aperti di relazione ed identificazione collettiva (le piazze, le viabilità centrali, gli affacci e gli ingressi alla fruizione dei principali beni comuni, ecc.), con particolare attenzione per l'individuazione di un sistema omogeneo di attrezzature, tecnologie e materiali per il rinnovo dell'arredo urbano;
- classificare ed individuare il sistema delle infrastrutture per l'accessibilità allo spazio urbano, con particolare riferimento per la viabilità di attestamento, la mobilità lenta (ciclo pedonale) e il sistema della sosta e dei parcheggi, individuando le previsioni di miglioramento e adeguamento delle funzioni pubbliche esistenti, ovvero l'eventuale nuova localizzazione di attrezzature, infrastrutture ed impianti ritenuti necessari ad assicurare essenziali ed efficienti dotazioni territoriali (di servizio ai nuclei) in rapporto a quelle esistenti;
- disciplinare la trasformazione urbanistica degli spazi aperti residuali, marginali e/o non utilizzati, anche con eventuali previsioni ed interventi comportanti impegno di suolo nei limiti indicati dalla legge (non soggetti alla conferenza di co-pianificazione), nel solo caso in cui siano considerati e commisurati ad assicurare il perseguimento delle esigenze di mantenimento dei presidi territoriali, ovvero di incremento o miglioramento delle dotazioni e dei servizi pubblici, mediante l'applicazione dei principi di perequazione o compensazione urbanistica;
- individuare in dettaglio gli "ambiti periurbani", le aree marginali e di frangia, gli spazi inedificati di relazione e gli spazi aperti di pertinenza dei tessuti edificati, con particolare riferimento a quelli di interesse storico – documentale e di valenza ambientale, ovvero caratterizzati da sistemazioni tradizionali, individuando una disciplina degli interventi in grado di assicurare il recupero e la valorizzazione, anche mediante l'eliminazione di eventuali manufatti, strutture e funzioni incompatibili con il contestuale inserimento di nuove qualificanti il contesto.

8.2. Ambiti dei nuclei rurali di impianto recente (in territorio aperto)

B) Obiettivi specifici

Per gli **Ambiti dei Nuclei rurali di impianto recente (in territorio aperto)**, costituiscono **Obiettivi specifici del PS** da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- la manutenzione, la riqualificazione e l'adeguamento (tipologico, funzionale, prestazionale, ecc.) del patrimonio edilizio esistente e degli spazi aperti pertinenziali, con l'introduzione di previsioni, interventi ed azioni finalizzati al miglioramento qualitativo degli immobili, al mantenimento delle attività e delle funzioni esistenti. Il PO dovrà assicurare l'integrazione delle tipologie di intervento e delle funzioni, evitando l'esclusiva funzionalità residenziale a favore del mantenimento e dell'insediamento di funzioni in grado di assicurare la permanenza di presidi territoriali (servizi alla persona e di vicinato, attività turistico – ricettive, attività agricole, ecc.),
- la permanenza delle attività e delle funzioni diverse da quella residenziale, con particolare riferimento per quelle agricole e artigianali tipiche e tradizionali, per quelle turistico ricettive e agrituristiche, individuando al contempo modalità di integrazione tra categorie di intervento e destinazione funzionale in grado di favorire l'integrazione delle funzioni residenziali con altre forme di presidio territoriale (ad esempio il turismo rurale e l'albergo diffuso, la casa ufficio, ecc.);
- il riuso, la rifunzionalizzazione e – se necessario – la rottamazione degli edifici abbandonati, degradati e/o inutilizzati, ovvero degli immobili ritenuti incompatibili e/o incongrui con il contesto territoriale (con particolare attenzione per quelli originariamente destinati a funzioni produttivi e/o agricole), individuando categorie e tipologie di intervento e destinazioni funzionali che consentano il miglioramento qualitativo dello spazio insediato e la riqualificazione paesaggistica e ambientale dei relativi spazi aperti pertinenziali;
- il mantenimento delle funzioni pubbliche e delle infrastrutture territoriali eventualmente e il loro miglioramento in termini di prestazioni e dotazioni, con il contestuale consolidamento, miglioramento e/o potenziamento dei parcheggi, delle aree di sosta e dei percorsi per l'accessibilità agli spazi e ai servizi di interesse comune.

Il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica, partendo dalla ricognizione delle previsioni contenute nel RU vigente, eseguono un mirato rilievo urbanistico di dettaglio dei Nuclei rurali di impianto recente interpretando ed articolando le diverse partizioni spaziali (tessuti urbani, corpi edilizi, tipologie insediative, ecc.), in rapporto alle diverse funzioni esistenti e in relazione alla caratterizzazione morfo-tipologica, ambientale e paesaggistica delle diverse parti urbane, delle aree agricole e degli spazi aperti ad essi relazionati, al fine di definire la disciplina urbanistica coerente con le seguenti disposizioni applicative.

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedente indicati, previa catalogazione o rilievo urbanistico, sono definite le seguenti **Disposizioni applicative**, da declinare e attuare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, anche attraverso strumenti di pianificazione attuativa, progetti unitari convenzionati:

- individuare previsioni, interventi ed azioni in grado di favorire la manutenzione, il riuso, l'adeguamento (tipologico, prestazionale e funzionale) e – ove necessario – l'ampliamento degli edifici, individuando categorie e tipologie di intervento che consentano al contempo di assicurare qualità e corretto inserimento degli immobili nell'ambito degli spazi pertinenziali, anche in relazione alle modalità di ambientazione e mitigazione rispetto alle aree agricole contermini;
- definire una disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni in grado di assicurare l'integrazione delle tipologie – categorie di intervento con le destinazioni d'uso ritenute compatibili, evitando l'esclusiva destinazione residenziale a favore di destinazioni in grado di assicurare la permanenza dei servizi alla persona e di quelli di vicinato, unitamente a quelle agricole e di presidio territoriale. In questo quadro devono essere assicurato l'adeguamento e – se necessario – il potenziamento delle funzioni produttive

esistenti (artigianali, commerciali, turistico ricettive, direzionali e di servizio);
- disciplinare la trasformazione urbanistica degli spazi aperti residuali, marginali e/o non utilizzati, anche con eventuali previsioni ed interventi comportanti impegno di suolo nei limiti indicati dalla legge (non soggetti alla conferenza di co-pianificazione), nel solo caso in cui siano commisurati ad assicurare l'incremento o il miglioramento delle dotazioni e dei servizi pubblici, mediante l'applicazione dei principi di perequazione o compensazione urbanistica;
- disciplinare la trasformazione urbanistica (anche mediante sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica) degli immobili e degli edifici abbandonati, non utilizzati, ovvero ritenuti incongrui e/o incompatibili con i caratteri dei nuclei e/o con il territorio rurale contermine, anche individuando soluzioni che perseguano la sperimentazione di forme progettuali innovative che assicurino la contestuale realizzazione, in perequazione e/o compensazione urbanistica, di interventi di mitigazione e ambientazione anche funzionali al miglioramento dello spazio pubblico e delle dotazioni territoriali esistenti;
- classificare ed individuare il sistema delle infrastrutture per l'accessibilità allo spazio urbano, con particolare riferimento per la viabilità di attestamento, la mobilità lenta (ciclo pedonale), lo spazio pubblico di relazione (piazze, cortili, ecc.) e il sistema della sosta e dei parcheggi, individuando le previsioni di miglioramento e adeguamento delle funzioni pubbliche esistenti, ovvero l'eventuale nuova localizzazione di attrezzature, infrastrutture ed impianti ritenuti necessari ad assicurare essenziali ed efficienti dotazioni territoriali (di servizio ai nuclei) in rapporto a quelle esistenti.

- Edificato sparso (o isolato)

A) Identificazione, descrizione e articolazione

All'interno dei diversi Ambiti del territorio rurale delle UTOE il PS 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, nonchè 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, non costituiscono territorio urbanizzato, secondo quanto indicato all'articolo 64 comma 1 lettera d) della L.R. 65/2014-

I suddetti edifici sparsi sono individuati dal 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.

- Edifici sparsi (o isolati) di impianto storico

B) Obiettivi specifici

Per gli **Edifici sparsi (o isolati) di impianto storico**, costituiscono **Obiettivi specifici del PS,** da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- la tutela e la valorizzazione (funzionale e tipologica) del patrimonio edilizio di impianto storico e dei relativi spazi aperti pertinenziali, il consolidamento del presidio e delle attività di manutenzione e gestione del territorio rurale, dei fondi e delle arre agricole e silvo - pastorali, attraverso il recupero e il risanamento conservativo, nonché la ristrutturazione edilizia, l'adeguamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente a fini residenziali, agricoli e per il turismo rurale, nonché per lo svolgimento delle funzioni complementari a quella residenziale (residenza d'epoca, case vacanze, case per ferie, attività turistico-ricettiva di affittacamere e bed and breakfast), mediante l'impiego di tecniche e soluzioni progettuali che garantiscano la continuità e il rispetto degli organismi tipologici tradizionali e senza sostanziale incremento della viabilità minore;
- il recupero dei manufatti e degli edifici accessori, la riqualificazione di quelli degradati, la sostituzione edilizia degli edifici ritenuti incompatibili o incongrui e la contestuale riqualificazione degli spazi aperti pertinenziali e di relazione, nonché dei percorsi storici esistenti, anche per la formazione di aree per l'autoconsumo, l'agricoltura amatoriale, nonché per la realizzazione di attrezzature e servizi all'aria aperta di supporto alle attività residenziali e ricettive con particolare attenzione per il recupero degli ambiti marginali e/o abbandonati.

Il PO, sulla base degli elementi conoscitivi e ricognitivi contenti nel PS, è tenuto ad eseguire un mirato aggiornamento e una attenta ricognizione della schedatura e catalogazione degli Edifici sparsi (o isolati) di impianto storico, già effettuata dal RU vigente, orientata a considerare e individuare i valori riconoscibili sotto il profilo storico architettonico, testimoniale e documentale, lo stato di conservazione (fisica e tipologica), i fattori e gli elementi di alterazione e/o degradazione dei suddetti edifici, al fine di definire una conseguente disciplina degli interventi e delle destinazioni d'uso ritenuti compatibili, in attuazione e declinazione delle disposizioni applicative di seguito elencate.

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedentemente indicati sono definite le seguenti **Disposizioni applicative** da declinare e attuare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- verificare, controllare ed eventualmente implementare l'identificazione degli edifici di impianto storico contenuta nel vigente RU, attribuendo una disciplina degli interventi edilizi ammissibili in ragione dei valori riconosciuti e dello stato di conservazione degli edifici e dei manufatti, individuando anche in dettaglio le aree e gli spazi pertinenziali degli insediamenti anche ai fini di assicurare una disciplina delle trasformazioni coerente con quanto indicato all'articolo 77 della L.R. 65/2014;
- definire le modalità e le indicazioni normative per la trasformazione e la conseguente realizzazione degli interventi di recupero e/o adeguamento degli edifici e dei manufatti a destinazione d'uso agricola finalizzati ad attività agricole e agrituristiche e realizzati dall'imprenditore agricolo, mediante titolo edilizio diretto e/o previo PAPMAA, secondo quanto indicato agli articoli 71 e 72 della L.R. 65/2014, ovvero da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, tenendo conto di quanto indicato dal PS in riferimento alle

modalità per il mutamento di destinazione d'uso degli edifici a destinazione agricola;
- definire le modalità e le indicazioni normative per la trasformazione e la conseguente realizzazione degli interventi di recupero e/o adeguamento edifici e i manufatti estranei all'attività agricola per i quali, secondo i caratteri di ognuno, in relazione ai valori storici e architettonici riconoscibili e al contesto territoriale e paesaggistico entro cui risultano relazionati e collocati, sono individuati gli interventi e le destinazioni ammissibili secondo quanto indicato all'articolo 79 della L.R. 65/2014;
- individuare in dettaglio le aree e i manufatti caratterizzati da evidenti condizioni di degrado fisico, socio-economico, igienico e ambientale per i quali possono essere predisposti anche piani di recupero o progetti unitari convenzionati che prevedano progetti di ripristino funzionale, tipologico e ambientale, in cui l'adeguamento e l'eventuale incremento della consistenza edilizia esistente risulti vincolato alla eliminazione dei fenomeni di degrado e alla formazione di spazi, infrastrutture e attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, volte al mantenimento dei presidi territoriali anche in sinergia con il Piano di Sviluppo Rurale regionale e provinciale.

Per tutte le categorie di edifici, stante il riconoscimento dell'interesse e dell'impianto storico, sono comunque di norma esclusi dal PS gli interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica se non finalizzati alla riconfigurazione di superfetazioni, manufatti e strutture incongrui ed estranei agli organismi di impianto storico in ragione dell'obiettivo specifico precedentemente enunciato.

- Edifici caratterizzanti e di valore storico – documentale

B) Obiettivi specifici

Per i **Edifici caratterizzanti e di valore storico - documentale,** costituisce **Obiettivo specifico del PS,** da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale,
- la tutela dei valori storico – documentali e architettonici riconosciuti, la valorizzazione delle strutture e dei complessi di pregio, con il contestuale recupero e riqualificazione degli elementi e dei fattori di criticità, alterazione o incompatibilità, anche con interventi trasformativi in grado di assicurare il ripristino e la ricostituzione degli assetti originari in un quadro di complessiva fattibilità comunque nel rispetto delle componenti e degli elementi architettonici di pregio;
- il riuso e la valorizzazione degli spazi, dei manufatti e degli edifici accessori, la riqualificazione e il riordino di quelli degradati, la ristrutturazione e/o la sostituzione edilizia degli edifici – o parti di essi - ritenuti incompatibili o incongrui con i valori riconosciuti, con la contestuale riqualificazione degli spazi aperti di relazione e/o di natura pertinenziale, nonché dei giardini, delle corti, degli orti e dei beni minori di valore storico documentale.

Il PO, sulla base degli elementi conoscitivi e ricognitivi contenuti nel PS, è tenuto ad eseguire un mirato aggiornamento e una attenta ricognizione della schedatura e catalogazione degli Edifici caratterizzanti e di valore storico – documentale già effettuata dal RU vigente, con specifico riferimento alle ville – fattorie, finalizzata a riconoscere e considerare i valori riconoscibili sotto il profilo storico architettonico, testimoniale e documentale, lo stato di conservazione (fisica e tipologica), i fattori e gli elementi di alterazione e/o degradazione, nonché gli specifici spazi aperti pertinenziali e di relazione (con specifico riferimento all'articolazione in "chiuse", "cortili" e "orti, spazi e manufatti pertinenziali", "poderi e aree agricole di dipendenza"). Con analoghe metodologie il PO procede al rilievo urbanistico, alla schedatura e catalogazione delle e alle grandi strutture architettoniche e monumentali.

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedentemente indicati sono definite le seguenti **Disposizioni applicative** da declinare e attuare nel PO e negli strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- per le **"ville - fattorie"** di valore monumentale, il PO è tenuto a classificare puntualmente i complessi edilizi riconosciti in via preliminare dal PS vigente, attribuendo una disciplina degli interventi edilizi ammissibili in ragione dei valori rilevabili e dello stato di conservazione, individuando anche in dettaglio le aree e gli spazi pertinenziali, al fine di definire interventi, azioni e misure in grado di assicurare e favorire il mantenimento e il consolidamento delle funzioni esistenti (prevalentemente residenziali) nonché l'insediamento di quelle ritenute compatibili (ad esempio quelle di servizio e turistico – ricettive). In questo quadro sono inoltre da individuare le azioni volte a garantire la conservazione e la manutenzione degli spazi pertinenziali di pregio, con particolare riferimento alla tutela dei giardini, degli spazi e degli orti chiusi, dei corrispondenti manufatti e annessi a corredo (fontane, grottesche, bottacci, stalle, cantine, fienili, scuderie, ecc.), nonché il mantenimento delle funzioni agricolo – produttive delle eventuali aree poderali. In questo quadro il PO è tenuto, inoltre, a individuare le modalità e le categorie di intervento per l'eliminazione dei fenomeni di degrado, con particolare riferimento ai manufatti degradati, incongrui, costituenti fattori di dequalificazione dello spazio pertinenziale, ovvero di alterazione degli originari assetti storico – architettonici, con la finalità di assicurarne la riqualificazione o la riconfigurazione compatibile con i valori riconosciuti;
- per le **"grandi strutture architettoniche e monumentali"** (civili, religiose, militari, ecc.) il PO è tenuto a eseguire analoghe metodologie conoscitive e ricognitive a quelle precedentemente indicate, individuando e definendo puntualmente, caso per caso, una disciplina delle trasformazioni e delle destinazioni ritenuta idonea a garantire la conservazione attiva degli edifici e se necessario la riproduzione (in termini necessariamente innovativi) dei valori riconosciuti, anche tenendo conto di quanto eventualmente indicato per gli "Ambiti degradati, di recupero paesaggistico e ambientale".

- Edifici sparsi (o isolati) di recente formazione

B) Obiettivi specifici

Per gli **Edifici sparsi (o isolati) di recente formazione,** costituiscono **Obiettivi specifici del PS**, da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica e comunale:

- il consolidamento del presidio delle attività di manutenzione e gestione del territorio rurale (a diversa caratterizzazione morfotipologica), attraverso il miglioramento delle condizioni intrinseche degli edifici e dei manufatti pertinenziali, anche finalizzato all'adeguamento e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente a fini residenziali, agricoli e per il turismo rurale, mediante l'impiego di tecniche e soluzioni progettuali che garantiscano la qualità insediativa e il corretto inserimento paesaggistico;
- la definizione di regole volte a favorire l'inserimento delle seconde case nel circuito del mercato di affitto a fini turistico – ricettivi (albergo diffuso), soprattutto nelle frazioni collinari e montane, anche con la previsione di regole comunali più snelle e semplici per lo svolgimento delle funzioni complementari a quella residenziale (case vacanze, case per ferie, attività turistico-ricettiva di affittacamere e bed and breakfast);
- il recupero ambientale e la riconfigurazione degli edifici non utilizzati o degradati, la sostituzione edilizia degli edifici ritenuti incompatibili o incongrui e la contestuale riqualificazione degli spazi aperti pertinenziali e di relazione, anche mediante la sperimentazione di previsioni, azioni ed interventi di mitigazione, ovvero di compensazione

o perequazione urbanistica, orientati alla rimozione delle volumetrie e alla loro ricollocazione nell'ambito del territorio urbanizzato con il contestuale ripristino degli ambiti pertinenziali liberati dagli insediamenti in territorio rurale. In questo quadro dovrà essere favorito il riuso degli spazi per la formazione di aree per l'autoconsumo, l'agricoltura amatoriale, nonché per la realizzazione di attrezzature e servizi all'aria aperta (ludici, sportivi, ricreativi e per lo svago) di supporto alle attività di fruizione del paesaggio e di qualificazione dello spazio rurale.

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedentemente indicati, sono definite le seguenti **Disposizioni applicative** da declinare e attuare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- verificare, controllare ed eventualmente implementare l'identificazione degli edifici di impianto recente contenuta nel vigente RU, individuando anche in dettaglio le aree e gli spazi pertinenziali degli insediamenti anche ai fini di assicurare una disciplina delle trasformazioni coerente con quanto indicato all'articolo 77 della L.R. 65/2014;
- definire le modalità e le indicazioni normative per la trasformazione e la conseguente realizzazione degli interventi di recupero e/o adeguamento degli edifici e dei manufatti a destinazione d'uso agricola finalizzati ad attività agricole e agrituristiche e realizzati dall'imprenditore agricolo, mediante titolo edilizio diretto e/o previo PAPMAA, secondo quanto indicato agli articoli 71 e 72 della L.R. 65/2014, ovvero da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, tenendo conto di quanto indicato in riferimento alle modalità per il mutamento di destinazione d'uso degli edifici a destinazione agricola;
- definire le modalità e le indicazioni normative per la trasformazione e la conseguente realizzazione degli interventi di recupero, riqualificazione e/o adeguamento di edifici e manufatti estranei all'attività agricola per i quali, secondo i caratteri di ognuno, alle specifiche caratterizzazioni morfo-tipologiche, riconoscibili e in relazione al contesto territoriale e paesaggistico entro cui risultano relazionati e collocati, definire gli interventi e le destinazioni ammissibili secondo quanto indicato all'articolo 79 della L.R. 65/2014;
- individuare in dettaglio le aree e i manufatti caratterizzati da evidenti condizioni di degrado fisico, socio-economico, igienico e ambientale per i quali possono essere predisposti anche piani di recupero o progetti unitari convenzionati, anche con interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica, ovvero di delocalizzazione per il recupero delle originarie condizioni di ruralità che prevedano progetti di ripristino funzionale, tipologico e/o ambientale, con contestuali misure di mitigazione, perequazione e compensazione urbanistica, volti al perseguimento degli obiettivi prioritari precedentemente enunciati.

- Edifici specialistici con funzioni non agricole

B) Obiettivi specifici

Per gli **Edifici specialistici con funzioni non agricole,** costituiscono **Obiettivi specifici del PS**, da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica e comunale:

- il miglioramento del corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli immobili, degli edifici e dei manufatti specialistici ritenuti compatibili con il territorio rurale, ovvero la mitigazione di eventuali fattori di criticità, assicurando al contempo le condizioni per il mantenimento e l'efficace gestione delle attività, anche attraverso il miglioramento e l'adeguamento delle condizioni intrinseche degli edifici e dei manufatti pertinenziali, mediante l'impiego di tecniche e soluzioni progettuali che garantiscano la qualità insediativa e le condizioni di compatibilità con il territorio rurale;

- la riqualificazione e/o la prioritaria "rottamazione" degli immobili, degli edifici e dei manufatti specialistici ritenuti incompatibili e/o incongrui e la loro riconfigurazione a favore del tendenziale recupero di spazi aperti, con la contestuale risistemazione e riconfigurazione degli spazi pertinenziali e di relazione, ovvero il ripristino degli assetti agricoli originari, mediante la demolizione degli immobili e la loro ricostruzione in altri ambiti (delocalizzazione), preferibilmente del territorio urbanizzato delle UTOE, mediante la formulazione di contestuali specifiche misure di perequazione e compensazione urbanistica. Nell'impossibilità dell'effettiva delocalizzazione attraverso le azioni di rigenerazione e "rottamazione", il PO è tenuto a definire alternative previsioni e disposizioni in cui il mantenimento in sito degli insediamenti è condizionato alla esecuzione di misure di mitigazione volte alla migliore qualificazione e ambientazione paesaggistica e ambientale.

Il PO, sulla base degli elementi conoscitivi e ricognitivi contenuti nel PS, è tenuto ad eseguire una più puntuale ricognizione cartografica, di natura localizzativa ai fini dell'individuazione degli spazi aperti pertinenziali, del patrimonio edilizio costitutivo degli Edifici specialistici con funzioni non agricole ubicati in territorio rurale, eseguendo al contempo una campagna di schedatura e catalogazione delle attrezzature ed impianti e dei tipi insediativi con funzioni non agricole individuati in via preliminare dal PS ed in particolare:

- Insediamenti con funzioni produttive e altre attività a carattere non agricolo (P)
- Insediamenti e attrezzature con funzioni di servizio o specialistiche (S)
- Insediamenti e dotazioni territoriali e infrastrutturali (I)

finalizzata a riconoscere e considerare la consistenza edilizia, le condizioni d'uso e utilizzazione, lo stato di conservazione, i fattori e gli elementi di relazione funzionale con le aree agricole, nonché gli specifici spazi aperti pertinenziali e di relazione, con riferimento alle specifiche condizioni d'uso.

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedentemente indicati, sono definite le seguenti **Disposizioni applicative** da declinare e attuare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- verificare e controllare l'identificazione degli insediamenti con funzioni produttive, ovvero di quelli con funzioni di servizio e specialistiche, nonché delle dotazioni territoriali e infrastrutturali, attribuendo una disciplina degli interventi edilizi e delle funzioni ritenute ammissibili, in ragione delle condizioni di compatibilità ambientale e paesistica riscontrabili in rapporto al territorio rurale entro cui detti insediamenti ricadono, allo stato di conservazione e di utilizzazione degli edifici e dei manufatti, ai fattori e agli elementi di criticità e problematicità eventualmente rilevabili, individuando anche in dettaglio le aree e gli spazi pertinenziali anche ai fini di assicurare una disciplina delle trasformazioni coerente con quanto indicato all'articolo 77 della L.R. 65/2014;
- definire le modalità e le indicazioni normative per la manutenzione, ovvero la riqualificazione e/o l'adeguamento degli immobili, degli edifici e dei manufatti ritenuti compatibili con il territorio rurale per i quali, secondo i caratteri di ognuno, alle specifiche caratterizzazioni morfo-tipologiche, riconoscibili e in relazione al contesto territoriale e paesaggistico entro cui risultano relazionati e collocati, definire gli interventi e le destinazioni ammissibili secondo quanto indicato all'articolo 79 della L.R. 65/2014;
- individuare in dettaglio gli immobili, gli edifici e i manufatti caratterizzati da evidenti condizioni di degrado fisico, socio-economico, igienico e ambientale, ritenuti incompatibili e/o incongrui con il territorio rurale, per i quali devono essere previsti piani di recupero o progetti unitari convenzionati, anche con interventi di sostituzione edilizia e/o

ristrutturazione urbanistica, in grado di assicurare la riqualificazione e il recupero ambientale e paesaggistico in sito, ovvero la delocalizzazione con decollo e atterraggio (all'interno del territorio urbanizzato delle UTOE, ovvero negli ambiti oggetto di co-pianificazione) delle potenzialità edificatorie esistenti e/o premiali, finalizzate al ripristino degli originari assetti territoriali, individuando al contempo le destinazioni ritenute compatibili da orientare preferibilmente (fermo restando quelle esistenti) verso destinazioni pubbliche e/o private di uso pubblico o di interesse generale, di servizio, compreso quelle sportive e ludico - ricreative, direzionali e turistico ricettive.

DETERMINAZIONI SPAZIALI DELLA RETE INFRASTRUTTURALE E DELLA MOBILITA'

9. Rete viaria e parcheggi

A) Identificazione, descrizione e articolazione

Il PS individua le seguenti **Determinazioni spaziali della Rete viaria** esistente e di previsione in riferimento alla differente classificazione, ovvero in rapporto alla caratterizzazione funzionale e tipologica:

- la **Rete viaria (sovralocale, generale e locale) esistente**;
- la **Grande viabilità e** la **rete modale sovralocale di previsione**;
- la **Viabilità locale e** la **rete modale di livello comunale di previsione**;
- I **parcheggi e le aree di sosta di livello generale** (**esistenti e di previsione)**.

Le suddette Determinazioni spaziali sono definite, in coerenza con gli articoli 31 e 32 del PIT/PPR e con l'articolo 95 del PTC, attraverso il riconoscimento e l'interpretazione territoriale e infrastrutturale definita dal quadro conoscitivo, considerando i fattori di modalità (locali e sovralocali), di spostamento e organizzazione dei flussi veicolari, ciclabili e pedonali, ecc., nonché i relativi sistemi di sosta e parcheggio e di interscambio modale di persone e merci.
Il PS riconosce inoltre come parte integrante e sostanziale della rete della mobilità anche la rete ferroviaria e le altre infrastrutture per la mobilità lenta (ciclabile pedonale, ecc.).

B) Obiettivi specifici

Per le Determinazioni spaziali della **Rete viaria e parcheggi** costituiscono **Obiettivi specifici del PS**, da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica e comunale la riorganizzazione e il potenziamento delle componenti territoriali capaci di garantire l'efficienza del territorio comunale attraverso la promozione di azioni finalizzate all'inserimento e all'integrazione del Comune di Camaiore, con la Versilia, il corridoio tirrenico e più in generale la Toscana, individuando un insieme di moderne attrezzature e di adeguate infrastrutture rispondenti alle reali esigenze dei cittadini e ai loro bisogni, anche in relazione alle esigenze di capacità determinate dall'assetto produttivo e socio – economico e dalle funzioni balneari e turistico ricettive. Le specifiche determinazioni spaziali di PS, facendo propri gli esiti delle attività di programmazione svolte nell'ambito dell'area vasta, assicurano prioritariamente:

- l'integrazione della rete della rete mobilità primaria con il sistema infrastrutturale comprensoriale e regionale, in coerenza con le previsioni individuate nell'area vasta;
- il miglioramento e l'adeguamento dei percorsi e degli itinerari locali di interconnessione alla rete viaria primaria e di acceso alle città ai centri e ai nuclei;
- l'alleggerimento e la mitigazione del traffico sulle principali direttrici viarie costiere, pedecollinari e vallivi, anche con soluzioni di completamento ed integrazione dei tracciati esistenti;
- il miglioramento delle capacità di accessibilità ai territori e ai centri collinari e montani, anche attraverso la mitigazione dei fattori di vulnerabilità idrogeomorfologica;
- la riorganizzazione dei flussi veicolari e di traffico interni alle città finalizzata alla risoluzione dei fattori di criticità esistenti, con il contestuale potenziamento della mobilità lenta (ciclabile e pedonale).

La Rete viaria è in particolare classificata dal PS secondo una gerarchia che individua la rete di interconnessione dal livello regionale (autostrada A12), quella di collegamento sovralocale (statale, regionale, provinciale, di servizio ai distretti territoriali), quella locale (di raccordo e di

supporto ai sistemi insediativi), fino a quella interna di servizio alle aree urbane. Sono inoltre individuati e localizzati i principali parcheggi esistenti e da potenziare, nonché i principali ambiti dove risulta necessaria la previsioni di tale funzione e che dovranno essere specificatamente studiati e valutati in sede di PO per la potenziale realizzazione di nuovi spazi destinati alla sosta e al parcheggio.

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedentemente indicati, sono definite le seguenti **Disposizioni applicative** da declinare e attuare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- individuare previsioni ed una conseguente disciplina urbanistica in grado di assicurare il rispetto della potenziale realizzazione delle localizzazioni infrastrutturali individuate dalla pianificazione territoriale e dalla programmazione settoriale sovraordinata e di area vasta;
- definire previsioni e soluzioni progettuali per il potenziamento dell'accessibilità territoriale di persone e merci "dal" e "al" sistema intermodale di trasporto d'area vasta (aeroporto di Pisa, porti di Livorno, Carrara e Viareggio, nodi ferroviari di Pisa e Firenze, autostrade A12 e A11) nonché l'integrazione funzionale delle reti infrastrutturali per la mobilità delle persone e delle merci;
- individuare previsioni e soluzioni progettuali di adeguamento strutturale e funzionale della rete viaria esistente, con il miglioramento prestazionale e - se necessario - potenziamento delle tratte e dei nodi critici, anche in relazione alle problematiche di interconnessione tra contesti e aree urbane a differente funzionalità e specializzazione d'uso, da migliorare con specifici interventi locali;
- individuare previsioni e soluzioni progettuali per il miglioramento e l'adeguamento della mobilità e della viabilità locale, per l'integrazione e il potenziamento dei sistemi di accessibilità alle principali funzioni ed attrezzature urbane, inserendo idonei parcheggi a supporto degli insediamenti, percorsi ed itinerari pedonali ad essi collegati;
- definire previsioni e soluzioni progettuali idonee a migliorare le condizioni di mobilità, la qualità delle dotazioni e la messa in sicurezza degli itinerari stradali di collegamento, attraversamento e di servizio alle città, ai centri e ai nuclei urbani, nonché a garantire i collegamenti stradali con i centri e nuclei posti in territorio collinare e montano, migliorando la relativa viabilità locale ed inserendo (ad integrazione e/o potenziamento di quelli esistenti) aree di sosta e parcheggi adeguati;
- sperimentare politiche ed azioni rivolte a moderare la domanda di trasporto privato individuale a favore di quello con il mezzo pubblico, soddisfacendo al contempo il bisogno di mobilità e di accessibilità lenta (con particolare riguardo alle fasce deboli) individuando previsioni e soluzioni progettuali di qualificazione, valorizzazione e potenziamento degli itinerari di spostamento in bici e a piedi (ciclabilità e pedonalità) o con infrastrutture ad elevato contenuto di innovazione;
- definire adeguate disposizioni per l'adeguamento e/o la realizzazione delle infrastrutture e/o dei percorsi di accessibilità all'edificato sparso (o isolato) ubicato in territorio rurale, senza esclusione di limitati interventi ed opere di accesso ai fondi agricoli, compatibilmente con le esigenze di corretto inserimento ambientale e paesaggistico, individuando in questo quadro gli ambiti del territorio rurale esclusi da tale possibilità in ragione dei valori storico – culturali, ambientali e paesaggistici riconosciuti dal PS.

9.1. Rete viaria (sovracomunale, generale e locale) esistente

B) Ulteriori obiettivi specifici

Il PS individua e classifica la **Rete viaria (sovralocale, generale e locale) esistente** secondo la seguente gerarchia e classificazione generale, cui corrispondono specifiche determinazioni spaziali:

- Autostrade A12 e A11 e relativo snodo di ingresso al casello;
- Rete viaria e assi di collegamento sovralocali (statale, regionale e provinciale);
- Rete viaria (comunale e locale) e percorsi locali.

Per le Determinazioni spaziali della Rete viaria (sovralocale, generale e locale) esistente costituisce ulteriore **Obiettivo specifico del PS**, da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica e comunale, l'adeguamento e il miglioramento prestazionale della viabilità e dei percorsi che strutturano l'armatura della mobilità urbana locale (in parte già considerati dagli strumenti urbanistici vigenti), attraverso l'attenta programmazione di previsioni, interventi e azioni volte a superare e/o eliminare gli elementi ed i fattori di criticità, le barriere di frammentazione, ovvero a migliorare le interconnessioni, anche con soluzioni adeguamento, integrazione e completamento della rete, conseguendo al contempo la massima coerenza con le possibilità di programmazione del "Piano della mobilità"

C) Ulteriori disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedentemente indicati, sono definite le seguenti ulteriori **Disposizioni applicative** da declinare e attuare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, nel rispetto dei regolamenti regionali (DPGR 41R/2004) e delle norme ministeriali in materia[14]:

- individuare le soluzioni tecniche per il miglioramento e la riqualificazione degli snodi e delle intersezioni eventualmente riscontrate come critiche favorendo soluzioni con tecniche a ridotta utilizzazione di opere d'arte e basso consumo di suolo;
- definire previsioni e soluzioni progettuali volte al completamento del sistema delle rotatorie già in parte previste dal precedente R.U. (quali ad esempio: incrocio tra via Provinciale e via Italica a Camaiore, Ponte di Sasso a Capezzano, incrocio via dell'Arginvecchio con via Aurelia, ecc.);
- individuare in dettaglio e confermare gli interventi di manutenzione e quelli di qualificazione delle prestazioni di capacità e funzionalità indipendentemente dai livelli di gestione e organizzazione (statale, regionale, provinciale e comunale), indicando, altresì, anche sulla base degli approfondimenti di quadro conoscitivo, le tratte e gli elementi di criticità e problematicità al fine di definire al contempo gli interventi di manutenzione e quelli eventualmente integrativi di adeguamento e miglioramento;
- sperimentare la rigorosa a programmata organizzazione degli interventi di manutenzione, adeguamento e messa in sicurezza dei tracciati stradali di attestamento e collegamento delle diverse frazioni collinari e montane, evitando i rischi di isolamento modale compatibilmente con i criteri di sostenibilità ambientale.

9.2. Grande rete viaria sovralocale e rete locale di previsione (co-pianificazione)

B) Ulteriori obiettivi specifici

Per le Determinazioni spaziali della **Rete viaria sovralocale e la rete locale di previsione** costituisce ulteriore **Obiettivo specifico del PS**, da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica e comunale la verifica e programmazione delle previsioni infrastrutturali oggetto di accordi nell'area vasta (già sostanzialmente indicati negli strumenti di pianificazione territoriale vigenti di livello regionale e provinciale, in parte definiti anche nel

[14] Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione N. 427 (Regione Toscana).

PS vigente) finalizzati alla realizzazione di un sistema viario capace di riconnettere efficacemente la rete locale esistente con il più ampio sistema dei collegamenti versiliesi, regionali e d'area vasta. In particolare sono soluzioni prioritarie da verificare e programmare:

- l'utilizzo dell'autostrada A12 ai fini produttivi, escludendo il traffico pesante per la viabilità di competenza comunale, attrezzando ed integrando il sistema viario di raccordo autostradale e con la viabilità di interesse sovralocale, con la trama della viabilità urbana, quale misura di mitigazione e compensazione con le scelte di ristrutturazione della sede stradale di competenza SALT;
- la riconsiderazione e valutazione delle previsioni non attuate della viabilità di interesse sovralocale, attraverso la verifica di livello comprensoriale e di area vasta della previsione di variante Aurelia e del relativo corridoio di salvaguardia infrastrutturale, la riprogettazione anche con la possibile conversione in mobilità lenta della variante Sarzanese; la conferma della viabilità tra Vado e la Provinciale per Camaiore;

Al fine del perseguimento dei predetti ulteriori obiettivi specifici il PS individua in particolare le seguenti determinazioni spaziali per la programmazione della **Grande rete viaria sovralocale e la rete locale di previsione,** già oggetto di progettazione nell'area vasta (statale, regionale e provinciale), che costituiscono anche recepimento degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza regionale e provinciale, di cui all'articolo 88, comma 7, lettera c) e all'articolo 91, comma 7, lettera b) della L.R. 65/2014. Per queste determinazioni spaziali il PS conferma gli itinerari di previsione, comprensivi dell'origine e destinazione e dei nodi di intersezione, degli eventuali corridoi di salvaguardia per la programmazione settoriale, nonché fasce e corridoi di salvaguardia per la promozione di studi, valutazioni e verifiche di fattibilità nell'ambito del comprensorio versiliese. In particolare sono individuate dal PS:

- il "**Corridoio infrastrutturale di salvaguardia (F)"** (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);**
- gli itinerari per il **"Potenziamento e il miglioramento della viabilità comunale e locale (G)**" e nello specifico
  - la **"Nuova viabilità di collegamento tra Vado e Frati, lungo il torrente Lombricese (G.1)",** a nord del Capoluogo;
  - il **"Completamento della viabilità di accesso al Polo sportivo e culturale de Le Pianore (G.2)",** a nord del centro di Capezzano;
  - il "**Raccordo viario tra via Benedetti, via Paduletto e via Italica (G.3)",** ad ovest del centro di Capezzano;
  - il **"Completamento di via Unità d'Italia fino a via XII Agosto (G.4)",** ad nord - ovest del centro di Capezzano.

C) Ulteriori disposizioni applicative

Per le suddette determinazioni spaziali le **Diposizioni applicative** per il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica e settoriale comunale e le corrispondenti prescrizioni e misure di mitigazione sono indicate all'articolo 19 della Disciplina generale di piano in esito alla "Conferenza di copianificazione" di cui all'articolo 25 della L.R. 65/2014. Il PS definisce altresì le seguenti ulteriori Disposizioni applicative:

- per il "**Corridoio infrastrutturale di salvaguardia (F)"** il PO e i diversi livelli di progettazione definiscono una disciplina urbanistica coerente con le misure di salvaguardia indicate all'articolo 29 della Disciplina generale di piano. Il PO è tenuto da individuare anche in termini localizzativi la previsione concernente il "Completamento dell'asse intermedio tra l'Aurelia e la Sarzanese" (ex Variante Aurelia), che determina la decadenza della suddetta misura di salvaguardia e delle altre limitazioni alle trasformazioni urbanistiche individuate

dal PS [15];

- per gli itinerari per il **"Potenziamento e il miglioramento della viabilità comunale e locale (G)**", il PO individua una fascia di tutela assoluta nella quale, nelle more della definizione delle previsioni operative e conformative del regime dei suoli, ovvero del progetto di opera pubblica, non è ammessa la nuova edificazione e in generale la realizzazione di interventi trasformativi che possano compromettere la futura realizzazione delle viabilità.

9.3. Parcheggi e aree di sosta di livello generale

B) Ulteriori obiettivi specifici

Per le Determinazioni spaziali dei **Parcheggi e delle aree di sosta di livello generale** costituisce ulteriore **Obiettivo specifico del PS**, da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica e comunale **il miglioramento dell'accessibilità e l'incremento della dotazione di parcheggi a servizio delle città (**Camaiore, Lido, Capezzano, Secco) e dei centri storici minori (con particolare riferimento per le frazioni collinari e montane), nonché di soluzioni progettuali volte a ridurre e mitigare i problemi di mobilità locale che dovranno risultare compatibili con criteri di sicurezza e di sostenibilità ambientale, attraverso soluzioni che assicurino il corretto inserimento paesaggistico, in relazione alla giacitura e all'articolazione degli insediamenti e alle specifiche caratteristiche oroidrografiche e morfologiche del contesto entro cui risultano ubicati. In particolare sono da perseguire:

- la realizzazione nei quartieri residenziali e nelle zone di maggiore pregio dei principali insediamenti (Camaiore, Capezzano e Lido) di zone pedonali, a traffico limitato o regolamentato, da porre in stretta relazione con i tracciati ordinatori precedentemente richiamati;
- la formazione di un sistema di aree di sosta strutturato in modo da favorire lo scambio modale e funzionale, nonché l'adozione di politiche selettive dell'accessibilità alle principali aree urbane con il mezzo privato. In questo quadro dovranno essere individuati nuovi spazi per parcheggi scambiatori (ai diversi punti nodali), anche ubicati in stretta relazione con i principali poli di attrattività turistico – ricettiva, con i centri storici o con le aree a maggiore densità di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale.

Al fine del perseguimento dei predetti ulteriori obiettivi specifici il PS individua in particolare le seguenti determinazioni spaziali per l'organizzazione e l'articolazione del sistema delle **Aree di sosta e di parcheggi di livello generale** esistenti e da potenziare (ovvero di nuova previsione) e delle relative dotazioni e servizi territoriali che il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica e settoriale sono tenuti a prevedere e dettagliare. In particolare sono individuate dal PS:

- i **"Parcheggi per il miglioramento dell'accessibilità ai centri e nuclei di collina e montagna";**
- i **"Parcheggi funzionali e complementari alle attività produttive e/o specializzate";**
- i **"Parcheggi di interscambio modale (Stazione FS, uscita A12, APEA Bocchette)";**
- i **"Parcheggi di approdo e servizio alle città (Camaiore, Capezzano e Lido)"**.

C) Ulteriori disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedentemente indicati, sono definite le seguenti ulteriori **Disposizioni applicative** da declinare e attuare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, nel rispetto dei regolamenti regionali (DPGR

[15] Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. da 1 a 26, da 30 a 40, da 42 a 50, 54, da 56 a 63, 84, 215, da 256 a 260, da 262 a 266, 269, 272, 273, 275, 277, da 280 a 285, 431.

41R/2004) e delle norme ministeriali in materia[16]:

- individuare previsioni e soluzioni progettuali, nonchè la precisa localizzazione e la disciplina di dettaglio delle aree di sosta e parcheggio di livello generale, individuati dal PS, anche promuovendo la sperimentazione di modalità attuative e di programmazione pubblica e/o privata a partecipazione pubblica, attivando prioritariamente ~~eventualmente~~[17] processi specifici di programmazione volti anche a considerare, in termini di fattibilità, i principi di compensazione e perequazione urbanistica;
- redigere un rilievo urbanistico di dettaglio delle aree di sosta e parcheggio esistenti, sulla base delle informazioni ed indicazioni contenute nel quadro conoscitivo e delle specifiche indicazioni concernenti gli standard urbanistici in applicazione di quanto indicato all'articolo 93 comma 5 lettera b) della L.R. 65/2014, interpretando ed articolando i diversi caratteri di questi spazi, in rapporto alle capacità infrastrutturali e dotazionali, ai livelli di funzionalità ed efficienza, allo stato di conservazione e manutenzione, nonché in relazione alle funzioni urbane esistenti e alla caratterizzazione morfo-tipologica, storico-culturale, ambientale e paesaggistica dei contesti del territorio urbanizzato ad essi relazionati;
- individuare, sulla base degli esiti del quadro conoscitivo di dettaglio di cui al punto precedente, previsioni e soluzioni progettuali volti alla prioritaria conferma dei parcheggi e delle aree di sosta esistenti, definendo la disciplina di dettaglio per il miglioramento qualitativo (in termini di dotazioni vegetazionali di ambientazione e strutturali di servizio e supporto) perseguendo al contempo l'individuazione capillare e diffusa di ulteriori spazi per la sosta a servizio del territorio urbanizzato, anche in sinergia con le disposizioni concernenti i *"Ambiti per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti"* attraverso il prioritario ~~l'~~utilizzo[18] dei principi di compensazione e perequazione urbanistica. Deve essere altresì assicurata la definizione di previsioni per il miglioramento dell'accessibilità e la dotazione di parcheggi per i centri e nuclei storici collinari e montani, attraverso soluzioni che assicurino il corretto inserimento paesaggistico, in relazione alla giacitura degli insediamenti e alle specifiche caratteristiche oroidrografiche e morfologiche del contesto entro cui risultano ubicati;
- definire le previsioni e le soluzioni progettuali ritenute necessarie a garantire adeguati spazi di sosta e parcheggio dislocati in adiacenza e a servizio delle attrezzature generali, con particolare riferimento per quelle di quartiere e di frazione, con contestuali misure in grado di assicurare l'accessibilità in ragione delle specifiche funzioni presenti.

10. Rete ferroviaria

A) Identificazione, descrizione e articolazione

Il PS riconosce la **Rete ferroviaria** quale componente fondamentale per lo sviluppo delle capacità di interconnessione modale nell'ambito dell'area vasta e per il miglioramento delle possibilità di organizzazione dell'accessibilità alle aree urbane interne alle città consolidata e più in generale di quelle del territorio lucchese. In particolare sono determinazioni spaziali riferite alle componenti della rete ferroviaria riconosciute dal PS:

- la **linea Genova – Livorno (corridoio tirrenico)**, comprensiva delle previsioni di adeguamento della tratta in ragione di fattori di vulnerabilità idrogeomorfologica;
- la **stazione – fermata esistente (Camaiore – Lido - Capezzano Pianore).**

[16] Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 427 (Regione Toscana)
[17] Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 270
[18] Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 270

B) Obiettivi specifici

Per le Determinazioni spaziali della **Rete ferroviaria** costituisce **Obiettivo specifico del PS**, da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica e comunale costituisce **obiettivo specifico del PS** il potenziamento del servizio ferroviario, anche con funzioni e prestazioni di livello urbano e/o metropolitano lungo la direttrice tirrenica, al fine di favorire i collegamenti di livello regionale, attraverso il prioritario miglioramento delle dotazioni infrastrutturali della stazione ferroviaria, delle relative dotazioni infrastrutturali e degli spazi aperti di pertinenza.

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedentemente indicati, sono definite le seguenti **Disposizioni applicative** da declinare e attuare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- definire previsioni e soluzioni progettuali in grado di assicurare l'ampliamento e alla qualificazione (tipologica, funzionale e prestazionale) del parcheggio esistente, dotandolo di adeguati servizi e attrezzature di supporto (biglietteria, sosta motocicli, verde attrezzato, ecc.);
- individuare modalità per il corretto intercambio modale tra servizi di trasporto pubblico e trasporto privato in stretta relazione funzionale con le previsioni di adeguamento e qualificazione della la stazione esistente, anche attraverso previsioni e soluzioni progettuali integrate con gli itinerari di mobilità lenta (ciclabile e pedonale).

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

A) Identificazione, descrizione e articolazione

Il PS individua e definisce la **Rete della mobilità lenta (ciclabile e pedonale)**, con specifico riferimento a quella di livello territoriale e di valore strategico e strutturale ed in particolare:

- i **Percorsi sovralocali (Pista ciclabile tirrenica, Via Francigena e Ciclovia dei Pellegrini),** comprensive dei servizi di sosta, accoglienza, documentazione e informazione;
- i **Percorsi locali di fruizione del territorio e della città policentrica**;
- i **Sentieri CAI e altri percorsi escursionistici delle Alpi Apuane,**
- i **Connettori modali e ambientali della città pubblica da mitigare e riqualificare,** con interventi di messa in sicurezza e "*traffic calming*" a prioritario sostegno delle funzioni residenziali e dell'accessibilità ai servizi e alle attrezzature pubbliche, anche complementari alla corretta fruizione dei centri commerciali naturali.

B) Obiettivi specifici

Per le Determinazioni spaziali della **Rete della mobilità lenta (ciclabile e pedonale)**, costituiscono **Obiettivi specifici del PS** da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- 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, attraverso la individuazione di percorsi lenti quali piste ciclabili, ippovie, percorsi pedonali e sistemi accessibili ad anziani, bambini e disabili, con rimozione degli ostacoli che aggravano situazioni esistenti;

- l'integrazione e lo sviluppo del sistema di percorsi ciclabili di costa e dell'entroterra vallivo e pedecollinare, nonché la conservazione della qualità paesaggistica della rete viaria minore (percorsi camporili e vicinali), con l'obiettivo di garantire le connessioni lente tra le diverse realtà insediative (città, centri, nuclei), anche ai fini ricreativi e di fruizione del territorio e del paesaggio;
- la realizzazione degli itinerari di fruizione lenta del fiume Camaiore, dei torrenti Lombricese, Lucese e Freddana e della rete idrica secondaria (canali di acque alte) e lo sviluppo di circuiti d'acqua (fiumi, golene, aree umide e canali), per finalità turistiche, sociali, formative e ricreative/sportive e la contestuale formazione di approdi verdi integrati ai percorsi ciclabili d'argine e di golena dei parchi territoriali e urbani;
- la tutela attiva degli antichi tracciati di collegamento tra città, centri e nuclei storici in territorio rurale di collina e montagna, con specifico riferimento al riconoscimento per finalità di mobilità lenta degli antichi itinerari (mulattiere) di attestamento ai centri di antica formazione, di quelli del paesaggio agricolo dei vigneti e degli oliveti e delle ville – fattorie, di quelli di fruizione e attraversamento delle Alpi Apuane a fini escursionistici, ovvero di valore testimoniale e documentale (via di Lombardia, via di Pascoso, via di Lucese);
- la qualificazione e valorizzazione dei "*Connettori modali e ambientali della città pubblica"* interni ai principali insediamenti (Lido, Capezzano e Camaiore) destinati alla programmazione di interventi di "mitigazione del traffico", con la contestuale localizzazione di itinerari protetti destinati alla formazione di percorsi per la mobilità lenta e riservati allo fermata per il trasporto pubblico locale.

C) Disposizioni applicative

Ai fini del perseguimento degli obiettivi specifici precedentemente indicati, sono definite le seguenti **Disposizioni applicative** da declinare e attuare nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale:

- confermare e recepire, con specifiche previsioni e localizzazioni, il progetto di piste e strade ciclabili e pedonali di livello provinciale e comprensoriale, individuando le necessarie interconnessioni con la rete locale, i parcheggi di interscambio (auto – bici), gli spazi attrezzati per la sosta e lo svago;
- formalizzare mediante apposite previsioni e localizzazioni la rete di "Strade ciclabili" comunali, costituita da un sistema di percorsi ed itinerari in grado di assicurare i collegamenti tra le diverse articolazione dell'assetto insediativo (città, centri e nuclei) e le interconnessioni con la rete sovralocale;
- effettuare le analisi e i rilievi sui percorsi storici e le strade vicinali e poderali esistenti al fine di individuare gli itinerari già utilizzati e in condizioni di facile accessibilità, quelli facilmente ripristinabili con interventi manutentivi, quelli infine che necessitano di interventi strutturali di recupero e ripristino funzionale;
- individuare una disciplina urbanistica in grado di assicurare la razionalizzazione, l'adeguamento e la riqualificazione degli itinerari ciclo – pedonali ubicati all'interno dei centri urbani tenendo conto degli obiettivi di sicurezza e di sostenibilità ambientale, definendo al contempo le zone a traffico limitato e le aree pedonali, le tratte viarie da sottoporre a interventi infrastrutturali e di arredo urbano finalizzati alla limitazione e attenuazione della velocità e del traffico veicolare (traffic calming), con particolare attenzione per i "*Connettori modali e ambientali della città pubblica";*
- definire previsioni e soluzioni progettuali volte a conservare e valorizzare il complesso sistema degli antichi tracciati storici con le loro valenze ambientali e paesaggistiche, per rafforzare l'identità storico-culturale del territorio, offrendo al contempo alternative ludico-ricreative all'uso dell'auto per l'accessibilità alle aree agricole e ai parchi (urbani, territoriali

e comprensoriali) e il collegamento tra città, centri, frazioni e nuclei rurali, anche ai fini di migliorare la fruizione del paesaggio e delle risorse naturali e culturali, nonché per incentivare le attività turistico-ricettive in territorio aperto.

Quadro progettuale
Allegato "B" Disciplina Generale di Piano

UTOE, AMBITI E DETERMINAZIONI SPAZIALI
SCHEDE NORMA

Gruppo di lavoro

Nucleo di coordinamento (generale e scientifico)
- Roberto Lucchesi
  (Dirigente Settore 4 – Gestione del Territorio)
- Manola Bonari
  (Responsabile Unico del Procedimento)
- Fabrizio Cinquini
  (Coordinamento scientifico e conformazione al PIT/PPR)

Consulenti esterni
- Soc. Terre.it srl
  (VAS e orientamenti per la formazione del quadro conoscitivo)
- Mauro Allagosta
  (Indagini Idrogeologico e sismiche)
- Soc. Simurg srl
  (dati socio – economici e demografici)
- Pienocampo Associazione Professionale
  (studi agronomici e forestali)
- Marcella Chiavaccini – Valeria Dini
  (SIT e quadro conoscitivo)
- Stefano Pagliara (UNIPI – Dip. Ingegneria Civile)
  (Studi idrologici e idraulici)

Gruppo di lavoro interno al comune
Settore 4 – Gestione del Territorio
- Leonardo Ferri
- Rachele Nostro
- Stefano Paolinelli
- Antonella Venturini

Collaboratori per le elaborazioni grafiche e cartografiche
- Andrea Chelossi
- Andrea Lenzoni
- Roberta Bernardini

Garante della comunicazione
- Rossella Calzolari (fino al sett. 2017), Paolo Benedetti (dopo il sett. 2017)

Assessore all'Urbanistica
Simone Leo

Sindaco
Alessandro Del Dotto