



Comune di Seravezza (LU)

Piano Regolatore Generale – Art. 53 L.R. 1/05

PIANO STRUTTURALE

Quadro progettuale

= = =

**NORME DI GOVERNO DEL TERRITORIO
ALLEGATO “B”
SCHEDE NORMA U.T.O.E.**

Gennaio 2006

INDICE

U.T.O.E. n° 1. Seravezza (Capoluogo)	3
U.T.O.E. n° 2. Ripa	6
U.T.O.E. n° 3. Pozzi	8
U.T.O.E. n° 4. Querceta - Marzocchino	10
U.T.O.E. n° 5. Ponterosso - Madonnina.....	13
U.T.O.E. n° 6. Ponte di Tavole – Ranocchiaio.....	15
U.T.O.E. n° 7. Ciocche -Puntone	17

U.T.O.E. n° 1. Seravezza (Capoluogo)

1. Descrizione e caratteri prevalenti

L'U.T.O.E. Seravezza comprende gli insediamenti, le attrezzature, le infrastrutture e gli spazi aperti di pertinenza del capoluogo e dei quartieri e borghi periferici ad esso relazionati per continuità spaziale e relazioni funzionali. In particolare risulta costituita dal centro di antico impianto, posto alla confluenza tra il Veza e il Serra con la piazza centrale, gli edifici pubblici e di uso pubblico di maggiore importanza (Duomo, Ospedale, Misericordia, Asilo Delâtre, scuola elementare, Pio istituto Campano, palazzi Rossetti, Santini, ecc.) e gli isolati ad elevata densità e caratterizzazione tipologica, i quartieri realizzati nel dopoguerra lungo la via provinciale, la riva destra del Serra e ad est del centro storico, il complesso monumentale del palazzo Mediceo, le strutture e attrezzature di più recente formazione (scuole, municipio, ecc.) poste ai margini dei tessuti storici, il quartiere di Corvaia con la piazza e gli edifici pubblici centrali (completamente ricostruito nel dopoguerra), gli insediamenti lineari e le aree produttive recenti lungo la strada provinciale e il fiume, i borghi rurali di Pancola ubicati nelle aree agricole di frangia ai piedi del versante collinare settentrionale tipicamente disposti secondo l'esposizione e le linee di minima pendenza.

2. Direttivi ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative

Sono direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative da definire e garantire nel R.U. con apposita disciplina e mediante specifiche localizzazioni e previsioni di zona:

- a) Il miglioramento della qualità ambientale e urbana del centro storico e più in generale dell'intera area urbana mediante interventi di riqualificazione, ammodernamento e potenziamento degli spazi pubblici e di servizio al cittadino, anche in sinergia con il progetto vincitore del concorso nazionale di architettura, con particolare attenzione per la dotazione di verde pubblico attrezzato e parcheggi, individuando specifiche modalità per la limitazione del traffico e la fruizione pedonale del centro, nonché per la formazione di un "parco urbano" che metta in relazione e continuità funzionale il sistema degli spazi aperti esistenti e di quelli potenzialmente utilizzabili a scopi ricreativi.
- b) La valorizzazione e il completamento del recupero e restauro di tutte le emergenze (spazi ed edifici) dell'area Medicea, attraverso l'ultimazione dei lavori di restauro storico architettonico del Teatro de' Costanti e del ripristino funzionale degli spazi di pertinenza, la rifunzionalizzazione socio-culturale della cava "Barghetti" con la realizzazione di spazi attrezzati per finalità culturali, didattiche e turistiche, il restauro dell'ampia area a verde di collegamento tra il Teatro e il Palazzo con l'eliminazione del campo sportivo (da ricollocare in altra area), il ripristino ambientale degli spazi retrostanti il Palazzo con l'eliminazione dei manufatti incongrui, il completamento degli spazi e dei percorsi pedonali che dovranno essere opportunamente attrezzati come strumento di conoscenza e valorizzazione dei valori identitari e paesaggistici del territorio, la realizzazione di idonei parcheggi di servizio al complesso monumentale.
- c) La promozione di uno specifico programma teso a ricercare, definire e consolidare un'immagine caratteristica e riconoscibile del centro storico, prendendo l'avvio dalla conferma e dal rafforzamento del suo ruolo di centro istituzionale, di centro scolastico e di cerniera per i servizi tra la costa e le Alpi Apuane; in particolare si dovrà:
 - individuare azioni tese alla valorizzazione e al potenziamento del patrimonio edilizio esistente disponibile, anche al fine di consolidare e rafforzare nel capoluogo la presenza (sedi e uffici amministrativi) degli enti istituzionali della Municipalità, della Comunità Montana e del Parco delle Alpi Apuane, garantendo la fattibilità urbanistico-edilizia con quella economico-finanziaria;
 - definire uno specifico progetto per la valorizzazione economica e sociale degli edifici di proprietà pubblica, mediante l'individuazione di funzioni che garantiscano la fattibilità degli interventi, l'integrazione tra iniziative pubbliche e private, con particolare attenzione alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, spazi commerciali e del terzo settore (servizi, uffici, attività direzionali);
 - promuovere la formazione e consolidare la presenza di scuole e sedi di istruzione, in modo

da favorire nel tempo il consolidamento e l'ampliamento dell'offerta formativa con sede nel capoluogo (che già vede la presenza di scuole dell'infanzia, primarie e superiori di primo e secondo grado, scuole di teatro e di danza), mirando anche al recupero funzionale di importanti e storici edifici.

- d) L'affermazione della nuova configurazione urbana, spaziale e amministrativa dell'insediamento che tenda a consolidare e rafforzare il ruolo di "Città" del capoluogo, attraverso un sistema integrato ed organico di progetti che garantiscano, il riconoscimento e la valorizzazione del centro storico e dell'identità dei diversi quartieri (Corvaia, ecc.), l'organicità degli spazi pubblici, le continuità funzionali tra le diverse parti, l'individuazione di porte di accesso e la caratterizzazione di spazi e contenitori come poli di attrazioni sociale, economica, culturale e specifici luoghi di identificazione collettiva.
- e) Individuare gli spazi idonei ad attuare gli obiettivi e le azioni del sub-sistema funzionale delle Politiche per la Casa che, insieme a maggiori opportunità in termini di offerta di attività di interesse pubblico, ricreative, commerciali e di servizio, sono capaci di garantire il consolidamento e il rafforzamento demografico della comunità locale. Inoltre si prevede l'ammodernamento degli quartieri di edilizia residenziale pubblica mediante la riqualificazione degli spazi aperti di relazione, la riorganizzazione distributiva degli edifici per la creazione di nuovi alloggi pubblici con tagli più consoni alle reali necessità.
- f) La realizzazione della nuova porta di ingresso alla città dalla piana, mediante la risoluzione dello snodo viario (tra strada principale, ingresso a Corvaia e strada provinciale per Pietrasanta), la sistemazione degli spazi aperti (con particolare attenzione per quelli abbandonati), il riuso dei manufatti esistenti di pessima qualità e l'eventuale riconversione degli edifici produttivi con funzioni commerciali, ricettive e di uso pubblico, nonché il riordino e la riqualificazione dell'intera zona industriale di Corvaia anche attraverso l'individuazione di parametri urbanistici che garantiscano il potenziamento delle attività esistenti compatibilmente con le conseguenti opere di messa in sicurezza idraulica.
- g) La formazione di un sistema organico di spazi verdi attrezzati per la fruizione pubblica e di percorsi pedonali e ciclabili che garantiscano le continuità funzionali tra centro storico e quartieri periferici, nonché tra Capoluogo e piana, privilegiando la riqualificazione degli spazi pertinenziali al fiume e le opere idrauliche ad esso connesse ed in particolare, anche al fine di favorire la promozione turistica del capoluogo:
 - quelli posti lungo la strada provinciale, tra il centro storico e il quartiere di Corvaia e le zone alte della Rocca, mediante l'individuazione di progetti che garantiscano la fruizione e l'uso pubblico dei giardini e delle sponde fluviali e il recupero degli edifici anche con funzioni residenziali, turistico-ricreative e del terzo settore;
 - quelli posti tra il centro storico e Riomagno, anche mediante la formazione di parcheggi pubblici, la ricucitura del tessuto urbano, il riordino morfo-tipologico dei manufatti esistenti e la formazione di nuove parti organiche di città con funzioni prevalentemente residenziali;
 - quelli posti in loc. Pancola, mediante il ripristino di antichi percorsi panoramici di collegamento con la montagna e la riqualificazione degli spazi pertinenziali e limitrofi alle principali attrezzature esistenti.
- h) La valorizzazione e il recupero ambientale e naturalistico degli spazi aperti in loc. Ceragiola e il consolidamento delle attività artigianali esistenti; il recupero paesaggistico delle cave adiacenti valutando anche la possibilità di promuovere attività sportive, di educazione ambientale, turistiche e ricettive. Intervenire sulla progettazione dell'intera area al fine di garantire il consolidamento, su diversi piani orografici, di funzioni produttive, abitative e di uso pubblico. In questo quadro dovrà essere individuata un'area polifunzionale per attività sportive (calcio a sette, basket, ecc.) che risulti di supporto per le associazioni esistenti e i settori giovanili.

3. Modalità di attuazione delle principali azioni

- Sono prioritariamente da attuarsi con piani attuativi e/o con piani complessi di intervento le indicazioni di cui al precedente paragrafo 2 lettere c), d), f), g), h).
- Le aree di nuovo impianto da attuarsi con piani attuativi e programmi complessi di intervento si deve assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico non inferiori al 35% della superficie complessiva. La restante area, riservata a superficie fondiaria, deve inoltre

garantire un rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria non superiore al 40% e con un indice fondiario compreso tra 1 e 2 mc/mq.

- Gli interventi di recupero e riqualificazione urbanistica da attuarsi con piani attuativi e programmi complessi di intervento si deve assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico intorno al 25% della superficie complessiva.

4. Carico massimo ammissibile dell'insediamento

- Impronta naturale: non inferiore a 0,60 mq/mq
- Consumo di suolo libero: non superiore a 40.700 mq
- fabbisogno del primo R.U.:

Residenziale	Recupero		Nuovo impianto		Totale	
	Alloggi (n°)	Volume (mc)	Alloggi (n°)	Volume (mc)	Alloggi (n°)	Volume (mc)
U.T.O.E. 1 - Seravezza	75	22.500	30	9.000	105	31.500
Produttivo		Sup. Cop. (mq)		Sup. Cop. (mq)		Sup. Cop. (mq)
U.T.O.E. 1 - Seravezza	0	0	0	3.000	0	3.000
Commerciale/Direzionale		Volume (mc)		Volume (mc)		Volume (mc)
U.T.O.E. 1 - Seravezza	0	12.000	0	3.000	0	15.000
Ricettivo	Posti letto (n°)	Volume (mc)	Posti letto (n°)	Volume (mc)	Posti letto (n°)	Volume (mc)
U.T.O.E. 1 - Seravezza	80	7.000	20	1.500	100	8.500

U.T.O.E. n° 2. Ripa

1. Descrizione e caratteri prevalenti

L'U.T.O.E. Ripa è costituita da un insediamento, con funzioni e tipologie differenziate, di fondazione recente che si è sviluppato in continuità con le principali direttrici viarie di matrice storica o di infrastrutturazione moderna, lungo le pendici pedecollinari dell'omonimo poggio poste in leggero rilievo rispetto all'adiacente pianura costiera. In particolare risulta costituita dall'area industriale-artigianale di Mignano, dai quartieri di edilizia economica e popolare tra via della Chiusa e via di Strettoia, dall'insediamento lineare con caratterizzazione commerciale e direzionale posto lungo la provinciale, dai quartieri a bassa densità edilizia tra via Foccola e il fiume Versilia e dal relativo centro con le attrezzature di interesse generale (scuole, chiesa, ecc.) e la piazza, dalle aree agricole di frangia prevalentemente caratterizzate da colture arboree e oliveti, anche di discrete dimensioni, poste lungo i margini del fiume e i terrazzi pedecollinari.

2. Direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative

Sono direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative da definire e garantire nel R.U. con apposita disciplina e mediante specifiche localizzazioni e previsioni di zona:

- a) La risoluzione delle problematiche di interferenza e criticità tra strada provinciale e centro abitato mediante il miglioramento della qualità ambientale e delle dotazioni infrastrutturali della strada, il riordino dei principali snodi di interconnessione viaria, la riorganizzazione della mobilità interna al quartiere (anche con la realizzazione di una specifica pista ciclabile), nonché con l'introduzione di specifiche tecniche per la mitigazione e/o compensazione dei fattori di inquinamento e degrado che garantiscano al contempo l'agevole accessibilità ai luoghi e agli spazi.
- b) Il consolidamento e l'affermazione dell'eterogeneità urbana e della specializzazione commerciale-direzionale dell'insediamento lineare lungo la via provinciale, anche individuando le opportune integrazioni e relazioni con il precedente obiettivo, mediante il completamento e la riorganizzazione tipologica del tessuto edilizio con particolare attenzione per gli spazi e le aree degradate o in abbandono, e la riconversione degli insediamenti produttivi ed artigianali qualora incompatibili.
- c) La promozione di uno specifico programma di progetti ed azioni tesi a organizzare un sistema efficiente ed organico di spazi pubblici e di uso pubblico che garantisca la definizione di una "nuova centralità urbana", prendendo le mosse dal ricambio e riqualificazione del "centro civile e religioso" dell'insediamento, dalla definizione e qualificazione del margine urbano e dalla formazione di un "giardino attrezzato" che metta in relazione funzionale gli spazi esistenti con quelli potenzialmente utilizzabili a scopi ricreativi con particolare attenzione per le aree, attualmente ad uso agricolo, in loc. Mignano.
- d) La riqualificazione ambientale e morfologica dei quartieri di edilizia economica e popolare di recente formazione, anche attraverso nuovi piani e progetti di sviluppo integrato che garantiscano il prioritario aumento degli spazi pubblici e di uso pubblico, con particolare attenzione per quelli tesi a garantire i sistemi di relazione e coesione sociale, nonché maggiori occasioni ed opportunità in termini di offerta dei "tagli" abitativi (tipologia, dimensione, spazi pertinenziali, ecc.) rispetto alla reale domanda di abitazioni; in coerenza con il sub-sistema funzionale delle "Politiche per la casa".
- e) La riqualificazione e l'ammodernamento del tessuto edilizio residenziale di recente formazione in modo da garantire le opportunità per il consolidamento della struttura sociale stabile e delle famiglie residenti, favorendo il completamento e l'ampliamento degli edifici anche al fine di limitare il consumo di suolo.
- f) Il consolidamento, come area produttiva di interesse comunale, del sistema di attività ed impianti artigianali ed industriali esistenti in loc. Mignano, attraverso azioni ed interventi che consentano la formazione di adeguate infrastrutture logistiche, servizi consortili e di supporto, nonché la riqualificazione e il potenziamento delle dotazioni di attrezzature interne alle aziende sia in termini spaziali che volumetrici, anche in relazione al nascente polo direzionale della ex Società Guarico.

- g) La realizzazione di una rete diffusa di percorsi ed aree attrezzate che consenta un efficace collegamento con gli ambiti territoriali del Poggio di Ripa (a nord) e del Poggione (a sud) in modo da qualificare l'U.T.O.E. per la dotazione di spazi contermini di particolare pregio paesaggistico-ambientale in stretta sinergia con le azioni di valorizzazione previste nelle Invarianti Strutturali e nel sub-sistema funzionale del Parco del Fiume Versilia.

3. Modalità di attuazione delle principali azioni

- Sono prioritariamente da attuarsi con piani attuativi e/o con piani complessi di intervento le indicazioni di cui al precedente paragrafo 2 lettere b), c), d).
- Le aree di nuovo impianto da attuarsi con piani attuativi e programmi complessi di intervento si deve assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico non inferiori al 35% della superficie complessiva. La restante area, riservata a superficie fondiaria, deve inoltre garantire un rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria non superiore al 40% e con un indice fondiario compreso tra 1 e 1,8 mc/mq.
- Gli interventi di recupero e riqualificazione urbanistica da attuarsi con piani attuativi e programmi complessi di intervento si deve assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico intorno al 30% della superficie complessiva.

4. Carico massimo ammissibile dell'insediamento

- Impronta naturale: non inferiore a 0,15 mq/mq
- Consumo di suolo libero: non superiore a 50.000 mq
- fabbisogno del primo R.U.:

Residenziale	Recupero		Nuovo impianto		Totale	
	Alloggi (n°)	Volume (mc)	Alloggi (n°)	Volume (mc)	Alloggi (n°)	Volume (mc)
U.T.O.E. 2 - Ripa	10	3.000	30	9.000	40	12.000
Produttivo		Sup. Cop. (mq)		Sup. Cop. (mq)		Sup. Cop. (mq)
U.T.O.E. 2 - Ripa	0	0	0	5.000	0	5.000
Commerciale/Direzionale		Volume (mc)		Volume (mc)		Volume (mc)
U.T.O.E. 2 - Ripa	0	4.000	0	3.000	0	7.000
Ricettivo	Posti letto (n°)	Volume (mc)	Posti letto (n°)	Volume (mc)	Posti letto (n°)	Volume (mc)
U.T.O.E. 2 - Ripa	0	0	0	0	0	0

U.T.O.E. n° 3. Pozzi

1. Descrizione e caratteri prevalenti

L'U.T.O.E. di Pozzi è costituita da un insieme di insediamenti e borghi antichi a prevalente origine rurale che si sono storicamente sviluppati lungo le direttrici viarie di fondazione storica (via Martiri di Sant'Anna, via Salvatori, via S. Maria della Neve, via Alessandrini, via Barsanti), in particolare romana (come testimoniato dalla presenza di un'area di interesse archeologico), in maniera diffusa secondo partizioni territoriali determinate dalle regole sociali di organizzazione fondiaria delle attività agricole. Si tratta in particolare di insediamenti caratterizzati da complessi edilizi (villa del Buonriposo) e emergenze architettoniche maggiori (case padronali, fattorie, palazzi signorili, ecc.) strettamente relazionati con altre strutture minori (borghi, case a corte, case coloniche) in modo da formare tessuti urbani di modeste dimensioni e tipologia semplice aventi strette relazioni con i relativi spazi rurali per lo più contraddistinti dalla diffusa presenza dell'oliveto, oggi in parte alterati e densificati con la realizzazione di quartieri ed edifici a prevalente destinazione residenziale (via Salvatori, ecc) ed attrezzature di interesse generale (stadio, ecc.). L'insediamento recente, sostanzialmente dislocato in continuità con quello di fondazione storica, si caratterizza per tipologie a bassa densità prive delle specifiche connotazioni urbane.

2. Direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative

Sono direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative da definire e garantire nel R.U. con apposita disciplina e mediante specifiche localizzazioni e previsioni di zona:

- a) Il mantenimento della continuità e del solidale rapporto tra gli elementi storico-culturali espressi dal centro antico e la dimensione sociale e collettiva propria della comunità locale, attraverso la riappropriazione della "piazza", dei luoghi culturali e degli spazi di relazione, delle percorrenze pedonali, dei giardini e del verde.
- b) Il consolidamento dell'elevata qualità ambientale e urbana che caratterizza il centro abitato, ed in particolare il centro storico, anche attraverso la definizione di interventi per la riqualificazione degli standard abitativi, a favore di un'utenza stabile, compatibilmente con la salvaguardia delle strutture tipo-morfologiche dei tessuti e dei paesaggi urbani.
- c) La tutela, mediante l'affermazione e il riconoscimento della centralità, del complesso patrimonio storico e culturale presente, comprensivo delle colture ad oliveto, inteso quale struttura portante dei valori e della memoria storica delle comunità, comprendente anche la rappresentazione di "modelli insediativi edilizi e di uso del territorio" legati alla presenza delle attività umane, in modo da evitare trasformazioni e comportamenti estranei alla cultura e alle tradizioni locali.
- d) La riqualificazione dei quartieri residenziali di recente formazione con azioni tese ad equilibrare il rapporto tra aree pubbliche e private, la corretta distribuzione delle funzioni assicurando l'integrazione tra gli spazi, le attrezzature e gli insediamenti e l'organizzazione della mobilità, nonché i servizi essenziali per il cittadino con particolare attenzione per il verde ed i parcheggi.
- e) Il recupero delle relazioni storiche, funzionali e ambientali tra centro abitato e fiume Versilia, che, attraverso la formazione del "parco agro-fluviale", debitamente attrezzato ed infrastrutturato, metta in rapporto e continuità il sistema degli spazi aperti esistenti e l'insieme di quelli potenzialmente utilizzabili a scopi ricreativi con l'ampia area di pertinenza fluviale, in coerenza con gli obiettivi dell'omonimo sistema funzionale.
- f) La mitigazione delle problematiche inerenti il sistema della mobilità e più in specifico i parcheggi realizzando interventi per migliorare le dotazioni infrastrutturali della viabilità principale, la risoluzione degli snodi critici di interconnessione viaria, la riorganizzazione della mobilità interna al centro, nonché con l'introduzione di spazi che garantiscano l'interscambio modale e l'agevole accessibilità ai principali luoghi e spazi pubblici e di uso pubblico. Dovranno comunque essere conservati i caratteri tipici della trama viaria di impianto storico.
- g) Il potenziamento delle attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico individuando nuove aree da destinare ad attività di interesse generale, sportive-ricreative e valorizzando quelle esistenti di maggior importanza, stadio e mutuo soccorso, quest'ultimo in stretta connessione con l'obiettivo di creazione della "Piazza" e con le ipotesi di trasformazione ad esso relazionata.

Tali attrezzature si qualificano inoltre con lo spazio destinato a ‘Polo per la difesa civile’ previsto dal Sub-sistema funzionale dei ‘Servizi al cittadino e alle associazioni’ per l’area dello Stadio del Buonriposo.

- h) Lo sviluppo del settore turistico-ricettivo, privilegiando forme di recupero del patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione per gli edifici di interesse storico culturale (Villa Buonriposo, Villa Neri, Palazzo Mori, Palazzo Bandelloni, Complesso dell’Antico Uliveto), in coerenza con gli aspetti ambientali, per la fruizione del paesaggio locale nonché di utilizzare come opportuna forme di ‘richiamo’, per l’U.T. O.E. stessa, il progetto limitrofo del parco fluviale.

3. Modalità di attuazione delle principali azioni

- Sono prioritariamente da attuarsi con piani attuativi e/o con piani complessi di intervento le indicazioni di cui al precedente paragrafo 2 lettere a), e), h)).
- Le aree di nuovo impianto da attuarsi con piani attuativi e programmi complessi di intervento si deve assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico non inferiori al 50% della superficie complessiva. La restante area, riservata a superficie fondiaria, deve inoltre garantire un rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria non superiore al 35% e con un indice fondiario compreso tra 1 e 1,5 mc/mq.
- Gli interventi di recupero e riqualificazione urbanistica da attuarsi con piani attuativi e programmi complessi di intervento si deve assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico intorno al 50% della superficie complessiva.

4. Carico massimo ammissibile dell’insediamento

- Impronta naturale: non inferiore a 0,40 mq/mq
- Consumo di suolo libero: non superiore a 34.600 mq
- fabbisogno del primo R.U.:

Residenziale	Recupero		Nuovo impianto		Totale	
	Alloggi (n°)	Volume (mc)	Alloggi (n°)	Volume (mc)	Alloggi (n°)	Volume (mc)
U.T.O.E. 3 - Pozzi	10	3.000	15	4.500	25	7.500
Produttivo		Sup. Cop. (mq)		Sup. Cop. (mq)		Sup. Cop. (mq)
U.T.O.E. 3 - Pozzi	0	0	0	0	0	0
Commerciale/Direzionale		Volume (mc)		Volume (mc)		Volume (mc)
U.T.O.E. 3 - Pozzi	0	1.500	0	1.500	0	3.000
Ricettivo	Posti letto (n°)	Volume (mc)	Posti letto (n°)	Volume (mc)	Posti letto (n°)	Volume (mc)
U.T.O.E. 3 - Pozzi	30	2.500	0	0	30	2.500

U.T.O.E. n° 4. Querceta- Marzocchino

1. Descrizione e caratteri prevalenti

L'U.T.O.E. di Querceta – Marzocchino è il principale centro abitato della pianura costiera, di impianto relativamente recente e sviluppato attorno all'originario insediamento di antica fondazione posto sul "crociale", in continuità con le principali direttrici infrastrutturali di collegamento sovralocale (via Aurelia, via Federigi, ferrovia Genova-Livorno). Si caratterizza per dimensioni, consistenza e funzioni presenti come un vasto insediamento con strutture articolate, tipologie varie e tessuti urbani complessi tali da configurare come una vera e propria città. L'insediamento si qualifica inoltre per la presenza del più importante impianto produttivo per la lavorazione e trasformazione del marmo (Henraux) che riveste oggi interesse storico-documentale e importanza sociale ed economica. In particolare risulta costituita dall'originario tessuto storico posto lungo la via Aurelia (Querceta) e la via Seravezza (Marzocchino), dagli isolati e dai quartieri ad alta densità edilizia realizzati in continuità con le strutture di più antica fondazione tali da formare un disegno organico, strutturato e regolare, dal centro città (con la piazza, le scuole e le altre strutture di uso pubblico), da ulteriori attrezzature di interesse generale a valenza territoriale (stazione, complesso scolastico, area terminal, ecc.) dai fitti quartieri periferici a prevalente destinazione residenziali dislocati lungo direttrici secondarie, dalle aree produttive con funzioni miste (direzionali, commerciali, artigianali) poste sia in ambiti interstiziali che su direttrici principali. Gli spazi aperti interni al centro o posti ai margini dell'edificato sono costituiti prevalentemente da partizioni residue degli antichi impianti di oliveto in cui permangono sistemazioni e strutture tradizionali (muri di recinzione, ciglioni, filari, ecc.).

2. Direttivi ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative

Sono direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative da definire e garantire nel R.U. con apposita disciplina e mediante specifiche localizzazioni e previsioni di zona:

- a) Il miglioramento della qualità ambientale e funzionale degli insediamenti attraverso l'adeguamento della dotazione di servizi e attrezzature, con specifica considerazione per le aree a verde, l'abbattimento dei fattori di inquinamento dell'aria, dell'acqua e da rumore, la rilocalizzazione delle attività riconosciute incompatibili e il conseguente inserimento accurato di nuovi tessuti insediativi e complessi urbani che costituiscano nuove parti organiche di città, con funzioni che garantiscano il superamento della monofunzionalità e l'integrazione socio-economica, anche attraverso il prioritario recupero delle aree in abbandono o degradate.
- b) Il perseguimento dell'accessibilità complessiva dei luoghi e degli spazi, mediante l'individuazione di un sistema integrato di infrastrutture che, attraverso la risoluzione dei principali snodi viari, garantiscano il superamento della barriera fisica e funzionale costituita dalla ferrovia e dalla S.S. Aurelia, anche attraverso il completamento e il riordino della viabilità e della mobilità interna con particolare attenzione per il potenziamento delle aree di sosta.
- c) La tutela e la salvaguardia culturale, economica e sociale del patrimonio costituito dall'area industriale della "Soc. Henraux", che rappresenta il principale "simbolo", a scala territoriale caratterizzante la città, in quanto fondamentale matrice di riferimento storico-funzionale connotante lo sviluppo urbano dell'insediamento, anche mediante un sistema integrato di progetti e azioni che favoriscano il potenziamento delle strutture produttive esistenti e lo sviluppo delle attività economiche connesse, la riqualificazione degli edifici e delle attrezzature di interesse socio-culturale, la riorganizzazione delle infrastrutture per la mobilità, l'integrazione con gli insediamenti limitrofi e l'eliminazione dei fenomeni di criticità e degrado con particolare attenzione per la discarica della "Pantanello". A tale proposito si dovrà:
 - attivare forme di collaborazione con la proprietà Henraux al fine di definire, in sede di R.U., una normativa, sul patrimonio edilizio esistente e su quello di nuovo impianto, idonea ad agevolare il piano di sviluppo produttivo dell'azienda per dare un impulso positivo a tutti i settori legati alla lavorazione del marmo;
 - potenziare le infrastrutture di supporto attraverso la riorganizzazione dell'area terminal adiacente alla stazione ferroviaria, la sistemazione della rete viaria anche mediante la realizzazione di nuovi tratti stradali, la risoluzione dei vicini snodi viari che garantisca una

- rapida ed agevole comunicazione con le principali arterie di accesso al casello autostradale ed all'Aurelia in modo da ridurre al minimo le interferenze con gli insediamenti esistenti;
- definire il recupero della "Pantanella" prevedendo la bonifica e il totale smaltimento del materiale inerte depositato e la successiva realizzazione di un complesso poli-funzionale con caratteristiche tali da agevolare l'attività produttiva del limitrofo complesso Henraux e contestualmente essere l'opportunità urbanistica per la riqualificazione del tessuto urbano mediante l'individuazione di un parco urbano e di spazi idonei alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico, quali: edifici scolastici, edifici per l'assistenza sanitaria, ecc..
- d) Il recupero di una forte connotazione urbana per il centro storico mediante il rafforzamento delle funzioni pubbliche e di uso pubblico, commerciali e del terzo settore, nonché la realizzazione di spazi e attrezzature per la coesione sociale e l'integrazione culturale, anche mediante la realizzazione di progetti che garantiscano la formazione di un centro civico, che per le sue caratteristiche specifiche e le sue attività possa assicurare l'unità di funzioni culturali, amministrative, sociali. A tale proposito si dovrà:
- definire un progetto unitario di interventi per la riqualificazione della piazza centrale che preveda la sistemazione degli spazi aperti e la riconversione della viabilità carrabile in modo da realizzare un'area pedonale indipendente ad elevato livello di aggregazione anche capace di rilanciare le attività commerciali esistenti;
 - realizzare un sistema di percorsi ciclabili e pedonali che preveda la interconnessione tra i diversi spazi pubblici previsti con particolare attenzione per il riuso del tracciato della vecchia ferrotranvia, la pista ciclabile di via Federigi e quella di via Seravezza, il sottopasso di accesso al parcheggio previsto all'area Terminal.
- e) La definizione morfologica e funzionale del limite urbano della città, attraverso il ripensamento e la progettazione delle aree marginali e delle superfici libere ancora esistenti, con particolare attenzione per le aree con impianto ad oliveto e quelle in abbandono o degradate, allo scopo di realizzare un insieme di spazi e attrezzature costituenti, nel suo insieme, un "parco urbano", che metta in relazione e continuità funzionale il sistema degli spazi aperti con quelli interni alla città e con quelli potenzialmente utilizzabili a scopi ricreativi e socio-culturali. A tale proposito si dovrà prevedere:
- la riorganizzazione delle strutture produttive poste a sud dell'U.T.O.E. (area Olympia) con il completamento della viabilità interna all'area, da raccordare con quella di interesse sovralocale in connessione con gli interventi previsti al punto b), e la progettazione degli insediamenti mediante il recupero di attività produttive e la ristrutturazione urbanistica con destinazione d'uso miste;
 - lo studio per la riconversione funzionale degli insediamenti produttivi situati dietro il fronte urbano di via Seravezza (località Marzocchino), con particolare riguardo per quelle poste a nord della ferrovia, definendo un disegno organico che, con la realizzazione dei nuovi tessuti urbani con funzioni miste (compreso il ricettivo), garantisca spazi a verde e attrezzature da porre in continuità con le attrezzature scolastiche previste dal sub-sistema funzionale dei Servizi al Cittadino;
 - la definizione di un progetto per la gestione e valorizzazione degli spazi pubblici e di uso pubblico posti lungo via delle Contrade, prevedendo il riuso e l'ampliamento dei manufatti esistenti da destinare ad attrezzature di interesse generale e il contestuale utilizzo dell'oliveto di impianto storico a parco urbano.

3. Modalità di attuazione delle principali azioni

- Sono prioritariamente da attuarsi con piani attuativi e/o con piani complessi di intervento le indicazioni di cui al precedente paragrafo 2 lettere c), d), e)
- Le aree di nuovo impianto da attuarsi con piani attuativi e programmi complessi di intervento si deve assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico non inferiori al 60% della superficie complessiva. La restante area, riservata a superficie fondiaria, deve inoltre garantire un rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria non superiore al 40% e con un indice compreso tra 1 e 1,8 mc/mq.

- Gli interventi di recupero e riqualificazione urbanistica da attuarsi con piani attuativi e programmi complessi di intervento si deve assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico non inferiori al 50% della superficie complessiva.

4. Carico massimo ammissibile dell'insediamento

- Impronta naturale: non inferiore a 0,30 mq/mq
- Consumo di suolo libero: non superiore a 81.700 mq
- fabbisogno del primo R.U.:

Residenziale	Recupero		Nuovo impianto		Totale	
	Alloggi (n°)	Volume (mc)	Alloggi (n°)	Volume (mc)	Alloggi (n°)	Volume (mc)
U.T.O.E. 4 – Querceta M.	145	43.500	75	22.500	220	66.000
Produttivo		Sup. Cop. (mq)		Sup. Cop. (mq)		Sup. Cop. (mq)
U.T.O.E. 4 – Querceta M.	0	0	0	0	0	0
Commerciale/Direzionale		Volume (mc)		Volume (mc)		Volume (mc)
U.T.O.E. 4 – Querceta M.	0	12.500	0	6.000	0	18.500
Ricettivo	Posti letto (n°)	Volume (mc)	Posti letto (n°)	Volume (mc)	Posti letto (n°)	Volume (mc)
U.T.O.E. 4 – Querceta M.	50	4.500	0	0	50	4.500

U.T.O.E. n° 5. Ponterosso- Madonnina

1. Descrizione e caratteri prevalenti

L'U.T.O.E. caratterizzata da un insediamento misto di recente formazione con prevalenza di strutture ed impianti produttivi e con limitati episodi edilizi di fondazione storica, risulta dislocata in un contesto territoriale circoscritto tra la ferrovia, il fiume Versilia e la via Fiumetto. Le strutture urbane sono costituite da un sistema lineare compatto di edifici artigianali, commerciali e direzionali sviluppatosi lungo la via Aurelia (in continuità spaziale e funzionale con l'omonimo insediamento di Pietrasanta) e da un corpo articolato e variegato di insediamenti, lungo le direttrici interne di fondazione storica (via Meccheri e via Fiumetto) in cui permangono aree agricole e colture arboree residue, strutturato in spazi ed impianti artigianali a carattere diffuso frammisti ed intercalati con tessuti residenziali a bassa densità. Sono inoltre presenti nelle aree marginali di frangia edifici e spazi originariamente rurali e oggi prevalentemente utilizzati come residenza.

2. Obiettivi specifici di carattere strategico

Sono direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative da definire e garantire nel R.U. con apposita disciplina e mediante specifiche localizzazioni e previsioni di zona:

- a) Il perseguimento della giusta e corretta integrazione tra funzioni residenziali e produttive, attraverso la puntuale ricognizione delle attività esistenti e la successiva definizione di progetti e azioni che garantiscano il consolidamento e la riqualificazione, delle attività compatibili, nonché la riconversione di quelle ritenute non compatibili con la formazione di nuovi insediamenti che assicurino il miglioramento della qualità del tessuto urbano con l'incremento di spazi a verde pubblici e di uso pubblico e la definizione di un disegno organico e razionale per il rafforzamento dell'identità di quartiere; in particolare dovrà essere:
 - privilegiato lo sviluppo produttivo-artigianale nella fascia ad anello al limite di U.T.O.E., favorendo al contempo il recupero in chiave residenziale e di servizi al cittadino dei contenitori e spazi aperti delle aree centrali, individuando prioritariamente lo spazio idoneo alla realizzazione di un polo ricreativo costituito da una piazza ed adeguati arredi urbani;
 - perseguito il recupero, attraverso la redazione di piano attuativo, dell'insediamento tra la ferrovia e l'Aurelia che preveda lo sviluppo delle funzioni diverse dalla residenza, privilegiando i settori commerciale, artigianale e direzionale.
- b) Il recupero del tradizionale rapporto con il fiume Versilia, mediante la realizzazione di interventi che garantiscano le continuità morfologiche e funzionali, con l'individuazione di spazi a verde attrezzati e percorsi partendo, comunque, dalla salvaguardia e tutela degli oliveti esistenti, anche in coerenza con quanto disciplinato per l'omonimo sistema funzionale.
- c) La risoluzione delle problematiche di interferenza e criticità tra la S.S. Aurelia e il centro abitato mediante il miglioramento della qualità ambientale e delle dotazioni infrastrutturali della strada, il riordino del principale snodo di interconnessione viaria con l'abitato di Pozzi, la riorganizzazione della mobilità interna al quartiere, nonché con l'introduzione di specifiche tecniche per la mitigazione e/o compensazione dei fattori di inquinamento e degrado che garantiscano al contempo l'agevole accessibilità ai luoghi e agli spazi.
- d) La riorganizzazione della viabilità interna con particolare attenzione alla riqualificazione di via Meccheri, al mantenimento delle relazioni funzionali con Pozzi e Querceta ed alla definizione del limite urbano anche attraverso l'utilizzo di alberature e spazi attrezzati.

3. Modalità di attuazione delle principali azioni

- Sono prioritariamente da attuarsi con piani attuativi e/o con piani complessi di intervento le indicazioni di cui al precedente paragrafo 2 lettera a).
- Le aree di nuovo impianto da attuarsi con piani attuativi e programmi complessi di intervento si deve assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico non inferiori al 50% della superficie complessiva. La restante area, riservata a superficie fondiaria, deve inoltre garantire un rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria non superiore al 30% e con un indice compreso tra 1 e 1,8 mc/mq.

- Gli interventi di recupero e riqualificazione urbanistica da attuarsi con piani attuativi e programmi complessi di intervento si deve assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico non inferiori al 40% della superficie complessiva.

4. Carico massimo ammissibile dell'insediamento

- Impronta naturale: non inferiore a 0,30 mq/mq
- Consumo di suolo libero: non superiore a 18.300 mq
- fabbisogno del primo R.U.:

Residenziale	Recupero		Nuovo impianto		Totale	
	<i>Alloggi (n°)</i>	<i>Volume (mc)</i>	<i>Alloggi (n°)</i>	<i>Volume (mc)</i>	<i>Alloggi (n°)</i>	<i>Volume (mc)</i>
U.T.O.E. 5 – Ponterosso	30	10.800	10	1.200	40	12.000
Produttivo		<i>Sup. Cop. (mq)</i>		<i>Sup. Cop. (mq)</i>		<i>Sup. Cop. (mq)</i>
U.T.O.E. 5 – Ponterosso	0	0	0	2.500	0	2.500
Commerciale/Direzionale		<i>Volume (mc)</i>		<i>Volume (mc)</i>		<i>Volume (mc)</i>
U.T.O.E. 5 – Ponterosso	0	3.500	0	1.500	0	5.000
Ricettivo	<i>Posti letto (n°)</i>	<i>Volume (mc)</i>	<i>Posti letto (n°)</i>	<i>Volume (mc)</i>	<i>Posti letto (n°)</i>	<i>Volume (mc)</i>
U.T.O.E. 5 – Ponterosso	0	0	0	0	0	0

U.T.O.E. n° 6. Ponte di Tavole– Ranocchiaio

1. Descrizione e caratteri prevalenti

L'U.T.O.E. Ponte di Tavole è caratterizzata da un insediamento misto di recente formazione con prevalenza di aree urbane residenziali, con limitati episodi edilizi di fondazione storica che si è sviluppato lungo le principali direttrici viarie di antica fondazione di via Federigi (direzione mare-monti) e via Cugna e via Fiumetto (direzione levante-ponente). In particolare i tessuti urbani sono costituiti da un sistema lineare compatto con caratterizzazione commerciale e direzionale sviluppatosi lungo la provinciale (in continuità spaziale e funzionale con l'omonimo centro di Forte dei Marmi), da insediamenti industriali-artigianali posti tra il fiume Versilia e via D'Annunzio, da un corpo articolato e variegato di strutture sviluppatesi lungo le direttrici interne con quartieri residenziali ad alta densità edilizia e tipologie popolari su via Cugna, nonché trame edilizie a bassa densità intorno a via Fiumetto. Sono inoltre presenti nelle aree marginali di frangia poste in più stretta aderenza con il fiume Versilia edifici e spazi artigianali nonché manufatti, originariamente rurali, oggi prevalentemente utilizzati come residenza.

2. Direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative

Sono direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative da definire e garantire nel R.U. con apposita disciplina e mediante specifiche localizzazioni e previsioni di zona:

- a) Il contenimento degli sviluppi insediativi e lo sviluppo di una propria identità urbana, mediante la definizione di progetti e azioni tese a garantire un insieme di attività e funzioni, la specializzazione commerciale-direzionale dell'insediamento lineare lungo la via provinciale, anche attraverso il completamento e la riorganizzazione tipologica del tessuto urbano con particolare attenzione per gli spazi e le aree degradate o in abbandono; in particolare:
 - le nuove residenze dovranno essere previste prevalentemente con aree di completamento di lotti interclusi, comunque posti in stretta relazione ed integrazione con i tessuti urbani esistenti;
 - dovrà essere studiata la riorganizzazione degli spazi aperti a nord/est di ingresso all'U.T.O.E. con attrezzature e spazi pubblici al fine di garantire la separazione formale con la vicina U.T.O.E. di Querceta.
- b) La riqualificazione ambientale e morfologica dei quartieri residenziali di recente formazione, attraverso nuovi piani e progetti di sviluppo integrato che garantiscano il prioritario aumento degli spazi pubblici e di uso pubblico, con particolare attenzione per quelli tesi ad assicurare i sistemi di relazione e coesione sociale, e consentano maggiori occasioni ed opportunità in termini di offerta dei "tagli" abitativi (tipologia, dimensione, spazi pertinenziali, ecc.) in conseguenza della reale domanda di abitazioni.
- c) Il recupero del tradizionale rapporto con il fiume Versilia, mediante la realizzazione di interventi, con adeguati spazi a verde, atti a garantire le continuità morfologiche e funzionali, partendo dalla salvaguardia e tutela degli spazi aperti esistenti, anche in coerenza con quanto disciplinato per l'omonimo sub-sistema funzionale; in particolare dovranno essere realizzati lungo fiume percorsi e spazi di accesso in prossimità del ponte, aree libere attrezzate capaci di costituire ed agevolare l'ingresso al parco fluviale.
- d) Il perseguimento della giusta e corretta integrazione tra funzioni residenziali e produttive, attraverso la puntuale ricognizione delle attività esistenti e la definizione di azioni che garantiscano il consolidamento e la riqualificazione, mediante opportune ed appropriate regolamentazioni, delle attività compatibili, nonché il recupero di quelle ritenute non compatibili con la contestuale conversione in nuovi insediamenti con funzioni miste in grado di migliorare la qualità del tessuto urbano e la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico; in particolar modo dovrà essere individuato e realizzato uno spazio centrale con verde attrezzato e parcheggi.
- e) Il potenziamento del settore turistico-ricettivo, anche in considerazione della stretta vicinanza del mare, da attuarsi esclusivamente con il recupero del patrimonio edilizio esistente e da collocare preferibilmente e prioritariamente nel tessuto urbano posto lungo via Federigi.
- f) La riorganizzazione della viabilità di attraversamento e distribuzione dell'insediamento,

attraverso:

- la sistemazione della strada di via D'Annunzio che separa la parte produttiva dall'insediamento prevalentemente residenziale e il miglioramento del collegamento con via Olmi e la zona industriale da realizzare con l'inserimento di barriere verdi e attrezzature infrastrutturali;
- la definizione di specifiche norme per le aree di sosta degli spazi commerciali e direzionali lungo le principali strade, con particolare attenzione per l'incrocio tra via Cugina e via Federigi;
- la predisposizione di un disegno globale del margine sud-ovest (via Rotta) e nord-est (via Mordure), al fine di garantire il contenimento dello sviluppo laterale dell'U.T.O.E., che preveda l'utilizzo di barriere verdi ed alberate, percorsi ed arredi urbani;
- la progettazione della pista ciclabile di attraversamento che garantisca una alternativa di spostamento tra le U.T.O.E. e tra Querceta e Forte dei Marmi.

3. Modalità di attuazione delle principali azioni

- Sono prioritariamente da attuarsi con piani attuativi e/o con piani complessi di intervento le indicazioni di cui al precedente paragrafo 2 lettere a), c).
- Le aree di nuovo impianto da attuarsi con piani attuativi e programmi complessi di intervento si deve assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico non inferiori al 65% della superficie complessiva. La restante area, riservata a superficie fondiaria, deve inoltre garantire un rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria non superiore al 30% e con un indice compreso tra 1 e 1,8 mc/mq.
- Gli interventi di recupero e riqualificazione urbanistica da attuarsi con piani attuativi e programmi complessi di intervento si deve assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico non inferiori al 60% della superficie complessiva.

4. Carico massimo ammissibile dell'insediamento

- Impronta naturale: non inferiore a 0,20 mq/mq
- Consumo di suolo libero: non superiore a 35.900 mq
- fabbisogno del primo R.U.:

Residenziale	Recupero		Nuovo impianto		Totale	
	Alloggi (n°)	Volume (mc)	Alloggi (n°)	Volume (mc)	Alloggi (n°)	Volume (mc)
U.T.O.E. 6 – Ponte Tavole	15	4.500	20	6.000	35	10.500
Produttivo		Sup. Cop. (mq)		Sup. Cop. (mq)		Sup. Cop. (mq)
U.T.O.E. 6 – Ponte Tavole	0	0	0	0	0	0
Commerciale/Direzionale		Volume (mc)		Volume (mc)		Volume (mc)
U.T.O.E. 6 – Ponte Tavole	0	1.500	0	2.000	0	3.500
Ricettivo	Posti letto (n°)	Volume (mc)	Posti letto (n°)	Volume (mc)	Posti letto (n°)	Volume (mc)
U.T.O.E. 6 – Ponte Tavole	25	2.000	0	0	25	2.000

U.T.O.E. n° 7. Ciocche- Puntone

1. Descrizione e caratteri prevalenti

L'U.T.O.E. a prevalente destinazione produttiva (artigianale, industriale e commerciale) comprende gli ambiti territoriali già oggetto di una specifica variante al P.R.G. di anticipazione del P.S. (delimitati a nord est da Via Olmi, a nord ovest da Via della Sipe e il confine con il Comune di Pietrasanta, a sud est dalla Strada Provinciale 68 e a sud ovest dall'Autostrada A12 Livorno-Genova), nonché da ulteriori aree insediate anch'esse a carattere prevalentemente produttivo poste tra il fiume Versilia, la via Federigi e l'autostrada A12. L'U.T.O.E. risulta inoltre caratterizzata per essere situata a cavallo dell'alveo del fiume Versilia e da limitati spazi aperti non ancora edificati con manufatti rurali e residue coltivazioni posti in continuità con il corso d'acqua.

2. Direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative

Sono direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative da definire e garantire nel R.U. con apposita disciplina e mediante specifiche localizzazioni e previsioni di zona:

- a) La conferma e l'attuazione programmata delle previsioni (insediative, infrastrutturale e tecnologiche) definite dalla variante al P.R.G. vigente, da considerarsi una anticipazione del P.S., attraverso la convalida della sua disciplina nel R.U. e l'eventuale modifica solo a seguito del monitoraggio effettuato sullo stato di attuazione al fine di precisare o correggere indicazioni di difficile realizzazione, ferma restando la conferma della destinazione ricettiva dell'area a campeggio.
- b) La migliore funzionalità socio - economica a livello aziendale e di sistema produttivo per le strutture e gli spazi prevalentemente produttivi, attraverso la dotazione di adeguate infrastrutture e servizi collettivi, la riqualificazione ambientale degli insediamenti esistenti, la migliore utilizzazione ed il recupero complessivo delle risorse con particolare riferimento a quelle idriche ed energetiche, l'insediamento di nuove funzioni di servizio alle attività produttive che favoriscano l'innovazione e l'inserimento in rete. A tale proposito, anche in sinergia con gli studi e le elaborazioni progettuali connesse con il progetto Ecosind (interreg III) si dovrà prevedere:
 - l'ampliamento e la riprogettazione dell'impianto di depurazione consortile, in accordo con la società di gestione e con il contributo dei comuni limitrofi, prevedendo idonei infrastrutture finalizzate a mitigare gli impatti esistenti sulla risorsa aria, nonché sistemi che consentano il recupero dell'acqua depurata e la realizzazione di un acquedotto industriale;
 - la localizzazione e la realizzazione di un'area attrezzata per il conferimento e la raccolta differenziata dei rifiuti derivanti dalle attività produttive (ricicleria) tale da consentire anche mini filiere interne all'area industriale per il riutilizzo di materiali con particolare riguardo per gli imballaggi e i prodotti di lavorazione del marmo;
 - la verifica della realizzazione della adeguata accessibilità all'area industriale già prevista e localizzata dalla variante a nord, nonché la definizione in dettaglio, secondo quanto indicato nel sub-sistema funzionale per la mobilità, per quella a sud;
 - la realizzazione di un sistema integrato di reti (telefoniche, elettriche, fognarie, idriche, ecc.) e con l'inserimento della rete di cablaggio finalizzata a favorire lo sviluppo di attività innovative e ad alto contenuto tecnologico;
 - la realizzazione di una attrezzatura pubblica e di uso pubblico, anche mediante il contributo e l'iniziativa privata, associativa e di categoria con strutture di carattere consortile, che garantisca la formazione di un centro polifunzionale dotato di spazi, servizi ed attività che siano di supporto ed integrazione per le aziende e le attività imprenditoriali.
- c) La progettazione coordinata ed unitaria delle aree libere non ricomprese all'interno della variante al P.R.G. (lettera a) da porre in continuità con la vicina zona produttiva, mediante la conferma e il consolidamento delle attività produttive esistenti, l'eventuale introduzione di nuove previsioni insediative a carattere produttivo, in coerenza con il dimensionamento definito dal P.S., solo dopo una attenta e ponderata verifica dello stato di attuazione della variante che dimostri la necessità di reperire nuove aree edificabili in funzione della domanda locale

disponibile con particolare attenzione per gli eventuali impianti produttivi (posti in altre aree del comune) da riconvertire e rilocalizzare sulla base di indicazioni già contenute nel P.S..

3. Modalità di attuazione delle principali azioni

- Sono prioritariamente da attuarsi con piani attuativi e/o con piani complessi di intervento le indicazioni di cui al precedente paragrafo 2 lettera c).
- Le aree di nuovo impianto da attuarsi con piani attuativi e programmi complessi di intervento si deve assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico non inferiori al 30% della superficie complessiva. La restante area, riservata a superficie fondiaria, deve inoltre garantire un rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria non superiore al 50% e con un indice compreso tra 1,2 e 2 mc/mq.

4. Carico massimo ammissibile dell'insediamento

- Impronta naturale: non inferiore a 0,35 mq/mq
- Consumo di suolo libero: non superiore a 58.300 mq
- fabbisogno del primo R.U.:

Residenziale	Recupero		Nuovo impianto		Totale	
	Alloggi (n°)	Volume (mc)	Alloggi (n°)	Volume (mc)	Alloggi (n°)	Volume (mc)
U.T.O.E. 7 – Ciocche P.	0	0	0	0	0	0
Produttivo		Sup. Cop. (mq)		Sup. Cop. (mq)		Sup. Cop. (mq)
U.T.O.E. 7 – Ciocche P.	0	0	0	18.000*	0	18.000*
Commerciale/Direzionale		Volume (mc)		Volume (mc)		Volume (mc)
U.T.O.E. 7 – Ciocche P.	0	2.000	0	2.000	0	4.000
Ricettivo	Posti letto (n°)	Volume (mc)	Posti letto (n°)	Volume (mc)	Posti letto (n°)	Volume (mc)
U.T.O.E. 7 – Ciocche P.	0	0	0	0	0	0

*il dato non comprende il dimensionamento della Variante al P.R.G. vigente citata nelle norme

GRUPPO DI LAVORO

Ufficio di Piano

Responsabile del procedimento e coordinamento tecnico

- Andrea Tenerini (Responsabile Settore Gestione e tutela del territorio)

Consulenza generale e coordinamento scientifico

- Fabrizio Cinquini

- Marco Nieri

Indagini geologiche e idrogeologiche

- Vincenzo Buchignani

- Vanessa Greco

- Massimo Pellegrini

Indagini idrauliche e idrogeologiche

- Raffaello Bertocchini

- Andrea Casadidio

- Riccardo Toloni

Indagini territorio aperto

- Coop. Città Futura

(Angela Piano, Stefano Stranieri)

Indagini aree estrattive

- Simone Lisi

Indagini aree produttive

- Michela Biagi

- Lino Giorgini

Indagini rete della mobilità

- Roberto Pierini

Relazione di incidenza

- Antonella Grazzini

Garante della Comunicazione

- Gerardo Puca

Segreteria

- Carlo Leonardi

Assessore Pianificazione Territoriale

Pier Luigi Giannetti

Sindaco

Enrico Mazzucchi