



COMUNE DI MASSAROSA

PIANO STRUTTURALE (Art.24 L.R.16 gennaio 1995 n.5)



ALLEGATO 1 U.T.O.E.

APPROVAZIONE DEFINITIVA Delib. N° 51 DEL 27/04/04

Progettisti:

arch. Renzo Manetti

arch. Giorgio Campagnucci

collaborazione:

Arch. Paolo Dianda

Arch. Marco Nieri

Geom. Marco Lippi

Consulenti:

Arch. Silvia Viviani

Dott. Gerardo Nolledi

Soc. SIMURG ricerche

Ing. Agostino Cei



U.T.O.E. 1 - Piano di Mommio

Localizzazione e descrizione insediamento

L'UTOE 1 coincide con il territorio della frazione omonima, situata a nord di quello comunale a confine con Camaiore. L'abitato si sviluppa in senso lineare lungo l'asse viario della Sarzanese-Valdera che divide il tessuto insediativo in due ambiti: la parte pianeggiante, posta a valle dell'asse viario, morfologicamente più bassa, che si sfrangia sino alle aree agricole bonificate, e la parte a monte che è più consolidata e definita e si estende fino alle prime pendici collinari.

La frazione si è formata attorno ad alcuni gruppi di case rurali situate lungo l'attuale tracciato della Sarzanese e della via Francesca, quest'ultima itinerario storico facente parte del tracciato della via "Francigena".

A sud si chiude a margine di un'area produttiva e dell'asse viario della Sassaia, un asse principale di collegamento fra la frazione e il litorale e il casello autostradale.

Come tutti gli insediamenti che si sviluppano lungo tracciati viari territoriali, la frazione non ha una connotazione urbana definita, che deve essere creata intorno a luoghi di centralità (piazze) e a spazi pubblici attrezzati (parchi e attrezzature sportive). C'è inoltre necessità dei necessari spazi a parcheggio e dei marciapiedi per migliorare il traffico veicolare e pedonale.

La frazione rappresenta un polo di attrazione per gli insediamenti del litorale versiliese con il quale confina, nei confronti del quale offre condizioni di vita concorrenziali, per la maggiore naturalità dei luoghi e i minori costi.

Obiettivi specifici:

- Definizione dei margini dell'insediamento urbano
- Riorganizzazione della viabilità interna alla frazione con relativi spazi a parcheggio
- Riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti e integrazione dell'offerta abitativa
- Completamento e adeguamento delle reti tecnologiche
- Creazione di spazi di uso pubblico come centralità urbane (piazze e verde attrezzato)
- Creazione di un nuovo quartiere residenziale di edilizia mista pubblico/privato
- Ampliamento e completamento della zona sportiva
- Definizione dell'accesso al previsto ambito archeologico
- Raccordo viario della frazione con il casello autostradale e con l'area produttiva
- Delocalizzazione delle attività agricole intensive comprese all'interno o contigue al margine urbano.
- Riqualificazione del polo produttivo collocato fra la via Sarzanese e via della Sassaia
- Individuazione di percorsi pedonali e ciclabili
- Mantenimento delle percezioni visive verso la pianura e la collina

Indirizzi progettuali per la redazione del Regolamento Urbanistico: Politiche ed interventi

Obiettivi di riferimento:

- *Definizione dei margini dell'insediamento urbano*
 - *Riorganizzazione della viabilità interna alla frazione con relativi spazi a parcheggio*
 - *Riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti e integrazione dell'offerta abitativa*
- Gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati alla definizione dei margini urbani.



Nelle aree di frangia sarà costituito da un sistema di percorsi alberati e giardini attraverso la previsione di spazi di verde pubblico, di viabilità locali di collegamento che faranno da margine all'edificato stesso.

Gli insediamenti avranno carattere diffuso e dovranno definire una struttura di carattere urbano articolata con tipologie residenziali a villa, a schiera o palazzina che verranno definite dal R.U. secondo il modello urbanistico della "città giardino".

Si dovrà in particolare mirare alla riqualificazione del tessuto insediativo esistente in special modo ove questo risulti degradato e privo di identità urbana.

Le trasformazioni strategiche della frazione devono concentrarsi prioritariamente nella zona compresa fra il limite comunale e l'allineamento con la Via del Boccella evitando il proliferare di insediamenti sparsi lungo la S.S. Sarzanese, nell'ottica di mantenere una reale separazione fra le frazioni di Piano di Mommio e di Piano di Conca.

Obiettivo di riferimento:

- *Completamento e adeguamento delle reti tecnologiche*

Dall'analisi dello stato attuale delle reti tecnologiche si rileva la mancanza di una rete fognaria nella parte più a sud della frazione. Viene prescritta la realizzazione di tale opera necessaria per la sostenibilità degli interventi edificatori previsti in tale zona, che devono essere attuati senza provocare effetti negativi sull'ambiente.

Obiettivo di riferimento:

- *Creazione di spazi di uso pubblico, come centralità urbane (piazze e verde attrezzato)*

La carenza di servizi e di centralità urbane presuppone un mirato intervento di riqualificazione dell'intera frazione attraverso la creazione di polarità di spazi ad uso collettivo e verde attrezzato con particolare attenzione verso le attività di carattere commerciale che si sviluppano lungo la Sarzanese.

Obiettivi di riferimento:

- *Creazione di un nuovo quartiere residenziale di edilizia mista pubblico/privato*
- *Ampliamento e completamento della zona sportiva*

Nell'area a valle della Sarzanese in prossimità della chiesa della frazione, si prevede la realizzazione di un intervento prevalentemente residenziale finalizzato al reperimento di alloggi soprattutto di edilizia pubblica, che costituisca elemento di chiusura del margine urbano e permetta una riqualificazione delle strutture sportive esistenti.

Obiettivo di riferimento:

- *Definizione dell'accesso al previsto ambito archeologico*

Come individuato nel quadro conoscitivo, a monte dell'insediamento urbano, nei pressi del rio Ritomboli, si trova una zona collinare boscata posta ai margini degli oliveti, ove sono situati importanti siti archeologici, frequentati in epoca preistorica e medievale.

La presenza del sito impone la necessità di creare un sistema di fruizione e valorizzazione che potrà costituire un vero e proprio Parco Archeologico, con relativi servizi turistici.

Obiettivo di riferimento:

- *Raccordo viario della frazione con il casello autostradale e con l'area produttiva.*

La frazione si collega con le viabilità maggiori e con l'area produttiva delle Bocchette attraverso il potenziamento della via dei Ghivizzani e dei raccordi autostradali già in fase di definizione.

Obiettivo di riferimento:



- *Delocalizzazione delle attività agricole intensive comprese all'interno o contermini al margine urbano.*

Il R.U. provvederà a disciplinare l'attività agricola all'interno dell'U.T.O.E. subordinandola alla riduzione dei concimi e all'eliminazione dei fitofarmaci e diserbanti; nei casi in cui ciò non risulti possibile si procederà alla delocalizzazione delle attività produttive non compatibili.

Obiettivo di riferimento:

- *Riqualificazione del polo produttivo collocato fra la via Sarzanese e via della Sassaia*

Il polo produttivo esistente in prossimità della via Sassaia sarà oggetto di una riqualificazione urbanistico-edilizia con particolare riguardo alle problematiche legate alle relazioni con l'ambiente circostante. Il R.U. prescriverà le modalità, le destinazioni e gli indirizzi progettuali per il recupero a cui assoggettare il complesso produttivo. Si auspica lo spostamento delle attività produttive dequalificate poste a ovest della s.s. (depositi sabbie, gas ortofrutta) ed il recupero dell'area con destinazioni compatibili.

Obiettivo di riferimento:

- *Individuazione di percorsi pedonali e ciclabili*

In alternativa al tracciato viario veicolare saranno individuati percorsi ciclabili e pedonali ai quali viene assegnato anche il compito di rivitalizzazione dei tracciati storici e della viabilità podereale e vicinale.

Obiettivo di riferimento:

- *Mantenimento delle percezioni visive verso la pianura e la collina*

Al fine di preservare gli scorci panoramici, che dalle vie pubbliche consentono la percezione del paesaggio collinare e di pianura, gli interventi edificatori collocati in tali ambiti saranno assoggettati a specifiche norme per la salvaguardia delle visuali.



Tabella Riassuntiva

U.T.O.E. n° 1 Piano di Mommio

ANALISI AREA

Sistema	Sistema di Pianura
Sub-sistema	Subsistema delle valli collaterali Subsistema della pianura bonificata

ANALISI DIMENSIONALE

Superficie territoriale	MQ.	1.316.410
Abitanti attuali	N.	2.645
Insedimenti previsti dal P.S.		
		19.000 / 190
Residenziali	MQ.	alloggi
Terziari	MQ.	4.000
Turistici	MQ.	5.000
Produttivo	MQ.	1.500
Abitanti previsti dal P.S.	N.	633
Abitanti complessivi	N.	3.278

STANDARDS mq.24/ab

Standards per abitanti attuali	TOTALI	MQ.	63.480
Verde	13,00	MQ.	34.385
Parcheggi	3,61	MQ.	9.551
Istruzione	4,50	MQ.	11.903
Servizi	2,89	MQ.	7.641

Standards esistenti	TOTALI	MQ.	21.597
Verde		MQ.	9.570
Parcheggi		MQ.	2.130
Istruzione		MQ.	5.826
Servizi		MQ.	4.071

Carenza Standards	TOTALI	MQ.	41.883
Verde		MQ.	24.815
Parcheggi		MQ.	7.421
Istruzione		MQ.	6.077
Servizi		MQ.	3.570



Standards previsti dal P.S.(residenziale)	TOTALI	MQ.	15.200
Verde	13,00	MQ.	8.233
Parcheggi	3,61	MQ.	2.287
Istruzione	4,50	MQ.	2.850
Servizi	2,89	MQ.	1.830

Standards da realizzare (residenziale)	TOTALI	MQ.	57.083
Verde		MQ.	33.048
Parcheggi		MQ.	9.708
Istruzione		MQ.	8.927
Servizi		MQ.	5.400

Standards previsti dal P.S.(produttivi e terziario)	TOTALI	MQ.	3.200
	80%		
Terziario	sup.lorda		3.200
Produttivo	10 % s.f.		



U.T.O.E. 2 - Bocchette

Localizzazione e descrizione insediamento

L'UTOE individua un'area, lungo l'asse della Via di Ghivizzani, confinante con il polo industriale del Comune di Camaiore, finalizzata alla realizzazione del nuovo polo produttivo del Comune di Massarosa. E' localizzata nella parte nord ovest del territorio e risulta strettamente collegata con l'area produttiva di Montramito, con le rete autostradale e la s.s. Aurelia.

L'area perimetrata risulta arretrata rispetto alla Via Calagrande per preservare le attività agricole ed i relativi manufatti storici ivi presenti.

Obiettivi specifici:

- Creazione di un polo produttivo e di servizi alle imprese
- Interconnessione dell'area con viabilità esistenti ed in progetto
- Realizzazione delle opere necessarie per la mitigazione del rischio idraulico e degli effetti ambientali
- Realizzazione di adeguate reti tecnologiche ed attrezzature

Indirizzi progettuali per la redazione del Regolamento Urbanistico: politiche ed interventi

Obiettivo di riferimento:

- *Creazione di un polo produttivo e di servizi alle imprese*

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un insediamento produttivo con caratteri omogenei ed elevata qualità architettonica dei manufatti, dotato dei necessari servizi, infrastrutture e reti tecnologiche.

I fronti visibili dalla via Ghivizzani e dall'autostrada dovranno avere caratteri morfologici omogenei ed omogeneo rivestimento di facciata. L'intervento si attuerà pertanto previo piano attuativo unitario, all'interno del quale potrà essere localizzato anche un P.I.P, o attraverso società di trasformazione urbana.

Il piano dovrà definire una struttura di carattere urbano articolata su un tessuto di strade, parcheggi, piazze e giardini, e circondato da un'ampia fascia di verde alberato. L'intervento dovrà attuarsi in relazione al nuovo assetto della viabilità connessa con la ristrutturazione del casello autostradale.

Il tessuto produttivo di Massarosa ha necessità di un polo di servizi alle imprese, che ne sostengano uno sviluppo anche tecnologico, rendendolo autonomo rispetto a Viareggio e riferimento per l'intero tessuto economico di Massarosa.

Tale polo si collocherà nelle aree di Montramito e di Bocchette, che costituiscono un sistema produttivo unitario. Per l'attuazione degli interventi previsti nell'UTOE si richiamano le disposizioni di cui all'art. 60 comma 4 delle NTA. **Nell'area di Bocchette il dimensionamento terziario e produttivo potrà essere utilizzato anche per attività di tipo fieristico ed espositivo.**

Obiettivo di riferimento:

- *Interconnessione dell'area con viabilità esistenti ed in progetto*

L'area sarà strettamente collegata con il polo produttivo di Montramito, la viabilità autostradale e l'Aurelia attraverso la viabilità di raccordo che è stata approvata, con la procedura dell'art.81 del DPR 616/77 e successive modificazioni, in Conferenza dei Servizi tenutasi, in data 21.01.03, presso la sede del Ministero Infrastrutture e Trasporti di Roma.



Obiettivi di riferimento:

- *Realizzazione delle opere necessarie per la mitigazione del rischio idraulico e degli effetti ambientali*
- *Realizzazione di adeguate reti tecnologiche ed attrezzature*
- *Adeguamento alla direttiva della fascia costiera DCR 30.1.90 n. 47*

Si prescrive che successivamente all'adozione del PS sia attivato un tavolo tecnico fra gli enti territoriali interessati (Provincia, comune di Massarosa, comune di Camaiore e Autorità di Bacino del Serchio), nel quale, partendo dagli elementi conoscitivi in merito alla situazione ambientale ed alla valutazione dei fabbisogni insediativi per le attività di nuovo impianto e per quelle di cui si prevede la delocalizzazione, si dovrà valutare la necessità di effettuare ulteriori analisi ed indagini e definire adeguati criteri d'intervento, da esplicitare all'interno di piani guida preordinati all'attuazione delle trasformazioni urbanistiche delle aree produttive. Tali piani guida, che saranno inseriti all'interno del R.U., predisposti mediante il coinvolgimento dei vari enti competenti in materia, attraverso un'approfondita valutazione ambientale degli effetti indotti dalle trasformazioni previste, dovranno garantire il soddisfacimento dei requisiti di tutela ambientale e valorizzazione del territorio nel pieno rispetto delle specifiche competenze che la legge assegna a ciascun ente, in modo che lo strumento urbanistico di nuova formazione costituisca il riferimento unico per la realizzazione degli interventi edilizi.

Ogni intervento edilizio potrà essere attuato solo dopo o contestualmente la realizzazione delle opere necessarie per l'eliminazione o la mitigazione del rischio idraulico, la valutazione degli effetti ambientali, e la realizzazione di un'adeguata rete di smaltimento delle acque reflue collegata ad impianto di depurazione.

In merito si prescrive la realizzazione di una rete autonoma per il recupero ed il riuso delle acque industriali.

In relazione alla DCE 30.1.90 n. 47, Direttiva della fascia costiera, si prescrive la realizzazione di una rete di approvvigionamento idrico collegata con l'acquedotto comunale e conseguente riduzione e regolamentazione dei prelievi dalla falda, eliminando quelli per usi industriali.

Gli insediamenti produttivi dovranno essere inseriti all'interno di fasce alberate di profondità adeguata per garantire la riduzione dell'impatto visivo ed inquinante.

La localizzazione degli interventi produttivi dovrà garantire altresì adeguate fasce di rispetto nei confronti delle aziende agricole che intendono mantenere l'attività.



Tabella Riassuntiva

U.T.O.E. n° 2 Bocchette

ANALISI AREA

Sistema	Sistema di Pianura
Sub-sistema	Subsistema della pianura bonificata
Ambiti da P.T.C.	PC6

ANALISI DIMENSIONALE

Superficie territoriale	MQ.	489.067
Abitanti attuali	N.	20
Insediamenti previsti dal P.S.		
Residenziali	MQ.	-
Terziari	MQ.	10.000
Produttivi	MQ.	60.000
Abitanti previsti dal P.S.	N.	-
Abitanti complessivi	N.	20

STANDARDS

Standards per abitanti attuali	TOTALI	MQ.	
Verde	13,00	MQ.	-
Parcheggi	3,61	MQ.	-
Istruzione	4,50	MQ.	-
Servizi	2,89	MQ.	-



Standards esistenti	TOTALI	MQ.	-
	Verde	MQ.	-
	Parcheggi	MQ.	-
	Istruzione	MQ.	-
	Servizi	MQ.	-

Carenza Standards	TOTALI	MQ.	-
	Verde	MQ.	-
	Parcheggi	MQ.	-
	Istruzione	MQ.	-
	Servizi	MQ.	-

Standards previsti dal P.S.(produttivi e terziario)	TOTALI	MQ.	8.000
Terziario	80%	MQ	8.000
Produttivo	10% s.f.	MQ	



U.T.O.E. 3 - Piano di Conca

Localizzazione e descrizione insediamento

L'UTOE corrisponde, in larga parte, alla omonima frazione situata nella parte nord del territorio Comunale. La zona perimetrata risulta essere completamente pianeggiante, circondata da colline coltivate ad oliveto terrazzato ed aperta verso la valle di Stiava e la pianura bonificata.

Non si rileva la presenza di un vero e proprio centro storico riconoscibile, ma si segnala la presenza sparsa sul territorio di elementi storici diffusi che hanno forte rilevanza sulla struttura urbana della frazione.

L'insediamento esistente, lineare ma discontinuo lungo la s.s. Sarzanese, si è aggregato nell'interno, lungo i tradizionali assi viari, in modo disordinato e privo di gerarchie spaziali; il recente quartiere di edilizia economica e popolare invece di contribuire a costruire un ordine urbano, si è aggiunto in modo incoerente ed avulso dall'abitato esistente.

Obiettivi specifici:

- Definizione dei margini dell'insediamento urbano
- Riorganizzazione della viabilità interna alla frazione con relativi spazi a parcheggio
- Riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti e integrazione dell'offerta abitativa
- Creazione di una nuova piazza e di attrezzature e spazi di uso pubblico nella zona centrale del piano di zona 167 della frazione
- Creazione di nuove polarità in prossimità della chiesa parrocchiale e delle attività commerciali
- Messa in sicurezza degli insediamenti rispetto al rischio idraulico.
- Completamento del tessuto residenziale esistente attraverso ambiti di interventi integrati
- Individuazione di percorsi pedonali e ciclabili
- Mantenimento delle percezioni visive verso la pianura e la collina
- Dotazione di servizi di base alla cittadinanza
- Riorganizzazione funzionale delle attività scolastiche (secondo polo scolastico attrezzato)

Indirizzi progettuali per la redazione del Regolamento Urbanistico: Politiche ed interventi

Obiettivi di riferimento:

- *Definizione dei margini dell'insediamento urbano*
- *Riorganizzazione della viabilità interna alla frazione con relativi spazi a parcheggio*
- *Riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti e integrazione dell'offerta abitativa*

Gli interventi dovranno essere finalizzati alla definizione di margini urbani netti. Il progetto sarà costituito da un sistema di percorsi alberati e giardini attraverso la previsione di spazi di verde pubblico, di viabilità locali di collegamento che faranno da margine all'edificato stesso.

Gli insediamenti avranno prevalentemente carattere diffuso con una struttura di carattere urbano articolata con tipologie residenziali a villa, a schiera o palazzina .

Si dovrà in particolare mirare alla riqualificazione del tessuto insediativo esistente in special modo ove questo risulti degradato e privo di identità urbana. Lungo la s.s. Sarzanese si dovranno costituire fasce alberate in funzione antirumore.

Ogni intervento di nuova costruzione è subordinato all'esistenza o alla previsione di sedi stradali pubbliche di una larghezza adeguata; qualora la sede stradale esistente abbia dimensione insufficienti per accogliere almeno due corsie di marcia, dovrà essere ceduta gratuitamente



all'amministrazione comunale l'area fronte strada del lotto per l'ampiezza necessaria ad ottenere una sede stradale idonea compresi i marciapiedi.

Obiettivo di riferimento:

- *Creazione di una nuova piazza e di attrezzature e spazi di uso pubblico nella zona centrale del piano di zona 167 della frazione.*

Il piano per edilizia economica e popolare già realizzato risulta attualmente privo dei servizi primari (commerciali, sociali, attrezzature). Il piano dovrà prevedere la realizzazione di una nuova piazza al fine di migliorare la qualità dell'insediamento stesso e la creazione di servizi, di spazi ed attrezzature di uso pubblico come luoghi di sviluppo e di aggregazione sociale.

Obiettivi di riferimento:

- *Creazione di nuove una polarità in prossimità della chiesa parrocchiale e delle attività commerciali*
- *Dotazione di servizi di base alla cittadinanza*

Il R.U. dovrà individuare elementi generatori di una nuova struttura urbana, fatta di piazze, strade alberate e giardini pubblici, i cui centri saranno costituiti da:

- una piazza alberata da realizzare attorno alla chiesa di San Francesco, nell'ambito di un comparto di riqualificazione urbana. La piazza troverà continuità da una parte al di là della strada Emilia e si conetterà con il P.E.E.P., dall'altra verso i plessi scolastici e l'asse di collegamento, riconducendolo all'interno di uno spazio urbano.

- una piazza con parcheggi ed attività commerciali, nell'ambito di un progetto di recupero delle aree dell'attuale distributore carburante e dell'officina meccanica, dei quali il R.U. prescriverà lo spostamento e la rilocalizzazione in aree prossime alla s.s. Sarzanese

La frazione, per la sua collocazione territoriale, dovrà essere polo di servizi di base usufruibili anche dagli abitanti delle aree insediate collinari.

Obiettivo di riferimento:

- *Completamento del tessuto residenziale esistente attraverso ambiti di interventi integrati*

Lo sviluppo disomogeneo della frazione sorto attorno alla strada Statale Sarzanese, ha portato la frazione ad assumere la conformazione attuale con grave carenza di spazi pubblici di vita collettiva e servizi.

Il piano per ricostituire un ordine urbano ed una gerarchia delle funzioni prevederà la realizzazione di nuovi interventi prioritariamente attraverso programmi integrati di intervento.

Obiettivo di riferimento:

- *Individuazione di percorsi pedonali e ciclabili*

La frazione necessita di percorsi ciclabili e pedonali alternativi al traffico motorizzato, ai quali viene assegnato anche il compito di rivitalizzazione dei tracciati storici e della viabilità podereale e vicinale.

Obiettivo di riferimento:

- *Mantenimento delle percezioni visive verso la pianura e la collina*

Al fine di preservare gli scorci panoramici, che dalle vie pubbliche consentono la percezione del paesaggio collinare e di pianura, gli interventi edificatori collocati in tali ambiti saranno assoggettati a specifiche norme per la salvaguardia delle visuali.

Obiettivo di riferimento:

- *Messa in sicurezza degli insediamenti rispetto al rischio idraulico.*



Il territorio, completamente pianeggiante, è circondato da colline coltivate ad oliveti terrazzati che presentano problemi di stabilità dei versanti e di vulnerabilità intrinseca elevata e/o elevatissima (Col Sereno). Al contrario in pianura i problemi ambientali più significativi sono dati dalla pericolosità dal punto di vista idraulico dei due torrenti: il Rio del Col Sereno e il Fosso delle Pianacce.

Tali problemi sono in parte causati dal cattivo stato di manutenzione della rete e dalla presenza di alcuni restringimenti e deviazioni.

Il R.U. prevedrà la realizzazione di studi di dettaglio per quanto riguarda il rischio idraulico al fine di permettere la realizzazione di progetti finalizzati alla eliminazione e/o riduzione dello stesso.

Obiettivo di riferimento:

- *Riorganizzazione funzionale delle attività scolastiche*

Nell'ambito della frazione è collocato il secondo polo scolastico del Comune, costituito dalla scuola materna, elementare e media.

Il R.U. dovrà dettare indirizzi e modalità di attuazione di interventi finalizzati ad una riqualificazione e ampliamento del polo scolastico attualmente suddiviso in due plessi separati.

Nel progetto di sistemazione del viale alberato e della piazza della chiesa si dovranno dotare i plessi scolastici di attrezzature comuni e spazi a parcheggio utilizzabili anche dalla collettività.



Tabella Riassuntiva

U.T.O.E. n° 3 Piano di Conca

ANALISI AREA

Sistema	Sistema di Pianura
Sub-sistema	Subsistema delle valli collaterali Subsistema della pianura bonificata

ANALISI DIMENSIONALE

Superficie territoriale	MQ.	945.675
Abitanti attuali	N.	1.954
Insedimenti previsti dal P.S.		
Residenziali	MQ.	11.000/ 110 alloggi
Terziari	MQ.	2.000
Produttivi	MQ.	
Abitanti previsti dal P.S.	N.	367
Abitanti complessivi	N.	2.321

STANDARDS mq.24/ab

Standards per abitanti attuali	TOTALI	MQ.	46.896
Verde	13,00	MQ.	25.402
Parcheggi	3,61	MQ.	7.056
Istruzione	4,50	MQ.	8.793
Servizi	2,89	MQ.	5.645

Standards esistenti	TOTALI	MQ.	23.372
Verde		MQ.	12.557
Parcheggi		MQ.	-
Istruzione		MQ.	10.815
Servizi		MQ.	-

Carenza Standards	TOTALI	MQ.	23.524
Verde		MQ.	12.845
Parcheggi		MQ.	7.056
Istruzione		MQ.	2.022
Servizi		MQ.	5.645



Standards previsti dal P.S. (residenziale)	TOTALI	MQ.	8.800
Verde	13,00	MQ.	4.767
Parcheggi	3,61	MQ.	1.324
Istruzione	4,50	MQ.	1.650
Servizi	2,89	MQ.	1.059

Standards da realizzare (residenziale)	TOTALI	MQ.	32.324
Verde		MQ.	17.612
Parcheggi		MQ.	8.380
Istruzione		MQ.	372
Servizi		MQ.	6.704

Standards previsti dal P.S. (produttivi e terziario)	TOTALI	MQ.	1.600
Terziario	80% sup.lorda		1.600



U.T.O.E. 4 - Botrici, Casesi, Corsanico, Bargecchia

Localizzazione e descrizione insediamento

L'U.T.O.E. comprende il territorio collinare della zona nord di quello comunale, attraversata dallo spartiacque principale che divide morfologicamente i versanti delle colline di Camaione dai versanti delle colline di Stiava e Massarosa.

E' un territorio ricco di fragilità ambientali ed i versanti collinari presentano un diffuso fenomeno di instabilità.

Complessivamente l'insediamento appare particolarmente diffuso lungo i crinali e nei versanti in particolare verso sud.

Sono gravi le carenze infrastrutturali, a partire dalle strade, dai marciapiede, dalle fognature, ed è assente un tessuto urbanistico omogeneo, che sia in grado di raccordarsi con il territorio.

Ricco di centri e nuclei storici, ha subito negli anni ottanta una forte pressione insediativa, per la quale si è edificato senza considerare le implicazioni ambientali e urbanistiche, che tale sviluppo avrebbe in seguito comportato ed in particolare:

- una viabilità priva di logiche urbane e sottodimensionata, finalizzata esclusivamente a dare accesso ai singoli lotti;
- la deviazione e l'intubamento di corsi d'acqua, ignorando le implicazioni ambientali che ciò comporta;
- la mancanza della rete fognaria e il conseguente rischio di inquinamento delle acque superficiali;
- i disagi per la carenza di spazi di aggregazione sociale.

Obiettivi specifici:

- Riqualificazione ambientale e paesaggistica del territorio
- Riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti
- Recupero del patrimonio edilizio esistente anche finalizzato ad un utilizzo di tipo turistico
- Definizione dei margini dei tessuti insediativi
- Mantenimento delle percezioni visive verso la pianura e la collina
- Completamento e adeguamento delle reti tecnologiche
- Dotazione di servizi di base alla cittadinanza
- Realizzazione delle opere necessarie per la mitigazione del rischio geomorfologico ed idraulico.
- Promozione dei processi di integrazione dei servizi di vicinato
- Creazione di un sistema di azioni atte a potenziare lo sviluppo turistico (individuazione di percorsi turistici che collegano fra loro i vari centri collinari con valorizzazione delle vie panoramiche esistenti incentivando la formazione di strutture ricettive)

Obiettivi di riferimento:

- *Riqualificazione ambientale e paesaggistica del territorio*
- *Riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti*
- *Definizione dei margini dei tessuti insediativi*

Gli interventi dovranno riqualificare gli insediamenti, proponendo un sistema insediativo diffuso, con tipologie di carattere tradizionale della collina, con un rapporto assai alto fra edificato e spazi



verdi, a partire dalla creazione del tessuto connettivo, fatto di piazze, almeno una per frazione, strade alberate e luoghi pubblici.

La riqualificazione insediativa dovrà partire in primo luogo dal recupero del patrimonio storico, sia edificato che aperto, non come elemento a sé stante, ma come matrice e struttura delle nuove edificazioni.

Il paesaggio dominante nella zona è quello dell'oliveto terrazzato, e lungo i corsi d'acqua, quello della vegetazione igrofila, pertanto il verde dovrà innervare le frazioni e costituirne il margine, senza soluzioni di continuità con la campagna circostante, assumendo come guida progettuale la trama agricola del territorio. A tale fine si dovrà evitare ogni saldatura edilizia tra le frazioni che compongono l'U.T.O.E., le quali dovranno rimanere separate da ampie fasce di verde che dovranno mantenere un assetto colturale tradizionale.

Il R.U. dovrà prescrivere regole tipologiche e architettoniche in grado di migliorare in genere la qualità dell'edificato delle frazioni e di mitigare l'impatto ambientale dell'edificato negli oliveti terrazzati.

Obiettivo di riferimento:

- *Mantenimento delle percezioni visive verso la pianura e la collina*

In tutto il territorio ed in particolare in quello collinare sono presenti tratti stradali ad elevata panoramicità e punti panoramici particolarmente significativi da salvaguardare e da valorizzare ai fini della percezione del paesaggio collinare, di pianura e marittimo.

Pertanto gli interventi edificatori saranno assoggettati a particolari norme prescrittive ai fini della conservazione delle visuali suddette.

Obiettivo di riferimento:

- *Realizzazione delle opere necessarie per la mitigazione del rischio geomorfologico ed idraulico.*

Tutti i versanti collinari presentano un diffuso fenomeno di instabilità e sono pertanto stati classificati in classe di pericolosità geotecnica 3ag e 3bg (classi medio-bassa, medio-alta). Esistono inoltre alcune situazioni di particolare instabilità con evidenti fenomeni franosi attivi.

Tali fenomeni sono da porre in relazione con le azioni dell'uomo e in particolare con la diffusione degli insediamenti residenziali, la mancanza del sistema fognario e l'abbandono degli oliveti.

Il R.U. prevedrà la realizzazione di studi di dettaglio per quanto riguarda il rischio geomorfologico, al fine di permettere la realizzazione di progetti finalizzati alla eliminazione e/o riduzione dello stesso.

Obiettivo di riferimento:

- *Completamento ed adeguamento delle reti tecnologiche ed infrastrutturali*

Sono gravi le carenze infrastrutturali, a partire dalle strade, dai marciapiedi, dalle fognature, ed è assente un tessuto urbanistico omogeneo, che sia in grado di raccordarsi con il territorio. Gli interventi edilizi ammessi saranno pertanto finalizzati a colmare le carenze evidenziate, allargando le strade esistenti e creandone di nuove, realizzando parcheggi e spazi di verde pubblico, e saranno comunque subordinati alla realizzazione del sistema fognario. Ogni intervento, anche diretto, potrà pertanto essere convenzionato, in modo che, ove necessario, l'operatore privato sia chiamato a contribuire al costo della riqualificazione. Per la realizzazione delle infrastrutture primarie si potrà ipotizzare anche la costituzione di consorzi o l'adozione di strumenti di intervento complessi.

Obiettivi di riferimento:

- *Promozione dei processi di integrazione dei servizi di vicinato*



- *Dotazione di servizi di base alla cittadinanza*

Le frazioni collinari presentano una scarsità di servizi di base: il R.U. dovrà porre particolare attenzione a questa problematica, che in parte potrà essere risolta utilizzando servizi informatici. Dovrà comunque essere garantita una dotazione minima di servizi per le frazioni, con incentivazione al mantenimento delle attività commerciali minori (esercizi di vicinato) e rivitalizzazione dei nuclei storici esistenti attraverso forme di valorizzazione dei prodotti tipici locali.

Obiettivo di riferimento:

- *Recupero del patrimonio edilizio esistente anche finalizzato ad un utilizzo di tipo turistico*
- *Creazione di un sistema di azioni atte a potenziare lo sviluppo turistico (individuazione di percorsi turistici che collegano fra loro i vari centri collinari con valorizzazione delle vie panoramiche esistenti incentivando la formazione di strutture ricettive)*

La notevole presenza di beni storici diffusi, di nuclei storici di pregio (Casesi, Corsanico, Bargecchia, Mommio Castello e Botrici), di percorsi e oliveti storici, di ville, tutte di notevole interesse paesaggistico e storico architettonico, consentono di creare un sistema di azioni atte a potenziare lo sviluppo turistico. Il R.U. dovrà definire le modalità di attuazione finalizzate a quanto sopra, ponendo particolare attenzione alle modalità di intervento edilizio per un attento inserimento paesaggistico dei nuovi fabbricati, ed indicare precisi criteri per la ricucitura dei nuovi interventi con gli insediamenti esistenti, ad avvenuto recupero del patrimonio edilizio esistente. Ai fini della valorizzazione turistica delle zone di collina dovranno essere potenziati e creati percorsi naturalistici inseriti in un circuito più vasto per valorizzare e incentivare forme di turismo rurale.



Tabella Riassuntiva

U.T.O.E. n° 4 Botrici, Casesi, Corsanico, Bargecchia,

ANALISI AREA

Sistema	Sistema di Collina Subsistema collina del versante marittimo
Sub-sistema	Subsistema pedecollinare del versante marittimo e delle valli collaterali della pianura bonificata

ANALISI DIMENSIONALE

Superficie territoriale	MQ.	716.495
Abitanti attuali	N.	1.938
Insedimenti previsti dal P.S.		
		6.000/ 60
Residenziali	MQ.	alloggi
Terziari	MQ.	1.500
Produttivi	MQ.	-
Abitanti previsti dal P.S.	N.	200
Abitanti complessivi	N.	2.138

STANDARDS mq.24/ab

Standards per abitanti attuali	TOTALI	MQ.	46.512
Verde	13,00	MQ.	25.194
Parcheggi	3,61	MQ.	6.998
Istruzione	4,50	MQ.	8.721
Servizi	2,89	MQ.	5.599

Standards esistenti	TOTALI	MQ.	15.870
Verde		MQ.	7.464
Parcheggi		MQ.	-
Istruzione		MQ.	3.499
Servizi		MQ.	4.907

Carenza Standards	TOTALI	MQ.	30.642
Verde		MQ.	17.730
Parcheggi		MQ.	6.998
Istruzione		MQ.	5.222
Servizi		MQ.	692



Standards previsti dal P.S.	TOTALI	MQ.	4.800
Verde	13,00	MQ.	2.600
Parcheggi	3,61	MQ.	722
Istruzione	4,50	MQ.	900
Servizi	2,89	MQ.	578

Standards da realizzare	TOTALI	MQ.	35.442
	Verde	MQ.	20.330
	Parcheggi	MQ.	7.721
	Istruzione	MQ.	6.122
	Servizi	MQ.	1.269

Standards previsti dal P.S.(produttivi e terziario)	TOTALI	MQ.	1.200
	80%		
Terziario	sup.lorda		1.200



U.T.O.E. 5 - Stiava

Localizzazione e descrizione insediamento

L'abitato si presenta compatto lungo le direttrici delle viabilità principali e più rarefatto e disomogeneo nelle zone intercluse e nelle zone poste a contatto con le aree agricole. La tipologia edilizia dominante è la casa uni-bifamiliare con giardino. La valle di Stiava è uno tra i luoghi panoramici più interessanti del territorio, racchiusa da colline a forma di anfiteatro che si aprono verso la pianura bonificata

Obiettivi specifici:

- *Definizione dei margini dell'insediamento urbano*
- *Completamento del tessuto residenziale esistente attraverso programmi integrati di intervento*
- *Riqualificazione del centro storico e degli spazi pubblici*
- *Creazione di spazi pubblici come centralità urbane*
- *Riqualificazione dell'area "ex oleificio"*
- *Riorganizzazione della viabilità interna alla frazione con relativi spazi a parcheggio*
- *Valorizzazione della risorsa acqua*

Obiettivi di riferimento:

- *Definizione dei margini dell'insediamento urbano*
- *Completamento del tessuto residenziale esistente attraverso programmi integrati di intervento*

Obiettivo del P.S. è di costruire a Stiava una struttura urbana coerente, nella quale ricondurre un insediamento che oggi è discontinuo e sfrangiato verso il territorio aperto. La riqualificazione insediativa dovrà partire in primo luogo dal recupero del patrimonio storico, sia edificato che aperto, non come elemento a sé stante, ma come matrice e struttura delle nuove edificazioni che potranno avvenire anche attraverso programmi integrati di intervento.

Obiettivi di riferimento:

- *Riqualificazione del centro storico e degli spazi pubblici*
- *Creazione di spazi pubblici come centralità urbane*
- *Riqualificazione dell'area "ex oleificio"*

Il R.U. individuerà nuove centralità urbane, che assumeranno la tipologia della piazza alberata sulla quale concentrare i servizi: una piazza caratterizzerà il percorso di via Matteotti, in posizione baricentrica fra l'inizio dell'abitato e l'incrocio con la via di Gomborale; una seconda piazza verrà realizzata fra la chiesa e l'oleificio dismesso SAIS, nel quadro di un comparto di recupero urbano che avrà il suo volano nella ristrutturazione dell'ex complesso industriale che prevederà una occasione di riqualificazione della frazione stessa attraverso la realizzazione anche di spazi per attività commerciali e di servizi. Attorno alla fonte posta a monte dell'ex oleificio si prevederà la realizzazione di un'area verde attrezzata per gioco bambini. Gli interventi dovranno essere integrati con la piazza della chiesa, il centro sociale di "Villa Gori" e le altre strutture pubbliche

Obiettivo di riferimento:



- *Riorganizzazione della viabilità interna alla frazione con relativi spazi a parcheggio*

Il RU (o il piano urbano del traffico) potrà valutare la riorganizzazione complessiva della viabilità esistente prevedendo interventi di riorganizzazione funzionale e riordino sistematico della circolazione, nonché indirizzi per la riorganizzazione del sistema dei parcheggi. Il R.U. potrà prevedere, valutandone la fattibilità, una nuova viabilità di collegamento fra il centro della frazione e l'area dell'impianto di distribuzione carburanti, sulla direttrice del Rio dell'Archellino. Particolare attenzione sarà posta nella individuazione di spazi a parcheggio funzionalmente connessi con la viabilità.

- *Valorizzazione della risorsa acqua*

Le risorse acqua, lavatoi pubblici e tre fontane, sono elementi essenziali del patrimonio culturale da preservare e valorizzare in quanto costituente importante riferimento per la riconoscibilità della frazione la cui funzione rappresenta uno degli aspetti principali dello Statuto dei Luoghi. Il RU definirà modalità ed interventi finalizzati alla valorizzazione di tale risorsa



Tabella Riassuntiva

U.T.O.E. n° 5 Stiava

ANALISI AREA

Sistema	Sistema della pianura
Sub-sistema	Subsistema delle valli collaterali Subsistema della pianura bonificata

ANALISI DIMENSIONALE

Superficie territoriale	MQ.	1.114.401	
Abitanti attuali	N.	3.199	
Insedimenti previsti dal P.S.			
	Residenziali	MQ.	17.000 / 170 alloggi
	Terziari	MQ.	3.000
	Produttivi	MQ.	-
Abitanti previsti dal P.S.	N.	567	
Abitanti complessivi	N.	3.766	

STANDARDS mq.24/ab

Standards per abitanti attuali	TOTALI	MQ.	76.776
Verde	13,00	MQ.	41.587
Parcheggi	3,61	MQ.	11.552
Istruzione	4,50	MQ.	14.396
Servizi	2,89	MQ.	9.242

Standards esistenti	TOTALI	MQ.	32.767
Verde		MQ.	20.718
Parcheggi		MQ.	3.951
Istruzione		MQ.	2.573
Servizi		MQ.	5.525



Carenza Standards	TOTALI	MQ.	44.009
	Verde	MQ.	20.869
	Parcheggi	MQ.	7.601
	Istruzione	MQ.	11.823
	Servizi	MQ.	3.717

Standards previsti dal P.S. (residenziale)	TOTALI	MQ.	13.600
	Verde	13,00 MQ.	7.367
	Parcheggi	3,61 MQ.	2.046
	Istruzione	4,50 MQ.	2.550
	Servizi	2,89 MQ.	1.637

Standards da realizzare (residenziali)	TOTALI	MQ.	57.609
	Verde	MQ.	28.236
	Parcheggi	MQ.	9.647
	Istruzione	MQ.	14.373
	Servizi	MQ.	5.354

Standards previsti dal P.S.(produttivi e terziario)	TOTALI	MQ.	2.400
	80%		
Terziario	sup.lorda	MQ.	2.400



U.T.O.E. 6 - Montramito

Tipologia degli insediamenti

L'insediamento si è sviluppato lungo la strada provinciale per Viareggio, affiancata a nord dalla Gora di Stiava, tra il centro storico di Montramito e il confine comunale. L'insediamento si sviluppa in particolare nella zona sud, tranne alcuni stabilimenti posti nella zona più prossima a Viareggio. L'insediamento misto (industriale-artigianale e commerciale) è sorto in totale assenza di pianificazione con grave carenza di urbanizzazioni e servizi; ad oggi risulta non completamente saturo e presenta tessuti edilizi in parte disomogenei e degradati, in parte compatti e densi.

Obiettivi Specifici

- Realizzazione delle opere necessarie per la mitigazione del rischio idraulico
- Realizzazione di adeguate reti tecnologiche ed attrezzature sia di completamento che di nuova realizzazione
- Realizzazione di un polo di servizi alle imprese.
- Riqualificazione e potenziamento dell'insediamento industriale, artigianale e commerciale esistente e minimizzazione degli impatti negativi sull'ambiente
- Potenziamento dell'asse viario Montramito-Viareggio e del raccordo con l'impianto di compostaggio di Pioppogatto
- Realizzazione del nuovo asse viario di collegamento con il nuovo polo produttivo delle Bochette e con l'asse autostradale
- Interventi integrati sul tessuto insediativo anche mediante la costituzione di un società di trasformazione urbana
- Riqualificazione organica del margine fra le aree produttive e le aree comprese all'interno del parco Migliarino, S. Rossore Massaciuccoli
- Mantenimento delle caratteristiche della viabilità storica di attraversamento trasversale dell'area (via di Montramito)
- Riorganizzazione della viabilità interna con relativi spazi a parcheggio

Indirizzi progettuali per la redazione del Regolamento Urbanistico: politiche ed interventi

Obiettivi di riferimento:

- *Potenziamento dell'asse viario Montramito-Viareggio e del raccordo con l'impianto di compostaggio di Pioppogatto*
- *Realizzazione del nuovo asse viario di collegamento con il nuovo polo produttivo delle bochette e con l'asse autostradale*

I progetti della nuova strada del Brentino, prevista nel quadro delle opere per la realizzazione del nuovo casello autostradale, e per la viabilità di accesso a Pioppogatto, possono costituire il volano per innescare interventi a cascata di riqualificazione urbana. In questo quadro è indifferibile procedere al raddoppio della sede stradale provinciale di collegamento fra la strada Sarzanese e Viareggio, prevedendo un adeguata rotonda in corrispondenza dell'incrocio del Brentino.

Obiettivi di riferimento:



- *Realizzazione di adeguate reti tecnologiche ed attrezzature sia di completamento che di nuova realizzazione*
- *Riqualificazione e potenziamento dell'insediamento industriale, artigianale e commerciale esistente e minimizzazione degli impatti negativi sull'ambiente*
- *Interventi integrati sul tessuto insediativo anche mediante la costituzione di un società di trasformazione urbana*

L'insediamento produttivo di Montramito si è sviluppato in modo dequalificato ed occasionale, privo delle più elementari opere di urbanizzazione. Costituisce pertanto un'area che necessita di profondi interventi di riqualificazione, a partire dalla realizzazione di una rete fognaria, dall'allacciamento idrico alla rete di Massarosa, da una viabilità adeguata, da parcheggi e spazi verdi.

A tutto ciò si aggiunge la necessità della definizione di una struttura urbana coerente e di una riqualificazione dell'immagine architettonica, particolarmente urgente nei fronti slabbrati ed incoerenti, lungo la strada provinciale.

Si prescrive che successivamente all'adozione del PS sia attivato un tavolo tecnico fra gli enti territoriali interessati (Provincia, comune di Massarosa, comune di Camaiore e Autorità di Bacino del Serchio), nel quale, partendo dagli elementi conoscitivi in merito alla situazione ambientale ed alla valutazione dei fabbisogni insediativi per le attività di nuovo impianto e per quelle di cui si prevede la delocalizzazione, si dovrà valutare la necessità di effettuare ulteriori analisi ed indagini e definire adeguati criteri d'intervento, da esplicitare all'interno di piani guida preordinati all'attuazione delle trasformazioni urbanistiche delle aree produttive. Tali piani guida, che saranno inseriti all'interno del R.U., predisposti mediante il coinvolgimento dei vari enti competenti in materia, attraverso un'approfondita valutazione ambientale degli effetti indotti dalle trasformazioni previste, dovranno garantire il soddisfacimento dei requisiti di tutela ambientale e valorizzazione del territorio nel pieno rispetto delle specifiche competenze che la legge assegna a ciascun ente, in modo che lo strumento urbanistico di nuova formazione costituisca il riferimento unico per la realizzazione degli interventi edilizi.

Per raggiungere gli obiettivi del P.S. è necessario che tutti gli interventi siano ricondotti ad una progettazione unitaria ed a modalità attuative complesse, che coniughino l'attività ed i finanziamenti pubblici con quelli degli operatori economici. Il R.U. dovrà pertanto prescrivere uno studio di fattibilità che individui fra l'altro lo strumento per l'attuazione degli interventi, con particolare riferimento alla costituzione di una Società di Trasformazione Urbana, di cui alla legge 15.5.97 n.127 art.17 comma 59 e alla Circolare del Ministero LL.PP. 11 dicembre 2000, con capitale a maggioranza pubblico. Qualora si ravvisi la fattibilità della S.T.U., l'Amministrazione Comunale aprirà una licitazione privata per l'individuazione dei soggetti interessati a partecipare alla società, da interventi per la messa in sicurezza idraulica e per la tutela di una falda che presenta vistosi elementi di fragilità. Lo studio di fattibilità individuerà i requisiti di professionalità ed affidabilità economica ed imprenditoriale degli operatori. La S.T.U. potrà procedere all'esproprio delle aree necessarie per l'attuazione degli interventi, che non siano già state conferite dagli operatori alla società stessa. Il R.U. prenderà in esame la possibilità di realizzare una rete autonoma per il recupero ed il riuso delle acque industriali. Per l'attuazione degli interventi previsti nell'UTOE si richiamano le disposizioni di cui all'art. 60 comma 4 delle NTA

Obiettivo di riferimento:

- *Realizzazione di un polo di servizi alle imprese*

Il tessuto produttivo di Massarosa ha necessità di un polo di servizi alle imprese, che ne sostengano uno sviluppo anche tecnologico, rendendolo autonomo rispetto a Viareggio e riferimento per l'intero tessuto economico di Massarosa.



Tale polo si collocherà nelle aree di Montramito e di Bocchette, che costituiscono un sistema produttivo unitario.

Obiettivo di riferimento:

- *Riqualificazione organica del margine fra le aree produttive e le aree comprese all'interno del parco Migliarino, S. Rossore Massaciuccoli*

Il R.U. introdurrà regole morfologiche ed edilizie per le nuove edificazioni, per il recupero e la ristrutturazione di quelle esistenti, per le sistemazioni degli spazi aperti, finalizzate ad una riqualificazione dell'immagine urbana, che scaturiscano dal rispetto della maglia poderale e del sistema idrico superficiale. L'insediamento industriale sarà concluso verso il territorio aperto da una fascia alberata che ne mitigherà l'impatto visivo. Il progetto unitario dovrà individuare elementi di rapporto e connessione con il subsistema degli ambiti umidi e lacustri limitrofo e con il Parco di Massaciuccoli.

Obiettivo di riferimento:

- *Realizzazione delle opere necessarie per la mitigazione del rischio idraulico*

L'area soggetta ad intervento è compresa in ambito di pericolosità idraulica pertanto il R.U. prevederà la realizzazione di studi di dettaglio al fine di permettere la realizzazione di progetti finalizzati alla eliminazione o riduzione dello stesso.

Criteria per l'attuazione degli interventi

Tutti gli interventi previsti, sia con destinazione direzionale che di completamento e riorganizzazione del tessuto produttivo, devono essere finalizzati alla riqualificazione urbana dell'area, coinvolgendo sinergicamente risorse pubbliche e private. Gli interventi saranno pertanto subordinati alla realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali:

- opere di messa in sicurezza idraulica
- adeguamento delle sedi stradali, con il previsto raddoppio della carreggiata e la realizzazione dello svincolo con la via del Brentino
- allargamento e sistemazione delle sedi stradali locali e realizzazione di aree di parcheggio pubblico
- realizzazione della rete fognaria e di un impianto di depurazione, con conseguente controllo degli scarichi, in modo da evitare dispersioni inquinanti nel sottosuolo
- realizzazione di una rete di approvvigionamento idrico collegata con l'acquedotto comunale, e conseguente riduzione e regolamentazione dei prelievi dalla falda, eliminando quelli per usi industriali
- si suggerisce anche la realizzazione di una rete autonoma per il recupero ed il riuso delle acque industriali.

Il R.U. prevederà anche la riqualificazione delle aree di discarica della marmettola, che potrà avvenire anche con piano di recupero autonomo rispetto al programma complesso del resto dell'U.T.O.E.; il piano individuerà gli usi compatibili, che escluderanno il proseguimento delle lavorazioni in atto ed attività comunque industriali. Il piano porrà particolare attenzione ai problemi connessi con l'impermeabilizzazione dei siti conseguente alla colmata, prevedendo adeguati sistemi di smaltimento dell'acqua meteorica, e le modalità di riporto di terreno vegetale per un corretto recupero vegetazionale delle aree. Il Piano di Recupero sarà soggetto a preventiva V.I.A., con riferimento al monitoraggio periodico da effettuarsi sulla falda e sui siti di discarica.



Tabella Riassuntiva

U.T.O.E. n° 6 Montramito

ANALISI AREA

Sistema	Sistema della pianura
Sub-sistema	Subsistema della pianura bonificata
Ambiti da P.T.C.	PC6

ANALISI DIMENSIONALE

Superficie territoriale	MQ.	1.099.926
Abitanti attuali	N.	-
Insedimenti previsti dal P.S.		
Terziari	MQ.	15.000
Produttivi	MQ.	70.000
Turistici	MQ.	5.000
Abitanti previsti dal P.S.	N.	-
Abitanti complessivi	N.	-

STANDARDS

Standards previsti dal P.di F.	TOTALI	MQ.	96.855
Verde		MQ.	40.354
Parcheggi		MQ.	43.187
Istruzione		MQ.	-
Servizi		MQ.	13.314

Standards esistenti	TOTALI	MQ.	3.757
Verde		MQ.	2.392
Parcheggi		MQ.	1.365
Istruzione		MQ.	-
Servizi		MQ.	-

Standards previsti dal P.S. (produttivi e terziario)	TOTALI	MQ.	12.000
	80%		
Terziario	sup.lorda	MQ	12.000
Produttivo	10% s.f.	MQ	



U.T.O.E. 7 - Piano del Quercione

Localizzazione e descrizione insediamento

L'insediamento, in parte residenziale, in parte artigianale, si sviluppa lungo la ss. Sarzanese, in modo compatto sul fronte strada e nella zona verso la collina e con tessuti di frangia nella zona a contatto con le aree agricole della bonifica.

Verso Massarosa anche l'insediamento lungo la Sarzanese perde di continuità per la presenza di attività commerciali e di un insediamento industriale dismesso

L'insediamento artigianale oltre alla zona lungo la Sarzanese presenta un'area urbanizzata lungo la Via Pioppo Gatto.

La frazione, situata al centro del territorio comunale, presenta una situazione ambientale particolare, per l'esistenza, nella zona pianeggiante, di una vasta area a vulnerabilità intrinseca dell'acquifero.

Obiettivi specifici:

- Creazione di una viabilità territoriale alternativa al vecchio tracciato della Sarzanese
- Riqualificazione della "vecchia Sarzanese"
- Completamento, riqualificazione ed infrastrutturazione dell'area produttiva
- Potenziamento dell'identità della frazione attraverso la riqualificazione del centro urbano
- Riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti e integrazione dell'offerta abitativa
- Mantenimento delle percezioni visive verso la pianura e la collina
- Potenziamento dell'area ricreativa e della zona sportiva
- Individuazione di percorsi pedonali e ciclabili
- Realizzazione delle opere necessarie per la mitigazione del rischio idraulico
- Realizzazione di adeguate reti tecnologiche ed attrezzature sia di completamento che di nuova realizzazione
- Mitigazione dell'impatto ambientale delle infrastrutture autostradali

Obiettivi di riferimento:

- *Creazione di una viabilità territoriale alternativa al vecchio tracciato della Sarzanese*
- *Riqualificazione della "vecchia Sarzanese"*
- *Completamento, riqualificazione ed infrastrutturazione dell'area produttiva*

Il P.S. prevede la realizzazione di una variante alla s.s. Sarzanese, secondo un corridoio infrastrutturale posto a valle dell'abitato e della zona produttiva della frazione. La nuova arteria consentirà di ridurre i flussi di traffico sul vecchio tracciato, di servire in maniera più idonea la zona produttiva esistente, e conseguentemente la riqualificazione della vecchia Sarzanese con la creazione di verde e di spazi a parcheggio ai margini della stessa. E' previsto il completamento e la riqualificazione dell'area artigianale mediante piani attuativi unitari. L'insediamento produttivo sarà concluso verso il territorio aperto da una fascia alberata che né mitigherà l'impatto visivo, il progetto unitario dovrà individuare elementi di rapporto e connessione con il parco delle acque. E' prescritto lo spostamento dell'attività di rottamazione e il recupero del sito, previa bonifica ambientale, con destinazioni e modalità che verranno definite dal R.U

Obiettivi di riferimento:

- *Potenziamento dell'identità della frazione attraverso la riqualificazione del centro urbano*



- *Riquilificazione dei tessuti edilizi esistenti e integrazione dell'offerta abitativa*

Il R.U. dovrà definire una struttura di carattere urbano articolata su un tessuto di strade, parcheggi, piazze e giardini, che preveda anche l'adeguamento all'accessibilità della zona produttiva sia dalla S.S. Sarzanese che dalla variante prevista dal PS ed introdurrà regole morfologiche ed edilizie per le nuove edificazioni, per il recupero e la ristrutturazione di quelle esistenti, per le sistemazioni degli spazi aperti, finalizzate ad una riqualificazione dell'immagine urbana, che scaturiscano dal rispetto della maglia poderale e del sistema idrico superficiale. Gli interventi dovranno riqualificare gli insediamenti, proponendo un sistema insediativo diffuso, con tipologie di carattere tradizionale, ed un rapporto assai alto tra edificato e spazi verdi, a partire dalla creazione di un tessuto connettivo, fatto di strade alberate e luoghi pubblici: L'insediamento a monte della Sarzanese dovrà essere riqualificato e ricondotto ad una organizzazione urbana definita, individuandone una piazza matrice della zona della Chiesa

Obiettivo di riferimento:

- *Mantenimento delle percezioni visive verso la pianura e la collina*

Alcuni tratti della Sarzanese costituiscono elementi di percezione visiva verso la pianura la bonifica e verso la collina, in uno degli ambiti a carattere agricolo meglio conservati della Versilia, Pertanto gli interventi edificatori saranno assoggettati a specifiche norme finalizzate alla conservazione delle visuali ed in particolare quelle dall'area attorno al Podere Beatrice.

Obiettivi di riferimento:

- *Potenziamento dell'area ricreativa e della zona sportiva*
- *Individuazione di percorsi pedonali e ciclabili*

Si prevede il potenziamento dell'attuale campo sportivo, la creazione di percorsi pedonali che si sviluppino tra l'area ricreativa (ex area zoo-parco), il centro sportivo ed il centro della frazione. L'area ricreativa dovrà trasformarsi in spazio da attrezzare per manifestazioni all'aperto ed il R.U. dovrà definire le caratteristiche funzionali e formali dell'area, prevedendo fasce verdi di mitigazione e progettazione paesaggistica, sia in relazione agli opifici esistenti che alle relazioni ambientali col paesaggio della bonifica. La presenza di viabilità minori che attraversano le aree di bonifica può consentire la creazione di piste ciclabili localizzate in ambiti territoriali di particolare valore ambientale e paesaggistico.

Obiettivi di riferimento:

- *Realizzazione delle opere necessarie per la mitigazione del rischio idraulico*
- *Realizzazione di adeguate reti tecnologiche ed attrezzature sia di completamento che di nuova realizzazione*

La frazione presenta una vasta area di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero elevata ed elevatissima. I fenomeni di vulnerabilità sono da porre in relazione con le attività umane: diffusione degli insediamenti residenziali, carenza di infrastrutturazione, prelievi idrici dalla falda. Il R.U. prevedrà la realizzazione di studi di dettaglio per quanto riguarda il rischio idraulico al fine di permettere la realizzazione di progetti finalizzati alla eliminazione e/o riduzione dello stesso. La frazione dovrà inoltre essere dotata della rete fognante nelle aree che ne sono sprovviste.

Obiettivo di riferimento:

- *Mitigazione dell'impatto ambientale delle infrastrutture autostradali*

In prossimità dell'abitato si trova lo svincolo autostradale di Massarosa, che connette il comune al raccordo autostradale Lucca-Viareggio. La frazione è attraversata nel tratto a monte dell'abitato dall'arteria suddetta che ha creato, anche in questo ambito, notevoli problematiche di natura



ambientale e paesaggistica. Il R.U. dovrà individuare forme idonee per la mitigazione degli impatti ambientali connessi.



Tabella Riassuntiva

U.T.O.E. n° 7 Piano del Quercione

ANALISI AREA

Sistema	Sistema della pianura
Sub-sistema	Subsistema delle valli collaterali Subsistema della pianura bonificata

ANALISI DIMENSIONALE

Superficie territoriale	MQ.	652.422
Abitanti attuali	N.	984
Insediamenti previsti dal P.S.		
		11.000 / 110
Residenziali	MQ.	alloggi
Terziari	MQ.	3.500
Produttivi	MQ.	5.000
Abitanti previsti dal P.S.	N.	367
Abitanti complessivi	N.	1.351

STANDARDS mq.24/ab

Standards per abitanti attuali	TOTALI	MQ.	23.616
Verde	13,00	MQ.	12.792
Parcheggi	3,61	MQ.	3.553
Istruzione	4,50	MQ.	4.428
Servizi	2,89	MQ.	2.843

Standards esistenti	TOTALI	MQ.	15.312
Verde		MQ.	11.047
Parcheggi		MQ.	1.436
Istruzione		MQ.	506
Servizi		MQ.	2.323

Carenza Standards	TOTALI	MQ.	8.304
Verde		MQ.	1.745
Parcheggi		MQ.	2.117
Istruzione		MQ.	3.922
Servizi		MQ.	520



Standards previsti dal P.S. (residenziale)	TOTALI	MQ.	8.800
Verde	13,00	MQ.	4.767
Parcheggi	3,61	MQ.	1.324
Istruzione	4,50	MQ.	1.650
Servizi	2,89	MQ.	1.059

Standards da realizzare (residenziali)	TOTALI	MQ.	17.104
Verde		MQ.	6.512
Parcheggi		MQ.	3.441
Istruzione		MQ.	5.572
Servizi		MQ.	1.579

Standards previsti dal P.S.(produttivi e terziario)	TOTALI	MQ.	2.800
	80%		
Terziario	sup.lorda	MQ	2.800
Produttivo	10% s.f.	MQ	



U.T.O.E. 8 - Pieve a Elici

Localizzazione e descrizione insediamento

Gli insediamenti della collina hanno una notevole importanza storica e paesaggistica. Si leggono ancora oggi le relazioni territoriali dei nuclei antichi di Gualdo e Luciano con il territorio limitrofo: i claustrati delle ville, gli orti delle case, gli oliveti terrazzati che lambiscono gli abitati. Il territorio è arricchito da emergenze come la Pieve a Elici, l'antico convento di Miglianello e l'insediamento di Montigiano che esprimono in sintesi la qualità delle relazioni tra paesaggio collinare e insediamento antico.

Oltre alla presenza di numerosi beni storici diffusi, in epoche più recenti si sono sviluppati insediamenti residenziali privi di qualità architettonica e spesso in situazioni disagiate dal punto di vista delle urbanizzazioni e dell'accessibilità.

Obiettivi specifici:

- Definizione dei margini dei tessuti insediativi
- Riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti
- Realizzazione di adeguate reti tecnologiche ed attrezzature sia di completamento che di nuova realizzazione
- Mantenimento delle percezioni visive verso la pianura e la collina
- Tutela degli aspetti ambientali e paesaggistici
- Recupero del patrimonio edilizio esistente anche finalizzato ad un utilizzo di tipo turistico
- Valorizzazione della piazza della Pieve Romanica e del cimitero

Obiettivi di riferimento:

- *Definizione dei margini dei tessuti insediativi*

Il paesaggio dominante nella zona è quello dell'oliveto terrazzato, e lungo i corsi d'acqua, quello della vegetazione igrofila, pertanto il verde dovrà innervare le frazioni e costituirne il margine, senza soluzioni di continuità con la campagna circostante, assumendo come guida progettuale la trama agricola del territorio. A tale fine si dovrà evitare ogni saldatura edilizia tra le frazioni che compongono l'U.T.O.E., le quali dovranno rimanere separate da ampie fasce di verde che dovranno mantenere un assetto culturale tradizionale.

Il R.U. dovrà prescrivere regole tipologiche e architettoniche in grado di migliorare in genere la qualità dell'edificato delle frazioni e di mitigare l'impatto ambientale dell'edificato negli oliveti terrazzati.

Obiettivi di riferimento:

- *Riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti*
- *Realizzazione di adeguate reti tecnologiche ed attrezzature sia di completamento che di nuova realizzazione*

Gli interventi dovranno riqualificare gli insediamenti, proponendo un sistema insediativo diffuso, con tipologie di carattere tradizionale della collina, con un rapporto assai alto fra edificato e spazi verdi, a partire dalla creazione del tessuto connettivo, fatto di strade alberate e luoghi pubblici. Il verde dovrà innervare le frazioni e costituirne un margine senza soluzione di continuità con la campagna circostante, assumendo come guida progettuale la trama agricola del territorio: i



terrazzamenti, il reticolo idrico di superficie, i rapporti originari fra edificato e spazi aperti. Il R.U. dovrà imporre regole tipologiche e architettoniche in grado di migliorare la qualità dell'edificato, estese anche alla tipologia di recinzioni e vegetazioni ornamentali. Sono gravi le carenze infrastrutturali, a partire dalle strade, dai marciapiede, dalle fognature. Gli interventi edilizi ammessi saranno pertanto finalizzati a colmare le carenze evidenziate, realizzando parcheggi e spazi di verde pubblico, e saranno comunque subordinati alla realizzazione del sistema fognario. Ogni intervento, anche diretto potrà pertanto essere convenzionato, in modo che,ove necessario, l'operatore privato sia chiamato a contribuire al costo della riqualificazione. Per la realizzazione delle infrastrutture primarie si potrà ipotizzare anche la costituzione di consorzi o l'adozione di strumenti di intervento complessi.

Obiettivo di riferimento:

- *Recupero del patrimonio edilizio esistente anche finalizzato ad un utilizzo di tipo turistico*

La riqualificazione insediativa dovrà partire in primo luogo dal recupero del patrimonio storico, sia edificato che aperto, non come elemento a sé stante, ma come matrice e struttura delle nuove edificazioni. Il R.U. tutelerà le recinzioni tradizionali, i terrazzamenti, i percorsi vicinali. I centri storici di Luciano e Montigiano, e la presenza di beni diffusi tra i più importanti del territorio, devono costituire elementi di valorizzazione per il recupero e l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente anche a fini turistici, attraverso il potenziamento delle attrezzature di tipo turistico-ricettivo, oggi assolutamente carenti.

Obiettivo di riferimento:

- *Valorizzazione della piazza della Pieve Romanica e del cimitero*

Il R.U. definirà in dettaglio gli aspetti legati alla valorizzazione del complesso monumentale della chiesa romanica di Pieve a Elici, con interventi mirati alla riqualificazione della piazza esistente, funzionalmente connessa con il limitrofo cimitero della frazione, e delle viabilità comunali esistenti. In tale ambito dovrà essere ricercata la possibilità di individuare spazi a parcheggio ed aree a verde, facilmente fruibili e integrate con il sistema vegetativo prevalentemente costituito dagli oliveti terrazzati.

Obiettivo di riferimento:

- *Mantenimento delle percezioni visive verso la pianura e la collina*

In tutto il territorio sono diffusi scorci e punti panoramici di particolare pregio che, collegati ad un sistema di percorsi pedonali e sentieri storici, costituiscono elementi di richiamo turistico. Come aspetti caratterizzanti del territorio dovranno essere preservati e riqualificati.

Obiettivo di riferimento:

- *Tutela degli aspetti ambientali e paesaggistici*

La forte presenza di vegetazione di interesse paesaggistico ed ambientale impone la necessità di una tutela attiva, specialmente ove si sono manifestati fenomeni di degrado, dovuti anche al non rispetto di regole edilizie determinate dalle peculiarità fisiche dei luoghi. Gli interventi edilizi dovranno essere compatibili con l'andamento dei corsi d'acqua, con la pendenza naturale dei terreni, con la presenza dei boschi, con le visuali panoramiche, e dovranno impiegare materiali e tipologie edilizie tradizionali, evitando l'eliminazione di essenze arboree non autoctone. La tutela degli aspetti ambientali e paesaggistici prevede anche l'eliminazione del rischio idrogeologico nell'ambito delle aree soggetta a frana ed in classe di pericolosità 3, nonché del rischio idraulico localizzato lungo la via Provinciale Canipaletti in località "Panicale".



Tabella Riassuntiva

U.T.O.E. n° 8 Pieve a Elci

ANALISI AREA

Sistema	Sistema della collina
	Subsistema collina del versante marittimo delle valli collaterali
Sub-sistema	Subsistema pedecollina del versante marittimo e delle valli collaterali
	subsistema collina dei versanti dei torrenti Lucese e Freddana

ANALISI DIMENSIONALE

Superficie territoriale	MQ.	308.434	
Abitanti attuali	N.	637	
Insedimenti previsti dal P.S.			
	Residenziali	MQ.	2.000 / 20 alloggi
	Terziari	MQ.	500
	Produttivi	MQ.	-
Abitanti previsti dal P.S.	N.	67	
Abitanti complessivi	N.	704	

STANDARDS mq.24/ab

Standards per abitanti attuali	TOTALI	MQ.	15.288
Verde	13,00	MQ.	8.281
Parcheggi	3,61	MQ.	2.300
Istruzione	4,50	MQ.	2.867
Servizi	2,89	MQ.	1.840

Standards esistenti	TOTALI	MQ.	4.580
	Verde	MQ.	-
	Parcheggi	MQ.	846
	Istruzione	MQ.	3.734
	Servizi	MQ.	-



Carenza Standards	TOTALI	MQ.	10.708
Verde		MQ.	8.281
Parcheggi		MQ.	1.454
Istruzione		MQ.	868
Servizi		MQ.	1.840

Standards previsti dal P.S. (residenziale)	TOTALI	MQ.	1.600
Verde	13,00	MQ.	867
Parcheggi	3,61	MQ.	241
Istruzione	4,50	MQ.	300
Servizi	2,89	MQ.	193

Standards da realizzare (residenziali)	TOTALI	MQ.	12.308
Verde		MQ.	9.148
Parcheggi		MQ.	1.695
Istruzione		MQ.	568
Servizi		MQ.	2.033

Standards previsti dal P.S. (produttivi e terziario)	TOTALI	MQ.	400
	80%		
Terziario	sup.lorda	MQ	400



U.T.O.E. 9 - Massarosa

Localizzazione e descrizione insediamento

L'insediamento del capoluogo si è sviluppato in senso lineare lungo la Sarzanese e in senso trasversale lungo le strade che portano al centro storico. Sono inoltre presenti alcuni insediamenti di frangia sia in località Pantaneto sia ad est del Castellaccio e del centro storico. La tipologia edilizia più diffusa tra i fabbricati recenti è la casa con giardino, mentre nell'insediamento storico, a sviluppo lineare lungo via Cenami, si trovano edifici e complessi più compatti.

Obiettivi Specifici

- Creazione di una polarità amministrativa, culturale e sanitaria
- Definizione dei margini dell'insediamento urbano
- Creazione di spazi di uso pubblico, come centralità urbane (piazze e verde attrezzato)
- Completamento del tessuto residenziale esistente attraverso programmi integrati di intervento
- Recupero del centro storico e creazione di spazi pubblici pedonali
- Creazione della porta di accesso alla "città" multifunzionale (Recupero area Fornacione)
- Localizzazione del palazzetto polifunzionale e plesso scolastico
- Riqualificazione dell'area sportiva dello stadio
- Creazione di una viabilità territoriale alternativa al vecchio tracciato della Sarzanese
- Riqualificazione urbana del vecchio tracciato della Sarzanese
- Riorganizzazione della viabilità interna alla frazione con relativi spazi a parcheggio
- Mantenimento delle percezioni visive verso la pianura e la collina
- Individuazione di percorsi pedonali e ciclabili
- Localizzazione di una fermata ferroviaria di tipo metropolitano
- Realizzazione delle opere necessarie per la mitigazione del rischio idraulico e degli effetti ambientali
- Incentivazione della ricettività turistica
- Creazione di un parco urbano negli oliveti terrazzati contigui al centro storico
- Valorizzazione della funzione commerciale anche ai fini della riqualificazione del tessuto urbano e del recupero del patrimonio edilizio esistente

Indirizzi progettuali per la redazione del Regolamento Urbanistico: politiche ed interventi

Obiettivo di riferimento:

- *Creazione di una polarità amministrativa, culturale e sanitaria*

Massarosa sarà organizzata come centro residenziale, di servizi alle persone, e come centro amministrativo e culturale. Il R.U. prevederà pertanto la riqualificazione del capoluogo ed il suo potenziamento attraverso un progetto specifico finalizzato alla costruzione di una struttura urbana, articolata sul sistema degli spazi pubblici e di nuove centralità urbane: piazze e viabilità alberata, con una edificazione controllata tipologicamente per garantire qualità architettonica e visibilità dell'immagine complessiva.

Obiettivo di riferimento:

- *Definizione dei margini dell'insediamento urbano*



Gli interventi definiranno margini urbani chiari e costituiti da un sistema di percorsi alberati e giardini, attraverso la previsione di spazi di verde pubblico e di servizi, attraverso la realizzazione di elementi fondativi della continuità del paesaggio, di separazioni nette con la viabilità motorizzata di carattere extraurbano, di filari alberati, di siepi e macchie di campo, di percorsi ciclabili e pedonali alternativi, anche lungo i corsi di acqua, in connessione con i tracciati storici e con la viabilità poderale e vicinale.

Obiettivi di riferimento:

- *Riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti ed integrazione dell'offerta abitativa*
- *Creazione di spazi di uso pubblico, come centralità urbane. (piazze e verde attrezzato)*
- *Completamento del tessuto residenziale esistente attraverso programmi integrati di intervento*

Le aree collocate ad ovest della s.s. Sarzanese, una volta effettuate le opere per l'eliminazione del rischio idraulico, possono costituire l'occasione per la costruzione di un nuovo centro urbano, ricollegando in una struttura urbana coerente tutte le attrezzature che oggi sono collocate nell'area in modo occasionale. Il R.U. prevederà una vasta piazza alberata che si colleghi visivamente col Municipio, il quale ne costituirà il fondale; la piazza diventerà il luogo centrale della maglia insediativa, nodo di raccordo fra l'insediamento storico e quello futuro anche attraverso ambiti di intervento integrati. L'attuale centro storico sarà riqualificato altresì attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica per la creazione di piazze e spazi verdi. Il R.U. definirà le regole morfologiche per l'insediamento: gli allineamenti degli edifici, il sistema del verde e dei filari alberati, i materiali delle facciate, le regole compositive dei prospetti.

Obiettivo di riferimento:

- *Recupero del centro storico e creazione di spazi pubblici pedonali*

Il centro storico dovrà essere recuperato e riqualificato, attraverso un piano di sistemazione ed arredo degli spazi pubblici ed un Piano del Colore, che costituisca guida per un corretto rapporto fra spazio pubblico e spazio privato. La piazza del Comune dovrà essere riorganizzata, come elemento di connessione fra l'insediamento storico con funzione matrice, e l'insediamento nuovo.

Obiettivo di riferimento:

- *Creazione della porta di accesso alla "città multifunzionale" (Recupero area Fornazione)*

Assume un rilievo particolare l'intervento di recupero del cd. Fornazione, che avverrà all'interno di un piano di recupero unitario, esteso agli edifici ed alle pertinenze scoperte, nel quale localizzare residenze, attività direzionali, commerciali e di servizio. Il recupero sarà finalizzato all'individuazione di un luogo centrale urbano, nel quale localizzare attività direzionali, commerciali e di servizio, insieme con una quota di residenze. Nelle aree esterne si potrà prevedere un insediamento residenziale del tipo aperto e diffuso, con tipologia a villa, schiera o palazzina, con un alto rapporto fra spazi coperti e spazi verdi. Si prescrive un parco urbano, che tuteli e valorizzi il laghetto esistente e si connetta al sistema verde del margine urbano previsto lungo la variante alla s.s. Sarzanese. Il complesso edilizio della fornace dovrà essere salvaguardato nelle sue componenti tipologiche ed architettoniche significative. Il RU valuterà la possibilità di privilegiare nell'ambito della fornace destinazioni per servizi di tipo scientifico-culturale anche in relazione al limitrofo "ambito delle acque" previsto dal piano stesso. Il progetto dovrà mantenere un corridoio libero fra la s.s. Sarzanese e la variante stradale prevista dal P.S., in modo da non precludere la possibilità di un collegamento fra le due arterie.



Obiettivo di riferimento:

- *Localizzazione del palazzetto polifunzionale e plesso scolastico*
- *Riqualificazione dell'area sportiva dello stadio*

Il R.U. localizzerà il **Palazzetto Polifunzionale** e il nuovo **Plesso Scolastico** con annesso impianto polisportivo, nell'ambito delle aree di frangia circostanti all'abitato di Massarosa, quali elementi nodali per la costruzione di una nuova immagine urbana e per la definizione del capoluogo come centro erogatore di servizi.

Obiettivi di riferimento:

- *Creazione di una viabilità territoriale alternativa al vecchio tracciato della Sarzanese*
- *Riqualificazione urbana del vecchio tracciato della Sarzanese*
- *Riorganizzazione della viabilità interna alla frazione con relativi spazi a parcheggio*

Il P.S. prevede la realizzazione della variante alla Sarzanese, secondo un corridoio infrastrutturale posto a valle dell'abitato. La nuova arteria consentirà di ridurre i flussi di traffico sul vecchio tracciato, di servire in maniera più idonea la zona sud del Capoluogo, e conseguentemente consentirà la riqualificazione della Vecchia Statale Sarzanese e del borgo antico con la creazione di verde e di spazi a parcheggio ai margini della stessa.

Anche la viabilità interna alla frazione dovrà essere riorganizzata attraverso la realizzazione di marciapiedi e parcheggi per migliorare il traffico pedonale e veicolare.

Obiettivi di riferimento:

- *Mantenimento delle percezioni visive verso la pianura e la collina*
- *Individuazione di percorsi pedonali e ciclabili*

Al fine di preservare gli scorci panoramici, che dalle vie pubbliche consentono la percezione del paesaggio collinare e di pianura, gli interventi edificatori collocati in tali ambiti saranno assoggettati a specifiche norme per la salvaguardia delle visuali suddette. Nell'ambito dei nuovi interventi dovrà essere prevista la realizzazione di piste ciclabili lungo le arterie principali connesse anche con gli ambiti di bonifica e con il padule, zone di rilevante pregio paesaggistico-ambientale.

Obiettivo di riferimento:

- *Localizzazione di una fermata ferroviaria di tipo metropolitano*

La presenza della linea ferroviaria, che corre a sud della frazione e che costituisce barriera con le aree bonificate e lacustri comprese all'interno del Parco di Migliarino S. Rossore Massaciuccoli, suggerisce una ipotesi di intervento, che dovrà essere sviluppata dal R.U. attraverso accordi di pianificazione con gli Enti interessati, per creare, in asse con le aree centrali del Capoluogo (Palazzetto polifunzionale-piscina-plesso scolastico), una fermata ferroviaria di tipo metropolitano. Tale struttura potrà migliorare gli spostamenti lungo la direttrice Lucca –Viareggio.

Obiettivo di riferimento:

- *Realizzazione delle opere necessarie per la mitigazione del rischio idraulico e degli effetti ambientali*

Massarosa presenta nelle zone collinari alcune aree a pericolosità geomorfologica di classe 3. Ma la situazione più difficile dal punto di vista ambientale è quella legata al rischio idraulico, che in una vasta area è di classe 3b (medio alta), mentre tra il Monticello e gli Sterpeti e a nord della chiesa di San Rocco è di classe 4 (elevata).

Obiettivo di riferimento:

- *Incentivazione della ricettività turistica*



- *Creazione di un parco urbano negli oliveti terrazzati contigui al centro storico*

Il capoluogo è carente di strutture per la ricettività turistica, Il R.U. dovrà localizzare nell'U.T.O.E. una struttura alberghiera di nuovo impianto.

Gli oliveti terrazzati, contigui all'abitato del centro storico, che si affacciano sulle aree di pianura, saranno utilizzati anche per la creazione di un parco urbano naturalistico facilmente raggiungibile dal centro. Il R.U. dovrà definire le modalità di attuazione del parco, che dovrà essere connesso pedonalmente con le porzioni di centro storico più significative.

Obiettivo di riferimento:

- *Valorizzazione della funzione commerciale anche ai fini della riqualificazione del tessuto urbano e del recupero del patrimonio edilizio esistente*

Il R.U. dovrà proporre interventi per il miglioramento della qualità urbana, con particolare riferimento all'area del centro storico, per la riqualificazione e l'aumento della competitività del tessuto economico esistente.

Dovrà essere attuato quanto indicato nel "Progetto per la rivitalizzazione della rete distributiva e di tutela e valorizzazione dei centri storici" approvato dall'A.C. ai sensi degli artt. 7 e 8 del Regolamento regionale n.26/200, per il rilancio del centro storico, anche attraverso la promozione di una manifestazione fieristica che interesserà la Via Cenami nel tratto P.zza V. Veneto – P.zza del Comune



Tabella Riassuntiva

U.T.O.E. n° 9 Massarosa

ANALISI AREA

Sistema	Sistema di pianura
Sub-sistema	Subsistema delle valli collaterali Subsistema della pianura bonificata

ANALISI DIMENSIONALE

Superficie territoriale	MQ.	2.148.998
Abitanti attuali	N.	4.442
Insediamenti previsti dal P.S.		
		80.000/ 800
		alloggi
Residenziali	MQ.	
Terziari	MQ.	10.000
Turistici	MQ.	5.000
Abitanti previsti dal P.S.	N.	2.667
Abitanti complessivi	N.	7.109

STANDARDS mq.24/ab

Standards per abitanti attuali	TOTALI	MQ.	106.608
Verde	13,00	MQ.	57.746
Parcheggi	3,61	MQ.	16.041
Istruzione	4,50	MQ.	19.989
Servizi	2,89	MQ.	12.832

Standards esistenti	TOTALI	MQ.	64.109
Verde		MQ.	30.643
Parcheggi		MQ.	13.233
Istruzione		MQ.	10.714
Servizi		MQ.	9.519

Carenza Standards	TOTALI	MQ.	42.499
Verde		MQ.	27.103
Parcheggi		MQ.	2.808
Istruzione		MQ.	9.275
Servizi		MQ.	3.313



Standards previsti dal P.S. (residenziale)	TOTALI	MQ.	64.000
Verde	13,00	MQ.	34.667
Parcheggi	3,61	MQ.	9.630
Istruzione	4,50	MQ.	12.000
Servizi	2,89	MQ.	7.704

Standards da realizzare (residenziali)	TOTALI	MQ.	106.499
Verde		MQ.	61.770
Parcheggi		MQ.	12.437
Istruzione		MQ.	21.275
Servizi		MQ.	11.017

Standards previsti dal P.S.(produttivi e terziario)	TOTALI	MQ.	8.000
	80%		
Terziario	sup.lorda	MQ	8.000



U.T.O.E. 10 - Bozzano Quiesa

Localizzazione e descrizione insediamento

Gli abitati di Bozzano e Quiesa si configurano come un unico insediamento omogeneo e diffuso, con ampi spazi verdi, sviluppato attorno alla parte antica delle due frazioni, e lungo l'asse della via Sarzanese e delle sue principali diramazioni.

L'insediamento risulta realizzato in modo disomogeneo ed è carente di una vera e propria funzione urbana, al di fuori dei nuclei storici. Morfologicamente l'abitato si estende nella parte pianeggiante e lungo i margini della collina.

Obiettivi Specifici

- Definizione dei margini dell'insediamento urbano
- Riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti ed integrazione dell'offerta abitativa
- Completamento del tessuto residenziale esistente attraverso programmi integrati di intervento
- Creazione di spazi di uso pubblico, come centralità urbane. (piazze e verde attrezzato)
- Recupero del centro storico e creazione di spazi pubblici pedonali
- Riorganizzazione della viabilità interna alla frazione con relativi spazi a parcheggio
- Rivitalizzazione della vecchia stazione ferroviaria (progetto "bici-treno-bici")
- Individuazione di percorsi pedonali e ciclabili
- Delocalizzazione delle attività produttive poste all'interno della frazione
- Definizione dell'area Ex Apice anche per la creazione di spazi per attività ricreative
- Mantenimento delle percezioni visive verso la pianura e la collina
- Realizzazione delle opere necessarie per la mitigazione del rischio idraulico
- Mitigazione dell'impatto ambientale delle infrastrutture autostradale
- Rivitalizzazione e potenziamento delle attività economiche

Indirizzi progettuali per la redazione del Regolamento Urbanistico: politiche ed interventi

Obiettivi di riferimento:

- *Definizione dei margini dell'insediamento urbano*
- *Riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti ed integrazione dell'offerta abitativa*
- *Completamento del tessuto residenziale esistente attraverso ambiti di intervento integrati*

Gli interventi dovranno essere finalizzati alla definizione di margini urbani chiari. Il completamento e la riorganizzazione strutturale degli insediamenti dovranno essere ottenuti mantenendo ed accentuando il carattere aperto di insediamento verde, da organizzare attorno al sistema dei luoghi centrali, della viabilità e dei parchi. I nuovi insediamenti avranno carattere diffuso, con tipologie residenziali a villa, schiera o palazzina, che verranno definite dal R.U., secondo il modello urbanistico della "città-giardino", costituito da edifici circondati da giardini per almeno tre lati, con un'altezza non superiore a tre piani f.t.. La parte ad ovest della s.s. Sarzanese, verso Massaciucoli dovrà invece essere riorganizzata, attraverso la dotazione di servizi e la definizione di una struttura urbana, che determini un insediamento coerente. La zona del Mulino Franceschi appare idonea per l'individuazione di una nuova centralità urbana. L'area di frangia attorno al campo sportivo sarà



strutturata, con la definizione di un margine urbano, costituito da percorsi verdi, giardini e spazi per le attività sportive. Gli interventi di particolare rilevanza di completamento del tessuto edilizio esistente potranno essere realizzati attraverso ambiti di intervento integrati.

Obiettivi di riferimento:

- *Creazione di spazi di uso pubblico, come centralità urbane. (piazze e verde attrezzato)*
- *Recupero del centro storico e creazione di spazi pubblici pedonali*

Il complesso di villa Conti in Bozzano e l'area attorno alla chiesa costituiscono la matrice storica, a partire dalla quale indurre processi di riqualificazione delle strade circostanti, anche attraverso la localizzazione di funzioni di servizio alla persona e di commercio al dettaglio.

L'insediamento di Quiesa deve essere riqualificato con interventi minuti a partire dalla matrice storica, recuperando e valorizzando innanzitutto il sistema delle antiche manifatture legate allo sfruttamento delle acque della sorgente di Villa Spinola: filature, brilleria per il riso, mulini, e della Chiesa Romanica di Santo Stefano, attualmente in stato di abbandono. Il R.U. indirizzerà gli interventi di recupero degli spazi pubblici, anche attraverso un Piano del Colore e delle pavimentazioni.

Obiettivi di riferimento:

- *Riorganizzazione della viabilità interna alla frazione con relativi spazi a parcheggio*

Le sedi stradali di innervamento dell'abitato a partire dalla s.s. Sarzanese dovranno essere adeguate, ed ove possibile alberate: ogni intervento di nuova costruzione è subordinato all'esistenza o alla previsione di sedi stradali pubbliche di una larghezza adeguata; qualora la sede stradale esistente abbia dimensione insufficienti ad accogliere due corsie, dovrà essere ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale l'area fronte strada del lotto per l'ampiezza necessaria ad ottenere una sede stradale idonea compresi i marciapiedi. Lungo la s.s. Sarzanese si dovranno costituire fasce alberate in funzione antirumore. Il R.U. dovrà risolvere i nodi critici delle arterie viarie di minore importanza, quali ad esempio il collegamento tra la via Rontani e la Via Francalanci, prevedendo anche la realizzazione di adeguate aree a parcheggio, per conseguire una migliore fruibilità e vivibilità del tessuto urbano circostante.

Obiettivi di riferimento:

- *Rivitalizzazione della vecchia stazione ferroviaria (progetto "bici-treno-bici")*
- *Individuazione di percorsi pedonali e ciclabili*

Il R.U. individuerà le modalità di riassetto e riorganizzazione della stazione ferroviaria e degli edifici che si affacciano sulla piazza, come luogo di interscambio tra modalità di trasporto e come accesso turistico al Parco di Massaciuccoli e alla zona lacustre. Il progetto "bici-treno-bici", sottoscritto dall'Amministrazione, sarà elemento cardine per la rivitalizzazione della Stazione stessa e delle piste ciclabili interconnesse.

Obiettivo di riferimento:

- *Delocalizzazione delle attività produttive poste all'interno della frazione*

L'intervento di riqualificazione di Bozzano deve prevedere lo spostamento di aree industriali incompatibili poste nell'abitato ed il recupero del complesso industriale dismesso, come luogo di servizi e di nuova centralità urbana. L'area industriale ex Apice costituisce un modello di riqualificazione degli insediamenti produttivi esistenti, da assumere come indirizzo per gli ulteriori interventi previsti nel territorio comunale.

Obiettivo di riferimento:



- *Definizione dell'area Ex apice anche per la creazione di spazi per attività ricreative*

L'area posta a margine della SS Sarzanese connessa con il complesso produttivo e residenziale dell' "ex Apice", dovrà essere oggetto di uno studio di dettaglio sia per la riorganizzazione di spazi di uso pubblico usufruibili dalla collettività, che per l'incentivazione delle attività e manifestazioni ricreative che già vi si svolgono.

Obiettivo di riferimento:

- *Mantenimento delle percezioni visive verso la pianura e la collina*

Al fine di preservare gli scorci panoramici, che dalle vie pubbliche consentono la percezione del paesaggio collinare e di pianura, gli interventi edificatori collocati in tali ambiti saranno assoggettati a specifiche norme per la salvaguardia delle visuali suddette.

Obiettivo di riferimento:

- *Realizzazione delle opere necessarie per la mitigazione del rischio idraulico*

Per quanto riguarda la frazione di Bozzano, dal punto di vista ambientale si riscontrano alcuni problemi legati alla funzionalità idraulica dei corsi d'acqua presenti.

In particolare:

1. una vasta area a pericolosità idraulica di classe 4 nella zona tra la Stazione di Bozzano e zona "La Cava".
2. una vasta area a pericolosità idraulica mediobassa e medio-alta 3ai e 3bi verso la parte centrale della frazione.

Il R.U. prevederà la realizzazione di studi di dettaglio per quanto riguarda il rischio idraulico al fine di permettere la realizzazione di progetti finalizzati alla eliminazione e/o riduzione dello stesso.

Obiettivo di riferimento:

- *Mitigazione dell'impatto ambientale delle infrastrutture autostradale*

La frazione di Bozzano risulta attraversata, nel tratto a monte dell'abitato, dall'autostrada Lucca-Viareggio che ha creato notevoli problematiche di natura ambientale e paesaggistica. Il R.U. dovrà individuare forme idonee per la mitigazione degli impatti ambientali connessi in particolare per ridurre gli effetti acustici indotti.

Obiettivo di riferimento:

- *Rivitalizzazione e potenziamento delle attività economiche*

Il RU recependo appositi studi di settore individuerà obiettivi strategici finalizzati alla rivitalizzazione delle attività commerciali localizzate nel centro storico e nelle aree circostanti privilegiando il potenziamento delle attività economiche già in essere al fine di mantenere una adeguata rete di servizi di vicinato a servizio delle frazioni.



Tabella Riassuntiva

U.T.O.E. n° 10 Bozzano-Quiesa

ANALISI AREA

Sistema	Sistema di pianura
Sub-sistema	Subsistema delle valli collaterali Subsistema della pianura bonificata

ANALISI DIMENSIONALE

Superficie territoriale	MQ.	2.229.415
Abitanti attuali	N.	4.462
Insedimenti previsti dal P.S.		
		26.500/ 265 alloggi
Residenziali	MQ.	
Terziari	MQ.	5.000
Produttivi	MQ.	5.000
Abitanti previsti dal P.S.	N.	883
Abitanti complessivi	N.	5.345

STANDARDS mq.24/ab

Standards per abitanti attuali	TOTALI	MQ.	107.088
Verde	13,00	MQ.	58.006
Parcheggi	3,61	MQ.	16.113
Istruzione	4,50	MQ.	20.079
Servizi	2,89	MQ.	12.890

Standards esistenti	TOTALI	MQ.	44.951
Verde		MQ.	29.952
Parcheggi		MQ.	5.698
Istruzione		MQ.	7.349
Servizi		MQ.	1.952

Carenza Standards	TOTALI	MQ.	62.137
Verde		MQ.	28.054
Parcheggi		MQ.	10.415
Istruzione		MQ.	12.730
Servizi		MQ.	10.938



Standards previsti dal P.S.(Residenziale)	TOTALI	MQ.	21.200
Verde	13,00	MQ.	11.483
Parcheggi	3,61	MQ.	3.190
Istruzione	4,50	MQ.	3.975
Servizi	2,89	MQ.	2.552

Standards da realizzare (residenziali)	TOTALI	MQ.	83.337
Verde		MQ.	39.537
Parcheggi		MQ.	13.605
Istruzione		MQ.	16.705
Servizi		MQ.	13.490

Standards previsti dal P.S.(produttivi e terziario)	TOTALI	MQ.	4.000
	80%		
Terziario	sup.lorda	MQ	4.000
Produttivo	10% s.f.	MQ	



U.T.O.E. 11 - Massaciuccoli

Tipologia degli insediamenti

L'U.T.O.E., situata nell'estremo sud del territorio comunale, comprende interamente il paese di Massaciuccoli, dalle pendici collinari al perimetro del Parco Regionale. Il modesto tessuto insediativo, a margine del centro storico, si è sviluppato lungo la strada ad ovest del centro abitato verso il lago e anche dal punto di vista paesaggistico la frazione presenta scorci, vedute, relazioni fra collina e paesaggio lacustre di eccezionale valore. L'area è particolarmente interessante dal punto di vista naturalistico ed archeologico.

Obiettivi Specifici

- Incentivazione della ricettività turistica
- Riqualificazione dell'area del porto e della zona lacustre
- Realizzazione del parco archeologico ed attrezzature museali
- Potenziamento della via Pietra a Padule come collegamento con la provincia di Pisa
- Individuazione di percorsi pedonali e ciclabili, anche in funzione di percorsi-natura
- Mantenimento delle percezioni visive verso la pianura, la collina e la zona lacustre
- Completamento del tessuto edilizio esistente
- Rivitalizzazione delle attività economiche
- Creazione di uno spazio di uso pubblico, come centralità urbana.

Indirizzi progettuali per la redazione del Regolamento Urbanistico: Politiche ed interventi

Obiettivi di riferimento:

- *Incentivazione della ricettività turistica*
- *Riqualificazione dell'area del porto e della zona lacustre*

Obiettivo del P.S. è la tutela e la salvaguardia dell'area e la sua valorizzazione turistica, attraverso il mirato inserimento di servizi, connessi alla fruibilità del Parco di Massaciuccoli, dell'area archeologica e del Parco del Quiesa. A Massaciuccoli si attiveranno pertanto iniziative turistico didattiche, in relazione alle quali il R.U. prevederà gli opportuni servizi: realizzazione di un parco archeologico, con potenziamento delle attività mussali esistenti, percorsi e siti per bird-watching, percorsi-natura lungo gli argini del lago ecc.

L'area del Porto sarà oggetto di mirati interventi di valorizzazione e riqualificazione, sia funzionali al turismo ecologico che alla ricomposizione dell'immagine architettonica degli edifici e degli spazi aperti. Se ne propone, in questo quadro di interventi, anche la pedonalizzazione, prescrivendo che il R.U. individui idonee aree a parcheggio retrostanti o limitrofe al porto stesso.

Il R.U. localizzerà nell'U.T.O.E. una struttura alberghiera di nuovo impianto. Il R.U. valuterà la possibilità di localizzare un campeggio, anche in area immediatamente esterna all'U.T.O.E., ma ad essa collegata funzionalmente.

Obiettivo di riferimento:



- *Realizzazione del parco archeologico ed attrezzature museali*

Il parco Archeologico, sulle vestigia dei resti romani, che dal lago raggiungerà le prime pendici collinari, includendo tutto il centro storico, comporterà la riqualificazione e/o ampliamento del museo situato nella ex scuola con la realizzazione di nuove attrezzature di servizio: aule didattiche, sale per mostre riunioni e convegni.

Obiettivo di riferimento:

- *Potenziamento della via Pietra a Padule come collegamento con la provincia di Pisa*

La via Pietra a Padule rappresenta l'arteria fondamentale di collegamento del Comune di Massarosa con la Provincia di Pisa. Strada storica, nel '700 denominata Via Francigena, oggi necessita di interventi di potenziamento e riqualificazione che tengano conto dei peculiari aspetti storici, paesaggistici e naturalistici del contesto. Il R.U. dovrà sviluppare questa problematica, in relazione anche con gli obiettivi strategici del Piano di Gestione del Parco Migliarino S. Rossore Massaciuccoli.

Obiettivi di riferimento:

- *Individuazione di percorsi pedonali e ciclabili, anche in funzione di percorsi-natura*
- *Mantenimento delle percezioni visive verso la pianura, la collina e la zona lacustre*

Per la frazione la tutela del paesaggio è particolarmente importante. Sono infatti presenti sia ampie visuali tra la collina e la pianura, sia tratti panoramici collinari e lacustri. L'ambiente del lago e della collina offrono la possibilità di valorizzare i percorsi esistenti e di crearne di nuovi ai fini della fruizione di un ambiente, che per la presenza di rilevanti ritrovamenti di epoca romana, e di un ecosistema complesso, presenta aspetti di unicità e irriproducibilità. Il R.U. individuerà le azioni atte a salvaguardare l'ambiente nella sua interezza.

Obiettivo di riferimento:

- *Completamento del tessuto edilizio esistente*

La frazione, sviluppatasi negli ultimi decenni quasi totalmente a nord e a sud del nucleo storico, con interventi non coerenti con l'edificato preesistente e con il contesto ambientale, ha necessità di una riqualificazione organica della struttura insediativa, con l'inserimento di spazi a verde e parcheggi. Nell'ambito del nucleo storico il R.U. dovrà individuare spazi di uso pubblico con i caratteri tipici del luogo. Il RU nello studio di completamento del tessuto edilizio esistente dovrà impedire la saldatura tra i nuclei di Massaciuccoli e Caprile

Obiettivo di riferimento:

- *Rivitalizzazione delle attività economiche*

Dovrà essere garantita una dotazione minima di servizi, con incentivazione al mantenimento delle attività commerciali minori (esercizi di vicinato) e rivitalizzazione del nucleo storico, attraverso forme di valorizzazione dei prodotti tipici locali.



Tabella Riassuntiva

U.T.O.E. n° 11 Massaciuccoli

ANALISI AREA

Sistema	Sistema di pianura
Sub-sistema	Subsistema delle valli collaterali Subsistema della pianura bonificata

ANALISI DIMENSIONALE

Superficie territoriale	MQ.	328.801
Abitanti attuali	N.	539
Insedimenti previsti dal P.S.		
		2.500/ 25
Residenziali	MQ.	alloggi
Terziari	MQ.	1.000
Turistici	MQ.	5.000
Abitanti previsti dal P.S.	N.	83
Abitanti complessivi	N.	622

STANDARDS mq.24/ab

Standards per abitanti attuali	TOTALI	MQ.	12.936
Verde	13,00	MQ.	7.007
Parcheggi	3,61	MQ.	1.946
Istruzione	4,50	MQ.	2.426
Servizi	2,89	MQ.	1.557

Standards esistenti	TOTALI	MQ.	682
Verde		MQ.	-
Parcheggi		MQ.	682
Istruzione		MQ.	-
Servizi		MQ.	-

Carenza Standards	TOTALI	MQ.	12.254
Verde		MQ.	7.007
Parcheggi		MQ.	1.264
Istruzione		MQ.	2.426
Servizi		MQ.	1.557



Standards previsti dal P.S.(Residenziale)	TOTALI	MQ.	2.000
Verde	13,00	MQ.	1.083
Parcheggi	3,61	MQ.	301
Istruzione	4,50	MQ.	375
Servizi	2,89	MQ.	241

Standards da realizzare (residenziali)	TOTALI	MQ.	14.254
Verde		MQ.	8.090
Parcheggi		MQ.	1.565
Istruzione		MQ.	2.801
Servizi		MQ.	1.798

Standards previsti dal P.S.(produttivi e terziario)	TOTALI	MQ.	800
Terziario	80%sup.lorda	MQ.	800