



Comune di CARRARA



Provincia di Massa Carrara

Regione TOSCANA 

PIANO STRUTTURALE

VARIANTE GENERALE 2009

L.R. n.1 del 03/01/2005

**Allegato “A”
U.T.O.E.**

Indice

Utoe 1 PORTO	pag. 3
Utoe 2 ARENILE	pag. 4
Utoe 3 MARINA	pag. 5
Utoe 4 VILLA CECI	pag. 9
Utoe 5 AVENZA	pag. 11
Utoe 6 ZONA INDUSTRIALE.....	pag. 15
Utoe 7 VIALE GALILEI	pag. 18
Utoe 8 FOSSONE	pag. 20
Utoe 9 VIA AURELIA.....	pag. 21
Utoe 10 S.ANTONIO - NAZZANO - MARASIO	pag. 24
Utoe 11 BONASCOLA - FOSSOLA.....	pag. 30
Utoe 12 CENTRO CITTA'	pag. 33

Utoe 1 PORTO

Comprende la parte del fronte mare di competenza dell'autorità portuale occupata dal porto commerciale e dal tratto posto a levante del molo caricatore fino al torrente Lavello, a confine con il Comune di Massa.

Il porto costituisce uno dei punti di forza del sistema economico carrarese e rappresenta l'elemento attraverso il quale si dovrà avviare la riorganizzazione funzionale ed urbanistica della linea di costa.

Il PS prevede la riorganizzazione dell'area portuale all'interno della quale convivono il porto commerciale, il porto turistico e le attività della cantieristica, attraverso la redazione del piano regolatore del porto (PRP) di competenza dell'Autorità Portuale che dovrà comprendere anche il tratto di costa che arriva fino alla foce del torrente Lavello. Tale piano dovrà raccordarsi con le previsioni urbanistiche delle aree urbane che maggiormente hanno una influenza con le attività portuali rappresentate dal centro storico di Marina, alle aree della zona retroportuale, fino a quelle del tratto terminale del sistema funzionale del Carrione e a Villa Ceci.

L'intervento all'interno dell'attuale bacino portuale dovrà pertanto prevedere l'eliminazione della promiscuità delle funzioni: nello specchio acqueo del porto convivono, oltre alle banchine commerciali, un ormeggio dei natanti e le aree occupate dal club nautico. Queste ultime dovranno essere delocalizzate in quanto inadeguate come livello dei servizi offerti per la nautica da diporto e per consentire l'ampliamento degli spazi da destinare al porto commerciale e al potenziamento della cantieristica, così come del resto previsto dal Pit della Regione Toscana e dal PTC della Provincia di Massa Carrara.

La razionalizzazione del bacino portuale e la delocalizzazione dell'attività diportistica dovranno essere accompagnate da una riorganizzazione qualitativa dell'interfaccia porto-città, in particolare delle aree che hanno una diretta influenza sul sistema portuale quali: il fronte del Viale delle Pinete-Via Zaccagna, il centro storico, il tratto terminale del sistema funzionale del Carrione comprese le aree del parco di Villa Ceci. Della riorganizzazione urbanistica e funzionale fa parte anche il sistema della mobilità, in particolare del trasporto su gomma e su ferro, migliorando l'interferenza con il Viale C. Colombo. Particolare attenzione, in prospettiva, dovrà essere posta alla previsione di adeguate opere infrastrutturali e di servizio dentro e fuori l'area portuale connesse alla nautica crocieristica.

La necessità di una riorganizzazione dell'area portuale, la conseguente rilocalizzazione del porto turistico e la riqualificazione delle aree urbane interessate dal progetto del "sistema porto" coinvolge i Comuni di Carrara e di Massa, l'Autorità Portuale, la Provincia di Massa Carrara e la Regione Toscana. Questi soggetti hanno sottoscritto in data 10 luglio 2008 un protocollo di intesa e i conseguenti atti di pianificazione territoriale e di governo del territorio dovranno adeguarsi agli esiti dell'accordo di pianificazione ai sensi dell'Art. 21 della l.r. 1/05 e s.m., avviato dal Comune di Carrara con Delibera di C.C. n° 61 del 09/08/2010.

Utoe 2 ARENILE

L'arenile rappresenta l'unico affaccio turistico-balneare della città. Esso dovrà caratterizzarsi per offrire un prodotto di qualità tale da competere con le contigue aree turistiche costiere.

Il PS prende atto del PPE degli arenili approvato con delibera C.C. n° 8 del 22/01/2007 e del relativo dimensionamento come di seguito riportato:

a) per gli stabilimenti balneari

- interventi per l'adeguamento igienico-sanitario: 1025 mq di SUL

- ampliamenti e sopraelevazioni: 3280 mq di SUL

b) per le attrezzature turistico - produttive esistenti

- interventi per l'adeguamento igienico-sanitario (max 200 mq di SUL) e la ristrutturazione urbanistica.

I successivi atti di governo del territorio disciplineranno gli interventi previsti previo specifico studio di valutazione ambientale, secondo i seguenti criteri e prescrizioni:

- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti al fine di migliorare gli aspetti igienico-sanitari degli stabilimenti balneari e delle strutture turistico-produttive esistenti secondo i criteri e finalità previsti dal Pit;

- la riqualificazione e potenziamento della principale direttrice pedonale del fronte mare (passeggiata) e riprogettazione del percorso storico della diga foranea come sua naturale conclusione;

- una offerta di servizi qualitativamente soddisfacenti migliorando la funzionalità e l'accessibilità dei luoghi;

- per la "zona umida" fronte mare, posta alla foce della Fossa Maestra e del torrente Parmignola si applica quanto previsto all'Art. 18, punto 1.4. della Nta del PS.

Utoe 3 MARINA

1. Comprende la zona urbanizzata di Marina che si caratterizza come polarità turistica e per la presenza della Internazionale Marmi e Macchine, polo espositivo di interesse nazionale. E' costituita da un tessuto residenziale, formatosi prevalentemente a partire dal primo dopoguerra, caratterizzato da un assetto omogeneo nella parte più vicina alla costa e da ampie zone disomogenee/eterogenee nelle parti marginali, a tratti edificate in modo casuale. L'Utoe è distinta in 6 zone urbane per le quali sono previste le seguenti azioni:
 - a) Marina - Centro storico
 - la parte del centro storico costituisce uno dei primi tessuti ordinati e regolari che per qualità di assetto insediativo costituisce documento edilizio della storia urbana di Carrara;
 - il centro storico rappresenta un importante nodo posto a chiusura del V.le XX Settembre, in fregio alle pinete di Villa Ceci, da considerare funzionalmente e tipologicamente adeguato a svolgere, in particolare durante il periodo estivo, funzione attrattiva turistico-commerciale, espositiva-culturale e per servizi pubblici/privati, anche per elevare la qualità degli edifici, accrescendone le opere di manutenzione e di decoro;
 - le aree pubbliche terminali a fronte del V.le Colombo devono essere adeguatamente protette in qualità di vuoto urbano ai fini di una fruizione pubblica;
 - b) Marina - Levante:
 - comprende il tessuto residenziale di recente formazione localizzato a est, oltre il viale XX settembre, che deve essere sottoposto a un'attenta opera di riqualificazione;
 - nell'area a sud della zona di Villa Ceci, a cavallo del torrente Carrione, fino a comprendere le aree poste sul Viale Giovanni da Verrazzano verso la zona portuale e il lungomare, immediatamente a ridosso della zona del futuro porto turistico, il RU dovrà perimetrare un ambito di trasformazione di tipo integrato (AI) denominato "*Marina levante*", ai sensi dell'Art. 30 delle Nta del PS, emblematicamente indicato nelle tavole 4 e 5 del QP, per il quale sono previsti i seguenti obiettivi di riferimento ed azioni integrative:
 - l'area interessata è stretta tra il tessuto residenziale di Marina di Carrara e la fascia industriale che fiancheggia il Carrione, si caratterizza per la presenza di aree dismesse e libere che il RU vigente già destina in parte a servizi e in parte a completamenti e ristrutturazione urbanistica. Le potenzialità della trasformazione di quest'area sono fortemente legate sia alla sua vicinanza all'Utoe di Villa Ceci che al tessuto compatto di Marina che alla infrastruttura portuale esistente e prevista (porto turistico). L'obiettivo principale di questa trasformazione consiste nel dare continuità e completezza al disegno del tessuto urbano di Marina verso il torrente Carrione. L'occasione data dalla presenza di alcuni vuoti urbani interclusi e di alcune aree dismesse permette di ridisegnare in maniera unitaria e organica una parte vitale e importante della città, legandola strettamente al lungo mare riqualificato, al nuovo parco urbano di Villa Ceci, alla foce del torrente Carrione e al tessuto consolidato e compatto di Marina;
 - le funzioni proposte dovranno permettere la realizzazione di un polo attrattivo caratterizzato dalla presenza di una consistente quota residenziale integrata da una non trascurabile quota di direzionale e servizi privati per attività di supporto indotte dalla presenza del porto turistico, da una quota commerciale e turistico-alberghiera;

- le regole insediative (*Indice di utilizzazione territoriale e cessione pubblica obbligatoria*) per le aree di trasformazione presenti nell'ambito sono quelle definite all'Art. 34 delle Nta del PS per ciascuna classe di area;

- la disciplina funzionale prevede una quota residenziale minima del 50% della Sul;

- nelle aree industriali localizzate a ridosso del torrente Carrione e pertanto comprese nel perimetro del relativo sistema funzionale valgono le regole definite all'Art. 22 delle Nta del PS;

c) Viale Cristoforo Colombo

- rappresenta un tessuto urbano di particolare valenza per la sua posizione fronte mare, strettamente connesso al sistema della fascia costiera, da valorizzare qualitativamente negli spazi privati, nei caratteri tipomorfologici e di arredo urbano;

d) Marina - ponente

- la tipologia del tessuto e i caratteri dell'insediamento richiedono interventi diffusi e significativi, soprattutto entro la prima articolazione del sistema viario, nella parte che maggiormente risente dell'azione balneare del litorale;

- oltre alla funzione residenziale dovranno essere previste anche destinazioni di tipo turistico-ricettivo e servizi privati atti a soddisfare la domanda di riqualificazione urbana, commerciale e tipomorfologica;

e) Internazionale Marmi Macchine e Carrara Fiere

- nella zona di Marina di ponente, nella zona compresa tra il V.le C. Colombo e V.le Galilei è collocata la Internazionale Marmi e Macchine e Carrara Fiere, importante polo fieristico della Regione Toscana per la quale potranno essere previsti ampliamenti per spazi espositivi e servizi in relazione alle esigenze di sviluppo;

- i nuovi interventi devono garantire il miglioramento delle condizioni di accoglienza, accessibilità, parcheggio e di sistemazione ambientale delle aree libere che dovranno essere adeguatamente ricostituite con essenze tipiche mediterranee;

f) Area periurbana

- zona di tipo periurbano posta immediatamente a sud dell'autostrada Ge-Li che si caratterizza per la presenza di un tessuto residenziale a bassa densità, contraddistinto da numerose e ampie aree libere, prevalentemente incolte o coltivate come orti urbani, ma intercluse in un tessuto completamente edificato;

- la zona richiede un vasto intervento di riqualificazione da attuare attraverso una progettazione unitaria, in continuità con la limitrofa area della Covetta posta a nord dell'autostrada Ge-Li;

- in quest'area il regolamento urbanistico dovrà perimetrare un ambito di trasformazione a prevalente funzione residenziale (AR) denominato "*Marina nord*" ai sensi dell'Art. 30 delle Nta del PS, indicato nella tavola 4 e 5 del QP, per il quale sono previsti i seguenti obiettivi di riferimento e azioni integrative:

- creare una maglia infrastrutturale e ambientale adatta ad accogliere la *città giardino* che deriva dal completamento del tessuto edilizio esistente; creare connessioni permeabili attraverso il corridoio autostradale che riducano l'effetto barriera con l'adiacente ambito di "*Covetta*"; migliorare e potenziare il rapporto con la zona balneare di Marina posta immediatamente a sud; la realizzazione di impianti sportivi e ricreativi e per il reperimento di standard urbanistici per colmare il deficit della zona di Marina;

- cercare connessioni ecologiche di collegamento con la zona umida del battilana e con la pianura agricola;

- nelle aree comprese nell'ambito di trasformazione le cessioni pubbliche possono subire una leggera variazione, pur mantenendo inalterato il rapporto tra verde e

costruito. In queste aree, infatti, l'obiettivo primario è quello di alzare il livello di infrastrutturazione, la dotazione ambientale generale, di migliorare la ricucitura viaria e realizzare una città giardino con case immerse nel verde privato. Pertanto la quota di cessione pubblica può essere declinata, in fase attuativa, in una parte destinata effettivamente a viabilità, parcheggi, piazze e una parte a verde privato ed ecologico. Il disegno della cessione pubblica così quello del verde privato dovrà cercare di connettersi con aree verdi esistenti (parchi pubblici, filari alberati, vegetazione ripariale, boschi ecc.) per creare reti ecologiche di collegamento con l'ambiente extraurbano;

- le regole insediative (*Indice di utilizzazione territoriale e cessione pubblica obbligatoria*) sono quelle definite all'Art. 34 delle Nta del PS per ciascuna classe di area e soltanto quelle relative alle aree appartenenti alla classe AR subiscono una leggera variazione per adeguarsi alla vocazione propriamente residenziale a bassa densità della zona:

- *Ut media*: 0,20 mq/mq (0,25 mq/mq solo nel caso di cessione pubblica pari al 50% della St)

- *cessione pubblica Vp*: 30% St viabilità, parcheggi, piazze;
20% St verde privato ed ecologico;

- *Verde privato e concentrazione edilizia VE+SE*: 50% della St;

- in tutte le aree già edificate presenti all'interno del perimetro di questo ambito, per le quali il RU definirà la disciplina di gestione degli insediamenti esistenti è ammesso raggiungimento di una utilizzazione fondiaria non superiore a 0,3 mq/mq;

- la disciplina funzionale prevista per tutte le classi di aree presenti in questo ambito prevede una quota residenziale minima del 70% della Sul. Tra le funzioni ammesse elencate nella tabella del dimensionamento sotto riportata da utilizzare nella quota flessibile è esclusa la destinazione commerciale per la m.s.v. e turistico ricettiva.

DIMENSIONAMENTO UTOE 3 MARINA

Superficie territoriale Utoe	Ettari	289,70
Abitanti attuali	Numero	15.534
Popolazione turistica	Numero	15.000
Abitanti insediabili (1)	Numero	1.907
Abitanti complessivi previsti	Numero	32.441

Dimensionamento del PS (3)			
Funzione	Riqualificazione e Aree di Trasformazione (1)	Ambiti di Trasformazione (2)	Totale Sul
a) Residenziale/negozi di vicinato/attività laboratoriali/ecc.	29.000	31.000	60.000
b) Direzionale e attività di servizio private	1.000	8.000	9.000
c) Commerciale m.s.v.	0	2.500	2.500
d) Turistico ricettiva	1.500	3.500	5.000
Quota flessibile (a, b, c, d)	1.500	6.000	7.500
Totale	33.000	51.000	84.000

(1) Nelle aree di riqualificazione e trasformazione la quota stimata destinata al recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente è di circa il 65%.

(2) Negli ambiti di trasformazione la quota stimata destinata al recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente è di circa il 40%.

(3) Il dimensionamento del PS è comprensivo della Sul residua non ancora attuata del vigente regolamento urbanistico come di seguito stimata:

Destinazione	Recupero e	Aree a standard	Trasformazione diretta (R.U)	Piani d'area	Totale
--------------	------------	-----------------	------------------------------	--------------	--------

	ampliamenti del p.e.e. (R6, indice)	da perequare (I.U.)	Previsione	di cui % a recupero	Previsione	di cui % a recupero	
Residenza	22.000	350	1.000	40%			23.350
Terz/Serv Privati			16.000				16.000
Turistico Alberg.			5.000				5.000
Totale	22.000	350	22.000				44.350

Dimensionamento degli standards urbanistici in base al DM 2/4/1968 n. 1444 relativo ai rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi pubblici (2)					
Tipologia di standard	Fabbisogno in base al DM 1444/68	Standard esistente	Standard da realizzare per colmare il deficit esistente	Standard per soddisfare nuova popolazione prevista	Standard da realizzare per gli insediamenti residenziali
Verde	274.806	147.457	127.349	17.163	144.512
Parcheggi	76.335	35.458	40.877	4.768	45.645
Istruzione (3)	78.485	62.223	16.262	8.582	24.843
Attrez. interesse collettivo (3)	34.882	24.422	10.460	3.814	14.274
Totale	464.508	269.560	194.948	34.326	229.274

(1) Per il calcolo degli abitanti insediabili si è ipotizzato che il 90% delle funzioni flessibili possano andare al residenziale assegnando una media di 35 mq/abitante.

(2) Gli standards per le attività produttive, le attività direzionali e commerciali, fatto salvo quanto previsto nella disciplina perequativa del PS nelle zone di trasformazione, non possono comunque essere inferiori a quelli stabiliti dal DM 1444/68 e s.m.i. e a quelli dettati da specifiche normative di settore emanate dalla Regione Toscana.

(3) Per questa tipologia di standards vale quanto specificato all'Art. 27, comma quarto, della normativa del PS.

Utoe 4 VILLA CECI

1. Si tratta di una zona occupata prevalentemente da un'area libera di rilevante valore ambientale e paesaggistico, residuo agricolo che si estende per quasi 50 Ha nella zona della pianura costiera da Avenza fino al mare, tra il viale XX Settembre e il torrente Carrione. L'area è suddivisa in due parti dal tracciato dell'autostrada Ge-Li: a sud confina con un tessuto costiero prevalentemente residenziale; a ovest con il tessuto insediativo residenziale compatto di viale XX Settembre; a nord con il sistema insediativo più sfrangiato di Avenza; ad ovest si confronta con la presenza ingombrante di alcune industrie marmifere che negli anni ne hanno travalicato i confini e che di fatto ne negano l'accesso e l'affaccio al sistema del torrente Carrione. E' un'area di grande valore paesistico e ambientale per la città perché si presenta come un vasto ambito ancora libero da edificazioni, in parte coltivata in parte boscata, completamente interclusa nel territorio urbanizzato di pianura. All'interno si può rilevare la presenza di alcune emergenze storiche architettoniche e ambientali (aree boscate, ville, antichi percorsi), per altro inseriti all'interno del sistema delle invarianti strutturali del PS. Su quest'area grava da anni un vincolo di interesse pubblico di utilizzo per parco urbano che, se da una parte ha contribuito a preservarne le caratteristiche di zona rurale interna ad un tessuto completamente saturo, dall'altra ne impedisce un reale utilizzo da parte della collettività per la difficoltà economica e operativa ad acquisirla tramite esproprio.
2. L'Utoe appartiene agli ambiti di trasformazione strategica (AS) di cui all'Art. 30 del PS. Il regolamento urbanistico dovrà perimetrare l'ambito interessato dal progetto di trasformazione con l'obiettivo principale di realizzare un grande parco urbano, unitario e organico, nel quale siano salvaguardati e valorizzati gli elementi edilizi e ambientali esistenti, attrezzato per una fruizione lungo torrente anche con stazioni di ristoro e di servizio. **Gli indirizzi per la formazione del regolamento urbanistico riguardano, in particolare:**
 - le quote di edificazione privata devono essere collocate in aree adiacenti i tessuti residenziali esistenti **privilegiando le aree già urbanizzate e quelle che saranno oggetto di dismissione e/o rilocalizzazione di attività produttive incompatibili** o, in alternativa, essere trasferite in altre aree ai sensi dell'Art. 33, comma quarto, delle Nta del PS, **al fine di conservare i caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità del paesaggio rappresentati dalla Villa Ceci e dalle sue adiacenze;**
 - la funzione prevalente è quella residenziale ma si prevede anche la possibilità di realizzare un polo direzionale e per servizi privati e ricettivo nella parte più a sud, a ridosso di viale XX Settembre, **in continuità con i tessuti edilizi esistenti evitando di spezzare l'unitarietà paesaggistica e ambientale del parco e dell'area agricola circostante come indicato nella successiva alinea;**
 - si deve cercare di creare uno spazio pubblico di alto valore ambientale unitario ma non auto-concluso e chiuso alle relazioni trasversali con il resto della città. Il disegno degli spazi aperti deve cercare legami con la rete degli spazi pubblici verdi già esistenti e creare i presupposti per la realizzazione di reti ecologiche di connessione urbana e ambientale.
3. Le regole insediative (*Indice di utilizzazione territoriale e cessione pubblica obbligatoria*) sono quelle definite all'Art. 34 per ciascuna classe di area e soltanto quelle relative alla classe AT subiscono una variazione per le particolari caratteristiche paesaggistiche e ambientali della zona:

- *Ut media*: 0,06 mq/mq;
- *cessione pubblica Vp*: 85% della St;
- *Verde privato e concentrazione edilizia VE+SE*: 15% della St.

La disciplina funzionale delle aree di trasformazione comprese in questo ambito è quella valida per tutte le aree di trasformazione dell'Utoe di Villa Ceci, così come definita al successivo comma 4 e non consente la presenza, in questo ambito, di attività commerciali di medie e grande dimensione di vendita.

Nelle aree industriali localizzate a ridosso del torrente Carrione e pertanto comprese nel perimetro del relativo sistema funzionale valgono le regole definite all'Art. 22 delle Nta del PS.

4. Le regole funzionali di riferimento valide per tutte le classi di aree appartenenti a questa UTOE prevedono una quota residenziale minima del 50% della Sul.

DIMENSIONAMENTO UTOE 4 VILLA CECI

Superficie territoriale Utoe	Ettari	83,60
Abitanti attuali	Numero	100
Abitanti insediabili	Numero	1.371
Abitanti complessivi previsti	Numero	1.471

Dimensionamento del PS (2)			
Funzione	Riqualificazione e Aree di Trasformazione	Ambiti di Trasformazione (1)	Totale Sul
a) Residenziale/negozi di vicinato/attività laboratoriali/ecc.	0	48.000	48.000
b) Direzionale e attività di servizio private	0	22.000	22.000
c) Turistico ricettiva	0	4.000	4.000
Quota flessibile (a, b, c)	0	17.000	17.000
Totale	0	91.000	91.000

(1) La quota stimata destinata al recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente è di circa il 65%.

(2) Il dimensionamento del PS è comprensivo della Sul residua non ancora attuata del vigente regolamento urbanistico come di seguito stimata:

Destinazione	Recupero e ampliamenti del p.e.e. (R6, indice)	Aree a standard da perequare (I.U.)	Trasformazione diretta (R.U)		Piani d'area		Totale
			Previsione	di cui % a recupero	Previsione	di cui % a recupero	
Residenza					13.500		13.500
Totale					13.500	0	13.500

Dimensionamento degli standards urbanistici in base al DM 2/4/1968 n. 1444 relativo ai rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi pubblici (2)					
Tipologia di standard	Fabbisogno in base al DM 1444/68	Standard esistente	Standard da realizzare per colmare il deficit esistente	Standard per soddisfare nuova popolazione prevista	Standard da realizzare per gli insediamenti residenziali
Verde	900	0	900	12.339	13.239
Parcheggi	250	0	250	3.428	3.678
Istruzione (3)	450	6.303	-5.853	6.170	317
Attrez. interesse collettivo (3)	200	0	200	2.742	2.942
Totale	1.800	6.303	-4.503	24.678	20.175

(1) Per il calcolo degli abitanti insediabili si è ipotizzato che il 90% delle funzioni flessibili possano andare al residenziale assegnando una media di 35 mq/abitante.

(2) Gli standards per le attività produttive, le attività direzionali e commerciali, fatto salvo quanto previsto nella disciplina perequativa del PS nelle zone di trasformazione, non possono comunque essere inferiori a quelli stabiliti dal DM 1444/68 e s.m.i. e a quelli dettati da specifiche normative di settore emanate dalla Regione Toscana.

(3) Per questa tipologia di standards vale quanto specificato all'Art. 27, comma quarto, della normativa del PS.

Utoe 5 AVENZA

1. Comprende l'area urbanizzata di pianura posta tra la Via Aurelia e Marina, caratterizzata da una funzione prevalentemente residenziale con recenti insediamenti di edilizia residenziale pubblica. L'Utoe è distinta in 6 zone urbane per le quali sono previste le seguenti azioni:
 - a) Avenza - Centro storico
 - costituisce documento edilizio della storia urbana di Carrara che necessita di opere di recupero rilevanti per la sua posizione centrale lungo l'asse ferroviario (stazione) e tale da costituire un centro di servizi e di funzioni urbane qualificate legate alla residenza sia storica sia dei tessuti edilizi recenti che in modo disarticolato lo circondano;
 - b) Avenza - Levante
 - zona con prevalenza di tessuto disomogeneo ed eterogeneo per pluralità di funzioni e tipologie edilizie a bassa densità e di scarsa qualità architettonica ed edilizia (ad eccezione del quartiere operaio del primo novecento "le Grotte"), posta a nord del centro storico e il confine con la zona industriale apuana. I vuoti urbani presenti sono rappresentati da servizi non attuati o da aree libere intercluse e marginali;
 - in quest'area il RU dovrà perimetrare un ambito di trasformazione di tipo integrato (AI) denominato "Avenza levante" emblematicamente indicato nelle tav. 4 e 5 del QP ai sensi dell'Art. 30 delle Nta del PS, per il quale sono previsti i seguenti obiettivi di riferimento e azioni integrative:
 - l'obiettivo della trasformazione è quello di avviare un processo di riqualificazione e il potenziamento del ruolo urbano e funzionale di un tessuto urbano che ha progressivamente perso di qualità e di importanza. In tal senso il disegno della trasformazione dovrà cercare, da una parte di creare una zona di ambientazione verde a protezione del nucleo abitato e del centro storico dalla zona industriale e ferroviaria e dall'altra migliorare i collegamenti e le relazioni sia con il nucleo storico sia con il nuovo insediamento di Avenza al di là del Carrione. Tra le funzioni dovrà essere privilegiata quella residenziale, integrata al commercio di vicinato, al direzionale e ai servizi privati per cercare di consolidare e potenziare il ruolo di centralità urbana del nucleo storico di Avenza;
 - le regole insediative (*Indice di utilizzazione territoriale e cessione pubblica obbligatoria*) per le aree di trasformazione presenti nell'ambito sono quelle definite all'Art. 34 delle Nta del PS per ciascuna classe di area;
 - la disciplina funzionale delle aree di trasformazione comprese in questo ambito prevede una quota residenziale minima del 40% della Sul. Tra le funzioni ammesse elencate nella tabella del dimensionamento sotto riportata da utilizzare nella quota flessibile è esclusa la destinazione commerciale per la m.s.v.;
 - c) Avenza - Carrione
 - zona che concorre alla riorganizzazione del sistema urbano in termini di congiunzione tra nord e sud, caratterizzata da una pluralità di funzioni: residenziali, storiche, polari (per la presenza della stazione FS) e produttive. Gli obiettivi specifici per questa area sono la riqualificazione dei tessuti edilizi di recente formazione, attraverso l'insediamento di funzioni polifunzionali, soprattutto per la realizzazione delle infrastrutture e servizi;
 - nell'area collocata immediatamente a sud della ferrovia GE-LI, a cavallo del torrente Carrione e in continuità con l'ambito di trasformazione legato alla realizzazione

del Centro integrato per la mobilità della stazione di Avenza (CIM), il RU dovrà perimetrare un ambito di trasformazione di tipo integrato (AI) denominato “Avenza Carrione” emblematicamente indicato nelle tav. 4 e 5 del QP, ai sensi dell’Art. 30 delle Nta del PS, costituito in parte da aree produttive dismesse o in corso di dismissione e in parte da aree libere intercluse nel territorio insediativo a nord del centro storico di Avenza, per il quale sono previsti i seguenti obiettivi di riferimento e azioni integrative:

- l’obiettivo principale dell’ambito di trasformazione è la ristrutturazione e riqualificazione di un tessuto debole e marginale ma di grande potenzialità per posizione ed elementi costitutivi. Il disegno degli insediamenti, così come le funzioni proposte (prevalentemente residenziali integrate a piccolo commercio e terziario) hanno l’obiettivo di creare nuove centralità urbane in un tessuto consolidato da riqualificare. Le cessioni pubbliche legate a queste trasformazioni possono contribuire a riqualificare un importante settore del torrente Carrione garantendone da una parte il recupero ambientale e la fruizione pubblica in senso longitudinale e dall’altra la possibilità di un attraversamento e collegamento trasversale;
- le regole insediative (*Indice di utilizzazione territoriale e cessione pubblica obbligatoria*) per le aree di trasformazione presenti nell’ambito sono quelle definite all’Art. 34 del PS per ciascuna classe di area;
- la disciplina funzionale delle aree di trasformazione comprese in questo ambito prevede una quota residenziale minima del 40% della Sul;
- nelle aree industriali localizzate a ridosso del torrente Carrione e pertanto comprese nel perimetro del relativo sistema funzionale, valgono le regole definite all’Art. 22 delle Nta del PS.

d) Avenza - Peep - Viale XX Settembre

- comprende l’area edificata a cavallo tra l’autostrada, la via Covetta, e Viale XX Settembre, originariamente a carattere agricolo che ha subito processi di urbanizzazione (anche per la contiguità con l’edificato prospiciente il V.le XX Settembre) che ne hanno compromesso la configurazione originaria, da sottoporre ad interventi di riordino urbanistico ed edilizio. La parte più interna comprende le parti di territorio caratterizzate da tipi edilizi disomogenei ad alta e bassa densità insediativa che ha come centro il Peep della Covetta, un’area che risulta estremamente edificata, nella quale sono da prevedere interventi di riordino dei servizi, di miglioramento della qualità architettonica degli edifici, dell’arredo urbano e dell’accessibilità. In quest’area dovrà essere previsto uno specifico progetto di riqualificazione nella zona del centro commerciale del Peep della Covetta;

e) Vecchia Aurelia

- comprende il sistema insediativo cresciuto lungo il percorso storico della vecchia Via Aurelia, caratterizzato da edilizia di impianto spesso fortemente trasformata ed edilizia a tipologia uni-bifamiliare di recente formazione. L’edilizia è tipologicamente e morfologicamente disomogenea, con aree intercluse prive di carattere urbano;

- è previsto il rafforzamento dei tessuti e una caratterizzazione del percorso, riordinando la casualità insediativa;

f) Covetta

- zona di tipo periurbano caratterizzata da edifici residenziali interclusi nel reticolo delle aree agricole residuali e degli orti urbani, stretta tra l’asse dell’autostrada Ge-Li e quello urbano di via Covetta, rappresenta la parte settentrionale di una più vasta zona da riqualificare che si estende anche a sud dell’autostrada, nella Utoe 3 di Marina. Si tratta di un tessuto edilizio prevalentemente residenziale a bassa densità costituito da villette mono/bifamiliari non completamente saturo e compatto ma al contrario caratterizzato da

numerosi vuoti rappresentati da aree libere incolte o utilizzate ad orto, cresciuto senza un disegno urbano unitario e organico, privo di quell'infrastrutturazione di base che dovrebbe garantire qualità urbana e ambientale;

- l'area appartiene agli ambiti di trasformazione a prevalente funzione residenziale (AR) di cui all'Art. 30 del PS. In tal senso il regolamento urbanistico dovrà perimetrare l'ambito interessato dal progetto di trasformazione, emblematicamente indicate nelle tav. 4 e 5 del QP, per il quale sono previsti i seguenti obiettivi di riferimento e azioni integrative:

- l'obiettivo della trasformazione riguarda una estesa opera di riqualificazione urbanistica dell'intero ambito da attuare attraverso una progettazione unitaria, in continuità con la limitrofa area di trasformazione *Marina Nord*, attraverso interventi di razionalizzazione, ristrutturazione e completamento dei tessuti esistenti con edificazione a bassa densità, completamento e potenziamento delle infrastrutture sportive e ricreative presenti. A partire da questi obiettivi generali si precisa come la finalità principale di questa riqualificazione è alzare il livello di infrastrutturazione e la dotazione ambientale generale, di migliorare la ricucitura viaria in modo da creare una maglia organica e gerarchizzata e realizzare in questo modo il disegno di una "città giardino" immersa nel verde privato ma strutturata su un sistema pubblico fatto di strade, piazze, parcheggi e servizi;
- le funzioni ammesse sono prevalentemente residenziali integrate però da una piccola quota di terziario e attività private di servizio diffuso e commercio al dettaglio tali da garantire anche in questa zona un certo grado di effetto città ed escludere la ghettizzazione e marginalizzazione funzionale;
- in questo ambito di trasformazione le cessioni pubbliche potranno subire una leggera variazione pur mantenendo inalterato il rapporto tra verde e costruito. Pertanto la quota di cessione pubblica può essere declinata, in fase attuativa, in una parte destinata effettivamente a viabilità, parcheggi, piazze e una parte a verde privato ed ecologico;
- le regole insediative (*Indice di utilizzazione territoriale e cessione pubblica obbligatoria*) per le aree di trasformazione presenti nell'ambito sono quelle definite all'Art. 34 del PS per ciascuna classe di area e soltanto quelle appartenenti alla classe AR subiscono una leggera variazione per adeguarsi alla vocazione propriamente residenziale a bassa densità della zona:
 - *Ut media*: 0,2 mq/mq (0,25 mq/mq solo nel caso di cessione pubblica pari al 50% della St);
 - *cessione pubblica Vp*: 30% St viabilità, parcheggi, piazze;
20% St verde privato ed ecologico;
 - *Verde privato e concentrazione edilizia VE+SE*: 50% della St;
- per tutte le aree già edificate presenti all'interno del perimetro di questo ambito, per le quali il RU definirà la disciplina di gestione degli insediamenti esistenti è ammesso raggiungimento di una utilizzazione fondiaria non superiore a 0,3 mq/mq.;
- la disciplina funzionale prevista per tutte le classi di aree presenti in questo ambito prevede una quota residenziale minima del 70% della Sul. Tra le funzioni ammesse elencate nella tabella del dimensionamento sotto riportata da utilizzare nella quota flessibile è esclusa la destinazione commerciale per la m.s.v. e turistico ricettiva.

Superficie territoriale Utoe	Ettari	245,50
Abitanti attuali	Numero	13.400
Abitanti insediabili (1)	Numero	3.136
Abitanti complessivi previsti	Numero	16.536

Dimensionamento del PS (3)			
Funzione	Riqualificazione e Aree di Trasformazione (1)	Ambiti di Trasformazione (2)	Totale Sul
a) Residenziale/negozi di vicinato/attività laboratoriali/ecc.	60.000	29.500	89.500
b) Direzionale e attività di servizio private	12.000	13.500	25.500
c) Commerciale m.s.v.	0	2.000	2.000
d) Turistico ricettiva	2.000	2.000	4.000
Quota flessibile (a, b, c, d)	11.000	11.500	22.500
Totale	85.000	58.500	143.500

(1) Nelle aree di riqualificazione e trasformazione la quota stimata destinata al recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente è di circa il 65%.

(2) Negli ambiti di trasformazione la quota stimata destinata al recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente è di circa il 40%.

(3) Il dimensionamento del PS è comprensivo della Sul residua non ancora attuata del vigente regolamento urbanistico come di seguito stimata:

Destinazione	Recupero e ampliamenti del p.e.e. (R6, indice)	Aree a standard da perequare (I.U.)	Trasformazione diretta (R.U)		Piani d'area		Totale
			Previsione	di cui % a recupero	Previsione	di cui % a recupero	
Residenza	41.500	1.800	2.500		5.000		50.800
Terz/Serv Privati			7.500		55.000		62.500
Turistico Alberg.					5.000		5.000
Totale	41.500	1.800	10.000	100%	65.000	60%	118.300

Dimensionamento degli standards urbanistici in base al DM 2/4/1968 n. 1444 relativo ai rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi pubblici (2)					
Tipologia di standard	Fabbisogno in base al DM 1444/68	Standard esistente	Standard da realizzare per colmare il deficit esistente	Standard per soddisfare nuova popolazione prevista	Standard da realizzare per gli insediamenti residenziali
Verde	120.600	70.327	50.273	28.224	78.497
Parcheggi	33.500	25.744	7.756	7.840	15.596
Istruzione (3)	60.300	45.567	14.733	14.112	28.845
Attrez. interesse collettivo (3)	26.800	18.195	8.605	6.272	14.877
Totale	241.200	159.833	81.367	56.448	137.815

(1) Per il calcolo degli abitanti insediabili si è ipotizzato che il 90% delle funzioni flessibili possano andare al residenziale assegnando una media di 35 mq/abitante.

(2) Gli standards per le attività produttive, le attività direzionali e commerciali, fatto salvo quanto previsto nella disciplina perequativa del PS nelle zone di trasformazione, non possono comunque essere inferiori a quelli stabiliti dal DM 1444/68 e s.m.i. e a quelli dettati da specifiche normative di settore emanate dalla Regione Toscana.

(3) Per questa tipologia di standards vale quanto specificato all'Art. 27, comma quarto, della normativa del PS.

Utoe 6

ZONA INDUSTRIALE

1. Area strategica di rilievo territoriale prevalentemente da utilizzare per la trasformazione dei materiali lapidei, per l'industria della nautica e per gli insediamenti della piccola e media industria manifatturiera, in gran parte da ricostruire e da potenziare, favorendo il reinserimento degli insediamenti industriali che saranno dismessi dalle zone lungo il Carrione. L'obiettivo è quello di ridisegnare questo territorio come parte attrezzata non sottratta alla città ma integrato ad essa, dando unitarietà e un ordine spaziale attraverso la riprogettazione del tessuto infrastrutturale, prevedendo destinazioni polifunzionali per attività direzionali, ricreative, mostre ed esposizioni, servizi pubblici e privati, commercio, dando in tal senso dignità ad un luogo che negli anni è stato considerato estraneo alla città e per questo continuamente depauperato. È opportuno sottolineare l'importanza della previsione di un'azione di revisione del perimetro del Consorzio Zona Industriale Apuana per adeguarlo alla vocazione funzionale di alcune zone, oggi incluse, non più propriamente industriali. Il RU disciplina gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio residenziale esistente, ai sensi dell'Art. 55, comma 2 l.r. 1/05; il dimensionamento di tali interventi rientra in quanto previsto per la destinazione residenziale all'interno delle UTOE (art. 27 c.2 lett. a) - disciplina degli insediamenti esistenti). L'Utoe è distinta 5 zone per le quali sono previste le seguenti azioni:

a) Area retroportuale

- è previsto il suo sviluppo, attraverso un progetto con funzioni legate al traffico portuale e marittimo, alle attività della cantieristica e della nautica e per i servizi legati al futuro porto turistico, ponendo articolare attenzione al sistema infrastrutturale;

b) Area ex Coka

- si tratta del nuovo complesso realizzato a seguito dell'approvazione del PPE delibera C.C. 46/97 che è da ritenersi urbanisticamente concluso. In prospettiva è possibile prevedere cambi di destinazione d'uso nel limite max del 20% della Sul esistente per attività direzionali e private di servizio;

c) Aree industriali esistenti di Nazzano e Via Aurelia

- sono zone caratterizzate da edifici con destinazione prevalente di tipo industriale/artigianale, all'interno delle quali il RU dovrà prevedere operazioni volte a dare maggiore funzionalità, riqualificazione e di riordino complessivo, anche per mezzo interventi di riprogettazione dei tessuti e delle infrastrutture. Sono ammesse destinazioni di tipo industriale/artigianale, direzionali e private di servizio. L'area di Nazzano, costituita da una edificazione casuale, presenta problemi legati alla mobilità, pertanto gli interventi dovranno essere rivolti, oltre che al riordino delle attività esistenti, anche alla razionalizzazione degli accessi;

- le aree che gravitano lungo la Via Aurelia richiedono una progettazione accurata limitando gli accessi diretti verso di essa al fine di lasciarla al suo primario ruolo di infrastruttura portante di carattere nazionale. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla progettazione delle infrastrutture, prevedendo adeguate aree di sosta e di viabilità di accesso alle aree produttive, onde garantire una più adeguata razionalizzazione degli innesti. Stante il rango rappresentato dalla Via Aurelia, le destinazioni d'uso che vi si relazionano potranno trasformarsi in attività di servizio private, direzionali e commerciali (media e grande struttura di vendita);

- il RU individua le aree di trasformazione connotate da condizioni di degrado ai sensi dell'Art. 31 delle Nta del PS da attuarsi mediante piano attuativo convenzionato;

d) Area industriale dismessa ex Enichem

- il RU dovrà individuare uno specifico Ambito di trasformazione per attività (AP) denominato “Ex Enichem” ai sensi dell’Art. 30 delle Nta del PS emblematicamente indicate nelle tav. 4 e 5 del QP allo scopo di redigere uno specifico progetto di trasformazione per attività produttive industriali e artigianali, a seguito di bonifica e ripristino ambientale in quanto si tratta di Sito di Interesse Nazionale (SIN);
 - la disciplina funzionale prevista per tutte le classi di aree presenti in questo ambito è la seguente:

- attività produttive di tipo industriale e artigianale 80% della Sul;
- flessibile (esclusa residenza, commercio di media e gsv e turistico ricettivo) 20% della Sul;

e) Area industriale del Morlungo

- l’area, posta a confine con il Comune di Massa e limitata nella parte più a nord dalla ferrovia, si è costituita nel tempo in maniera casuale ed oggi presenta forti elementi di degrado. Il Comune ha approvato un piano attuativo per potenziare le attività esistenti e di supporto e per ricostruire una qualità morfologica di insieme, approvato con delibera C.C. n° 9 del 9/3/2006, di cui il PS conferma il dimensionamento previsto pari a 84.000 mq di SUL per quanto riguarda la funzione artigianale e industriale. In prospettiva è possibile prevedere cambi di destinazione d’uso nel limite max del 20% della Sul esistente per attività direzionali e private di servizio. Nelle Zone residenziali costituite da edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione qualitativa, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica. Per gli edifici individuati nelle aree connotate da degrado urbanistico sono ammessi interventi di sostituzione edilizia con la possibilità di ampliare la Sul esistente fino a un massimo del 20% al fine di favorire la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

DIMENSIONAMENTO UTOE 6 ZONA INDUSTRIALE

Superficie territoriale Utoe	Ettari	290,50
Abitanti attuali	Numero	800
Abitanti insediabili (1)	Numero	0
Abitanti complessivi previsti	Numero	800

Dimensionamento del PS (3)			
Funzione	Riqualificazione e Aree di Trasformazione (1)	Ambiti di Trasformazione (2)	Totale Sul
a) Residenziale	1.000		1.000
b) Direzionale e attività di servizio private (salvo quanto previsto dalle norme di Utoe per i PPE approvati)	0	0	0
c) Industriale, Artigianale (compreso PPE Morlungo approvato)	49.000	151.000	200.000
d) Commercio m.s.v., g.s.v.	0	0	0
Quota flessibile (a, b, c, d)	30.000	13.000	43.000
Totale	80.000	164.000	244.000

(1) (2) L’area industriale risulta satura e gli interventi previsti sono stati calcolati tenendo conto del recupero del patrimonio urbanistico e edilizio esistente.

(3) Il dimensionamento del PS è comprensivo della Sul residua non ancora attuata del vigente regolamento urbanistico come di seguito stimata:

Destinazione	Recupero e ampliamenti del p.e.e. (R6, indice)	Aree a standard da perequare (I.U.)	Trasformazione diretta (R.U)		Piani d’area		Totale
			Previsione	di cui % a recupero	Previsione	di cui % a recupero	
ex coka				35%	0	70%	0
morlungo (PPE)					99.000		99.000

enichem					55.000		55.000
altre aree	30.000		14.000				44.000
Totale	30.000	0	14.000		154.000		198.000

Dimensionamento degli standards urbanistici in base al DM 2/4/1968 n. 1444 relativo ai rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi pubblici (2)					
Tipologia di standard	Fabbisogno in base al DM 1444/68	Standard esistente	Standard da realizzare per colmare il deficit esistente	Standard per soddisfare nuova popolazione prevista	Standard da realizzare per gli insediamenti residenziali
Verde	7.200	0	7.200	0	7.200
Parcheggi	2.000	0	2.000	0	2.000
Istruzione (3)	3.600	0	3.600	0	3.600
Attrez. interesse collettivo (3)	1.600	0	1.600	0	1.600
Totale	14.400	0	14.400	0	14.400

(1) Per il calcolo degli abitanti insediabili si è ipotizzato che il 90% delle funzioni flessibili possano andare al residenziale assegnando una media di 35 mq/abitante.

(2) Gli standards per le attività produttive, le attività direzionali e commerciali, fatto salvo quanto previsto nella disciplina perequativa del PS nelle zone di trasformazione, non possono comunque essere inferiori a quelli stabiliti dal DM 1444/68 e s.m.i. e a quelli dettati da specifiche normative di settore emanate dalla Regione Toscana.

(3) Per questa tipologia di standards vale quanto specificato all'Art. 27, comma quarto, della normativa del PS.

Utoe 7 VIALE GALILEI

1. Zona posta al limite dell'abitato tra la Via Galilei e la zona agricola di Battilana. La finalità da perseguire è quella di creare un'area di tipo direzionale, commerciale e attività private di servizio, stante la sua privilegiata posizione situata tra due infrastrutture principali del sistema viario (V. Covetta, V.le Galilei) e che, come tale, concorre all'offerta di grandi servizi specialistici di rilievo territoriale e urbano. Il Comune ha approvato con delibera C.C. n° 4 del 21/01/2005 un piano particolareggiato di cui il PS conferma il dimensionamento che potrà essere adeguato nel tempo alle nuove funzioni previste.
2. Nella zona a confine con l'area umida dovrà essere garantito il rispetto del sistema dei canali e del reticolo idrografico secondo le direttive e criteri stabiliti all'Art. 13 del piano strutturale a tutela delle zone umide. Il RU disciplina gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio residenziale esistente, ai sensi dell'Art. 55, comma 2 l.r. 1/05. Il dimensionamento di tali interventi rientra in quanto previsto per la destinazione residenziale all'interno delle UTOE (art. 27 c.2 lett. a) - disciplina degli insediamenti esistenti).
3. Nella zona edificata con funzione prevalente di tipo commerciale/espositivo e direzionale posta lungo il V.le Galilei sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, di completamento e di ristrutturazione urbanistica, con tipologie insediative ordinate, atte a garantire una qualità di insieme, con destinazioni per attività di tipo direzionale e di servizio private e commerciali di msv. Il RU disciplina gli interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale ai fini della riconferma della destinazione turistico ricettiva della struttura esistente posta all'uscita del casello autostradale per la quale nel caso sia dimostrata la non convenienza economico produttiva ai sensi dell'art. 8 L. 217/83 e s.m., è ammessa la destinazione direzionale e per servizi pubblici e privati a parità di Sul.

DIMENSIONAMENTO UTOE 7 VIALE GALILEI

Superficie territoriale Utoe	Ettari	29,50
Abitanti attuali	Numero	150
Abitanti insediabili	Numero	0
Abitanti complessivi previsti	Numero	150

Dimensionamento del PS (2)			
Funzione	Riqualificazione e Aree di Trasformazione (1)	Ambito di Trasformazione (1)	Totale Sul
a) residenziale	500		500
b) Direzionale e attività di servizio private, attività di tipo diffusivo (esercizi commerciali di vicinato, negozi per attività laboratori ali, studi professionali, bar ristoranti.	10.500	0	10.500
c) Industriale, Artigianale (PPE di V.le Galilei con le funzioni previste dalle norme di Utoe)	0	106.000	106.000
d) Commerciale m.s.v.	4.000	0	4.000
Totale	15.000	106.000	121.000

(1) Nelle aree di riqualificazione e trasformazione la quota stimata destinata al recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente è di circa il 40%; nell'ambito di trasformazione la quota stimata del recupero è pari a circa il 5%.

(2) Il dimensionamento del PS è comprensivo della Sul residua non ancora attuata del vigente regolamento urbanistico come di seguito stimata:

Destinazione	Recupero e	Aree a standard	Trasformazione diretta (R.U)	Piani d'area	Totale
--------------	------------	-----------------	------------------------------	--------------	--------

	ampliamenti del p.e.e. (R6, indice)	da perequare (I.U.)	Previsione	di cui % a recupero	Previsione	di cui % a recupero	
Produttivo (PPE)					106.000		106.000
Totale					106.000	15%	106.000

Dimensionamento degli standards urbanistici in base al DM 2/4/1968 n. 1444 relativo ai rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi pubblici (1)					
Tipologia di standard	Fabbisogno in base al DM 1444/68	Standard esistente	Standard da realizzare per colmare il deficit esistente	Standard per soddisfare nuova popolazione prevista	Standard da realizzare per gli insediamenti residenziali
Verde	1.350	2.117	-767	0	-767
Parcheggi	375	0	375	0	375
Istruzione (2)	675	0	675	0	675
Attr. interesse collettivo (2)	300	0	300	0	300
Totale	2.700	2.117	583	0	583

(1) Gli standards per le attività produttive, le attività direzionali e commerciali, fatto salvo quanto previsto nella disciplina perequativa del PS nelle zone di trasformazione, non possono comunque essere inferiori a quelli stabiliti dal DM 1444/68 e s.m.i. e a quelli dettati da specifiche normative di settore emanate dalla Regione Toscana.

(2) Per questa tipologia di standards vale quanto specificato all'Art. 27, comma quarto, della normativa del PS.

Utoe 8 FOSSONE

1. Zona pedecollinare esterna al nucleo abitato di Carrara posta lungo la strada pedecollinare per Ortonovo, da considerare come centro satellite autoconcluso, stante la delicatezza della collina di alto valore paesaggistico entro la quale si è sviluppato. In questa area l'obiettivo è quello di alzare il livello di infrastrutturazione, la dotazione ambientale generale, di migliorare il sistema della mobilità e di accesso dalla Via Aurelia e dei servizi e di consolidare la struttura urbana esistente costituita da una edificazione a bassa densità con tipologie edilizie prevalentemente di tipo mono e bifamiliari.
2. Le direttive relative alla disciplina funzionale della trasformazione, valida per tutte le aree di che il RU selezionerà nell'Utoe, è la seguente:
 - Residenza 70% della Sul;
 - Flessibile 30% Sul (escluso la destinazione commerciale msv e gsv, industriale e artigianale).

DIMENSIONAMENTO UTOE 8 FOSSONE

Superficie territoriale Utoe	Ettari	36,70
Abitanti attuali	Numero	1.500
Abitanti insediabili (1)	Numero	90
Abitanti complessivi previsti	Numero	1.590

Dimensionamento del PS (2)			
Funzione	Riqualificazione e Aree di Trasformazione (1)	Ambiti di Trasformazione	Totale Sul
a) Residenziale/negozi di vicinato/attività laboratoriali/ecc.	3.500	0	3.500
b) Direzionale e attività di servizio private	1.500	0	1.500
Totale	5.000	0	5.000

(1) Nelle zone di riqualificazione e nelle aree di trasformazione la quota stimata destinata al recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente è di circa il 40%.

(2) Il dimensionamento del PS è comprensivo della Sul residua non ancora attuata del vigente regolamento urbanistico come di seguito stimata:

Destinazione	Recupero e ampliamenti del p.e.e. (R6, indice)	Aree a standard da perequare (I.U.)	Trasformazione diretta (R.U)		Piani d'area		Totale
			Previsione	di cui % a recupero	Previsione	di cui % a recupero	
Residenza	700	1.300					2.000
Totale	700	1.300					2.000

Dimensionamento degli standards urbanistici in base al DM 2/4/1968 n. 1444 relativo ai rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi pubblici (2)					
Tipologia di standard	Fabbisogno in base al DM 1444/68	Standard esistente	Standard da realizzare per colmare il deficit esistente	Standard per soddisfare nuova popolazione prevista	Standard da realizzare per gli insediamenti residenziali
Verde	13.500	0	13.500	810	14.310
Parcheggi	3.750	348	3.402	225	3.627
Istruzione (3)	6.750	12.719	-5.969	405	-5.564
Attr. interesse collettivo (3)	3.000	4.936	-1.936	180	-1.756
Totale	27.000	18.003	8.997	1.620	10.617

(1) Per il calcolo degli abitanti insediabili si è ipotizzato che il 90% delle funzioni flessibili possano andare al residenziale assegnando una media di 35 mq/abitante.

(2) Gli standards per le attività produttive, le attività direzionali e commerciali, fatto salvo quanto previsto nella disciplina perequativa del PS nelle zone di trasformazione, non possono comunque essere inferiori a quelli stabiliti dal DM 1444/68 e s.m.i. e a quelli dettati da specifiche normative di settore emanate dalla Regione Toscana.

(3) Per questa tipologia di standards vale quanto specificato all'Art. 27, comma quarto, della normativa del PS.

Utoe 9 VIA AURELIA

1. L'Utoe comprende le aree agricole residuali poste ai margini della zona urbanizzata a monte e a valle della Via Aurelia, dopo il ponte di Anderlino. L'area è caratterizzata da insediamenti sparsi e aree libere che, nel versante verso la collina, assumono valenza ambientale e paesaggistica. Il RU dovrà individuare e perimetrare due ambiti di trasformazione (Aurelia nord e Aurelia sud) ai sensi dell'Art. 30 delle Nta del PS, indicati nelle tav. 4 e 5 del QP, per i quali sono previsti i seguenti obiettivi di riferimento e azioni integrative:

a) ambito di trasformazione per attività Aurelia Sud

- è costituito da una vasta area di pianura che si estende tra la via Aurelia, la ferrovia tirrenica e la vecchia ferrovia marmifera, posta immediatamente ai limiti di un tessuto urbano denso e compatto, ancora caratterizzata da una residua utilizzazione agricola, anche se molto frantumata. Lo studio agronomico e ambientale ha evidenziato come quest'area si trovi all'interno di un unità di paesaggio che non presenta più alcuna connotazione di carattere agricolo produttivo per la quasi totale assenza di coltivi, per la presenza di infrastrutture che la circondano per il carico insediativo e per la prevalente destinazione ad attività artigianale e commerciale dei terreni adiacenti. I processi insediativi in atto in questa zona negli ultimi anni hanno portato a un rafforzamento del suo ruolo di corridoio di ingresso alla città con la conseguente perdita delle caratteristiche proprie del paesaggio agricolo;
- gli obiettivi della trasformazione dell'ambito *Aurelia Sud* riguardano la promozione di azioni volte al rafforzamento logistico e infrastrutturale, di corretto inserimento ambientale e di una nuova offerta insediativa finalizzata ad operazioni di sviluppo con interventi a carattere commerciale, direzionale e di servizi privati;
- la perimetrazione dell'ambito di trasformazione dovrà tener conto della presenza di eventuali aziende e/o aree da mantenere all'uso agricolo (per le quali si applicano le discipline di cui all'Art. 16 delle Nta del PS). Sugli edifici esistenti non più utilizzati a scopo agricolo sono ammessi interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente e l'ampliamento, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico. L'eventuale nuova edificazione di completamento è consentita sui lotti liberi urbanizzati e contigui ad edifici esistenti che non siano suscettibili di utilizzazione pubblica per colmare le eventuali carenze di standards urbanistici o che costituiscano aree di interesse ambientale e agricolo o con ottici di visuale verso la collina, evitando tipologie insediative di tipo lottizzativo, nel rispetto degli attuali assetti tipo morfologici ed edilizi e secondo principi insediativi coerenti con il paesaggio rurale di cui andranno a far parte. Per il dimensionamento degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e la nuova edificazione di completamento non compresi nell'ambito di trasformazione si applica quanto previsto per il territorio aperto;
- il disegno delle infrastrutture stradali dovrà cercare di creare una maglia longitudinale e trasversale tale da agevolare e migliorare i collegamenti con i tessuti urbani limitrofi posti al di là della ferrovia marmifera e della ferrovia Ge-Li;
- dovrà inoltre essere evitato che i nuovi insediamenti siano direttamente accessibili dalla Via Aurelia perseguendo, tramite adeguate infrastrutture, misure di fluidificazione del traffico veicolare, perseguendo la riduzione degli inquinamenti acustici e atmosferici;

- le regole insediative (*Indice di utilizzazione territoriale e cessione pubblica obbligatoria*) sono quelle definite all'Art. 34 delle Nta del PS per la classe di aree che gli atti di governo del territorio riconosceranno in questo ambito.

b) ambito di trasformazione a valenza Ambientale Aurelia Nord

- rappresenta la parte più settentrionale dell'asse occidentale di ingresso alla città immediatamente a nord dell'Aurelia, a sud delle prime pendici collinari del monte Castellaro e a ridosso dell'area sportiva del Fossone. Rispetto all'ambito di via Aurelia Sud questo ambito di trasformazione appare maggiormente legato alla zona extraurbana collinare ed è caratterizzato da più alti valori ambientali e paesaggistici dati, per es., dall'attraversamento della roggia Cavaiola e dalla prossimità dell'omonima villa. Pur essendo caratterizzato da una residua utilizzazione agricola, per questo ambito si propone una trasformazione per potenziarne il ruolo strategico di porta di ingresso alla città nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici;

- l'obiettivo strategico che si propone la trasformazione riguarda la realizzazione di strutture per attività ricreative, per il tempo libero e lo sport a completamento/potenziamento dell'area sportiva esistente di Fossone **e per la realizzazione di una fascia verde a tutela del paesaggio agricolo collinare;**

- **gli atti di governo del territorio dovranno prevedere un** disegno urbanistico della trasformazione **avendo come regola la tutela paesaggistica e ambientale secondo i seguenti criteri guida:** ~~dovrà prevedere~~

a) la concentrazione delle cessioni pubbliche destinate a verde di carattere ambientale dovranno essere collocate lungo la roggia Cavaiola ed estendersi verso la collina, allo scopo di porre una tutela al paesaggio agricolo pedecollinare **al fine di contribuire alla riqualificazione paesaggistica e il contenimento dei fenomeni di degrado e al mantenimento della visuale verso la collina;**

b) le aree destinate a funzioni sportive e ricreative saranno collocate a ridosso del polo sportivo esistente di Fossone, mantenendo libera la **visuale paesaggistica** ~~vista~~ lungo l'asse che porta alla villa Cavaiola. **Ai fine della ricostituzione del paesaggio del pedemonte di Carrara l'asse di visibilità e direzionabilità della Villa Cavaiola dovrà essere valorizzato attraverso il reimpianto di alberature su uno od entrambi i lati della sede stradale esistente.**

c) il disegno della cessione pubblica così come quello del verde privato dovrà cercare di connettersi con aree verdi esistenti (parchi pubblici, filari alberati, vegetazione ripariale, boschi ecc.) per creare reti ecologiche di collegamento con l'ambiente extraurbano collinare;

d) la perimetrazione dell'ambito di trasformazione dovrà tener conto della presenza di eventuali aziende e/o aree da mantenere all'uso agricolo (per le quali si applicano le discipline di cui all'Art. 16 delle Nta del PS);

e) sugli edifici esistenti compresi all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione sono ammessi interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente e l'ampliamento, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico. L'edificazione di completamento derivante dalle misure perequative dovrà trovare collocazione su lotti liberi contigui agli edifici esistenti, escludendo le aree che rivestono interesse ambientale e agricolo e i coni ottici di visuale verso la collina che dovranno essere tutelati, evitando tipologie insediative di tipo lottizzativo. Le nuove costruzioni dovranno concorrere al consolidamento e alla riqualificazione dei nuclei insediati esistenti, nel rispetto dell'attuale assetto tipo morfologico ed edilizio e secondo principi

insediativi coerenti con il paesaggio di tipo rurale di cui andranno a far parte, evitando la saldatura con gli insediamenti esistenti;

- le regole insediative (*Indice di utilizzazione territoriale e cessione pubblica obbligatoria*) sono quelle definite all'Art. 34 delle Nta del PS per la classe di aree che gli atti di governo del territorio riconosceranno in questo ambito. Considerato l'alto valore ambientale e paesaggistico, la quota di cessione pubblica può essere declinata, in fase attuativa, in una parte destinata effettivamente ad una fruizione pubblica e una parte a verde privato ed ecologico, pur mantenendo inalterato il rapporto tra verde e costruito.

DIMENSIONAMENTO UTOE 9 VIA AURELIA

Superficie territoriale Utoe	Ettari	47,90
Abitanti attuali	Numero	250
Abitanti insediabili (1)	Numero	277
Abitanti complessivi previsti	Numero	527

Dimensionamento del PS			
Funzione	Ambito di Trasformazione Nord	Ambito di Trasformazione Sud	Totale Sul
a) Residenziale	3.000	0	3.000
b) Direzionale (solo nell'ambito sud) e attività di servizio private complementari e di supporto agli impianti sportivi	10.000	15.000	25.000
c) Commerciale m.s.v., espositivo	0	25.000	25.000
Quota flessibile (TR nord - a, b) (TR sud - b, c)	4.000	10.000	14.000
Totale	17.000	50.000	67.000

La quota stimata destinata al recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente è di circa il 25% nell'ambito sud e del 5% in ambito nord.

Dimensionamento degli standards urbanistici in base al DM 2/4/1968 n. 1444 relativo ai rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi pubblici (2)					
Tipologia di standard	Fabbisogno in base al DM 1444/68	Standard esistente	Standard da realizzare per colmare il deficit esistente	Standard per soddisfare nuova popolazione prevista	Standard da realizzare per gli insediamenti residenziali
Verde	2.250	0	2.250	2.493	4.743
Parcheggi	625	0	625	693	1.318
Istruzione (3)	1.125	0	1.125	1.247	2.372
Attr. interesse collettivo (3)	500	0	500	554	1.054
Totale	4.500	0	4.500	4.986	9.486

(1) Per il calcolo degli abitanti insediabili si è ipotizzato che il 90% delle funzioni flessibili possano andare al residenziale assegnando una media di 35 mq/abitante.

(2) Gli standards per le attività produttive, le attività direzionali e commerciali, fatto salvo quanto previsto nella disciplina perequativa del PS nelle zone di trasformazione, non possono comunque essere inferiori a quelli stabiliti dal DM 1444/68 e s.m.i. e a quelli dettati da specifiche normative di settore emanate dalla Regione Toscana.

(3) Per questa tipologia di standards vale quanto specificato all'Art. 27, comma quarto, della normativa del PS.

Utoe 10

S. ANTONIO - NAZZANO - MARASIO

1. Utoe che si caratterizza per il contesto urbanizzato cresciuto in modo disorganico e promiscuo, nei ruoli e nelle funzioni, con tessuti edilizi convergenti sul V.le XX Settembre, racchiusi dalle circonvallazioni viarie della strada Provinciale a levante e dal tracciato della ex Marmifera a ponente. Gli interventi dovranno essere volti al riordino del tessuto urbanistico, alla sistemazione decorosa degli spazi liberi pubblici e privati, alla regolamentazione dei criteri di arredo urbano (fronti commerciali, recinzioni, tinteggiature, spazi inedificati, ecc.). L'Utoe è distinta 4 zone urbane per le quali sono previste le seguenti azioni:

a) Piombara

- comprende l'area che coincide con il quadrilatero delimitato a nord dalla via Aurelia, a sud dal tracciato ferroviario, a est dal viale XX settembre e a ovest dal torrente Carrione. Si sviluppa a cavallo dell'attuale stazione ferroviaria di Avenza e contiene al suo interno zone industriali e artigianali legate al marmo più o meno utilizzate, zone residenziali marginali e degradate di diversa epoca storica e una vasta area di proprietà delle FS abbandonata e marginale. Ha le caratteristiche proprie delle aree localizzate a ridosso delle stazioni: ingombranti e marginalizzante con presenza di attività industriali o legate alla ferrovia in alcuni casi dismesse e da un tessuto edilizio residenziale puntiforme di scarsa qualità architettonica generale e mancanza di una solida e riconoscibile struttura urbana di riferimento;

- l'uso prevalente di questa zona è quello di tipo industriale, localizzato a ridosso del torrente Carrione e in prevalenza legato alla lavorazione del marmo. Le aree commerciali ed espositive sono localizzate per lo più lungo la via Aurelia e viale XX Settembre e sono caratterizzate da una discreta qualità edilizia e un buono stato di conservazione. Il tessuto residenziale è caratterizzato dalla prevalenza della tipologia a villa o villini recintati e introversi rispetto allo spazio stradale pubblico, di recente costruzione o ristrutturazione. L'impressione generale che si ricava da questa analisi è che si tratta di un ambito caratterizzato da un tessuto residenziale puntiforme di scarsa qualità architettonica e urbanistica (manca un disegno riconoscibile) ma di recente se non recentissima ricostruzione e/o ristrutturazione individuale e quindi forte e resistente a ipotesi di operazioni di riqualificazione e trasformazione diffuse;

- sembra evidente come l'operazione maggiormente ipotizzabile sia quella di utilizzare le aree dismesse insieme ai pochi vuoti esistenti per organizzare delle trasformazioni capaci di adattarsi a questo tessuto, ma anche di introdurre un disegno viabilistico e di relazioni pubbliche, degli assi insediativi forti, e di creare una alternativa alla completa autoreferenzialità di relazioni esistente nei manufatti edilizi e dotando pertanto quest'ambito di una più chiara identità urbana;

- questa zona è oggetto di uno specifico programma di riqualificazione promosso e finanziato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti denominato PIAU (Programma Innovativo in Ambito Urbano) il cui protocollo di intesa è stato firmato dagli enti coinvolti nel giugno 2006 e che ha portato alla previsione e progettazione (almeno nella sua fase preliminare) del nuovo Centro integrato per la mobilità (CIM) nei pressi della stazione di Avenza al cui Progetto di Fattibilità si rimanda per ogni approfondimento;

- in questa zona il Regolamento Urbanistico dovrà individuare e perimetrare l'ambito di trasformazione strategica (AS) denominato "Avenza Stazione", emblematicamente

indicato nelle tav. 4 e 5 del QP, ai sensi dell'Art. 30 delle Nta del PS per il quale sono previsti i seguenti obiettivi di riferimento e azioni strategiche:

- l'ambito interessato dal progetto di trasformazione dovrà essere individuato a partire dalla previsione del nuovo CIM *Centro integrato per la mobilità* (ferrogomma) di Avenza, dovrà coinvolgere in primo luogo le aree dell'attuale scalo ferroviario (a nord e sud della stazione ferroviaria) ed estendersi alla riqualificazione del quadrilatero urbano sopra descritto oggetto del progetto di fattibilità legato al PIAU;
 - la proposta di realizzazione del CIM appare come una opportunità per pensare e impostare il disegno di una trasformazione urbana ampia e profonda di una parte di città caratterizzata da grandi potenzialità, ma che attualmente è soffocata dalla presenza ingombrante e marginalizzante delle attività legate sia alla ferrovia che alla lavorazione del marmo;
 - il progetto dell'ambito di trasformazione "*Avenza Stazione*" si dovrà strutturare a partire da una maglia viabilistica e pedonale regolare che taglia trasversalmente l'ambito e che, mentre da una parte si innesta sugli assi di scorrimento principali della città (via Aurelia e viale XX settembre), dall'altra si insinua nel cuore di un ambito denso, anche se marginale e disorganizzato, nel tentativo di dare ordine e respiro urbano a questa parte di città. La struttura degli insediamenti dovrà permettere di realizzare un sistema di "collegamenti verdi" a pettine tra il sistema ambientale del torrente Carrione e il sistema del verde urbano esistente: aree verdi, filari alberati lungo le strade, percorsi pedonali ambientati, valorizzazione del verde privato di pregio ecc.;
 - le regole insediative (*Indice di utilizzazione territoriale e cessione pubblica obbligatoria*) per le aree di trasformazione presenti nell'Ambito sono quelle definite all'Art. 34 per ciascuna classe di area;
 - nelle aree industriali localizzate a ridosso del torrente Carrione e pertanto comprese nel perimetro del relativo Sistema funzionale, valgono le regole definite all'Art. 22 delle Nta del PS;
 - la disciplina funzionale prevede una quota residenziale minima del 35% della Sul;
- b) Nazzano
- comprende una vasta zona circondata da aree industriali, in gran parte da riallocare che offre potenzialità di modificazioni residenziali significative, in ordine al recupero dell'asta del Carrione e delle zone limitrofe;
 - il nucleo residenziale, proprio in virtù di detta riconversione delle esistenti fabbriche poste lungo il Carrione, può assumere una nuova configurazione edilizia potenzialmente rilevante, stante la centralità della zona all'interno dell'intero sistema urbano ed alla sua relativa vicinanza con i poli urbani di principale infrastrutturazione territoriale (stazione FS, autostrada, Via Aurelia). In tal senso sono previsti interventi di riordino della viabilità, di recupero e di ricomposizione architettonica ed edilizia, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, di completamento edilizio e di riqualificazione degli spazi aperti;
 - in questa area urbana il PS individua due ambiti di trasformazione emblematicamente indicati nelle tav. 4 e 5 del QP e che il RU dovrà perimetrare esattamente ai sensi dell'Art. 30 delle Nta del PS [ambito di trasformazione di valenza Ambientale (AA) *Nazzano Est*; ambito di trasformazione integrata (AI) *Nazzano*]; per i quali sono previsti i seguenti obiettivi di riferimento e azioni integrative:

Ambito di trasformazione a valenza ambientale Nazzano Est

- comprende una vasta area, posta al limite dell'urbanizzato a nord-est del nucleo urbano di Nazzano, alle pendici collinari orientali che dividono la città di Carrara da quella di Massa, nel vasto altopiano che si incunea tra l'abitato di Nazzano e le pendici collinari del monte Greco. Si tratta di un'area caratterizzata da insediamenti sparsi frammentati a coltivazioni di tipo ortivo e vigneti di cui i recenti studi agronomici e paesaggistici hanno messo in luce la oggettiva vocazione urbana e insediativa anche se legata ad un importante recupero ambientale ed ecologico;
 - l'obiettivo principale della trasformazione è quello di rendere reale e fruibile una tutela paesaggistica che altrimenti resterebbe teorica e difficile da perseguire e mantenere. Le regole insediative assunte dalla trasformazione sono quelle previste per le aree a vincolo di esproprio per pubblica utilità con un'alta percentuale di cessione pubblica. In pratica si tratta di promuovere una trasformazione insediativa caratterizzata da una bassa densità edilizia e da una grande cessione pubblica che dia forma a un tessuto di abitazioni poste a ridosso dei nuclei abitati già esistenti e immerse in un grande parco pubblico al quale si riconosce il fondamentale e strategico ruolo ambientale ed ecologico;
 - l'edificazione di completamento derivante dalle misure perequative dovrà trovare collocazione su lotti liberi contigui agli edifici esistenti, escludendo le aree che rivestono interesse ambientale e agricolo e i coni ottici di visuale verso la collina che dovranno essere tutelati, evitando tipologie insediative di tipo lottizzativo. Le nuove costruzioni dovranno concorrere al consolidamento e alla riqualificazione dei nuclei insediati esistenti, nel rispetto dell'attuale assetto tipo morfologico ed edilizio e secondo principi insediativi coerenti con il paesaggio di tipo rurale di cui andranno a far parte, evitando la saldatura con gli insediamenti esistenti;
 - le funzioni ammesse saranno tali da massimizzare il ruolo residenziale e commerciali di vicinato che ne evitino la marginalizzazione e monofunzionalità. Per queste aree inoltre, nel momento in cui si verificheranno le condizioni necessarie, si potrà promuovere ~~l'applicazione del trasferimento dei volumi in altri ambiti con caratteristiche più urbane, con~~ **di forme perequative** allo scopo di lasciare completamente ineditata questa zona riconoscendone e potenziandone il ruolo ambientale e paesaggistico;
 - **gli atti di governo del territorio dovranno prevedere un disegno della cessione pubblica e così come quello del verde privato dovrà cercare cercando di connetterli con le aree verdi esistenti (parchi pubblici, filari alberati, vegetazione ripariale, boschi ecc.) per creare reti ecologiche di collegamento con l'ambiente extraurbano collinare al fine di contribuire alla riqualificazione paesaggistica e il contenimento dei fenomeni di degrado . In particolare dovrà essere prevista una ampia fascia di verde ecologico a tutela del paesaggio agricolo-collinare e della visuale verso la collina;**
 - le regole insediative per le aree di trasformazione presenti nell'ambito (*Indice di utilizzazione territoriale e cessione pubblica obbligatoria*) sono quelle definite all'Art. 34 per ciascuna classe di area. Per le aree di trasformazione comprese in questo ambito, considerato l'alto valore ambientale e paesaggistico, la quota di cessione pubblica può essere declinata, in fase attuativa, in una parte destinata effettivamente ad una fruizione pubblica e una parte a verde privato ed ecologico, pur mantenendo inalterato il rapporto tra verde e costruito;
 - la disciplina funzionale prevede la destinazione residenziale.
- Ambito di trasformazione integrata Nazzano
- comprende le aree a ridosso del torrente Carrione in posizione baricentrica rispetto allo sviluppo della città e la sua trasformazione può, da un parte contribuire alla riqualificazione generale di una zona degradata e con pochi servizi chiusa tra

insediamenti industriali e dall'altra innescare fruttuosi processi di riconversione futura. E' caratterizzato dalla presenza di alcune aree dismesse, da aree libere costituite da servizi non attuati e da altre aree attualmente occupate da attività industriali ancora attive, ma che potrebbero in futuro essere coinvolte nel processo di trasformazione. Il contesto edilizio in cui si colloca questo ambito è prevalentemente residenziale a densità medio alta caratterizzato dalla presenza di alcuni episodi edilizi storici sparsi e isolati dal quartiere operaio di Nazzano e altri più recenti dotati di un impianto urbanistico regolare;

- l'obiettivo principale della trasformazione è quello di creare una nuova polarità urbana dotata di quelle caratteristiche di centralità sia morfologiche che funzionali che mancano a questa zona della città. Quindi un disegno che concentri l'edificazione in luoghi strategici e accessibili e diffonda il più possibile il verde e i servizi per riqualificare i tessuti esistenti. Tra le funzioni si dovranno privilegiare quelle residenziali integrate a commercio, anche di medie dimensioni, le attività direzionali e di servizio private. Da un punto di vista ambientale e strutturale l'obiettivo principale è quello di cercare di creare connessioni trasversali attraverso il fiume;

- il disegno della cessione pubblica così quello del verde privato dovrà cercare di connettersi con aree verdi esistenti (parchi pubblici, filari alberati, vegetazione ripariale, boschi ecc.) per creare reti ecologiche di collegamento con l'ambiente extraurbano collinare;

- le regole insediative (*Indice di utilizzazione territoriale e cessione pubblica obbligatoria*) per le aree di trasformazione presenti nell'ambito sono quelle definite all'Art. 34 delle Nta del PS per ciascuna classe di area.

- la disciplina funzionale prevede una quota residenziale minima del 35% della Sul;

- nelle aree industriali localizzate a ridosso del torrente Carrione e pertanto comprese nel perimetro del relativo Sistema funzionale, valgono le regole definite all'Art. 22 delle Nta del PS;

c) S. Antonio

- in questa area urbana il RU dovrà individuare e perimetrare, ai sensi dell'Art. 30 delle Nta del PS, un ambito di trasformazione integrata (AI) denominato "S. Antonio", emblematicamente indicato nelle tav. 4 e 5 del QP, per il quale sono previsti i seguenti obiettivi di riferimento e azioni integrative:

- l'ambito è prevalentemente costituito da alcune aree industriali ancora dismesse e da aree libere intercluse a ridosso della riva destra del Carrione. E' inserito in un tessuto prevalentemente residenziale frammentato e vario, caratterizzato dalla presenza di edilizia storica isolata e impianti regolari più recenti. A monte è collegato con una delle poche aree litorali del fiume ancora libere e destinate a verde pubblico;

- la trasformazione di queste aree verso un insediamento a vocazione prevalentemente residenziale, integrata al piccolo commercio di vicinato, direzionale e servizi privati, è importante perché da una parte può contribuire a ricucire e dare forma a tessuti edilizi cresciuti isolatamente e senza struttura e dall'altra a garantire attraverso un'adeguata cessione pubblica un fronte verde fruibile strettamente connesso al fiume abbastanza ampio da costituire insieme a quello già esistente una prima, ma importante cellula di un futuro "parco fluviale urbano";

- il disegno della cessione pubblica così quello del verde privato dovrà cercare di connettersi con aree verdi esistenti (parchi pubblici, filari alberati, vegetazione

ripariale, boschi ecc.) per creare reti ecologiche di collegamento con l'ambiente extraurbano collinare;

- le regole insediative (*Indice di utilizzazione territoriale e cessione pubblica obbligatoria*) per le aree di trasformazione presenti nell'ambito sono quelle definite all'Art. 34 per ciascuna classe di area;

- la disciplina funzionale prevede una quota residenziale minima del 35% della Sul;

- nelle aree industriali localizzate a ridosso del torrente Carrione e pertanto comprese nel perimetro del relativo Sistema funzionale, valgono le regole definite all'Art. 22 delle Nta del PS;

d) Area del Marasio

- area che svolge la funzione di collettore principale della viabilità pubblica e privata di entrata e uscita, alimentando l'area centrale del nucleo urbano della città. Comprende l'area cimiteriale e le adiacenti zone di servizio a giardino e marmifere oltre che di "porta" di accesso dall'Aurelia e dal casello autostradale; la zona va mantenuta con la sua attuale caratterizzazione insediativa, attrezzandola meglio con aree di sosta per la presenza del polo cimiteriale, del nuovo centro commerciale e dell'area espositiva di Turigliano;

- l'area residenziale del Marasio è rappresentata da un tessuto edificato marginale e casuale che necessita di interventi di riordino dei tessuti urbanistici ed edilizi esistenti, da mantenere alla funzione residenziale.

DIMENSIONAMENTO UTOE 10 NAZZANO-S.ANTONIO-MARASIO

Superficie territoriale Utoe	Ettari	214,60
Abitanti attuali	Numero	6.300
Abitanti insediabili (1)	Numero	3.529
Abitanti complessivi previsti	Numero	9.829

Dimensionamento del PS (3)			
Funzione	Riqualificazione e Aree di Trasformazione (1)	Ambiti di Trasformazione (2)	Totale Sul
a) Residenziale/negozi di vicinato/attività laboratoriali/ecc.	24.500	54.000	78.500
b) Direzionale e attività di servizio private	3.500	38.000	41.500
c) Industriale, Artigianale	1.500	0	1.500
d) Commercio m.s.v.	0	4.000	4.000
Quota flessibile (a, b, commerciale msv solo in ambito di trasformazione)	4.000	46.000	50.000
Totale	33.500	142.000	175.500

(1) Nelle aree di riqualificazione e trasformazione la quota stimata destinata al recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente è di circa il 45%.

(2) Negli ambiti di trasformazione la quota stimata destinata al recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente è di circa l'85%.

(3) Il dimensionamento del PS è comprensivo della Sul residua non ancora attuata del vigente regolamento urbanistico come di seguito stimata:

Destinazione	Recupero e ampliamenti del p.e.e. (R6, indice)	Aree a standard da perequare (I.U.)	Trasformazione diretta (R.U)		Piani d'area		Totale
			Previsione	di cui % a recupero	Previsione	di cui % a recupero	
Residenza	15.500	1.200			2.500		19.200
Terz/Serv Privati					11.000		11.000
Commerciale					2.500		2.500
Totale	15.500	1.200	0		16.000	70%	32.700

Dimensionamento degli standards urbanistici in base al DM 2/4/1968 n. 1444 relativo ai rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi pubblici (2)					
Tipologia di standard	Fabbisogno in base al DM 1444/68	Standard esistente	Standard da realizzare per colmare il deficit esistente	Standard per soddisfare nuova popolazione prevista	Standard da realizzare per gli insediamenti residenziali

Verde	56.700	33.439	23.261	31.761	55.022
Parcheggi	15.750	20.144	-4.394	8.823	4.429
Istruzione (3)	28.350	10.435	17.915	15.881	33.796
Attr. interesse collettivo (3)	12.600	4.861	7.739	7.058	14.797
Totale	113.400	68.879	44.521	63.522	108.043

(1) Per il calcolo degli abitanti insediabili si è ipotizzato che il 90% delle funzioni flessibili possano andare al residenziale assegnando una media di 35 mq/abitante.

(2) Gli standards per le attività produttive, le attività direzionali e commerciali, fatto salvo quanto previsto nella disciplina perequativa del PS nelle zone di trasformazione, non possono comunque essere inferiori a quelli stabiliti dal DM 1444/68 e s.m.i. e a quelli dettati da specifiche normative di settore emanate dalla Regione Toscana.

(3) Per questa tipologia di standards vale quanto specificato all'Art. 27, comma quarto, della normativa del PS.

Utoe 11

BONASCOLA - FOSSOLA

1. Comprende l'area urbanizzata perpendicolare all'asse costiero, posta a nord-est del tracciato della Via Aurelia, limitata nella parte terminale dal centro di Carrara e, ai lati, dai due versanti orografici, destro e sinistro delle colline. L'Utoe è distinta in 3 zone urbane per le quali sono previste le seguenti azioni:

a) Area Bonascola

- vasto insediamento residenziale di prevalente edilizia pubblica insinuatosi sulle colline del levante, in gran parte risalendone i fianchi, compromettendo così una delle zone paesaggistiche ed ambientali più rilevanti dell'intero sistema collinare;

- sono previsti interventi di razionalizzazione e di miglioramento della viabilità e di una progettazione urbanistica a scala di quartiere che definisca gli spazi per attrezzature collettive e opere di urbanizzazione destinate al soddisfacimento degli standard;

- non sono previsti ulteriori incrementi dell'attuale consistenza edilizia in direzione delle colline, fatto salve le necessarie opere di riqualificazione ambientale e per la realizzazione di standards (anche attraverso i meccanismi della perequazione urbanistica), per servizi e per la riqualificazione urbana;

- dovrà inoltre essere verificato tutto il sistema di circolazione delle acque superficiali;

b) Area di Pontecimato - Stadio

- zona urbana strategicamente disposta tra il V.le XX Settembre, il Carrione e la Via Provinciale, significativa per il ruolo strategico che svolge in quanto prossima al polo sportivo e ricreativo, nonché dell'asta fluviale e alle aree scolastiche di ordine superiore e al museo del marmo;

- in coerenza con il piano dello sport del PTC allo stadio è assegnato un ruolo di caposaldo per servizi comprensoriali per lo svolgimento della pratica sportiva. A tal fine deve essere assicurato il potenziamento della struttura esistente in termini di dotazione di servizi, di adeguamento e messa a norma, di correlazione funzionale della rete micro-territoriale dello "sport per tutti". Previa verifica di valutazione degli effetti ambientali e del sistema della mobilità, il progetto di potenziamento della struttura potrà prevedere l'inserimento di attività direzionali, servizi privati e commerciali per la msv;

- lungo l'asta del Carrione il RU dovrà perimetrare l'ambito di trasformazione integrato (AI) denominato "Stadio" emblematicamente indicato nelle tav. 4 e 5 del PS, ai sensi dell'Art. 30 delle Nta del PS per il quale sono previsti i seguenti obiettivi di riferimento e azioni integrative:

- l'ambito comprende aree industriali storiche, in parte già dismesse in parte ancora parzialmente attive, poste a cavallo del fiume Carrione. E' inserito in un tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità compreso tra il viale XX Settembre e il quartiere collinare Peep di S. Luca caratterizzato dalla presenza di alcune emergenze morfologiche e funzionali come servizi di rilievo urbano e territoriale (stadio, scuole superiori) e gli insediamenti storici di Ponte Cimato e del quartiere operaio Melara;

- gli obiettivi della trasformazione riguardano la riconversione delle aree produttive già dismesse per innescare futuri processi di trasformazione su aree ancora attive ma potenzialmente convertibili. Da un punto di vista morfologico e funzionale l'obiettivo è creare una nuova centralità (servizi, residenza integrata a terziario e commercio) capace di riqualificare e riconnettere un tessuto esistente debole ma soprattutto fatto di episodi isolati non interrelati tra loro;

- gli interventi di trasformazione dovranno confrontarsi con i vincoli imposti dal Piano di assesto idrogeologico e mirare ad un recupero del rapporto urbano fruibile con il fiume Carrione sia in senso longitudinale che trasversale cercando di creare connessioni che leghino questo sistema alle altre emergenze ambientali della città;
 - il disegno della cessione pubblica così quello del verde privato dovrà cercare di connettersi con aree verdi esistenti (parchi pubblici, filari alberati, vegetazione ripariale, boschi ecc.) per creare reti ecologiche di collegamento con l'ambiente extraurbano collinare;
 - le regole insediative (*Indice di utilizzazione territoriale e cessione pubblica obbligatoria*) per le aree di trasformazione presenti nell'Ambito sono quelle definite all'Art. 34 delle Nta del PS per ciascuna classe di area;
 - la disciplina funzionale delle aree di trasformazione comprese in questo Ambito prevede una quota residenziale minima del 50% della Sul;
 - nelle aree industriali localizzate a ridosso del torrente Carrione e pertanto comprese nel perimetro del relativo Sistema funzionale, valgono le regole definite all'Art. 22 delle Nta del PS;
- c) Area di Fossola
- nucleo pedecollinare residenziale caratterizzato da un nucleo storico e da tessuti di recente espansione da riqualificare mantenendo inalterati i valori insediativi attuali, stante la peculiare giacitura a ridosso di zone di alto valore paesaggistico e urbano.

DIMENSIONAMENTO UTOE 11 BONASCOLA-FOSSOLA

Superficie territoriale Utoe	Ettari	186,00
Abitanti attuali	Numero	9.350
Abitanti insediabili (1)	Numero	1.396
Abitanti complessivi previsti	Numero	10.746

Dimensionamento del PS (3)			
Funzione	Riqualificazione e Aree di Trasformazione (1)	Ambiti di Trasformazione (2)	Totale Sul
a) Residenziale/negozi di vicinato/attività laboratoriali/ecc.	20.500	18.000	38.500
b) Direzionale e attività di servizio private	4.000	11.000	15.000
c) Commerciale m.s.v.	0	0	0
Quota flessibile (a, b, commerciale m.s.v. solo in ambito di trasformazione)	3.500	8.000	11.500
Totale	28.000	37.000	65.000

(1) Nelle aree di riqualificazione e trasformazione la quota stimata destinata al recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente è di circa il 45%.

(2) Negli ambiti di trasformazione la quota stimata destinata al recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente è del 80%.

(3) Il dimensionamento del PS è comprensivo della Sul residua non ancora attuata del vigente regolamento urbanistico come di seguito stimata:

Destinazione	Recupero e ampliamenti del p.e.e. (R6, indice)	Aree a standard da perequare (I.U.)	Trasformazione diretta (R.U)		Piani d'area		Totale
			Previsione	di cui % a recupero	Previsione	di cui % a recupero	
Residenza	12.000	3.200			4.000		19.200
Terz/Serv Privati					18.000		18.000
Commerciale					4.000		4.000
Totale	12.000	3.200	0		26.000	70%	41.200

Dimensionamento degli standards urbanistici in base al DM 2/4/1968 n. 1444 relativo ai rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi pubblici (2)					
Tipologia di standard	Fabbisogno in base al DM 1444/68	Standard esistente	Standard da realizzare per colmare il deficit esistente	Standard per soddisfare nuova popolazione prevista	Standard da realizzare per gli insediamenti residenziali
Verde	84.150	89.130	-4.980	12.564	7.584

Parcheggi	23.375	18.215	5.160	3.490	8.650
Istruzione (3)	42.075	37.650	4.425	6.282	10.707
Attrez. interesse collettivo (3)	18.700	37.263	-18.563	2.792	-15.771
Totale	168.300	182.258	-13.958	25.128	11.170

(1) Per il calcolo degli abitanti insediabili si è ipotizzato che il 90% delle funzioni flessibili possano andare al residenziale assegnando una media di 35 mq/abitante.

(2) Gli standards per le attività produttive, le attività direzionali e commerciali, fatto salvo quanto previsto nella disciplina perequativa del PS nelle zone di trasformazione, non possono comunque essere inferiori a quelli stabiliti dal DM 1444/68 e s.m.i. e a quelli dettati da specifiche normative di settore emanate dalla Regione Toscana.

(3) Per questa tipologia di standards vale quanto specificato all'Art. 27, comma quarto, della normativa del PS.

Utoe 12 CENTRO CITTA'

Comprende il centro storico e la città recente strutturata a carattere di tessuto attraversato dal Carrione che costituisce documento storico-ambientale ed edilizio della storia urbana di Carrara. L'Utoe è distinta 4 zone urbane per le quali sono previste le seguenti azioni:

a) Città-Centro storico

- area urbana che rappresenta un importante nodo dal quale inizia il V.le XX Settembre, da considerare funzionalmente e tipologicamente adeguato a svolgere il ruolo di "porta" di accesso alla città storica;

- la zona è da adeguare a funzioni rappresentative di livello anche specialistico e culturale (sia nel sistema degli spazi pubblici di più significativa rilevanza, sia negli edifici con tipologia a palazzo) onde esaltarne le specificità ambientali che ne fanno (oltre che il maggiore centro storico del Comune) uno dei massimi luoghi di richiamo internazionale per la lavorazione artistica del marmo. La presenza dell'Accademia, della scuola del marmo, dei laboratori artistici, del liceo artistico e degli studi d'arte deve spingere il processo di recupero verso il soddisfacimento di tale offerta, anche perché il centro storico è la testa di ponte per la visita al Parco delle Apuane e al sistema delle cave;

- non è previsto ulteriore incremento della capacità insediativa, fatto salvo eventuali specifiche indicazioni del regolamento urbanistico ai fini di una riqualificazione urbanistica ed edilizia di aree degradate o per il recupero di edifici incompatibili con il tessuto storico, garantendo un'adeguata qualità progettuale;

b) Aree limitrofe al centro storico Carrara

- zona di margine di duplice valenza, sia per essere in fregio al centro storico di Carrara, sia per essere interessata da valori paesaggistici (collina);

- non è previsto ulteriore incremento della capacità insediativa, fatto salvo eventuali specifiche indicazioni del regolamento urbanistico ai fini di una riprogettazione urbanistica ed edilizia;

- ai fini di realizzare interventi a sostegno al sistema della mobilità, nelle aree libere o su immobili da recuperare posti in zone ritenute strategiche per l'accesso alla città, ivi incluse quelle poste ai margini del perimetro dell'Utoe, purché siano funzionalmente collegate al sistema della viabilità principale, gli atti di governo del territorio possono individuare specifici interventi per la realizzazione di parcheggi pubblici e privati anche multipiano, con i relativi servizi;

c) Area ospedaliera

- zona monofunzionale per la quale sono previsti interventi di riqualificazione delle strutture e degli spazi di pertinenza, anche con cambi di destinazione d'uso, in funzione di eventuali pianificazioni in materia sanitaria, avendo a riferimento le connessioni con le aree urbane ad esso relazionate;

d) Area di S. Martino

- quest'area si colloca immediatamente a sud del centro storico di Carrara, a cavallo del torrente Carrione, tra la vecchia strada Carriona e il viale XX Settembre e si incunea con un tessuto disomogeneo e marginale fin nel cuore della città stretto tra due pendici collinari. Questa zona si presenta come "area problema", infatti pur essendo attigua al centro storico, propone un'immagine desolante di periferia degradata e sottoutilizzata, e nello stesso tempo ne suggerisce l'importanza storica e quella futura di una parte di città ancora da definire. Essa, infatti, ha rappresentato storicamente il cuore industriale di Carrara, dal ponte di Via Cavour e lungo il Carrione verso Sud, è oggi tutto un intrecciarsi

di vecchie e rinnovate segherie, laboratori e depositi di materiali lapidei appartenenti alle famiglie più rappresentative del commercio dell'industria marmifera; ha anche storicamente rappresentato un punto nodale (vecchia stazione) per lo sviluppo delle comunicazioni: verso la città storica, la montagna, le cave, la stazione di Avenza e l'Aurelia;

- lo studio dello stato di fatto ha messo in evidenza come l'area si caratterizzi per la presenza di funzioni eterogenee tra loro quali aree pubbliche a verde, aree per servizi, aree artigianali e produttive attive, aree residenziale e aree dismesse. Lungo il viale XX Settembre troviamo il principale nucleo residenziale di recente realizzazione, dietro a questo fronte si sviluppa invece una zona con abitazioni di più antica formazione che presentano problemi di riqualificazione sia edilizia che urbanistica. Le industrie della segazione, in parte dismesse, si trovano lungo la riva sinistra del Carrione. Oltre il ponte di San Martino, nel cuore della città, si trova una vasta area caratterizzata da attività economiche che vanno dai laboratori del marmo a quelli artistici, alle attività espositive e commerciali, caratterizzata dalla presenza di alcuni edifici di archeologia industriale;

- quest'area svolge un ruolo territoriale strategico, in quanto rappresenta la testa di ponte del tessuto urbano verso l'alta collina e soprattutto verso il centro storico. In particolare, rispetto a quest'ultimo, si ritiene possa svolgere un ruolo complementare per favorirne il rilancio e la riqualificazione, offrendo una valida alternativa alla localizzazione di funzioni congestionanti e ad alta richiesta di accessibilità. Si presenta inoltre come punto nodale per le comunicazioni verso la città storica, la montagna e la stazione di Avenza;

- in questa zona il Regolamento Urbanistico dovrà individuare e perimetrare un ambito di trasformazione strategica (AS) emblematicamente indicato nelle tav. 4 e 5 del QP, ai sensi dell'Art. 30 delle Nta del PS, per il quale sono previsti i seguenti obiettivi di riferimento e azioni integrative:

- il progetto di trasformazione ha come obiettivo principale la riqualificazione generale di quest'ambito con lo scopo di renderlo il nuovo centro terziario della città strutturato a partire dal recupero ambientale dell'ambito del Carrione e dal potenziamento del ruolo urbano del viale XX Settembre. La funzione prevalente è quella residenziale integrata a quella direzionale, per servizi privati e ricettiva con la presenza di un importante parcheggio di attestamento per l'accesso al centro storico. La scelta della localizzazione dei nuovi insediamenti e della cessione di verde pubblico è subordinata al rispetto dei vincoli morfologici e idrogeologici;

- il disegno della cessione pubblica così quello del verde privato dovrà cercare di connettersi con aree verdi esistenti (parchi pubblici, filari alberati, vegetazione ripariale, boschi ecc.) per creare reti ecologiche di collegamento con l'ambiente extraurbano collinare;

- le regole insediative (*Indice di utilizzazione territoriale e cessione pubblica obbligatoria*) per le aree di trasformazione presenti in questo Ambito sono quelle definite all'Art. 34 per ciascuna classe di area;

- la disciplina funzionale delle aree di trasformazione comprese in questo Ambito prevede una quota residenziale minima del 35% della Sul;

- l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di prevedere, in sede di progetto esecutivo, che la superficie della cessione pubblica possa essere utilizzata come sedime per l'insediamento di funzioni pubbliche generali delocalizzate dal centro storico e quote di parcheggi pubblici aggiuntivi contemplando la possibilità di realizzare strutture multipiano interrato o fuori terra

- l'Amministrazione comunale, in sede di formazione degli atti di governo del territorio, valuterà attentamente, sulla base della progettualità specifica, gli usi ammessi,

privilegiando e massimizzando le funzioni terziarie di tipo direzionale, commerciali e ricettive alberghiere;

- nelle aree industriali localizzate a ridosso del torrente Carrione e pertanto comprese nel perimetro del relativo Sistema funzionale, valgono le regole definite all'Art. 22 delle Nta del PS.

DIMENSIONAMENTO UTOE 12 CENTRO CITTA'

Superficie territoriale Utoe	Ettari	154,70
Abitanti attuali	Numero	10.500
Abitanti insediabili (1)	Numero	1.589
Abitanti complessivi previsti	Numero	12.089

Dimensionamento del PS (3)			
Funzione	Riqualificazione e Aree di Trasformazione (1)	Ambiti di Trasformazione (2)	Totale Sul
a) Residenziale/negozi di vicinato/attività laboratoriali/ecc.	16.000	22.500	38.500
b) Direzionale e attività di servizio private	6.000	16.500	22.500
c) Commercio m.s.v.	0	2.000	2.000
d) Turistico ricettiva	0	4.000	4.000
Quota flessibile (a, b, commercio m.s.v. e turistico ricettiva solo in ambito di trasformazione)	0	19.000	19.000
Totale	22.000	64.000	86.000

(1) Nelle aree di riqualificazione e trasformazione la quota stimata destinata al recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente è dell'80%.

(2) Negli ambiti di trasformazione la quota stimata destinata al recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente è del 70%.

(3) Il dimensionamento del PS è comprensivo della Sul residua non ancora attuata del vigente regolamento urbanistico come di seguito stimata:

Destinazione	Recupero e ampliamenti del p.e.e. (R6, indice)	Aree a standard da perequare (I.U.)	Trasformazione diretta (R.U)		Piani d'area		Totale
			Previsione	di cui % a recupero	Previsione	di cui % a recupero	
12 Residenza	18.000	3.200			4.000		25.200
Terz/Serv Privati					18.000		18.000
Commerciale					4.000		4.000
Totale	18.000	3.200	0		26.000	70%	47.200

Dimensionamento degli standards urbanistici in base al DM 2/4/1968 n. 1444 relativo ai rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi pubblici (2)					
Tipologia di standard	Fabbisogno in base al DM 1444/68	Standard esistente	Standard da realizzare per colmare il deficit esistente	Standard per soddisfare nuova popolazione prevista	Standard da realizzare per gli insediamenti residenziali
Verde	94.500	21.883	72.617	14.301	86.918
Parcheggi	26.250	31.784	-5.534	3.973	-1.562
Istruzione (3)	47.250	18.255	28.995	7.151	36.146
Attrez. interesse collettivo (3)	21.000	20.881	119	3.178	3.297
Totale	189.000	92.803	96.197	28.602	124.799

(1) Per il calcolo degli abitanti insediabili si è ipotizzato che il 90% delle funzioni flessibili possano andare al residenziale assegnando una media di 35 mq/abitante.

(2) Gli standards per le attività produttive, le attività direzionali e commerciali, fatto salvo quanto previsto nella disciplina perequativa del PS nelle zone di trasformazione, non possono comunque essere inferiori a quelli stabiliti dal DM 1444/68 e s.m.i. e a quelli dettati da specifiche normative di settore emanate dalla Regione Toscana.

(3) Per questa tipologia di standards vale quanto specificato all'Art. 27, comma quarto, della normativa del PS.