COMUNE DI FORTE DEI MARMI
Provincia di Lucca

COPIA AUTENTICA
Segretario Generale
(Dr. [illegible] Bastardi)
Ufficio Segreteria

NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO STRUTTURALE

NORME DI ATTUAZIONE

Maggio 1997

NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

COPIA AUTENTICA
Segretario Generale
(Dr. Silvio Bastardi)
Ufficio Segreteria

COMUNE DI FORTE DEI MARMI

Provincia di Lucca

PIANO STRUTTURALE
NORME DI ATTUAZIONE

Testo modificato a seguito dell'esame delle osservazioni

TITOLO I
FINALITÀ ED INDIRIZZI

Art. 1 Finalità

1. Il Piano Strutturale definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale, in collegamento ed in coerenza con le politiche territoriali e di settore provinciali e regionali, ai sensi del comma uno dell'art. 24 della LRT 16/1/95 n°5.

2. Il piano strutturale contiene gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali e si avvale per questo del quadro conoscitivo delle risorse del territorio.

COPIA AUTENTICA
Segretario Generale
(Dr. Silvio Bastardi)
Ufficio Segreteria

Art. 2 Obiettivi del piano strutturale

1. Gli obiettivi da perseguire sono quelli enunciati dalle Deliberazioni C.C. nn. 102/94 e 87/95. In particolare:

- assicurare la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio;

- effettuare il recupero edilizio attraverso una attenta riprogettazione delle aree edificate, migliorando la qualità abitativa, favorendo le iniziative volte a soddisfare le esigenze residenziali della prima casa; la non espansione urbanistica; la riqualificazione del territorio attraverso il recupero ambientale delle aree inedificate; il controllo della qualità del progetto edilizio; la politica dei servizi; la valorizzazione e la tutela dei valori storici ed ambientali; un sistema di infrastrutture e di servizi per una migliore qualità della vita;

- assicurare un corretto sistema di mobilità, sia dei flussi veicolari di attraversamento che di quelli interni;

- porre attenzione al sistema delle aree verdi, salvaguardando e potenziando quelle esistenti, sia pubbliche che private, dando ad esse un carattere di continuità, correlandole al sistema dei percorsi pedonali, ciclabili e dei parcheggi;

- tutelare il sistema delle ville e dei parchi, soprattutto nella zona di Roma Imperiale;

- integrare e coordinare tra loro i piani di settore ed i piani urbanistici particolareggiati;

- creare una rete di servizi reali per le imprese operanti nel territorio: turistiche, commerciali ed artigianali;

- recuperare il patrimonio edilizio alberghiero esistente al fine di garantire alle strutture in esercizio l'adeguamento ai requisiti di efficienza che il turismo moderno oggi richiede;

- rilanciare il turismo attraverso un progetto che dovrà mirare all'ampliamento della stagione turistica e ad un migliore sfruttamento delle strutture ricettive; ad una maggiore disponibilità dei servizi urbani per archi temporali maggiori; al potenziamento delle iniziative culturali per rilanciare l'immagine di Forte dei Marmi non solo come cittadina balneare, ma anche come luogo d'arte e di cultura.

COPIA AUTENTICA
Segretario Generale
(Dr. Silvio Bastardi)
Ufficio Segreteria

Art. 3 Quadro conoscitivo

1. Il piano strutturale contiene il quadro delle conoscenze del territorio comunale, eseguito attraverso il completo accertamento dello stato di fatto dell'insediamento urbano ed extraurbano e delle condizioni sociali ed economiche della popolazione. Esso costituisce fondamentale sostegno sia dell'elaborazione progettuale, sia per le azioni di governo del territorio, per le finalità e gli obiettivi di cui ai precedenti artt. 1 e 2.

2. I dati del quadro conoscitivo ed i relativi elaborati grafici di cui al successivo art. 4 sono accessibili a tutti i cittadini nei modi previsti per legge.

COPIA AUTENTICA
Ufficio Segreteria
Segretario Generale
(Dr. Silvio Bastardi)

TITOLO II
CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE

Art. 4 Elaborati del piano strutturale

1. Il quadro delle conoscenze è rappresentato dai seguenti elaborati tecnici:
   - Catasto storico anno 1940[1];
   - Tav.1- Assemblaggio dei Piani regolatori dei comuni limitrofi - scala 1:10.000;
   - Tav.2- Prg vigente: Stato di attuazione degli interventi programmati - scala 1:5.000;
   - Tav.3- Prg vigente: Standard urbanistici previsti - scala 1:5.000;
   - Tav.4- Stato attuale: Standard urbanistici esistenti - scala 1:5.000;
   - Tav.5- Stato attuale: reti tecnologiche - scala 1:5.000;
   - Tav.6- Carta delle sovrapposizioni storiche - scala 1:5.000;
   -Tav.7- Suddivisione del territorio in zone Istat e sub-zone omogenee - scala 1:5.000;
   - Tav.8a...h- Carta dell'uso del suolo - scala 1:2.000;
   - Tav.8i- Carta dell'uso del suolo area del centro - scala 1:1.000;
   - Tav.9a...h- Carta cronologica e tipologica - scala 1:2.000;
   - Tav.9i- Carta cronologica e tipologica area del centro - scala 1:1.000;
   - Tav.10a..h- Carta dei valori storico-ambientali - scala 1:2.000;
   - Tav.10i- Carta dei valori storico-ambientali area del centro - scala 1:1.000;
   - Tav.11- Carta di sintesi dell'uso del suolo - scala 1:5.000;
   - Tav.12- Individuazione degli ambiti;
   - Tav. 6 - Carta della pericolosità e del rischio idraulico - scala 1:5.000[2];
     - Relazione tecnica composta dai seguenti capitoli:
     - Cap. I - Il quadro di riferimento territoriale;
     - Cap. II - Demografia e condizione economica;
     - Cap. III - Servizi e standard urbanistici;
     - Cap. IV - Storiografia urbana;
     - Cap. V - Analisi urbana;
     - Cap. VI - Il settore turistico-alberghiero.
2. Fanno parte del progetto di piano strutturale i seguenti elaborati:

1 FONTE: ARCHIVIO COMUNALE.
2 CARTOGRAFIA ALLEGATA AL P.S. REDATTA DAL GEOLOGO IN APPLICAZIONE DEL. C.R. 12/2/85 N.94 E DEL. C.R. 21/6/94 N.230.

COPIA AUTENTICA
COMUNE DI FORTE DEI MARMI - Ufficio Segreteria -
Segretario Generale
(Dr. Silvio Bastardi)

- Tav. n. 13 - Invarianti - scala 1:5.000;
- Tav. n. 14 - sub sistemi ed unità territoriali organiche elementari - scala 1:10.000;
- Relazione tecnica;
- Norme di attuazione.

COPIA AUTENTICA
Segretario Generale
(Dr. Silvio Bastardi)
Ufficio Segreteria

Art. 5 Assetto infrastrutturale sovracomunale

1. Il piano strutturale definisce i criteri di localizzazione sul territorio degli interventi di rilevanza comunale, provinciale e quelli di competenza regionale ai sensi dell'art.6 secondo comma, lettera b) della LRT 5/95. Essi riguardano:

a) interventi sulla viabilità:

- Autostrada A12:

obiettivi: creare un corridoio infrastrutturale di rispetto per l'eventuale potenziamento del tracciato. Tale previsione interessa il tratto autostradale che attraversa in senso longitudinale il Comune, al fine di agevolare l'eventuale costruzione della terza corsia;

- Via di scorrimento:

obiettivi: interventi sull'attuale tracciato della Via Emilia-Via G.B.Vico di attraversamento longitudinale del Comune, nella prospettiva di creare un percorso di collegamento tra i Comuni costieri versiliesi, con funzione alternativa anche al Viale Litoraneo;

criteri: - il recupero dell'attuale tracciato migliorandone le caratteristiche tecniche, con particolare riguardo:

- all'adeguamento della sezione stradale;

- alla costruzione di piste ciclabili;

- alla costruzione di una fascia ecologica boscata su ambo i lati ai fini dell'abbattimento dell'inquinamento acustico e per ridurre le fonti di quello chimico;

- alla differenziazione dei traffici urbani da quelli di attraversamento, limitando le interconnessioni con la viabilità minore. In tal senso, nei sub sistemi, e nelle unità territoriali organiche elementari interessate, dovranno essere previste soluzioni viarie che limitino gli accessi verso tale infrastruttura e le opere volte al ripristino/adeguamento dei canali di scolo delle acque meteoriche, da collegare agli affluenti esistenti, ai fini della regimazione idraulica.

- Al tratto di nuova costruzione, a ponente di Via P. I. Carrara, il cui tracciato definitivo sarà stabilito a seguito di un progetto unitario che interessi anche il limitrofo Comune di Montignoso.

- Lungo il nastro stradale sono ammessi interventi per la costruzione di aree di sosta e di servizio agli automobilisti;

- Viale Litoraneo:

obiettivi: conservarne la valenza di percorso turistico sovracomunale e di struttura a servizio della balneazione;

criteri: - il recupero dell'attuale tracciato migliorandone le caratteristiche tecniche ai fini della costruzione di percorsi ciclabili e pedonali, della sistemazione delle opere di arredo e dei giardini, di aree per la sosta;

b) interventi sulla mobilità:

COPIA AUTENTICA
COMUNE DI FORTE DEI MARMI — Ufficio Segreteria —
Segretario Generale
(Dr. Silvio Bastardi)

- nei punti di intersezione tra la via di scorrimento e le strade principali di ingresso al centro cittadino, al fine di consentire una maggiore percorribilità dei flussi veicolari di attraversamento, senza che questi interferiscano sull'efficienza dei flussi di tipo residenziale, sono individuati dei nodi viari, da risolvere privilegiando soluzioni con svincolo a raso con movimento rotatorio, in quanto ritenuti di migliore inserimento ambientale, di contenimento della velocità di percorrenza, di maggiore fluidità del traffico. I nodi viari da risolvere riguardano le interconnessioni della Via di scorrimento con: Via XX Settembre, Via Provinciale, Via Michelangelo, Via Versilia, Via P.I. da Carrara, la nuova strada di collegamento al palazzetto dello sport;

- previsione di un sistema di parcheggi collegati a percorsi pedonali e ciclabili in zone ritenute strategiche, (nelle aree centrali e quelle adiacenti al centro, nella zona del Cinquale, sulla Via Emilia-Via Vico, sulla Via P.I. da Carrara, sulla Via XX Settembre, sulla Via Michelangelo) con il compito di alleggerire la pressione veicolare verso il centro, generata dal pendolarismo turistico.

COPIA AUTENTICA
COMUNE DI FORTE DEI MARMI - Ufficio Segreteria
Segretario Generale
(Dr. Silvio Bastardi)

Art. 6 Assetto infrastrutturale comunale e piani di settore

1. Gli interventi sulla viabilità di interesse comunale riguardano:

a) il collegamento del palazzetto dello sport:

obiettivi: la creazione di un idonea congiunzione della zona del polo sportivo alla Via di scorrimento e alla principale viabilità comunale;

criteri: - nel nuovo tratto non devono essere previsti accessi diretti verso le zone residenziali;

- in sede di realizzazione dovrà essere vagliato il tracciato più opportuno dal punto di vista dei benefici ambientali, in particolare tenendo conto: dei fattori ecologici (vegetazione, ecc.) e dei fattori estetici (rilievo del terreno, danni al paesaggio, aspetti architettonici, consonanza con la natura, ecc.).

2. E' previsto un piano della mobilità in conformità al punto b) del precedente art.5, finalizzato a raggiungere, su scala comunale, i seguenti obiettivi:

a) azioni sulla viabilità esistente al fine di consentire una maggiore percorribilità dei flussi veicolari di attraversamento trasversale che collegano la Via di scorrimento al centro cittadino e alla zona balneare. Le strade interessate sono: Via XX Settembre, Via Provinciale, Via Michelangelo, Via P.I. da Carrara. In tal senso nelle unità territoriali organiche elementari attraversate da tali percorsi dovranno essere previsti adeguati interventi ai fini dell'abbattimento dei rumori e dell'inquinamento chimico, nonché opere di arredo per un migliore inserimento ambientale;

b) interventi di completamento/aggiustamento di alcuni tracciati esistenti, per agevolare i flussi di attraversamento residenziali, in particolare nelle aree limitrofe alla Via di scorrimento;

c) creazione nella zona centrale di un'area a traffico limitato (parziale e/o totale);

d) indicazioni relative alla viabilità ed ai percorsi. In particolare dovranno essere regolamentate:
- le piazze ed i parcheggi;
- le sedi stradali (con o senza alberature obbligatorie);
- i percorsi pedonali e ciclabili (con o senza alberature obbligatorie).

3. La predisposizione del piano di sviluppo ed adeguamento della rete commerciale deve tendere:

- al graduale conseguimento di una più ampia dimensione media degli esercizi commerciali, considerando anche l'opportunità di stabilire i limiti minimi di superficie di vendita, in particolare per quelli relativi ai generi di largo e generale consumo ed agli altri prodotti di uso corrente;
- ad integrare altre forme di attività economica;
- alla razionalizzazione delle strutture e delle infrastrutture dell'apparato distributivo al fine di assicurare forme che rispondano alle esigenze del pubblico, avendo riguardo alle necessità particolari delle varie zone;
- alla salvaguardia degli esercizi commerciali connotati di valenza culturale e storica, nonché a prevedere apposite norme che preservino le tipologie dei negozi tipici del Centro Antico (utoe A13) e di Vittoria Apuana centro (Utoe A16);

COPIA AUTENTICA
COMUNE DI FORTE DEI MARMI - Ufficio Segreteria
Segretario Generale
(Dr. Silvio Bastardi)

- ad osservare le norme stabilite dal regolamento urbanistico in materia di disciplina delle destinazioni d'uso e degli standards di parcheggio.

4. Il Comune potrà dotarsi di piani di settore in applicazione a specifiche leggi nazionali e regionali.

COPIA AUTENTICA
Segretario Generale
(Dr. Silvio Gastaldi)
Ufficio Segreteria

Art. 7 Programma integrato d'intervento

1. Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 5/95, il programma integrato di intervento è lo strumento facoltativo con il quale l'amministrazione comunale, in attuazione del piano strutturale, individua le trasformazioni del territorio, da attuare per il periodo corrispondente al proprio mandato amministrativo, che per la loro rilevanza e complessità, necessitano di una esecuzione programmata.

2. Il programma integrato di intervento ha come obiettivo il congruo legame tra sviluppo delle funzioni e destinazioni d'uso delle aree con i relativi piani economico-finanziari e organizzativi, da realizzare con la mutua integrazione tra Comune ed altri soggetti pubblici e/o privati. Esso mira alla realizzazione di opere di pubblico interesse dirette al soddisfacimento di bisogni che la collettività esprime.

3. Il programma integrato è obbligatorio nei casi espressamente previsti dalla presente normativa.

COPIA AUTENTICA
COMUNE DI FORTE DEI MARMI
Ufficio Segreteria
Segretario Generale
(Dr. Silvio Bastardi)

Art. 8 Statuto dei luoghi

1. Lo statuto dei luoghi disciplina l'uso e le trasformazioni degli immobili, nonché quelle parti di territorio che rappresentano la memoria, la pecularietà e la specificità culturale ed ambientale di Forte dei Marmi. Esso raccoglie gli elementi delle invarianti strutturali nelle quali, anche in riferimento alle specificazioni della disciplina degli assetti paesistici ed ambientali (L. 1497/39; L. 431/89; L.R. 52/82 e successive modifiche ed integrazioni secondo i contenuti espressi dalla Del. C.R. 296/88) si applicano gli interventi sotto specificati.

2. Le invarianti sono individuate nella Tav.13 di cui al precedente art.4, esse sono riportate e regolamentate nel seguente prospetto:

OGGETTO	SPECIFICAZIONI ED INTERVENTI AMMESSI
- arenili:	- si applicano le norme di sistema previste al successivo art. 15 (utoe A1);
- zona retrodunale di ponente:	- comprende le zone a monte del Viale Litoraneo destinate al ripristino ambientale e vegetazionale con essenze della macchia mediterranea; - è ammessa la costruzione di strutture con destinazione: servizi, servizi turistici e informativi, ristoro; H. max. ml. 4,0; Superficie coperta max. mq. 500; - per quanto non espressamente previsto si applica il regime di conservazione ai sensi del successivo art. 20 punto c);
- zona dunale di ponente:	- comprende le zone cespugliate e dunose dell'arenile; - sono vietate le opere che modifichino la qualità ecologica nonché le attuali caratteristiche vegetazionali; - l'area dovrà essere opportunamente perimetrata e recintata per evitarne l'erosione derivante dall'attività umana tutelando le forme pioniere erbacee ed arbustive; - per quanto non espressamente previsto si applica il regime di conservazione ai sensi del successivo art. 20 punto c);
- aree arborate pinetate e/o con essenze tipiche della macchia mediterranea:	- si applica il regime di conservazione (art. 20 lettera c);
- sistema delle ville e degli edifici storici isolati:	- comprende gli edifici di interesse storico, architettonico e documentario costruiti prima del 1940 e quelli successivi a tale periodo che meglio rappresentano il carattere, la storia

COPIA AUTENTICA
Segretario Generale
(Dr. Silvio Bastardi)
Ufficio Segreteria

	dell'architettura e dell'insediamento urbano di Forte dei Marmi; - si applica il regime di conservazione (art. 20 lettera b);
- giardini storici e parchi di valore ambientale:	- comprende le aree destinate a parco/giardino che rappresentano un caratteristico aspetto avente valore ambientale, tradizionale ed estetico; - si applica il regime di conservazione (art. 20 lettera c);
- aree di valore paesaggistico ed ambientale:	- comprende le aree inedificate extraurbane che hanno conservato intatto il loro valore ambientale ed estetico; - si applica il regime di conservazione (art. 20 lettera c);
fiume Versilia, fosso del Fiumetto ed il sistema dei canali della pianura;	- sono ammessi interventi per l'eliminazione del rischio idraulico e le opere di riqualificazione e/o ricostruzione dell'ambiente a dominante naturale per accrescerne la qualità ambientale; - deve essere garantita l'accessibilità per le ispezioni, manutenzioni e opere di interesse pubblico; - i canali superficiali devono essere mantenuti scoperti anche nelle aree urbanizzate;
- Viale litoraneo:	- si tratta di sistema infrastrutturale storico di collegamento sovracomunale di servizio alla balneazione, la cui valenza territoriale e paesaggistica è assai rilevante e che pertanto va salvaguardata anche nel suo aspetto spaziale; - sono consentiti gli interventi di cui al precedente art. 5;
- Centro Antico:	- la conservazione dei caratteri formali e strutturali propri dell'insediamento e dei suoi rapporti con l'intorno (quali l'impianto urbano, il tessuto edilizio, le emergenze monumentali, i profili salienti) in quanto agli stessi si riconosce un elevato valore paesistico, storico, ambientale e di tipicità; - si applicano gli interventi di cui al successivo art. 20 lettera a) e gli indirizzi della Utoe A13;
- Roma Imperiale:	- rappresenta documento della storia urbana di Forte dei Marmi da salvaguardare; - si applicano gli interventi di conservazione di

COPIA AUTENTICA
COMUNE DI FORTE DEI MARMI - Ufficio Segreteria
Segretario Generale
(Dr. Silvio Bambini)

	cui al successivo art. 20 punto b) e c) sugli immobili che nella Tav.13 "Invarianti" sono classificati come "Ville di interesse storico, architettonico e documentario", "giardini e parchi di valore ambientale" e "Aree di valore paesaggistico ed ambientale". Per gli edifici che non rivestono valore storico, architettonico e documentario e nelle aree inedificate si applicano gli interventi di mantenimento (Art. 21 punto a);.

COPIA AUTENTICA
COMUNE DI FORTE DEI MARMI
Ufficio Segreteria
Segretario Generale
(Dr. Silvia Bastardi)

Art. 9 Interventi sul patrimonio edilizio alberghiero esistente

1. Il regolamento urbanistico disciplina il vincolo di destinazione turistico-produttiva ai sensi delle leggi vigenti. Gli interventi su tali immobili sono disciplinati a prescindere dalle regole d'ambito di cui al successivo art.18.

2. Il regolamento urbanistico detta le norme di intervento sul patrimonio edilizio alberghiero esistente ai fini di consentire il soddisfacimento dei fabbisogni dei servizi, senza incremento dell'attuale capacità ricettiva, in particolare per:

- la costruzione di servizi privati alle camere, di sale comuni e degli altri servizi complementari turistici, nella misura minima prevista dalla L.R. 78/81 e successive modifiche ed integrazioni, nonché l'adeguamento della dimensione minima delle superfici delle camere;
- l'adeguamento dell'eventuale cucina ai requisiti igienico-sanitari e dei servizi annessi;
- l'adeguamento alla normative di sicurezza previste dalle leggi vigenti.
- Sono fatte salve le azioni più restrittive in relazione al valore dell'edificio e dell'area a parco.

3. Gli adeguamenti di cui al precedente comma secondo, quando sono associati all'incremento dell'esistente capacità ricettiva, dovranno essere disciplinati attraverso:

- la definizione di parametri urbanistico edilizi da stabilire in relazione alle caratteristiche tipologiche degli edifici alberghieri per unità territoriale organica elementare;
- la dotazione minima di parcheggi.
- Sono fatti salvi gli interventi più restrittivi in funzione del valore dell'edificio e dell'area a parco.

4. I privati dovranno stipulare con il Comune una convenzione da trascrivere a cura dei richiedenti, attraverso la quale si impegnano a mantenere la destinazione alberghiera degli immobili oggetto degli interventi di cui ai precedenti comma primo e secondo.

5. Per le tipologie edilizie di piccola dimensione, definite tali sulla base di parametri dimensionali (quali la capacità ricettiva, la dimensione del lotto, il volume) e gestionali (qualità di servizi e costi di gestione), il Regolamento urbanistico disciplina l'eventuale cambio della destinazione d'uso secondo i seguenti criteri:

a) per gli immobili trasformati in albergo potrà essere consentito il ripristino della originaria destinazione d'uso. In tal caso sui maggiori volumi acquisiti in forza della destinazione alberghiera dovrà essere prevista apposita disciplina d'uso (la demolizione o la loro eventuale utilizzazione condizionata);

b) per gli altri immobili aventi originaria destinazione alberghiera sono ammessi i seguenti interventi:

- la demolizione e ricostruzione applicando sul lotto i parametri urbanistico ed edilizi previsti per l'utoe di appartenenza. Sono esclusi dalla demolizione gli edifici di valore storico, architettonico e documentario;

COPIA AUTENTICA
COMUNE DI FORTE DEI MARMI – Ufficio Segreteria
Segretario Generale
(Dr. Silvio Bastardi)

- nel caso di mantenimento del volume esistente, sulle superfici utili lorde in eccesso rispetto a quanto sarebbe risultato dall'applicazione sul lotto dei parametri urbanistico ed edilizi stabiliti per l'utoe di appartenenza, dovrà essere prevista apposita disciplina per la loro utilizzazione condizionata;

- la dimensione minima degli eventuali alloggi residenziali non dovrà essere inferiore a 120 mq. di Sul o, in difetto, l'intera superficie ottenibile in ciascun piano dell'edificio.

6: Per gli edifici alberghieri dismessi in cattivo stato di conservazione che hanno cessato l'attività sono ammessi i seguenti interventi:

- quelli dei precedenti comma, secondo e terzo;

- incentivi urbanistico ed edilizi al fine del loro recupero a fini turistico-ricettivi. In questo caso, oltre all'albergo, potranno essere previste differenti destinazioni d'uso (parziali o totali sull'intero immobile) per servizi pubblici e privati, per la realizzazione di attrezzature complementari turistiche e standards urbanistici;

- eventuali diverse destinazioni d'uso sono ammesse attraverso forme di concertazione pubblico-privato, per mezzo delle procedure dei programmi integrati di intervento ai sensi del comma terzo del precedente art. 7;

- il reinsediamento attraverso le modalità di cui al successivo art. 25.

COPIA AUTENTICA
COMUNE DI FORTE DEI MARMI
UFFICIO SEGRETERIA
Segretario Generale
(Dr. Silvio Bastardi)

TITOLO III
SISTEMA TERRITORIALE E SUB SISTEMI

Art. 10 Sistema territoriale e divisione in sub sistemi

1. Il territorio del Comune di Forte dei Marmi è inserito nel più vasto sistema territoriale della pianura costiera versiliese che dal mare si estende fino ai piedi delle colline. Tale sistema è attraversato longitudinalmente da strade di comunicazione di interesse nazionale e regionale (autostrada e Via Aurelia) e dalla ferrovia tirrenica. Esso si caratterizza inoltre per la presenza di funzioni territoriali di forte specializzazione: turistica, residenziale a bassa-media densità insediativa, aree storiche, artigianato e industria, artigianato laboratoriale ed agricola.

2. Il sistema territoriale della pianura costiera, sulla base delle conoscenze relative agli assetti insediativi, infrastrutturali, funzionali ed ambientali, atti a perseguire gli obiettivi di governo del territorio, è stato suddiviso in sub sistemi, Essi sono:

-A- sub sistema insediativo costiero;

-B- sub sistema insediativo della pianura;

-C- sub sistema periurbano;

-D- sub sistema agricolo e paesaggistico della pianura.

2. Fanno parte del sub sistema insediativo costiero due sub sistemi trasversali funzionali che svolgono un ruolo di cerniera e di scambio tra le unità territoriali organiche elementari che attraversano. Essi sono:

- sistema funzionale della Via Provinciale;

- sistema funzionale di Via P.I. da Carrara.

3. Il regolamento urbanistico fisserà in via definitiva il perimetro dei sub sistemi e dei sistemi funzionali, apportando eventuali limitate modifiche conseguenti ad una più dettagliata valutazione in sede progettuale.

COPIA AUTENTICA
Segretario Generale
(Dr. Sig[illegible] Bastardi)

Art. 11 Sub sistema insediativo costiero -A-

1. Nel sub sistema insediativo costiero, gli indirizzi da seguire nella formazione degli strumenti urbanistici, riguardano, principalmente:

- l'arenile, che, in quanto principale risorsa per la promozione turistico-balneare e, di riflesso, dell'economia del Comune, dovrà essere opportunamente disciplinato perché continui ad offrire un prodotto di elevata qualità, sia in termini di servizi alla balneazione, sia per il valore ambientale che ancora rappresenta;

- il recupero del patrimonio edilizio di valore storico-architettonico e/o documentario, esaltando le sue specificità ambientali, migliorando la funzione attrattiva turistico-commerciale del centro di più antica formazione, rafforzandone quella espositivo-culturale;

- il recupero del patrimonio edilizio costituitosi a partire dal primo dopoguerra, attraverso i criteri d'ambito di cui al successivo art. 18, caratterizzato da una distribuzione ed un assetto prevalentemente omogeneo, con maggioranza di tipologie a villa/villino di tipo monofamiliare. Tali tessuti residenziali, di recente edificazione, possono presentare caratterizzazioni planovolumetriche ed insediative da riconsiderare, attraverso regole edilizie ed insediative volte a meglio riorganizzare i tessuti edilizi esistenti. Nelle aree residenziali marginali, a confine con le zone periurbane ed in quelle più periferiche, interessate da una edificazione prevalentemente disomogenea e casuale potranno essere previsti interventi più incisivi di riorganizzazione urbanistica, dettando regole insediative atte a ricreare ordine e regolarità tipomorfologica;

- il recupero del patrimonio edilizio alberghiero esistente attraverso una articolata disciplina degli interventi ai sensi del precedente art. 9;

2. E' previsto un fabbisogno abitativo di 85 alloggi, da reperire prioritariamente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente. L'occupazione di nuove aree è pertanto prevista come passaggio ultimo e, comunque, da utilizzare come elemento di ricucitura e di riqualificazione dei tessuti, all'interno di zone urbanizzate da riordinare. Non sono pertanto previste nuove zone di espansione.

3. Ai fini del soddisfacimento del fabbisogno abitativo sono conteggiati come incremento del numero di alloggi quelli realizzati in aggiunta alle unità abitative esistenti, sia attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente che con nuova edificazione. La previsione complessiva di alloggi può subire una oscillazione del 20%. Nel caso non venga esaurita la possibilità edificatoria all'interno del sub sistema, è possibile prevedere la collocazione della parte residua in quello limitrofo.

4. Nel sub-sistema, in quanto interamente compreso all'interno del perimetro della Direttiva costiera di cui alla Del. C.R. N° 47/90, la volumetria massima di progetto non potrà superare il 3% di quella esistente.

5. Gli standards devono tenere conto della popolazione residente e di quella turistica. In tal senso nella previsione di aree da destinare a parcheggio e verde pubblico è previsto un dimensionamento non inferiore al fabbisogno di 25.000 abitanti.

COPIA AUTENTICA
COMUNE DI FORTE DEI MARMI Ufficio Segreteria
Segretario Generale
(Dr. Silvio Bastardi)

6. All'interno delle unità territoriali organiche elementari di cui al successivo articolo 15, dovranno essere reperiti gli standard minimi previsti dal DM 1444/68 al fine di garantire ad ogni abitante una dotazione minima di spazi ed attrezzature pubbliche. La previsione dovrà rispondere ad esigenze reali, tenendo conto della tendenza sociale e demografica della popolazione e della sua distribuzione territoriale, differenziando le diverse categorie di servizio al fine di risolvere particolari situazioni di carenza, affidando ad esse un ruolo strategico e riequilibratore. Gli standards devono soddisfare le esigenze all'interno delle singole unità territoriali organiche elementari e, nel caso in cui non sia possibile reperirli all'interno di esse, dovranno essere ricavati in quelle adiacenti.

7. Tenuto conto dell'andamento demografico e della composizione sociale della popolazione, è ammesso un diverso rapporto, inferiore a quello del DM 1444/68, tra abitante e superficie destinata ad attrezzature scolastiche, fermo restando i minimi di funzionalità didattica ed edilizia di cui al DM 18/12/75, purché la quota di superficie mancante venga reperita all'interno dello standard per le attrezzature di interesse collettivo e di verde attrezzato di quartiere (in aggiunta ai minimi fissati dal DM 1444/68).

COPIA AUTENTICA
COMUNE DI FORTE DEI MARMI – Ufficio Segreteria –
Segretario Generale
(Dr. Silvio Gazzardi)

Art. 12 Sub sistema insediativo della pianura -B-

1. Sub sistema residenziale che comprende il nucleo della Vaiana, costituitosi a partire dal primo dopoguerra, con carattere discontinuo e disomogeneo e che pertanto richiede interventi di riordino e di riqualificazione dei tessuti con modalità tali da operare una riorganizzazione morfologica formale, soprattutto nelle parti di margine, a confine con la zona agricola, più episodicamente edificate, dotandola delle necessarie opere di infrastrutturazione e di servizio.

2. All'interno del sub sistema dovranno essere reperiti gli standards minimi previsti dal D.M. 1444/68 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di garantire ad ogni abitante una dotazione minima di spazi ed attrezzature pubbliche, con i criteri di cui al comma quinto e sesto del precedente articolo 11.

3. Nel sub sistema è previsto un fabbisogno abitativo di 15 alloggi con criteri analoghi a quelli di cui al comma secondo e terzo del precedente articolo 11.

4. Nella zona adiacente la Via Provinciale della Marina sono ammesse destinazioni per servizi, artigianato e commerciale-espositiva, con tipologie insediative ordinate, atte a garantire una qualità di insieme.

COPIA AUTENTICA
Segretario Generale
(Dr. Silvio Castardi)
Ufficio Segreteria

Art. 13 Sub sistema periurbano -C-

1. E' costituito da zone comprese tra la cintura edificata urbana e l'autostrada che ancora oggi si caratterizzano per i loro elementi tipologici ed ambientali, da mantenere al loro stato periurbano e di presidio paesaggistico-ambientale, da lasciare come fascia con soluzione di continuità tra il sub sistema insediativo costiero e quello insediativo della pianura.

2. Per le aree che non ricadono nel sistema delle invarianti (Art. 8), sono previsti gli interventi di mantenimento di cui al successivo art. 21 punto c), fatte salve le seguenti ulteriori specificazioni:

- l'area compresa tra la Via Versilia e Via P.I. da Carrara, appare, per accessibilità e posizione, di interesse per una sua utilizzazione pubblica, al fine di rilocalizzare alcune attrezzature e/o servizi di interesse pubblico attualmente ubicati in zona urbana impropria (magazzino comunale, deposito automezzi, ecc.). In tale area, opportunamente attrezzata, potranno trovare collocazione gli spazi di sosta per spettacoli viaggianti. Non dovranno essere previsti nuovi accessi dalla Via Emilia, fatto salvo quello principale di collegamento al sistema dei percorsi interni all'area;

- l'area compresa tra la Via Vico e l'autostrada, oltre che rivestire particolare interesse paesaggistico, è posta in posizione strategica, tale da rappresentare una sorta di porta di accesso al centro. E' prevista la realizzazione di una "strada parco" destinando l'area ad attrezzature sportive-ricreative e di servizio di interesse urbano-territoriale. Non dovranno essere previsti nuovi accessi dalla Via Vico, fatto salvo quello principale di collegamento al sistema dei percorsi interni all'area.

COPIA AUTENTICA
Segretario Generale
(Dr. Silvio Bastardi)
Ufficio Segreteria

Art. 14 Sub sistema agricolo e paesaggistico della pianura -D-

1. Sub sistema che concorre al contenimento dello sviluppo urbano, utilizzata per le attività del primario a part-time. Questo territorio è destinato, oltre che all'esercizio delle attività agricole, alla protezione dei beni naturali, ambientali e del paesaggio;
2. Si applicano gli interventi di mantenimento (art. 21 lettera b).

COPIA AUTENTICA
Segretario Generale
(Dr. Silvio Bastardi)
Ufficio Segreteria

TITOLO IV
DISCIPLINA DELLE UTOE

Art. 15 Disciplina delle utoe

1. Il sub sistema insediativo costiero -A- è suddiviso in unità territoriali organiche elementari come di seguito elencate[3], per le quali sono indicate le prevalenti caratteristiche urbanistiche ed ambientali ed i criteri generali di intervento. Questi ultimi integrano la disciplina d'ambito di cui al successivo art. 18. Essi sono:

A *1* ARENILE

- area che caratterizza l'offerta turistica del Comune da assoggettare ad uno studio di piano particolareggiato, teso a razionalizzare gli interventi e a definire l'organizzazione generale degli spazi;

- fino all'approvazione del piano particolareggiato si applicano le norme del vigente piano di settore. Per gli edifici aventi diversa destinazione d'uso (ristoranti, discoteche, ecc.) sono ammessi interventi di ristrutturazione senza aumento di superficie utile e volume, ad eccezione di quanto imposto dalle leggi sanitarie, antincendio o da altre normative tese a migliorare la funzionalità dei servizi.

A *2* V.LE REPUBBLICA E CENTRO DI LEVANTE

- area omogenea fronte mare compresa tra il Centro ed il confine con Pietrasanta, di media densità abitativa, costituita prevalentemente da edifici di impianto storico a tipologia a villa, appartenenti al prima espansione storica lungo la parte di levante del Viale Litoraneo;

- caratteristica principale della zona è costituita dalla valenza ambientale dei luoghi e delle architetture che connotano questo paesaggio, da un patrimonio abitativo che per 4/5 è composto da abitazioni non occupate (ville) utilizzate per vacanza e dalla presenza di notevoli complessi turistico-ricettivi;

- gli interventi dovranno prevedere azioni volte alla valorizzazione dell'ambiente costruito e degli spazi privati con adeguate opere di arredo urbano. La disciplina sugli immobili è orientata alla conservazione e al mantenimento secondo la disciplina d'ambito di cui al successivo art.18. Non è pertanto prevista nuova edificazione di completamento, né l'incremento dell'attuale capacità insediativa.

A *3* CENTRO DI PONENTE

- area omogenea fronte mare compresa tra il Centro ed la Via Trento, di media densità abitativa, costituita prevalentemente da edifici di impianto storico a tipologia di villa e villino, appartenenti al prima espansione storica;

- caratteristica principale della zona è rappresentata dalla valenza ambientale dei luoghi e dalle architetture che connotano questo paesaggio e da una presenza di edifici con destinazione turistico-ricettiva;

3 I NUMERI DI IDENTIFICAZIONE DELLE UTOE SONO QUELLI DELLA CARTOGRAFIA TAV 14.

COPIA AUTENTICA
COMUNE DI FORTE DEI MARMI – Ufficio Segreteria –
Segretario Generale
(Dr. [illegible] Bastardi)

- gli interventi dovranno prevedere azioni volte alla valorizzazione dell'ambiente costruito e degli spazi privati con adeguate opere di arredo urbano. La disciplina sugli immobili è orientata alla conservazione e al mantenimento secondo la disciplina d'ambito di cui al successivo art.18. Non è pertanto prevista nuova edificazione di completamento, né l'incremento dell'attuale capacità insediativa.

A *4* V.LE ITALICO

- area prospiciente il mare in parte disomogenea che comprende gli ambiti che si affacciano sul Viale Italico e su Via G.Mazzini, fino alla Via Canova, caratterizzata da una prevalente edilizia moderna con tipologia villa e villino con bassa densità abitativa frammista a complessi ricettivi;

- caratteristica principale della zona è rappresentata dalla valenza ambientale dei luoghi e dalla presenza di complessi turistico-ricettivi, alcuni dei quali dismessi ed in cattivo stato di conservazione, seppure di rilevante valore architettonico e ambientale;

- gli interventi dovranno prevedere azioni volte alla valorizzazione dell'ambiente costruito e degli spazi privati con adeguate opere di arredo urbano. La disciplina sugli immobili è orientata alla conservazione e al mantenimento secondo la disciplina d'ambito di cui al successivo art.18. Non è pertanto prevista nuova edificazione di completamento, né l'incremento dell'attuale capacità insediativa;

- un importante ruolo strategico per la riqualificazione urbanistica dell'area e per il turismo possono essere svolti da progetti finalizzati al recupero del patrimonio edilizio alberghiero dismesso per la creazione di strutture complementari turistiche (per la cultura, ecc.).

A *5* VITTORIA APUANA PONENTE

- comprende le aree a confine con il Comune di Montignoso caratterizzate da una prevalenza di ambiti omogenei ed interclusi e da una edilizia recente con tipologia villa e villino di bassa densità a prevalente funzione residenziale;

- la disciplina sugli immobili è quella prevista per gli ambiti di cui al successivo art. 18;

- stante l'elevato valore ambientale della zona, particolare attenzione dovrà essere rivolta alla valorizzazione degli aspetti paesaggistici e alla tutela dei giardini/parchi delle ville che ancora conservano le essenze tipiche della macchia mediterranea;

- le aree libere fronte mare appartengono al sistema dunale e retrodunale per le quali si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 8 sullo statuto dei luoghi;

- le aree inedificate poste tra Via Canova-Via Civitali-Via Ariosto e quelle adiacenti il plesso scolastico di Via P.I. da Carrara, non solo qualificano la zona sotto il profilo paesaggistico, ma rappresentano anche una importante riserva di territorio da salvaguardare per i diritti delle

COPIA AUTENTICA
COMUNE DI FORTE DEI MARMI
Ufficio Segreteria
Segretario Generale
(Dr. Silvio Bastiani)

generazioni presenti e future, da sottoporre a regime di mantenimento (Art. 21 lettera a). Su tali aree, allo scopo di preservare l'unitarietà paesaggistica ed ambientale dei luoghi è prevista la possibilità di realizzare quote di edificazione privata solo se realizzate contestualmente ad interventi aventi finalità sociale e collettiva di interesse pubblico, e, comunque, dopo avere soddisfatto le esigenze di recupero e di riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti attraverso la disciplina d'ambito di cui al successivo Art. 18. L'intervento si attua attraverso i seguenti criteri:

- le aree devono essere programmate unitariamente disciplinando, se necessario, una loro attuazione per parti organiche;
- i privati possono realizzare le quote di edificazione privata purché si impegnino a cedere al Comune, attraverso atto d'obbligo, aree per la realizzazione di standards urbanistici, in misura non inferiore al 50% dell'area di proprietà inserita nel comparto, nonché alla esecuzione delle relative opere di urbanizzazione primaria a totale o parziale scomputo degli oneri concessori;
- le destinazioni d'uso delle aree pubbliche sono per parcheggi, aree verdi, aree sportive all'aperto;
- l'intervento privato deve interessare aree di margine, tali da rappresentare elemento di ricucitura e di riqualificazione dei tessuti esistenti, oltre che garantire l'organicità dell'uso e della fruizione delle aree a destinazione pubblica. Dovranno inoltre essere salvaguardate le aree di maggiore interesse paesaggistico-ambientale;
- gli edifici devono avere tipologia analoga a quella prevalente nell'unità territoriale organica elementare di appartenenza.

A *6* PRIMA ESPANSIONE

- zona che si sviluppa in senso longitudinale, compresa tra gli ambiti che si affacciano sulla Via Trento fino a quelli adiacenti la Via F.Carrara, attraversata dagli assi trasversali di Via Donati, Via Versilia, Via S.Allende, Via Michelangelo, caratterizzati da ambiti prevalentemente omogenei o interclusi, composti da una edilizia residenziale di media densità abitativa con tipologia villino/villa, prevalentemente costituitasi dopo i primi anni '60;
- la zona si caratterizza per una forte presenza abitativa residenziale stabile, da diffusi servizi privati, da uno dei poli scolastici comunali e dalla presenza dell'area cimiteriale;
- la disciplina sugli immobili è quella prevista per gli ambiti di cui al successivo art.18, con una particolare attenzione al riordino lungo i principali percorsi trasversali di Via Versilia e Via Michelangelo, al rafforzamento quantitativo e qualitativo dei servizi, ad una migliore accessibilità dell'area cimiteriale.

A *7* SECONDA ESPANSIONE

COPIA AUTENTICA
COMUNE DI FORTE DEI MARMI - Ufficio Segreteria
Segretario Generale
(Dr. Silvio Bastardi)

- zona che si sviluppa in senso longitudinale compresa tra gli ambiti che si affacciano sulla Via F.Carrara fino a quelli adiacenti la Via dell'Acqua, attraversata dagli assi trasversali di Via Donati, Via Versilia, Via S.Allende, Via Michelangelo, caratterizzati da ambiti prevalentemente omogenei o interclusi, composti da una edilizia residenziale di media densità abitativa con tipologia villino/villa, prevalentemente costituitasi dopo gli anni '60 e '70 e da alcune parti disomogenee non ancora urbanisticamente concluse;

- la zona si caratterizza inoltre per una forte presenza abitativa residenziale stabile;

- la disciplina sugli immobili è quella prevista per gli ambiti di cui al successivo art.18, con una particolare attenzione al riordino lungo i principali percorsi trasversali (Via Versilia e Via Michelangelo) ai sensi del precedente punto due dell'art.6, nelle parti non ancora urbanisticamente concluse, con modalità tali da operare una riorganizzazione morfologica formale, anche attraverso interventi di completamento e di ristrutturazione urbanistica al fine di dare ordine ai tessuti esistenti oltre che un rafforzamento quantitativo e qualitativo dei servizi.

A *8* CENTRO EST

- zona urbana di prima e seconda espansione edilizia estremamente edificata, compresa tra Via Mascagni e la Via Vico, caratterizzata da insediamenti con prevalente funzione residenziale: di media densità nella parte più vicina al centro (compresa tra Via Mascagni e Via della Barbiera), con tipologie prevalenti a villino/villa; di densità maggiore nella parte più estrema (tra Via della Barbiera e Via Vico), dove sono stati realizzati insediamenti di edilizia residenziale pubblica e alcuni interventi di tipo lottizzativo;

- la zona può ritenersi, in via di principio, urbanisticamente conclusa. Nei tessuti edilizi più antichi, costruiti a ridosso degli anni '50 e '60, formati da una prevalente edilizia residenziale stabile, dove sono più evidenti fenomeni di degrado urbanistico ed edilizio, si dovrà provvedere al riordino dell'edificato, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica per un riordino morfologico formale e per un miglioramento della qualità abitativa.

A *9* ROMA IMPERIALE

- tessuto urbano a bassa densità edilizia di valenza territoriale, paesaggistica e di documento della storia urbana di Forte dei Marmi che va salvaguardato;

- la zona si caratterizza inoltre per la presenza di importanti complessi alberghieri di qualità nella parte più vicina alla costa e da un patrimonio abitativo con tipologia a villa che per i 4/5 risulta non occupato, utilizzato per vacanza;

COPIA AUTENTICA
COMUNE DI FORTE DEI MARMI
Ufficio Segreteria
Segretario Generale
(Dr. Silvio Bastardi)

- per la zona, in quanto inserita nel sistema delle invarianti, valgono inoltre le indicazioni di cui al precedente art.8.

A *10* CARANNA

- zona compresa tra Roma Imperiale e la Via Vico a bassa-media densità abitativa. Il nucleo principale di Caranna si attesta lungo la Via S. Elme e la Via Balduini, ma, mancando ancora di una propria identità sociale ed urbanistica non può essere considerato come un centro residenziale concluso. Vi è poi la parte che si sviluppa lungo Via della Barbiera caratterizzata da una edilizia disomogenea con ai margini estremi interventi di tipo lottizzativo;

- la zona si caratterizza inoltre per una forte presenza abitativa residenziale stabile e commerciali diffuse;

- gli interventi previsti sono quelli d'ambito di cui al successivo art. 18. In particolare, nelle parti che delimitano il nucleo, dovranno essere previsti interventi di riordino con adeguate opere per infrastrutture e servizi, limitando gli eventuali nuovi interventi di completamento alla ricucitura dei tessuti, al fine di dare una migliore definizione urbanistica del nucleo, tutelando le zone libere poste ai suoi margini;

- le zone libere poste lungo la Via della Barbiera, Via S. Elme, Via Giglioli, in quanto rappresentano una importante riserva di territorio da salvaguardare, sono sottoposte a regime di mantenimento (Art. 21 lettera a). Su tali aree, allo scopo di preservare l'unitarietà paesaggistica ed ambientale dei luoghi, è prevista la possibilità di realizzare quote di edificazione privata solo se realizzate contestualmente ad interventi aventi finalità sociale e collettiva di interesse pubblico, e, comunque, dopo avere soddisfatto le esigenze di recupero e di riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti attraverso la disciplina d'ambito di cui al successivo Art. 18. L'intervento si attua attraverso i seguenti criteri:

  - le aree devono essere programmate unitariamente prevedendo, se necessario, una loro attuazione per parti organiche;

  - i privati possono realizzare le quote di edificazione privata purché si impegnino a cedere al Comune, attraverso atto d'obbligo, aree per la realizzazione di standards urbanistici, in misura non inferiore al *50%* dell'area di proprietà inserita nel comparto, nonché alla esecuzione delle relative opere di urbanizzazione primaria a totale o parziale scomputo degli oneri concessori;

  - le destinazioni d'uso delle aree pubbliche sono per parcheggi, aree verdi, aree sportive all'aperto;

  - l'intervento privato deve interessare aree di margine, tali da rappresentare elemento di ricucitura e di riqualificazione dei tessuti esistenti, oltre che garantire l'organicità dell'uso e della fruizione delle aree a destinazione pubblica. Dovranno inoltre essere salvaguardate le aree di maggiore interesse paesaggistico-ambientale;

COPIA AUTENTICA
COMUNE DI FORTE DEI MARMI - Ufficio Segreteria
Segretario Generale
(Dr. Silvio Bastardi)

- gli edifici devono avere tipologia analoga a quella prevalente nell'unità territoriale organica elementare di appartenenza.

A *11* ZONA DI MARGINE VIA DELL'ACQUA

- zona che comprende gli ambiti che si affacciano su Via dell'Acqua caratterizzata da una crescita edilizia casuale a bassa densità abitativa frammista ad interventi di edilizia residenziale pubblica;

- l'area richiede interventi di riordino e riqualificazione con modalità tali da operare una riorganizzazione morfologica formale, soprattutto nelle parti casuali di margine e lungo le aree interessate dall'attraversamento di nuovi percorsi, anche attraverso interventi di completamento e di ristrutturazione urbanistica al fine di dare ordine ai tessuti esistenti;

- sono da prevedere inoltre spazi per attrezzature, servizi pubblici e privati, di miglioramento della qualità ambientale e dell'accessibilità.

A *12* ZONA DI MARGINE VITTORIA APUANA

- zona che comprende gli ambiti posti oltre la Via Gramsci fino all'autostrada, caratterizzata prevalentemente da insediamenti a bassa densità, disomogenei e casuali, frammisti a recenti insediamenti di edilizia residenziale pubblica;

- l'area richiede interventi di riordino e riqualificazione con modalità tali da operare una riorganizzazione morfologica formale, soprattutto nelle parti casuali di margine, anche attraverso interventi di completamento e di ristrutturazione urbanistica, al fine di dare ordine ai tessuti esistenti;

- sono da prevedere inoltre spazi per attrezzature per servizi pubblici e privati, di miglioramento della qualità ambientale e dell'accessibilità.

2. Del sistema insediativo della pianura costituiscono parte il sistema funzionale della Via Provinciale ed il sistema funzionale della Via P.I. da Carrara, a loro volta suddivisi in unita territoriali organiche elementari di seguito elencate, per le quali sono indicate le prevalenti caratteristiche morfologiche ed ambientali e i criteri generali di intervento. Questi ultimi integrano la disciplina d'ambito di cui al successivo art. 18:

A *13* CENTRO ANTICO

- comprende le parti di territorio connotate a carattere di tessuto a partire dai primi anni del sec. XX che per qualità di assetto costituisce documento edilizio della storia urbana di Forte dei Marmi. Rappresenta un importante polo turistico da consolidare in funzione attrattiva turistico-commerciale, espositiva-culturale e dei servizi pubblici/privati, accrescendone la qualità edilizia e le opere di manutenzione e di decoro;

- il regolamento urbanistico individua sugli immobili e sulle aree caratterizzate da elementi di degrado e sulle parti irrisolte e/o in contrasto con l'assetto insediativo e architettonico, appositi interventi di recupero per consentire la formazione di complessi edilizi omogenei. Per la zona valgono inoltre le indicazioni di cui al precedente art.8.

A *14* TRATTO VIA TRENTO - VIA DELL[illegible]

COPIA AUTENTICA
29
Segretario Generale
(Dr. Enrico Bastardi)

- area che svolge la funzione di collettore principale della viabilità pubblica e privata di ingresso al centro;

- sono previsti interventi sulla Via Provinciale al fine di migliorare il sistema della mobilità, in conformità al progetto d'area previsto nella adiacente unità territoriale organica elementare A15;

- non è previsto ulteriore aumento del carico insediativo e, per le attività non residenziali, quando queste risultino incompatibili con il progetto della mobilità su Via Provinciale, la loro dismissione e rilocalizzazione in zone ritenute più idonee. L'utilizzazione dei volumi dismessi deve essere compatibile con il progetto della mobilità.

A *15* TRATTO VIA DELL'ACQUA-VIA EMILIA/VICO

- ambito eterogeneo per il quale è previsto un specifico "progetto d'area" al fine di una completa risistemazione urbanistica, attraverso interventi volti a riqualificare l'intera zona che si caratterizza, a differenza del resto del tessuto edilizio di espansione, per la presenza di molteplici funzioni (residenza, commercio, terziario, direzionale, artigianato) oltre che per una discontinuità tipologica e morfologica;

- l'obiettivo di tale progetto è quello di un nuovo assetto urbanistico ed edilizio, ridistribuendo le attuali funzioni attraverso un più organico sistema insediativo (anche per mezzo di forme di incentivazione) ed infrastrutturale (viabilità, creazione di un sistema di percorsi ciclabili e parcheggi pubblici);

- il progetto interessa un'area di circa 15 ettari con una % da destinare a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore al 18% della superficie totale. La Sul di progetto è di 35.000 mq. (contro le attuali 28 mila) distribuita tra le seguenti destinazioni (è ammessa una oscillazione in + o - 20% della % massima indicata, ad esclusione della destinazione residenziale):

destinazione:	% di Sul
residenziale	23% (1)
commerciale	8%
direzionale	38%
artigianato	31%

(1) la % della destinazione residenziale è riferita alla situazione esistente. Nel progetto d'area non sono pertanto previsti incrementi del numero di alloggi, fatto salvo quelli eventualmente necessari per i servizi di custodia all'interno delle altre destinazioni.

- esaurita la disponibilità offerta dal Progetto d'area relativamente alla destinazione artigianale, il Comune verifica l'opportunità di prevedere nuove aree artigianali nella zona periurbana C, previa formazione di un nuovo accordo di pianificazione.

3. Il sistema funzionale della Via P.I. Carrara è suddiviso in unita territoriali organiche elementari, di seguito elencate, per le quali sono indicate le prevalenti caratteristiche urbanistiche ed ambientali ed i criteri generali di intervento. Questi ultimi integrano la disciplina d'ambito di cui al successivo art. 18:

COPIA AUTENTICA
COMUNE DI FORTE DEI MARMI Ufficio Segreteria
Segretario Generale
(Dr. Silvia Bastardi)

A *16* VITTORIA APUANA CENTRO

- area con prevalenza di tessuto edilizio eterogeneo di recente formazione, costituito per oltre l'80% da abitazioni non occupate utilizzate per vacanza;

- la principale caratteristica dell'area è rappresentata dall'assetto urbanistico, realizzato attraverso interventi edilizi di alta densità insediativa, dalla presenza del polo ospedaliero, da diffusi servizi pubblici e privati e da attività commerciali ed alberghiere. Nonostante la presenza di tali funzioni qualificate, il centro di Vittoria Apuana non è stato in grado di rappresentare compiutamente quel ruolo di interesse urbano-territoriale che a suo tempo avevano giustificato le rilevanti previsioni urbanistiche;

- la zona richiede interventi di riqualificazione edilizia ed urbanistica di rango elevato al fine di costituire un polo di interesse urbano-territoriale;

A *17* VITTORIA APUANA ZONA SCOLASTICA

- area del principale polo scolastico del Comune che dovrà essere opportunamente potenziato per spazi da destinare a servizi ricreativi all'aperto;

- lungo la Via P.I. da Carrara si trovano importanti aree inedificate che non solo qualificano la zona sotto il profilo paesaggistico, ma rappresentano anche una importante riserva di territorio da salvaguardare per i diritti delle generazioni presenti e future, da sottoporre a regime di mantenimento ai sensi del successivo art. 21 lettera a). Su tali aree, attraverso le procedure dei programmi integrati d'intervento di cui al precedente art. 7, è prevista la possibilità si realizzare quote di edificazione privata solo se realizzate contestualmente ad interventi aventi finalità sociale e collettiva di interesse pubblico, attraverso i seguenti criteri:

  - le aree devono essere programmate unitariamente. A tal fine il Comune, definiti gli obiettivi, gli indirizzi ed i parametri relativi agli interventi da realizzare, invita tutti i soggetti interessati all'attuazione dell'intervento programmato, prevedendo, se necessario, una sua attuazione per parti organiche;

  - il programma integrato può essere proposto anche da soggetti pubblici e privati, singoli o riuniti in consorzio o associati fra loro, purché si impegnino a cedere al Comune, attraverso atto d'obbligo, aree per la realizzazione di standards urbanistici, in misura non inferiore al 60% dell'intera area sottoposta al programma integrato, nonché alla esecuzione delle relative opere di urbanizzazazione primaria a totale o parziale scomputo degli oneri concessori;

  - i criteri urbanistico-edilizi ed i limiti da rispettare nella nella formazione del programma integrato sono:

    - il dimensionamento delle aree di intervento privato sono stabilite, attraverso la concertazione pubblico-privato, in

COPIA AUTENTICA
Segretario Generale
(Dr. Attilio Bastardi)

relazione alle necessità funzionali delle destinazioni d'uso ed alle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato e comunque non potranno superare il 50% dell'intera area del programma integrato, ad esclusione della destinazione residenziale per la quale la % di area privata non potrà superare il 30%;

- le destinazioni d'uso delle aree pubbliche sono per parcheggi, aree verdi, aree sportive all'aperto;

- l'intervento privato deve interessare aree di margine, tali da rappresentare elemento di ricucitura e di riqualificazione dei tessuti esistenti, oltre che garantire l'organicità dell'uso e della fruizione delle aree a destinazione pubblica. Dovranno inoltre essere salvaguardate le aree di maggiore interesse paesaggistico-ambientale;

- le destinazioni d'uso ammesse nelle aree di intervento private sono per attività alberghiere, servizi privati, direzionale, commercio e residenziale con i seguenti limiti:

- la costruzione di strutture turistico-ricettive è ammessa soltanto per i casi di reinsediamento (art. 25). In tale caso è prevista la partecipazione al programma integrato anche di più soggetti (Comune, proprietario dell'area, proprietario dell'immobile alberghiero da reinsediare). Il progetto della nuova struttura turistica deve prevedere: una capacità ricettiva non inferiore a 50 posti letto; una classificazione stellare medio alta; una disponibilità di area di almeno 80 mq di superficie scoperta per camera oltre al rispetto degli standards per parcheggi; una altezza non superiore a 3 piani fuori terra (max. ml. 10,00);

- nelle destinazioni per servizi privati, direzionale e commercio, la tipologia dei fabbricati non può superare l'altezza massima di due piani fuori terra, garantire il rispetto degli standards per parcheggi ed una utilizzazione fondiaria max. di 0,40 mq/mq;

- nel caso di destinazione residenziale gli edifici devono avere tipologia analoga a quella prevalente nell'unità territoriale organica elementare di appartenenza.

COPIA AUTENTICA
Ufficio Segreteria
Segretario Generale
(D.ssa Silvia Bastardi)

TITOLO V
INDIRIZZI PER LA FORMAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 16 Articolazione del regolamento urbanistico

1. Il regolamento urbanistico disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale, in coerenza con le finalità e gli obiettivi del piano strutturale. In tal senso la normativa degli interventi di trasformazione degli immobili e delle destinazioni d'uso, nonché di quelli relativi all'uso del territorio, dovrà tendere al recupero di condizioni ambientali ed abitative conformi agli interessi della collettività e alla qualità della vita.

2. Il regolamento urbanistico fisserà in via definitiva il perimetro delle utoe, apportando eventuali limitate modifiche conseguenti ad una più dettagliata valutazione in sede progettuale.

3. Il regolamento urbanistico deve raccordarsi al regolamento di igiene, al regolamento edilizio, al regolamento di Polizia Municipale e agli altri piani e programmi di settore di competenza comunale aventi effetti sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.

4. Il regolamento urbanistico disciplina inoltre le modificazioni, i mutamenti delle destinazioni d'uso, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni inedificati ai sensi della L.R. 23/5/94 N. 39.

5. Il regolamento urbanistico, redatto in scala non inferiore 1:2000, disciplina gli interventi sui singoli immobili avvalendosi del quadro delle conoscenze di cui al precedente art.3.

COPIA AUTENTICA
Segretario Generale
(Dr. Silvio Bastardi)

Art. 17 Interventi di concessione per la realizzazione di urbanizzazioni

1. Il regolamento urbanistico individua le aree nelle quali è data facoltà al proprietario/i di proporre al Comune la cessione delle aree per la realizzazione degli standard urbanistici di quartiere con la contestuale realizzazione a loro cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione

2. Tale area non può essere inferiore al 50% dell'intero lotto e potrà essere assegnata dal Comune in diritto di superficie, per un periodo da definire in convenzione, con diritto di priorità da parte dello stesso proprietario.

3. Le aree interessate da intervento privato non possono superare il 50% dell'intera area libera, devono avere una tipologia edilizia ed indici analoghi a quelli dell'ambito di appartenenza o di quelli adiacenti. La parte ceduta al Comune deve essere collocata in prospicienza della strada e, se già esistenti o previsti, in continuità con altri spazi e/o attrezzature pubbliche.

COPIA AUTENTICA
Segretario Generale
(Dr. [illegible])
Ufficio Segreteria

Art. 18 Articolazione della disciplina degli ambiti

1. Nel regolamento urbanistico, all'interno del perimetro del centro abitato, le zone residenziali di più recente edificazione caratterizzate per la prevalenza di edifici costruiti dopo il 1940, sono suddivise in "ambiti" organici corrispondenti ad associazioni omogenee del tessuto elementare edilizio, definiti sulla base di criteri tipo-morfologici, in relazione alla struttura e alla gerarchia dei percorsi.

2. L'obiettivo è quello di ristrutturare e riorganizzare l'esistente conferendo una organizzazione ed una gerarchia, in una logica di integrazione e rivitalizzazione delle preesistenze. Gli interventi sono pertanto rivolti a garantire omogeneità tipomorfologica, mediante l'assunzione di regole organizzative, dimensionali, tipologiche delle unità insediative situate nel medesimo ambito.

3. La suddivisione in ambiti organici, riportata nella Tav.12 del quadro delle conoscenze di cui al precedente art. 4, potrà essere oggetto di ulteriore specificazione e/o modifica in sede di formazione del regolamento urbanistico allo scopo di renderli omogenei ai criteri di programmazione territoriale.

4. Le unità insediative del territorio sono state suddivise in:

a) ambiti "omogenei" su percorsi principali o secondari:

descrizione: - si tratta di ambiti interessanti assi viari principali e secondari che costituiscono l'armatura più significativa dell'attuale conformazione viaria, aventi caratteristiche spaziali e tipomorfologiche (o singolarità ripetute di organismi architettonici) urbanisticamente omogenee. Tali ambiti non richiedono una particolare e specifica trasformazione;

interventi: - la conservazione (Art. 20) e il mantenimento (Art. 21);

- il completamento (Art. 22) e la ristrutturazione urbanistica A e B (Art. 23) solo se indicati;

b) ambiti "disomogenei" su percorsi principali o secondari:

descrizione: - trattasi di ambiti interessanti assi viari principali o secondari aventi caratteristiche tipomorfologiche e d'uso da rendere disomogenea (in tutto o in parte) la qualità spaziale del tracciato viario (volumi non residenziali frammisti alla residenza, edifici fuori scala con presenza di due o tre tipologie non affini o improprie per il carattere della zona in cui si trovano) e tali, pertanto, da richiedere una loro specifica trasformazione tipomorfologica da attuarsi con modalità diverse a seconda dei casi. Lo scopo è quello di riportare l'ambito, per quanto possibile, ad una qualche forma di regolarità d'impianto, individuando le regole urbanistiche atte a determinare forme e modi architettonico-edilizi o di destinazione d'uso, operando in modo tale da riconnettere a sistema omogeneo l'insieme di quelle diversità edilizie che oggi caratterizzano tali tracciati;

interventi: - la conservazione (Art. 20) e il mantenimento (Art. 21);

COPIA AUTENTICA
Segretario Generale
(Dr. [illegible])
Ufficio Segreteria

- il completamento (Art. 22) e la ristrutturazione urbanistica A e B (Art. 23) solo se indicati;

c) ambiti "eterogenei":

descrizione: - prevalenza di diversità tipologiche e formali notevoli oltre che di diverse destinazioni d'uso e formali che non caratterizzano positivamente il tessuto viario d'ambito. Trattasi di ambiti di trasformazione recente che hanno subito sui percorsi d'impianto modificazioni pesanti prive tra di loro di una qualche omogeneità d'uso o morfologica e che fanno coesistere funzioni residenziali e non a forte o a debole densità, con indici urbanistici vari;

interventi: - la conservazione (Art. 20) e il mantenimento (Art. 21);

- il completamento (Art. 22), la ristrutturazione urbanistica A e B (Art. 23) ed il progetto d'area (Art. 24) sono ammessi solo se indicati;

d) ambiti di "tamponamento":

descrizione: - sono di ambiti che comprendono lotti interclusi o posti su percorsi di tamponamento. Tali ambiti non richiedono particolari e specifiche trasformazioni;

interventi: - la conservazione (Art. 20) e il mantenimento (Art. 21);

e) ambiti "casuali":

descrizione: prevalenza di costruzioni in aree prive di impianto regolare o ordinato e quasi sempre caratterizzate da una edificazione episodica e casuale in assenza di lottizzazioni regolari o prive di impianto a tessuto. Trattasi di ambiti interessanti, di norma, aree marginali senza alcuna regola di impianto urbano regolare che non hanno ancora raggiunto, o sono nell'impossibilità di raggiungere, una forma insediativa compiuta dei lotti basata su criteri regolari ed omogenei;

interventi: - la conservazione (Art. 20) e il mantenimento (Art. 21);

- il completamento (Art. 22) e la ristrutturazione urbanistica A e B (Art. 23) solo se indicati;

f) ambiti "autonomi":

descrizione: - sono ambiti con prevalenza di edificazione basata su criteri lottizzativi e/o regolari;

interventi: - la conservazione (Art. 20) e il mantenimento (Art. 21);

g) ambito costiero:

descrizione: - è l'ambito che comprende i tessuti edilizi fronte mare e quelli della prima espansione storica a levante e ponente del centro antico, con prevalenza di edificazione con tipologia a villa;

interventi: - la conservazione (Art. 20) e il mantenimento (Art. 21).

COPIA AUTENTICA
Segretario Generale
(Dr. Silvio Bastardi)
Ufficio Segreteria

Art. 19 Definizioni delle discipline di intervento

1. In relazione alla morfologia dei luoghi, al valore degli edifici e delle aree edificate e non, il regolamento urbanistico disciplina gli interventi sull'intero territorio comunale attraverso le seguenti categorie:

a) conservazione:

- in area edificata omogenea di impianto storico;
- su edifici isolati di valore storico, architettonico e/o documentario;
- in area non edificata urbana e periurbana;

b) mantenimento:

- in area urbana;
- in area extraurbana;
- in area periurbana;

c) completamento:

- in area edificata urbana;

d) ristrutturazione urbanistica:

- in area edificata urbana;

e) progetto d'area;

f) reinsediamento.

COPIA AUTENTICA
COMUNE DI FORTE DEI MARMI
Ufficio Segreteria
Segretario Generale
(Dr. Mario Mactardi)

Art. 20 Conservazione

a) <u>area edificata omogenea di impianto storico:</u>

descrizione: - parti di territorio interessate da insediamenti edilizi stabili disposti su tessuti regolari collegati da una rete infrastrutturale continua per poli o percorsi gerarchicizzati, prevalentemente costituita da edifici di importanza storico-artistica e documentaria;

obiettivi: la conservazione dei caratteri formali e strutturali propri dell'insediamento e dei suoi rapporti con l'intorno -quali l'impianto urbano, il tessuto edilizio, le emergenze monumentali, i profili salienti- in quanto agli stessi si riconosce un elevato valore paesistico, storico, ambientale e di tipicità;

interventi: il regolamento urbanistico, disciplina gli interventi sugli immobili, su cartografia in scala non inferiore al 1.000, avvalendosi delle tavole del quadro delle conoscenze di cui al precedente Art.4;

b) **<u>edifici isolati di valore storico-archiettonico e/o documentario</u>**:

descrizione: - complessi di edifici ed edifici isolati costruiti prima e dopo il 1940 di importanza storico-artistica e documentaria;

obiettivi: - la valorizzazione in quanto agli stessi si riconosce un elevato valore paesistico, storico, ambientale e di tipicità dei luoghi;

interventi: - la conservazione dei caratteri architettonici formali e strutturali, con il fine di preservare il patrimonio edilizio ed urbanistico;

- oltre alle destinazioni d'uso preesistenti sono consentite quelle compatibili con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio;

- non sono ammessi l'incremento dei volumi e delle superfici utili lorde esistenti, fatto salvi gli interventi per ripristinare e/o integrare le parti eventualmente alterate e sugli edifici pubblici;

c) **<u>area non edificata urbana e periurbana</u>**:

descrizione: - comprende:

- le parti di territorio che costituiscono elemento essenziale per la valorizzazione del paesaggio o dei siti, ove l'aspetto paesaggistico ambientale e/o boschivo-naturalistico è prevalente;

- le aree boscate pinetate e quelle con essenze tipiche della macchia mediterranea;

- i giardini storici ed i parchi di valore paesaggistico ed ambientale;

obiettivi: - garantire la qualità ambientale e la tutela di tali risorse;

interventi: - il ripristino/conservazione delle originarie caratteristiche;

- per le aree non boscate poste in zona periurbana ove è prevalente

COPIA AUTENTICA
COMUNE DI FORTE DEI MARMI - Ufficio Segreteria
Segretario Generale
(Dr. Silvio Gastaldi)

- per le aree non boscate poste in zona periurbana ove è prevalente l'aspetto paesaggistico-ambientale sono consentiti:

  - il recupero degli edifici esistenti nel rispetto della tipologia originaria ed al contesto ambientale, subordinando gli interventi all'esigenza di non alterare l'equilibrio gli insediamenti e l'ambiente rurale nel quale si trovano;

  - le attività agrituristiche ai sensi delle vigenti leggi;

  - la creazione di strutture per la difesa del suolo, per il ripristino ed il mantenimento dell'assetto idro-geologico, per la valorizzazione degli ambienti e per la rinaturalizzazione delle aree;

- non sono ammessi interventi di nuova edificazione né opere che alterino in misura morfologicamente e paesaggisticamente percepibile l'unità paesistica dei luoghi;

- nelle zone boscate e nelle aree sottoposte a vincolo ex L. 431/85 e quelle ad esse assimilate, sono fatti salvi gli interventi di cui alla Del. 19/7/88 N° 296 e successive modifiche ed integrazioni.

COPIA AUTENTICA
Segretario Generale
(Dr. Silvio Gasterdi)
Ufficio Segreteria

Art. 21 Mantenimento

a) **area urbana**:

descrizione: - comprende:

- gli edifici di recente edificazione all'interno del perimetro del centro abitato che presentano una caratterizzazione tipomorfologica sufficientemente omogenea, compatibili con l'ambiente;

- le aree non edificate poste all'interno del perimetro del centro edificato alle quali si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente non edificato ;

obiettivi: - mantenere sostanzialmente immutata l'immagine di insieme;

interventi: - sugli edifici esistenti non classificati di valore storico, architettonico e documentario sono ammessi:

- la ristrutturazione edilizia con interventi che non incidano sui caratteri tipologici e strutturali degli edifici, eventualmente associata a quelli volti a riportare i principali elementi costruttivi alle regole edilizie della tradizione locale, evitando gli interventi che portino a configurare degli organismi edilizi del tutto diversi dai precedenti;

- l'adeguamento igienico sanitario e funzionale, anche con aumento della superficie coperta, purché non comporti aumento del carico urbanistico e siano eseguiti attraverso la formazione di organismi architettonici omogenei;

- la demolizione e ricostruzione ai sensi del successivo art. 23 lettera A;

- non sono ammesse attività incompatibili quali: industrie; allevamenti di animali; depositi di qualsiasi genere e tipo a cielo aperto insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici; le attività comunque nocive, pericolose e rumorose;

- nelle aree inedificate non è ammesso alcun tipo di edificazione;

b) **area extraurbana**:

descrizione: zone prevalentemente destinate all'attività agricola di tipo partime;

obiettivi: mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la zona in rapporto al contesto paesistico;

interventi: - non sono ammesse le attività incompatibili quali: industrie; allevamenti di animali (ad esclusione di quelli di bassa corte per uso personale); depositi di qualsiasi genere e tipo a cielo aperto insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici; le attività comunque nocive e pericolose;

- sono ammessi gli interventi di cui alla L.R. N. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni. Inoltre, dove non in contrasto:

COPIA AUTENTICA
COMUNE DI FORTE DEI MARMI - Ufficio Segreteria
Segretario Generale
(Dr. Silvio Sastardi)

- il recupero degli edifici e degli altri manufatti esistenti nel rispetto dei caratteri tipologici ed ambientali, nonché quelli preordinati al miglioramento del contesto paesistico-ambientale;

- l'ampliamento "una-tantum" degli edifici isolati residenziali esistenti fino ad un massimo di 150 mq. di superficie lorda per unità immobiliare, qualora non rivestano significato storico, architettonico e documentario;

- le attività agrituristiche ai sensi delle vigenti leggi;

- la creazione di strutture di supporto alle attività agricole per la vendita di prodotti agroalimentari, per la difesa del suolo, per il ripristino ed il mantenimento dell'assetto idro-geologico, per la valorizzazione degli ambienti, per la rinaturalizzazione di aree, nonché quelli volti alla realizzazione di interventi pubblici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- le demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti all'interno del lotto con accorpamento in un unico manufatto, a parità di superficie utile lorda e numero di alloggi e comunque non più di 150 mq. di superficie utile lorda per alloggio con tipologia a villa;

c) area periurbana:

descrizione: - parti di territorio non urbanizzato compreso tra la zona di espansione e l'autostrada, costituito in prevalenza da aree libere e da una modesta edificazione sparsa a bassa densità;

obiettivi: - mantenere inalterata la situazione attuale e la peculiare qualità dei luoghi;

interventi: - non sono ammesse nuove costruzioni residenziali e le opere che alterino in misura morfologicamente e paesaggisticamente percepibile l'unità paesistica dei luoghi;

- sono ammessi:

  - gli interventi di cui al precedente punto b) area extraurbana;

  - la costruzione di opere pubbliche e/o d'uso pubblico e per il reperimento di standards urbanistici territoriali.

COPIA AUTENTICA
Segretario Generale
(Dr. Silvio Bastardi)

Art. 22 Completamento

a) aree urbane:

descrizione: - comprende i lotti urbanizzati inedificati all'interno del perimetro urbano suscettibili di nuova.edificazione;

obiettivi: - il completamento edilizio attraverso regole insediative in funzione dei caratteri tipomorfologici prevalenti nell'ambito;

interventi: - la nuova edificazione con indici urbanistico ed edilizi da definire per singolo intervento;

- gli indici non potranno superare i limiti massimi stabiliti per ambito per le diverse tipologie architettoniche (villino e villa). E' ammessa una diversa tipologia nel caso di interventi specialistici e quelli per l'edilizia residenziale pubblica.

COPIA AUTENTICA
COMUNE DI FORTE DEI MARMI - Ufficio Segreteria
Segretario Generale
(D[illegible] Bastardi)

Art. 23 Ristrutturazione urbanistica

a) **area edificata urbana:**

descrizione: - comprende le zone per le quali è prevista una nuova/diversa utilizzazione per incompatibilità o dismissione degli usi precedenti;

obiettivi: - ricostruire una immagine di insieme del tessuto urbano attraverso un nuovo progetto di ricomposizione urbanistico e/o edilizia;

interventi: - A - demolizione e ricostruzione di edificio o parte di esso con indice di utilizzazione fondiaria anche >= a quello esistente, senza modifica della tipologia abitativa originaria e del numero di alloggi nel rispetto della preesistente struttura viaria. L'intervento di demolizione con ricostruzione è assoggettato a particolari norme morfologiche (ricavate dall'analisi del tessuto circostante) relative alle caratteristiche tipologiche, all'area di pertinenza, all'altezza, ai materiali da usare, ai rapporti con gli spazi pubblici prospicienti, agli allineamenti e alle distanze da osservare. In tale categoria rientra anche l'ampliamento inteso come intervento atto ad ingrandire una costruzione esistente con la creazione di superficie utile e/o volumi aggiuntivi, realizzati mediante organiche addizioni orizzontali e/o verticali, allo scopo di rendere più funzionale e più omogeneo il manufatto esistente rispetto ai caratteri tipomorfologici circostanti;

- B - sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di opere edilizie anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Il tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri planivolumetrici, specificati dal regolamento urbanistico o, nel caso di interventi complessi, dai successivi piani attuativi.

COPIA AUTENTICA
Segretario Generale
(D. Silvio Bastardi)
Ufficio Segreteria

Art. 24 Progetto d'area

descrizione: - è previsto nelle parti incomplete, irrisolte, fortemente eterogenee o in trasformazione del territorio. Tali progetti agiscono come strumento di indirizzo del comportamento del Comune, fornendo i criteri per la realizzazione degli interventi attraverso piani attuativi e/o interventi edilizi diretti;

obiettivi: - la riqualificazione urbanistica ed ambientale di aree del territorio che presentano caratteri di forte eterogeneità (per destinazioni d'uso, per tipologie insediative, per la morfologia degli insediamenti, per problemi connessi alla mobilità, ecc.);

interventi: - il progetto d'area contiene indicazioni riferite ai caratteri dei percorsi, agli allineamenti, all'articolazione delle funzioni, ai tipi edilizi, agli edifici e agli spazi da recuperare, nonché l'individuazione delle unità di intervento e gli strumenti di attuazione;

- la tavola del piano strutturale individua la zona sottoposta a progetto d'area. Il regolamento urbanistico fisserà in via definitiva il perimetro di tale progetto.

COPIA AUTENTICA
Segretario Generale
(Dr. Silvio Bastardi)
Ufficio Segreteria

Art. 25 Reinsediamento

descrizione: - comprende l'operazione di dismissione e reinsediamento di imprese turistico-alberghiere e complementari turistiche che non dispongono degli spazi necessari a soddisfare le esigenze di sviluppo dell'attività;

- il progetto di dismissione e reinsediamento avviene attraverso la procedura dei progetti integrati di intervento ai sensi del punto 3. del precedente art. 7.

COPIA AUTENTICA
Segretario Generale
(Dr. Silvio Bastardi)
Ufficio Segreteria

Art. 26 Le salvaguardie

1. Sono sottoposte a regime di salvaguardia le aree e gli interventi derivanti dagli atti di pianificazione regionale e provinciale di cui al precedente art. 5, nonché le aree e gli immobili sottoposti ad invariante ai sensi del precedente art. 8.

2. Fatte salve le norme più restrittive derivanti dall'applicazione del precedente comma uno, fino alla definitiva approvazione del regolamento urbanistico si applicano le norme della Variante al PRGC adottata con Delibera C.C. n° 101 del 30/08/94 e le norme dei piani particolareggiati e di settore vigenti.

COPIA AUTENTICA
Ufficio Segreteria
Segretario Generale
(Dr. [illegible] Bastardi)

COPIA AUTENTICA
Ufficio Segreteria
Segretario Generale
(Dr. Silvio Gastaldi)

Indice

Titolo I
Finalità ed indirizzi

Art. 1 Finalità pag. 3
Art. 2 Obiettivi del piano strutturale pag. 4
Art. 3 Quadro conoscitivo pag. 5

Titolo II
Contenuto del Piano Strutturale

Art. 4 Elaborati del piano strutturale pag. 6
Art. 5 Assetto infrastrutturale sovracomunale pag.. 8
Art. 6 Assetto infrastrutturale comunale e piani di settore pag. 10
Art. 7 Programma integrato di intervento pag. 12
Art. 8 Statuto dei luoghi pag. 13
Art. 9 Interventi sul patrimonio edilizio alberghiero esistente pag. 16

Titolo III
Sistema territoriale e sub sistemi

Art. 10 Sistema territoriale e divisione in sub sistemi pag. 18
Art. 11 Sub sistema insediativo costiero -A- pag. 19
Art. 12 Sub sistema insediativo della pianura -B- pag. 21
Art. 13 Sub sistema periurbano -C- pag. 22
Art. 14 Sub sistema agricolo della pianura -D- pag. 23

Titolo IV
Disciplina delle utoe

Art. 15 Disciplina delle utoe pag. 24

Titolo V
Indirizzi per la formazione del regolamento urbanistico

Art. 16 Articolazione del regolamento urbanistico pag. 33

COPIA AUTENTICA
Ufficio Segreteria
Segretario Generale
(Dr.ssa Silvia Mastardi)

Art. 17 Interventi di concessione per la realizzazione di urbanizzazioni pag. 34

Art. 18 Articolazione della disciplina degli ambiti pag. 35

Art. 19 Definizioni delle discipline di intervento pag. 37

Art. 20 Conservazione pag. 38

Art. 21 Mantenimento pag. 40

Art. 22 Completamento pag. 42

Art. 23 Ristrutturazione urbanistica pag. 43

Art. 24 Progetto d'area pag. 44

Art. 25 Reinsediamento pag. 45

Art. 26 Le salvaguardie pag. 46

=====000=====

COPIA AUTENTICA

Segretario Generale
(Dr. Silvio Bastiardi)