

# PIANO STRUTTURALE 2035

## Str1- ATLANTE DELLE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (UTOE)

### Obiettivi e dimensionamento

MODIFICATO A SEGUITO DELLA  
CONFERENZA PAESAGGISTICA

### TESTO SOVRAPPOSTO

Ottobre 2023

SITO WEB:

[https://www.comune.follonica.gr.it/gli\\_uffici/urbanistica/](https://www.comune.follonica.gr.it/gli_uffici/urbanistica/)



*Sindaco*

Andrea Benini

*Dirigente*

Beatrice Parenti

*Responsabile del procedimento*

Elisabetta Tronconi

*Garante dell'Informazione e della Partecipazione*

Noemi Mainetto

*Collaborazioni intersettoriali:*

*Ufficio edilizia privata*

Luisa Magliano

Riccardo Fanti

*Ufficio lavori pubblici*

Alessandro Romagnoli

*Ufficio ambiente*

Melania Melani

**Febbraio 2023**

*Progettisti*

Stefano Giommoni

Rita Monaci

Beatrice Parenti

*Valutazione Ambientale Strategica (VAS)*

Soc. NEMO srl

Viviana Cherici

Leonardo Lombardi

*Aspetti agronomici*

Fausto Grandi

Stefano Bologna

*Aspetti geologici*

Massimo Marrocchesi

*Aspetti idraulici*

Lorenzo Castellani

*Aspetti archeologici*

THESAN - Studio associato di Archeologia

**Novembre 2021**

Adozione Piano Strutturale

*Dirigente*

Domenico Melone

*Ufficio di Piano*

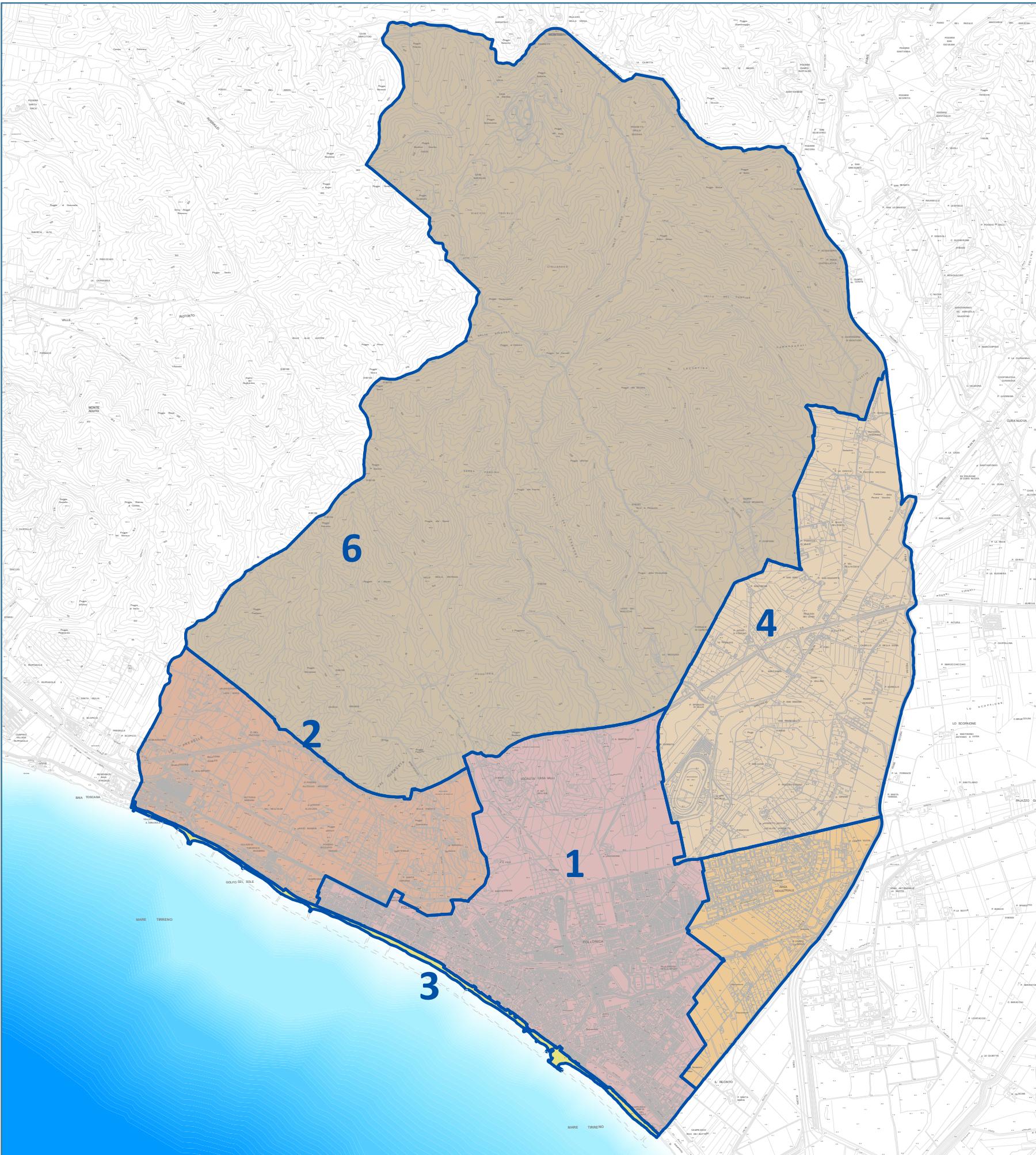
Elisabetta Berti

Rita Monaci

Fabio Ticci

## Sommario

Unità Territoriale Organica Elementare n. 1 - <b>LA CITTÀ</b> .....	5
Unità Territoriale Organica Elementare n. 2 - <b>PRATORANIERI</b> .....	11
Unità Territoriale Organica Elementare n. 3 - <b>COSTA</b> .....	16
Unità Territoriale Organica Elementare n. 4 - <b>SERVIZI</b> .....	20
Unità Territoriale Organica Elementare n. 5 - <b>ARTIGIANATO E INDUSTRIA</b> .....	23
Unità Territoriale Organica Elementare n. 6 - <b>TERRITORIO RURALE</b> .....	28
TABELLE RIEPILOGATIVE DEL DIMENSIONAMENTO.....	30



## Quadro d'unione

### (n) Perimetro UTOE

- 1** U.T.O.E. 1 - CITTA'
- 2** U.T.O.E. 2 - PRATORANIERI
- 3** U.T.O.E. 3 - COSTA
- 4** U.T.O.E. 4 - SERVIZI
- 5** U.T.O.E. 5 - ARTIGIANATO E INDUSTRIA
- 6** U.T.O.E. 6 - TERRITORIO RURALE

## Articolazione delle U.T.O.E. in Ambiti di Riferimento

### ARTICOLAZIONE U.T.O.E.

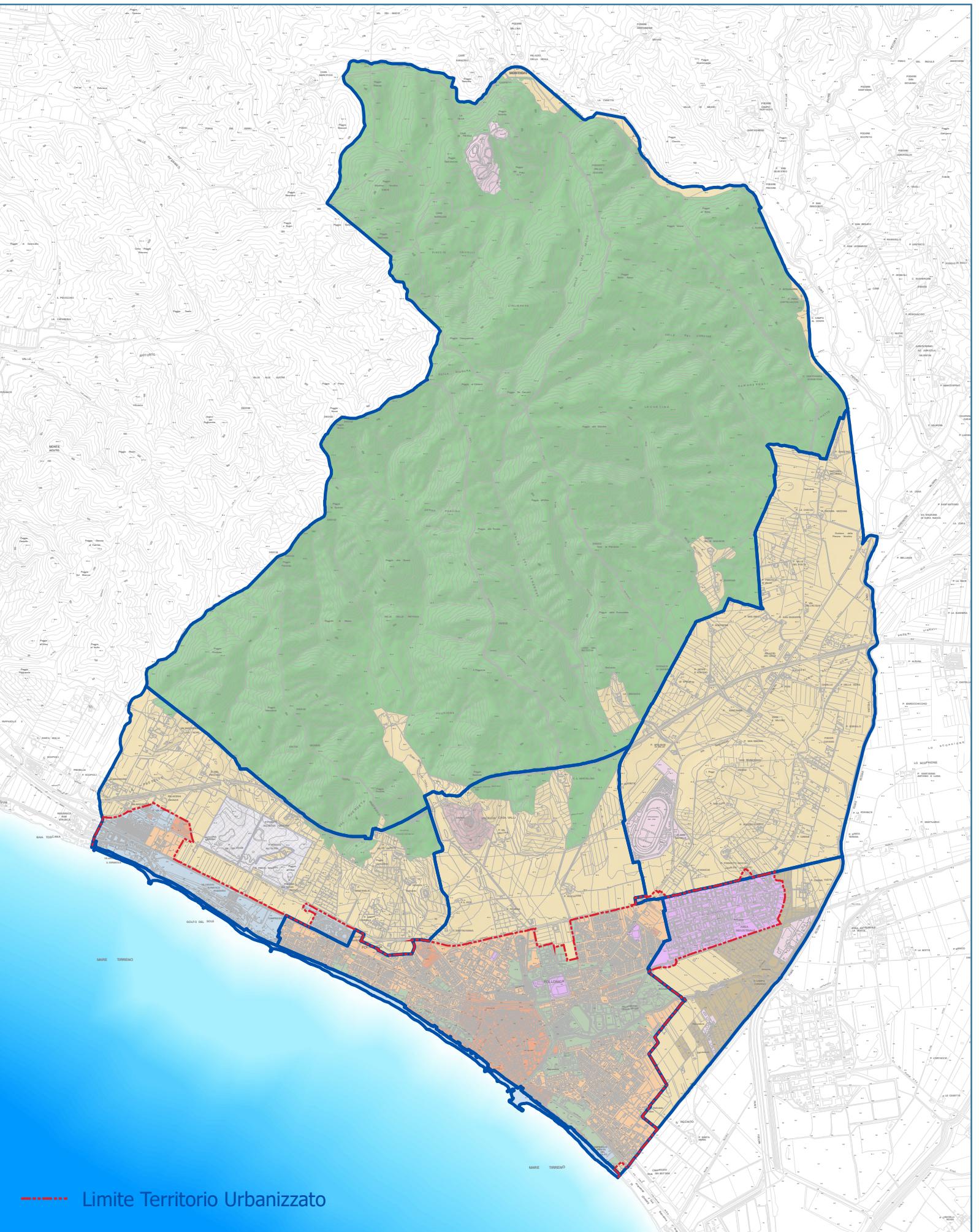
In ragione dei diversi e variegati caratteri delle U.T.O.E., tenendo conto del quadro conoscitivo ed in coerenza con i riferimenti statutari, il P.S. individua all'interno delle Unità Territoriali Organiche elementari **AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZATO** e **AMBITI DEL TERRITORIO RURALE** quale **RIFERIMENTO** per:

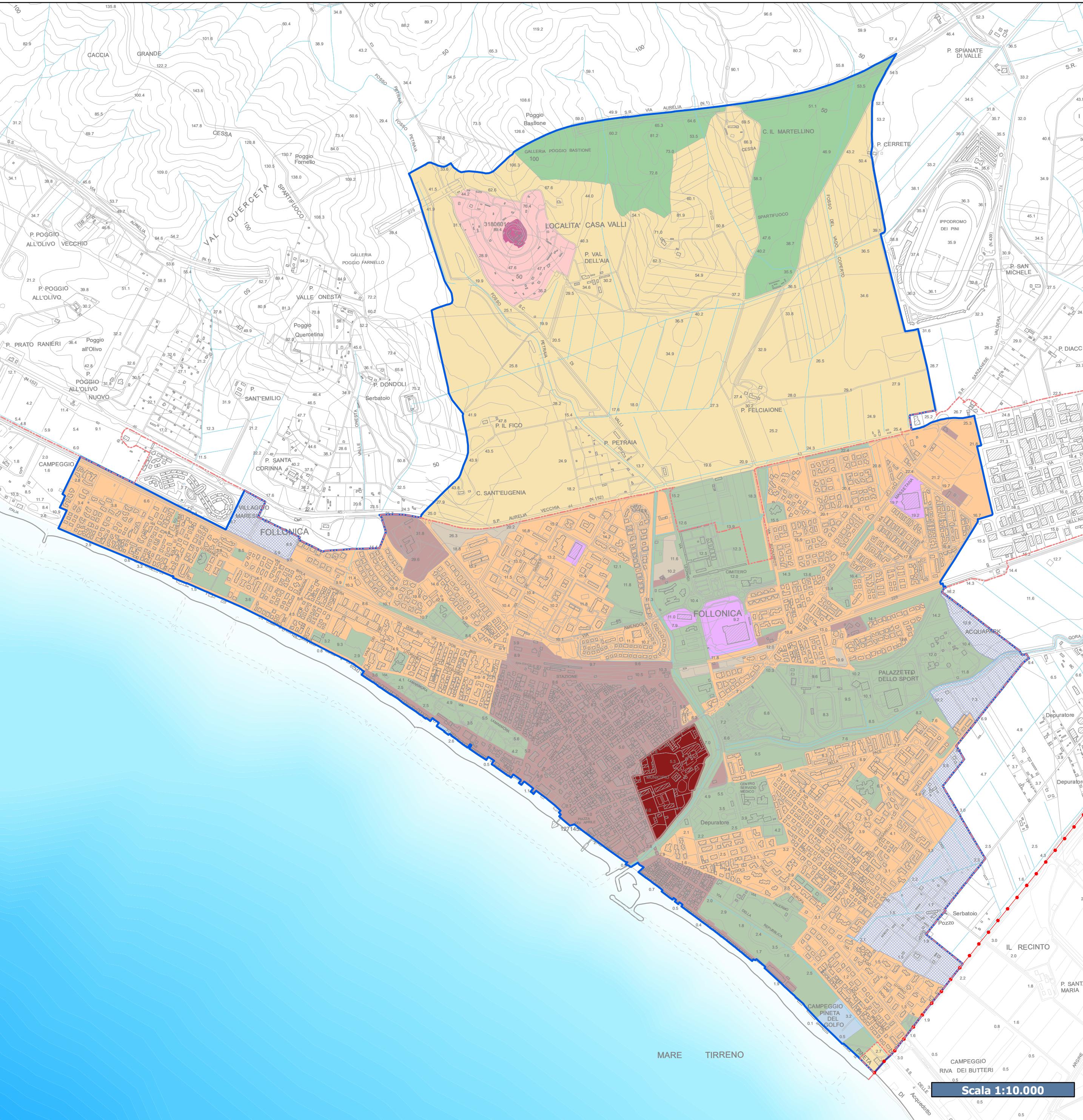
- determinare gli obiettivi e le strategie da perseguire in via prioritaria;
- verificare i fabbisogni insediativi;
- verificare la disponibilità e l'efficienza delle dotazioni infrastrutturali, dei servizi e degli spazi pubblici con particolare riferimento agli standards urbanistici, considerando i vincoli di prossimità e accessibilità in rapporto alle comunità insediate;
- determinare le dimensioni massime sostenibili costituite dai nuovi insediamenti e dalle nuove funzioni, intesi come nuova edificazione e come interventi di trasformazione urbana sul patrimonio edilizio esistente da realizzarsi attraverso Piani Attuativi e/o interventi diretti - articolate per categorie funzionali riferite esclusivamente alle parti ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Per facilitare le verifiche e le determinazioni sopraelencate gli ambiti del territorio urbanizzato sono stati ulteriormente organizzati per **“Settori”**.

(n) U.T.O.E. (perimetro e numero)

Territorio Urbanizzato	Settori del Territorio Urbanizzato:	Ambiti urbani di riferimento
	LA CITTA' STORICA:	- Ambito della Città della Ghisa - Ambiti degli insediamenti storici e di matrice storica
	LA CITTA' RECENTE:	- Ambiti dei tessuti consolidati - Ambiti urbani delle aree marginali di riqualificazione - Spazi interclusi
	LA CITTA' TURISTICA:	- Ambiti dei tessuti consolidati - Ambiti turistico ricreativi - Ambiti degli stabilimenti balneari e degli arenili
	LA CITTA' PRODUTTIVA:	- Ambiti dei tessuti produttivi e specialistici
	LA CITTA' PUBBLICA:	- Ambiti del sistema delle dotazioni territoriali
Territorio rurale	Ambiti rurali di riferimento	
	LA CITTA' STORICA:	- Aree agricole e forestali
	LA CITTA' RECENTE:	- Aree ad elevato grado di naturalità
	LA CITTA' TURISTICA:	- Aree periurbane
	LA CITTA' PRODUTTIVA:	- Nucleo rurale di Valli
	LA CITTA' PUBBLICA:	- Ambito di pertinenza di Valli
		- Aree di rilevanza produttiva e infrastrutturale: - Ambito della Cava di Montioni - Ambito dell'Ippodromo - Ambito dell'Area Sosta Camper - Ambito del Depuratore di Campo Cangino
		- Aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato





## U.T.O.E. 1

### GLI AMBITI URBANI DI RIFERIMENTO PER GLI OBIETTIVI E LE AZIONI STRATEGICHE

#### LA STRUTTURA INSEDIATIVA DELLA CITTA' STORICA

Identifica le parti degli insediamenti in cui prevale una edificazione storica o comunque risalente al primo dopoguerra (rif. Volo GAI 1954), che esprime la qualità storico-testimoniale della città. Rappresenta la base per il consolidamento delle politiche di valorizzazione già in atto, da integrare in un quadro complessivo di qualificazione e tutela del territorio.

- Ambito della Città della Ghisa (ex Ilva) - (art. 85)
- Ambito degli insediamenti storici e di matrice storica (art. 85)

#### LA STRUTTURA INSEDIATIVA DELLA CITTA' DI RECENTE FORMAZIONE

Identifica le parti degli insediamenti di formazione recente, nelle quali le espansioni urbane degli ultimi decenni del XX secolo hanno dato luogo ad assetti insediativi consolidati che organizzano in varia forma i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria. Tale struttura consente di individuare le strategie per la riqualificazione, il riordino delle aree urbane e di margine, il potenziamento del sistema dei servizi.

- Ambiti dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali - (art. 86)
- Ambiti urbani delle aree marginali di riqualificazione (art. 92)
- Spazi interclusi (art. 93)

#### LA STRUTTURA INSEDIATIVA DELLA CITTA' TURISTICA

Identifica le componenti dell'attrattività prevalentemente turistico ricettiva e ricreativa. Comprendono gli edifici e/o le aree di tipo turistico ricettivo alberghiero, le ex colonie, i campeggi, gli stabilimenti balneari e gli ambiti demaniali marittimi e idrici dedicati alla nautica sociale o piccola nautica da diporto. Concorrono al riequilibrio e alla conservazione ambientale e paesaggistica unitamente alla riqualificazione delle strutture e attrezzature esistenti in un'ottica di valorizzazione degli interessi pubblici e collettivi anche sotto il profilo delle ricadute economiche delle attività turistiche e commerciali insediate edi insedabili.

- Ambiti dei tessuti consolidati prevalentemente turistico ricettivi - (art. 87)

#### LA STRUTTURA INSEDIATIVA DELLA CITTA' PRODUTTIVA

Identifica le parti produttive prive di impianto preordinato riorganizzate caratterizzate dalla diffusa presenza di edifici ed aree scoperte a destinazione produttiva (artigianale e industriale), di deposito e commercio per la media distribuzione. Concorrono alla riorganizzazione e alla individuazione delle strategie di riqualificazione del sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e servizi e della maglia viaria.

- Ambiti dei tessuti produttivi e specialistici - (art. 90)

#### LA STRUTTURA INSEDIATIVA DELLA CITTA' PUBBLICA

Identifica i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche, concorrono alla qualificazione del tessuto urbano e costituiscono il riferimento per le azioni di consolidamento dell'assetto territoriale e sociale, anche in relazione alle componenti del sistema insediativo.

- Ambiti del sistema delle dotazioni territoriali - (art. 91)

### GLI AMBITI RURALI DI RIFERIMENTO PER GLI OBIETTIVI E LE AZIONI STRATEGICHE

#### LA STRUTTURA DEL TERRITORIO RURALE

In coerenza con le disposizioni della L.R. 65/2014 e del P.I.T./Piano Paesistico Regionale, il Piano Strutturelle individua e articola il territorio rurale in riferimento alla connotazione paesaggistica, ambientale, insediativa ed economica.

- Aree agricole e forestali - (art.95)
- Aree ad elevato grado di naturalità (art. 96)
- Nucleo rurale di Valli (art. 98)
- Ambito di pertinenza di Valli (art. 99)

#### DATI DI BASE

- Limite territorio urbanizzato
- Limite U.T.O.E. 1
- Linea costa fisica
- Confine comunale

## UTOE N° 1

## LA CITTÀ

Superficie UTOE	5.23 8.28 kmq (14,83 9,36%)	Superficie territoriale Comune	55.83 Km <sup>2</sup>
Popolazione UTOE 31/12/2020	19.812 (93%)	Popolazione Comune 31/12/2020 <sup>1</sup>	21.249 ab
Densità media UTOE	3.795 ab/Kmq	Densità media Comune	381 ab/Kmq

## UTOE N° 1 - OBIETTIVI

Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PS per l'UTOE 1 sono perseguiti ed attuati dai successivi atti di governo del territorio, ed in primo luogo dal Piano Operativo, in conformità ai dimensionamenti di seguito indicati, alla disciplina statutaria, agli obiettivi specifici ed agli indirizzi sotto elencati in riferimento al territorio urbanizzato, alle infrastrutture e ai servizi.

**Patrimonio Edilizio Esistente, residenze sociali e nuove costruzioni**

- Riorganizzare e ridefinire la città, promuovendo prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente per l'offerta di alloggi in regime di locazione per i giovani e per il recupero del disagio e della marginalità sociale. "Puntare ad invertire la tendenza demografica degli ultimi anni, favorendo condizioni che permettano una crescita dei residenti prioritariamente con interventi di rigenerazione urbana del patrimonio edilizio esistente e riqualificazione urbanistica ed edilizia. Favorire, altresì, modalità innovative e sostenibili che consentano di reperire alloggi a prezzi accessibili, come ad esempio l'housing sociale (declinato nelle varie modalità di edilizia convenzionata e agevolata, locazioni a prezzi concordati con patti di futura vendita, ecc.), anche applicando sistemi di perequazione che permettano cessione di aree all'Amministrazione comunale. Ciò per dare risposte anche a quella fascia di popolazione sempre più ampia (in particolare dei più giovani ma non solo) che non è così bisognosa per avvalersi degli alloggi di emergenza abitativa e di edilizia residenziale pubblica, ma non ha nemmeno la possibilità di accedere ai prezzi del mercato immobiliare. "
- Incentivare la trasformazione del patrimonio edilizio esistente di abitazioni non occupate in abitazioni occupate stabili per la residenza;
- Integrazione dell'offerta residenziale privata con interventi di nuova realizzazione destinati a Edilizia Pubblica e Sociale per alloggi e servizi abitativi a prezzi contenuti utilizzando tutte le forme possibili di Housing Sociale;
- Migliorare la qualità urbana promuovendo interventi di riqualificazione urbanistica su tutti i quartieri della città anche ipotizzando premi volumetrici per quegli interventi che comportano un miglioramento ambientale e di inserimento nel contesto urbano;
- Mantenere la possibilità dell'ampliamento "una tantum" per interventi di ristrutturazione edilizia anche con ipotesi di abbattimento degli oneri concessori per quegli interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli immobili e adeguamento sismico;
- Attivazione di strategie premiali finalizzate alla riqualificazione del tessuto edilizio di recente formazione e/o al suo adeguamento agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- Miglioramento del grado di accessibilità degli spazi pubblici e delle strutture pubbliche o di uso pubblico, in particolare nelle aree centrali della città a più alta frequentazione pedonale, e adozione di misure incentivanti volte a favorire l'accessibilità (o quantomeno la visitabilità) degli esercizi privati aperti al pubblico.

**Offerta turistico - ricettiva**

- Valorizzazione delle ex colonie marine rispettivamente denominate Colonica C.I.F (posta nella pineta di levante a cavallo del confine con Scarlino e previo accordo con quest'ultimo) e Colonia Pierazzi.

In particolare per la **Colonia Pierazzi**, di proprietà pubblica, persegui le seguenti finalità:

- 1) di carattere economico-sociale, funzionale e occupazionale volte alla piena utilizzazione delle ex colonie per qualificare ed integrare le funzioni pubbliche e/o di uso pubblico in essere e potenziare e innovare

<sup>1</sup> Fonte: <https://gis.censimentopolazione.istat.it/apps/opsdashboard/index.html#/e8e6eccf26f34bb6b734899354d13928/>

l'offerta turistico-ricettiva anche sociale, culturale, di servizio e ludico/sportiva in chiave integrata col sistema turistico locale e ad alto valore occupazionale;

- 2) di carattere culturale e di tutela della identità storico-culturale e architettonica delle ex Colonie;
- 3) di carattere urbanistico e paesistico ambientale volte a promuovere il riutilizzo unitario delle ex Colonie, l'inserimento organico nella risistemazione complessiva del litorale comprensiva della valorizzazione delle relative pinete.
- Trasformazione del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate in abitazioni occupate ed in strutture di accoglienza per il turismo;
- Incentivare il miglioramento della qualità dell'offerta alberghiera esistente mediante l'aumento dei **posti letto per l'intera UTOE** per il passaggio di categoria, per l'incremento dei servizi offerti, e l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza, mediante il recupero prioritariamente del patrimonio edilizio esistente e l'ampliamento, se necessario, nella misura massima del 20% delle volumetrie esistenti e autorizzate;
- Riqualificare il sistema di accoglienza esistente ai vari livelli ed in particolare le strutture alberghiere, situate nel perimetro urbano, elevando la qualità del sistema della ricettività rispetto anche alla nuova domanda di turismo culturale-ambientale.

#### Attività direzionali comprensive delle attività private di servizio, sportive e ricreative

- Privilegiare gli interventi correlati alle attività direzionali e di servizio privato in edifici esistenti, purché coerenti e compatibili con i valori storico-culturali e/o paesaggistici del sito e del contesto di riferimento;
- Valorizzazione e potenziare le attività sportive, prevedendo la realizzazione di aree attrezzate da destinarsi a spazi sportivi e ricreativi con le relative strutture funzionali ad esse connesse;
- Ristrutturazione funzionale e adeguamento degli impianti sportivi con l'obiettivo di sostenere le varie associazioni che operano sul territorio;
- Potenziare le attività di piccole dimensioni di servizio alla persona e alla residenza, centri civici, centri sociali e sedi di associazioni;
- Incentivare i servizi al turismo congressuale e della terza età.

#### Strutture di commercio di media dimensione

- Nei limiti del dimensionamento fissato dal presente Piano Strutturale e nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa, è ammessa la realizzazione di nuovi insediamenti (con nuova edificazione o con riuso delle volumetrie esistenti) comprendenti medie strutture di vendita, a condizione che gli interventi non determinino costi aggiuntivi per l'Amm./ne Comunale (e/o per le altre amministrazioni pubbliche interessate) ai fini dell'adeguamento delle infrastrutture e senza indurre a fenomeni di congesto nella rete viaria esistente.

### LA CITTÀ PUBBLICA

#### Spazi di uso pubblico ed interventi di interesse pubblico

- Riorganizzare la città, migliorando la qualità degli interventi, evidenziando le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei tessuti edilizi, prevedere nuovi ruoli per i singoli quartieri della città, individuando in ciascuno le strutture di uso collettivo, necessarie per la vita associata (cultura, formazione, commercio, tempo libero, attività produttive artigiane, centri di aggregazione, aree verdi, strade e piazze come spazi pubblici, teatro, ecc.);
- Ristrutturazione edilizia e urbanistica su immobili di proprietà pubblica finalizzati al mutamento della destinazione d'uso con funzioni di interesse pubblico, residenziali e turistico - ricettive;
- Consolidare strutturalmente e simbolicamente nell'**ex ILVA** la **centralità urbana** mancante, rafforzandone il connotato di centro economico, sociale, culturale, turistico - ricettiva, di ricerca e promozione già contenute nel Piano di Valorizzazione;
- **Riqualificare e rigenerare gli spazi aperti, gli immobili e gli impianti appartenenti al patrimonio pubblico presenti nell'**ex ILVA** secondo le indicazioni e gli indirizzi contenuti nel masterplan approvato dall'Amministrazione Comunale;**
- Riqualificare i luoghi urbani, gli spazi di uso pubblico e le aree di proprietà comunale, anche con previsione di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata o ipotesi di progetti di finanza pubblica;
- Potenziare la sicurezza e il controllo della città completando il percorso già avviato dall'Amministrazione per adibire l'immobile di proprietà (Ex Ipsia) a sede dell'istituendo Commissariato di Pubblica Sicurezza.

- Riqualificare e mantenere il sistema dei servizi di livello locale presenti nel territorio comunale (scuole, centri civici, verde pubblico, parcheggi, poliambulatori, etc.) e potenziare l'offerta per l'infanzia e per gli anziani, con particolare riferimento a quelli sanitari e socio-sanitari.

**Edilizia Scolastica**

- Realizzazione del nuovo Polo Scolastico;
- Riqualificazione ed integrazione dei servizi scolastici e degli spazi a questi dedicati incentivando gli interventi di recupero di edilizia scolastica con efficientamento energetico;
- Individuare le aree che possano consentire di potenziare i luoghi di aggregazione in prossimità delle scuole e in particolare della biblioteca comunale per ampliarne i tempi di fruizione e utilizzazione;
- Ricollocazione funzionale delle scuole ritenute non più funzionali.

**Edilizia Sportiva**

- Potenziare ampliare e migliorare le infrastrutture e gli impianti sportivi con riferimento a quelli esistenti nell'area limitrofa al Parco Centrale;
- Potenziare ed ampliare e migliorare l'impianto sportivo del palagolfo.
- Realizzazione del nuovo **Stadio Comunale** con servizi di supporto per l'attività sportiva (spogliatoi, direzione e palestra).

**Verde pubblico**

- Recupero e riqualificazione delle aree degradate;
- Riconnessione delle aree verdi di frangia con l'abitato per creare continuità visiva recuperando spazi verdi altrimenti abbandonati e di difficile gestione da riconnettere ai corridoi biotici;
- Mantenimento e ripulitura di fossi e canali di scolo;
- Conservazione e manutenzione degli esemplari arborei singoli o facenti parte di piccole zone appartenenti a specie autoctone o tradizionali del paesaggio urbano.

**Attrezzature e servizi di interesse comune**

- Realizzazione della nuova **“Cittadella del Carnevale”** Follonica dedicata prioritariamente alla realizzazione dei carri allegorici, ove sono ammesse nuove costruzioni, impianti e attrezzature finalizzate a incrementare e potenziare tale tradizione;
- Realizzazione di nuove strutture destinate ai cantieri comunali e alla protezione civile.

**Parcheggi pubblici**

- Potenziare l'offerta di parcheggi pubblici, delle attrezzature e servizi di interesse collettivo, e dell'istruzione anche attraverso la riconversione di quelle aree attualmente non più utilizzate.

**Rete infrastrutturale e viaria**

- Realizzazione di nuove viabilità interne e di penetrazione che consentano una connessione fluida in particolare con l'asse di via delle Collacchie;
- Realizzazione della nuova strada di circonvallazione urbana che partendo da Via del Cassarello consente il collegamento con quella ubicata al confine con il Comune di Scarlino, promuovendo soluzioni condivise a scala intercomunale per la sistemazione dei tratti e nodi critici esistenti;
- Realizzazione del sottopasso di Maresi;
- Realizzazione dell'asse Via Sanzio verso via Golino allo scopo di completare le strade di distribuzione esistenti;

**Piste ciclabili e percorsi pedonali**

- **Organizzazione del sistema della mobilità lenta con individuazione e realizzazione del tracciato della Ciclovia Tirrenica quale dorsale principale sul quale connettere i percorsi ciclopipedonali e di progetto esistenti;**
- Realizzazione anche itinerari ciclo-pedonali adiacenti alla strada di circonvallazione delle Collacchie, oppure diversamente localizzati ma comunque collegati al sistema/rete delle piste ciclabili esistenti;
- Realizzazione del percorso ciclopipedonale nel Parco Centrale;
- Sviluppare il turismo territoriale, a carattere alternativo e complementare a quello balneare, con la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili in grado di connettere la città al sistema della viabilità rurale e con bosco di Montioni.

UTOE N° 1 - PREVISIONI			
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni INTERNE al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4 l.r 65/2014, Reg. Titolo V art. 5 c. 2)	
		NE - Nuova edificazione (mq)	R – Riuso (mq)
a) RESIDENZIALE		25.000 33.800	3.000 15.800
b) INDUSTRIALE e ARTIGIANALE		-	5.000
c) COMMERCIALE al DETTAGLIO		4.000 2.200	5.500
d) TURISTICO-RICETTIVA		8.000 16.000	13.000
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO (comprese delle attività private di servizio)		8.000 12.650	6.100
f) COMMERCIALE all'INGROSSO e DEPOSITI (medie strutture di vendita)		- 8.000	- 4.500
TOTALE		45.000 72.650	32.600 44.900
			77.600 117.550

SERVIZI, DOTAZIONI TERRITORIALI E STANDARD URBANISTICI		
Il PS, in coerenza con le disposizioni del co. 5 dell'art. 84 - <i>Ambiti urbani e rurali di riferimento per gli obiettivi e le azioni strategiche</i> , verifica la dotazione pro – capite di Standard Urbanistici per abitante esistente e da insediare nell'UTOE.		
N. Abitanti insediabili		+ 1120 +545

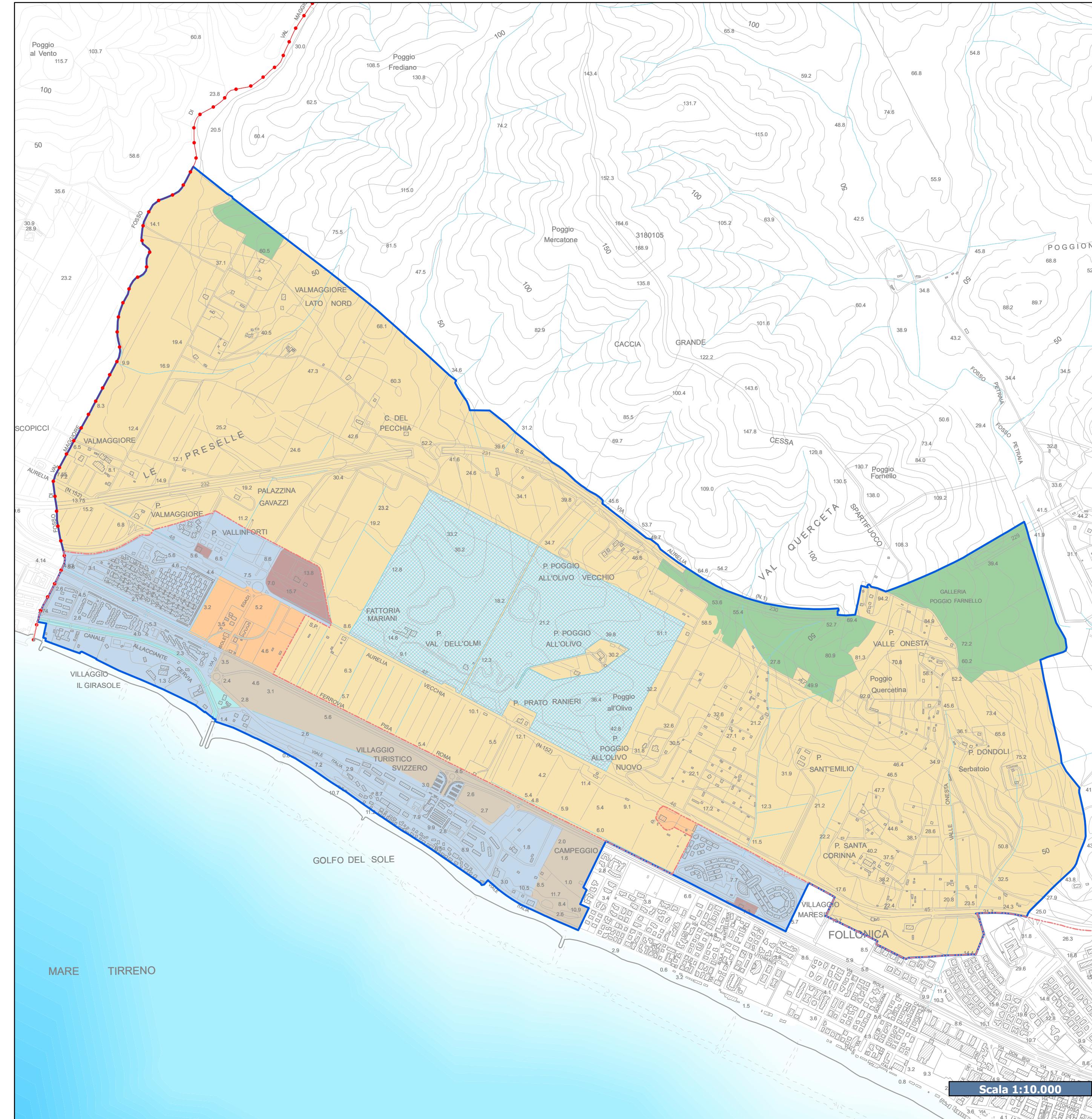
Tipologia standard	Parametri ottimali (art. 84 co.5 della Disciplina del PS)	Standard esistenti		Scenario potenziale di previsione bilancio (mq)
		mq	mq/ab	
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	Istruzione 4,5 mq/ab	69.463	3,51	+14.580
	Attrezzature 3,5 mq/ab	119.436	6,03	+10.640
	Verde 12,5 mq/ab	310.910	15,69	+21.500
	Parcheggi 3,5 mq/ab	74.905	3,78	+6.440
INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI	Verde 5% della St			
	Parcheggi 5% della St			
INSEDIAMENTI COMMERCIALI, TURISTICI, DIREZIONALI	Verde 40% della S.E			+20.000
	Parcheggi 40% della S.E			+20.000
	<b>TOTALE</b>	<b>574.714</b>	<b>29,01</b>	<b>93.160</b>

STANDARD URBANISTICI ESISTENTI					OBIETTIVI DEL P.S. PER GLI STANDARD URBANISTICI			
Istruzione	Attrezzature	Verde	Parcheggi	<i>Totale</i>	Istruzione	Attrezzature	Parcheggi	Scenario potenziale di previsione
4,5 mq/ab	3,5 mq/ab	12,5 mq/ab	3,5 mq/ab	24 mq/ab				mq
69.463	119.436	310.910	74.905	<b>574.714</b>	++	+	++	<b>93.160</b>

## Obiettivi del P.S. per gli standard urbanistici

(=) Mantenimento  
e consolidamento di quelli esistenti

<b>(+) Valorizzazione e incremento di quelli esistenti</b>	Potenziamento del patrimonio pubblico al fine di restituire la forma e i contenuti della città pubblica, con particolare riguardo per il settore della cultura e della promozione economica e territoriale.
<b>(++) Potenziamento e nuovo insediamento rispetto agli esistenti</b>	Potenziamento e nuova realizzazione di parcheggi pubblici, con rifunzionalizzazione di spazi attualmente in disuso nell'ottica del reperimento di nuovi parcheggi; Nuova realizzazione del Polo Scolastico, delle attrezzature sportive e di servizio.

**U.T.O.E. 2****GLI AMBITI URBANI DI RIFERIMENTO PER GLI OBIETTIVI E LE AZIONI STRATEGICHE****LA STRUTTURA INSEDIATIVA DELLA CITTA' STORICA**

Identifica le parti degli insediamenti in cui prevale una edificazione storica o comunque risalente al primo dopoguerra (rif. Volo GAI 1954), che esprime la qualità storico-testimoniale della città. Rappresenta la base per il consolidamento delle politiche di valorizzazione già in atto, da integrare in un quadro complessivo di qualificazione e tutela del territorio.

■ Ambito della Città della Ghisa (ex Ilva) - (art. 85)

**LA STRUTTURA INSEDIATIVA DELLA CITTA' DI RECENTE FORMAZIONE**

Identifica le parti degli insediamenti di formazione recente, nelle quali le espansioni urbane degli ultimi decenni del XX secolo hanno dato luogo ad assetti insediativi consolidati che organizzano in varia forma i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria. Tale struttura consente di individuare le strategie per la riqualificazione, il riordino delle aree urbane e di margine, il potenziamento del sistema dei servizi.

■ Ambiti dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali - (art. 86)

■ Spazi interclusi (art. 93)

**LA STRUTTURA INSEDIATIVA DELLA CITTA' TURISTICA**

Identifica le componenti dell'attrattività prevalentemente turistico ricettiva e ricreativa. Comprendono gli edifici e/o le aree di tipo turistico ricettivo alberghiero, le ex colonie, i campeggi, gli stabilimenti balneari e gli ambiti demaniali marittimi e idrici dedicati alla nautica sociale o piccola nautica da diporto. Concorrono al riequilibrio e alla conservazione ambientale e paesaggistica unitamente alla riqualificazione delle strutture e attrezzature esistenti in un'ottica di valorizzazione degli interessi pubblici e collettivi anche sotto il profilo delle ricadute economiche delle attività turistico/ricettive e commerciali insediate ed insedibili.

■ Ambiti dei tessuti consolidati prevalentemente turistico ricettivi - (art. 87)

■ Ambiti dei tessuti consolidati prevalentemente turistico ricreativi (art. 88)

**LA STRUTTURA INSEDIATIVA DELLA CITTA' PUBBLICA**

Identifica i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche, concorrono alla qualificazione del tessuto urbano e costituiscono il riferimento per le azioni di consolidamento dell'assetto territoriale e sociale, anche in relazione alle componenti del sistema insediativo.

■ Ambiti del sistema delle dotazioni territoriali - (art. 91)

**GLI AMBITI RURALI DI RIFERIMENTO PER GLI OBIETTIVI E LE AZIONI STRATEGICHE****LA STRUTTURA DEL TERRITORIO RURALE**

In coerenza con le disposizioni della L.R. 65/2014 e del P.I.T./Piano Paesistico Regionale, il Piano Struturale individua e articola il territorio rurale in riferimento alla connotazione paesaggistica, ambientale, insediativa ed economica.

■ Aree agricole e forestali - (art. 95)

■ Aree ad elevato grado di naturalità (art. 96)

■ Previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato (art. 101)

**DATI DI BASE**

- Limite territorio urbanizzato
- Limite U.T.O.E. 2
- Linea costa fisica
- Confine comunale

## UTOE N° 2

### PRATORANIERI

Superficie UTOE	1.30 - 4,99 Km <sup>2</sup> (8,94 2,32%)	Superficie territoriale Comune	55.83 Km <sup>2</sup>
Popolazione UTOE 31/12/2020	155 (0,72%)	Popolazione Comune 31/12/2020	21.249 ab
Densità media UTOE	42 ab/Kmq	Densità media Comune	381 ab/Kmq

#### UTOE N° 2 - OBIETTIVI

Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PS per l'UTOE 2 confermano la forte vocazione turistico ricettiva di questa UTOE e dell'intera Città di Follonica. Tali strategie sono perseguite ed attuate dai successivi atti di governo del territorio, ed in primo luogo dal Piano Operativo, in conformità ai dimensionamenti di seguito indicati, alla disciplina statutaria, agli obiettivi specifici ed agli indirizzi sotto elencati in riferimento al territorio urbanizzato, alle infrastrutture e ai servizi.

#### Patrimonio Edilizio Esistente

- Contenuta integrazione residenziale dell'abitato di Pratoranieri;
- Recupero e ristrutturazione, del patrimonio edilizio esistente ai fini abitativi dei residenti anche nell'ottica del ricongiungimento dei nuclei familiari, favorendo principalmente la riqualificazione delle aree degradate poste ai margini dell'edificato.

#### Offerta turistico - ricettiva

- Riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere esistenti anche mediante l'aumento dei **posti letto**, anche attraverso il passaggio di categoria tese al miglioramento e alla elevazione della qualità dell'offerta e al prolungamento della stagione mediante ampliamento dei servizi comuni e attrezzature di servizio quali ad esempio strutture sportive e fitness, sale congressi, hall e sale comuni, sale di ristorazione interna ed esterna, parcheggi coperti e similari.

##### **Villaggi turistici esistenti**

Incentivazione dell'offerta alberghiera delle strutture esistenti mediante il recupero prioritario del patrimonio edilizio esistente con possibilità di incremento del numero dei posti letto, per singolo villaggio turistico, fino ad un massimo di **30 p.l.**, purché coerente e compatibile con i valori paesaggistici del sito e del contesto di riferimento.

##### **Strutture alberghiere esistenti**

Ristrutturazione urbanistica e recupero del patrimonio edilizio esistente per la riqualificazione ambientale e per l'incentivazione dell'offerta alberghiera mediante l'aumento dei posti letto per ogni singolo intervento, fino ad un massimo di **60 p.l.** e con l'incremento dei servizi, correlato al miglioramento della categoria alberghiera che deve essere minimo a 3 stelle.

#### Attività direzionali comprensive delle attività private di servizio, sportive e ricreative

- Nuovi servizi e attrezzature collegati alle funzioni turistico ricreative costituite da strutture dedicate allo sport e al tempo libero purché compatibili con valori e i caratteri del territorio circostante;
- Adeguare il sistema dei servizi e delle attrezzature per il tempo libero e culturali rispondenti alle esigenze della popolazione locale e turistica;
- Interventi di restauro, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e urbanistica con possibilità di ampliamenti delle funzioni destinate ai servizi e alle attrezzature esistenti;
- **Completamento delle originarie previsioni urbanistiche dell'impianto per il golf di Poggio all'Olivo, valorizzazione della struttura per la promozione di forme di turismo complementari e alternative a quello balneare.**

#### Piccola nautica da diporto

Nel dimensionamento del PS sono altresì computati, in risposta al fabbisogno locale, le strutture funzionali alla nautica a basso impatto ambientale e a basso costo, comprese le attrezzature minori per piccole imbarcazioni da diporto, ipotizzando anche sistemi di collegamento a valenza intercomunale con le isole del Golfo. Per le previsioni e gli

interventi dedicati alla piccola Nautica sociale o Minore esistente, il Piano Operativo detterà i criteri per la loro razionalizzazione, riqualificazione e rifunzionalizzazione del punto di ormeggio nell'area del fosso Cervia, migliorando gli attuali servizi, parcheggi e aree di sosta a terra per i piccoli natanti al fine di attenuare gli elementi di criticità e degrado oggi presenti, in coerenza con la disciplina del Masterplan *"La rete dei porti toscani"*, parte integrante del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/Pp). In particolare il PO, terrà conto dei seguenti dimensionamenti:

#### Attrezzature pubbliche di interesse generale

Conferma dei **punti di ormeggio esistenti** lungo il Fosso Cervia, così come da Atto di Assegnazione della Gestione Pluriennale dell'Ormeggi Fosso Cervia in Concessione demaniale al Comune dalla Provincia di Grosseto, atto registrato a Follonica al n. 31 del 18/03/2008 con scadenza al 29/04/2026, agli atti di questa amministrazione:

- n. posti barca esistenti: 95 destinati alla nautica sociale (dim. max. imbarcazioni ml 6,00);
- Standard nautico per servizi e attrezzature di base a terra: 0,80 parcheggi/p.b.
- n. posti auto esistenti: 74 per complessivi mq 1845 di superficie.

#### **Attività commerciali**

Potenziamento e riqualificazioni delle attività commerciali che dovranno favorire la realizzazione di luoghi di ristorazione, esercizi pubblici e servizi al turismo.

#### **Spazi di uso pubblico ed interventi di interesse pubblico**

Ristrutturazione edilizia e urbanistica su immobili di proprietà pubblica finalizzati al mutamento della destinazione d'uso con funzioni di interesse pubblico, residenziali e turistico - ricettive.

#### **Attrezzature e servizi di interesse comune**

Individuare nuove aree di sosta attrezzate con funzioni aggregative.

#### **Parcheggi pubblici**

- Individuare nuove aree destinate a parcheggi pubblici;
- Adeguare e potenziare le zone di sosta anche in relazione alle spiagge attrezzate e ai servizi.

#### **Rete infrastrutturale e viaria**

- Valorizzare le "porte della città", (ingresso alla città da Via Isole Eolie, dal Bivio di Rondelli, dal Puntone);
- Elaborare soluzioni progettuali in modo che possano rappresentare intersezioni urbane ad alta capacità e sicurezza in tutte le direzioni, comprese quelle trasversali costa-interno, da caratterizzare come cerniera tra mare, territorio edificato e campagna circostante;
- Curare l'accesso e della fruibilità dell'ambito urbano attraverso l'ottimizzazione della viabilità e la valorizzazione dei parcheggi in modo da depotenziare il traffico veicolare soprattutto nei mesi estivi;
- Curare le aree prossime ad infrastrutture di grande comunicazione quali la Variante Aurelia e la ferrovia Roma-Livorno-Genova dove dovrebbe essere possibile realizzare infrastrutture di interesse pubblico quale viabilità, parcheggi, elementi accessori della mobilità e opere di protezione idraulica;
- Razionalizzare i nodi infrastrutturali e tutte le intersezioni nei confronti della Vecchia Aurelia ai fini di una fluidificazione del traffico e individuare un sistema di gestione del traffico per liberare la viabilità esistente lungo la costa dal transito di attraversamento;
- Riorganizzare la gestione del traffico al fine di depotenziare la viabilità costiera, che dovrà essere riconvertita in percorsi pedonali e ciclabili.

#### **Piste ciclabili e percorsi pedonali**

- **Organizzazione del sistema della mobilità lenta con individuazione e realizzazione del tracciato della Ciclovia Tirrenica quale dorsale principale sul quale connettere i percorsi ciclopedonali e di progetto esistenti;**
- Incentivare e sviluppare il turismo naturalistico ed escursionistico;
- Completare il sistema della viabilità ciclo-pedonale lungo la costa dal confine di Piombino fino a quello Sud con Scarlino;
- Riorganizzare e potenziare il sistema della sosta e delle piste ciclabili/pedonali esistenti e studiare sistemi di raccordo con quelle già esistenti;
- Consentire l'accessibilità a disabili e anziani, attraverso interventi strutturali di eliminazione delle barriere architettoniche, dove possibile ed economicamente sostenibile.

UTOE N° 2 - PREVISIONI			
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni INTERNE al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4 l.r 65/2014, Reg. Titolo V art. 5 c. 2)	
		NE - Nuova edificazione (mq)	R - Riuso (mq)
a) RESIDENZIALE		- 3.000 900	450 3.450 1.350
b) INDUSTRIALE e ARTIGIANALE		-	-
c) COMMERCIALE al DETTAGLIO		1.000	600 1.600
d) TURISTICO-RICETTIVA		15.000 19.000	7.000 5.000 - 22.000 24.000
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO (comprese delle attività private di servizio)		1.500	600 2.100
f) COMMERCIALE all'INGROSSO e DEPOSITI <i>(medie strutture di vendita)</i>		-	-
TOTALE		20.500 22.400	8.650 6.650 29.150 29.050

SERVIZI, DOTAZIONI TERRITORIALI E STANDARD URBANISTICI		
Il PS, in coerenza con le disposizioni del co. 5 dell'art. 84 - <i>Ambiti urbani e rurali di riferimento per gli obiettivi e le azioni strategiche</i> , verifica la dotazione pro – capite di Standard Urbanistici per abitante esistente e da insediare nell'UTOE.		
N. Abitanti insediabili		138 +30

Tipologia standard	Parametri ottimali (art. 84 co.5 della Disciplina del PS)	Standard esistenti		Scenario potenziale di previsione bilancio (mq)
		mq	mq/ab	
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	Istruzione 4,5 mq/ab			+422
	Attrezzature 3,5 mq/ab			+118
	Verde 12,5 mq/ab	525	3,5	+152
	Parcheggi 3,5 mq/ab			+523
INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI	Verde 5% della St	-	-	
	Parcheggi 5% della St	-	-	
INSEDIAMENTI COMMERCIALI, TURISTICI, DIREZIONALI	Verde 40% della S.E	6.908	46,05	+840
	Parcheggi 40% della S.E	6.256	41,71	+12.460
	TOTALE	13.689 16.089	88 107	14.515

STANDARD URBANISTICI ESISTENTI					OBIETTIVI DEL P.S. PER GLI STANDARD URBANISTICI				
Istruzione	Attrezzature	Verde	Parcheggi	Totale	Istruzione	Attrezzature	Verde	Parcheggi	Scenario potenziale di previsione
4,5 mq/ab	3,5 mq/ab	12,5 mq/ab	3,5 mq/ab	24 mq/ab					mq
-	-	6.908 7.433	6.256	13.689 16.089	=	=	+	++	14.515

Obiettivi del P.S. per gli standard urbanistici

**(=) Mantenimento  
e consolidamento di quelli esistenti**

- Promozione delle azioni di consolidamento e rifunzionalizzazione delle attrezzature esistenti anche nell'ambito degli attuali spazi coperti e scoperti delle singole attrezzature (pubbliche o di tipo pubblico)

**(+) Valorizzazione e incremento di  
quelli esistenti**

- Promozione delle azioni relative alla creazione di nuovi spazi pubblici, anche attraverso l'acquisizione di nuove superfici per la valorizzazione delle attrezzature esistenti e di progetto

**(++) Potenziamento e nuovo  
insediamento rispetto agli esistenti**

- Potenziamento e nuova realizzazione di parcheggi pubblici, soprattutto a servizio dei presidi esistenti



Scala 1:10.000

**U.T.O.E. 3****GLI AMBITI URBANI DI RIFERIMENTO PER GLI OBIETTIVI E LE AZIONI STRATEGICHE****LA STRUTTURA INSEDIATIVA DELLA CITTA' TURISTICA**

Identifica le componenti dell'attrattività prevalentemente turistico ricettiva e ricreativa. Comprendono gli edifici e/o le aree di tipo turistico ricettivo alberghiero, le ex colonie, i campeggi, gli stabilimenti balneari e gli ambiti demaniali marittimi e idrici dedicati alla nautica sociale o piccola nautica da diporto. Concorrono al riequilibrio e alla conservazione ambientale e paesaggistica unitamente alla riqualificazione delle strutture e attrezzature esistenti in un'ottica di valorizzazione degli interessi pubblici e collettivi anche sotto il profilo delle ricadute economiche delle attività turistico/ricettive e commerciali insediate ed insediabili.

- Ambiti dei tessuti consolidati prevalentemente turistico ricettivi - (art. 87)
- Ambiti dei tessuti consolidati prevalentemente turistico ricreativi (art. 88)
- Ambito degli stabilimenti balneari (art. 89)
- Arenili (art. 89)

**DATI DI BASE**

- Limite territorio urbanizzato
- Limite U.T.O.E. 3
- Linea costa fisica
- Confine comunale

## UTOE N° 3

### COSTA

Superficie UTOE	0.26 Km <sup>2</sup> (0,46%)	Superficie territoriale Comune	55.83 Km <sup>2</sup>
Popolazione UTOE 31/12/2020	345 (1,62%)	Popolazione Comune 31/12/2020	21.249 ab
Densità media UTOE	2.029 ab/Km <sup>2</sup>	Densità media Comune	381 ab/Km <sup>2</sup>

#### UTOE N° 3 - OBIETTIVI

Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PS per l'UTOE 3 sono perseguiti ed attuate dai successivi atti di governo del territorio, ed in primo luogo dal Piano Operativo, in conformità ai dimensionamenti di seguito indicati, alla disciplina statutaria, agli obiettivi specifici ed agli indirizzi sotto elencati in riferimento al territorio urbanizzato, alle infrastrutture e ai servizi.

#### Valorizzazione della Costa degli Arenili e del Mare

- Migliorare l'accessibilità e la socialità urbana, con l'obiettivo di tutelare e stabilizzare della linea di costa;
- Tutela della qualità delle acque di balneazione;
- Conferma degli accessi da e verso il mare così come individuati nell'elaborato grafico *St1 - Atlante del centro urbano*;
- Conferma degli spazi dedicati ai cani "dog beach" nelle aree appositamente dedicate;
- Monitorare e potenziare la capacità depurativa degli impianti esistenti;
- Realizzazione di un migliore equilibrio fra spazi urbani ed ambiente naturale non solo in termini di superficie, ma soprattutto in termini funzionali per la popolazione, affinché si possa usufruire del "verde" sotto i vari aspetti: ecologico, sanitario, turistico ricreativo, paesaggistico, didattico;
- Implementare le opere finalizzate alla protezione delle Dune e delle Pinete esistenti.

#### Piccola nautica da diporto

Nel dimensionamento del PS sono altresì computati, in risposta al fabbisogno locale, le strutture funzionali alla nautica a basso impatto ambientale e a basso costo, comprese le attrezzature minori per piccole imbarcazioni da diporto, ipotizzando anche sistemi di collegamento a valenza intercomunale con le isole del Golfo. Per le previsioni e gli interventi dedicati alla piccola Nautica sociale o Minore esistente, il Piano Operativo deterrà i criteri per la loro razionalizzazione e riqualificazione in coerenza con la disciplina del Masterplan "La rete dei porti toscani", parte integrante del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/Pp). In particolare il PO, terrà conto dei seguenti dimensionamenti:

#### Attrezzature pubbliche di interesse generale

Riorganizzazione e potenziamento del punto di ormeggio, anche attraverso la possibilità di installazione di pontili galleggianti, ubicato in adiacenza al Fosso Petraia, denominato "Marina di Senzuno" (c.d. Calaviolina), ex Atto di Concessione demaniale n. 68 del 16/07/2009 con scadenza al 31/12/2026 agli atti di questa amministrazione, allo scopo di "...occupare un'area demaniale marittima e degli specchi acquei sulla sponda SX del Torrente Petraia della superficie complessiva di mq 20.275 per il mantenimento di un punto di ormeggio di piccoli natanti al servizio dei residenti del Comune di Follonica in collegamento con le strutture di servizio poste sull'adiacente proprietà comunale".

#### Strutture alberghiere

- Riqualificazione del sistema di accoglienza esistente ai vari livelli ed in particolare le strutture alberghiere situate nell'UTOE;
- Incentivazione dell'**offerta alberghiera** delle strutture esistenti mediante il recupero prioritario del patrimonio edilizio esistente con possibilità di incremento del numero dei posti letto per singolo albergo, fino ad un massimo di **30 p.l.**, purché coerente e compatibile con i valori paesaggistici del sito e del contesto di riferimento.

#### Stabilimenti balneari

- Riorganizzazione e riqualificazione degli stabilimenti balneari esistenti attraverso interventi di restauro, ristrutturazione edilizia **e ristrutturazione urbanistica**, compreso altresì l'ampliamento una tantum di quelli

esistenti, al fine di poter ottemperare a prescrizioni di carattere igienico - sanitario e alla L. 13/89, secondo i criteri e le modalità insediative già previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, da approfondire e delineare in fase di redazione del Piano Operativo. Si ribadisce comunque la necessità di favorire l'utilizzo di materiale leggero e amovibile e l'impossibilità di realizzare rialzi delle strutture che impediscono la visuale del mare e della battigia;

- "Razionalizzare l'offerta turistica derivante dagli stabilimenti balneari, esistenti ~~e di progetto~~ che gravano sulla Costa, puntando, comunque, alla qualità degli insediamenti;
- ~~Realizzazione dei nuovi stabilimenti balneari secondo i criteri e le modalità insediative già previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, da approfondire e delineare in fase di redazione del Piano Operativo.~~

#### Difesa costiera

- Potenziare gli interventi per la realizzazione delle opere tese alla riduzione dei fenomeni di degrado derivanti dall'erosione costiera, con potenziamento delle opere strutturali e mediante attivazione di procedure e opere per progetti finalizzati al ripascimento artificiale degli arenili attraverso il coordinamento con gli Enti sovracomunali;
- Favorire la realizzazione (anche tramite accordo con le associazioni degli stabilimenti balneari) di strutture frangivento (con materiale ecocompatibile e/o biodegradabili) perpendicolari alla linea di costa che favoriscano il trattenimento della sabbia movimentata dal moto eolico, secondo i suggerimenti proposti dall'Ispra (Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale);
- Consolidare i sistemi di difesa della costa dall'erosione marina, attivando anche tecniche integrate di ripascimento degli arenili con l'azione coordinata degli interventi strutturali sulle barriere a mare.

#### Piste ciclabili e percorsi pedonali

- Organizzazione del sistema della mobilità lenta con individuazione e realizzazione del tracciato della Ciclovia Tirrenica quale dorsale principale sul quale connettere i percorsi ciclopedinali e di progetto esistenti.

UTOE N° 3 - PREVISIONI			
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni INTERNE al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4 l.r 65/2014, Reg. Titolo V art. 5 c. 2)		
	NE - Nuova edificazione (mq)	R - Riuso (mq)	TOT (NE+R)
a) RESIDENZIALE	-	-	-
b) INDUSTRIALE e ARTIGIANALE	-	-	-
c) COMMERCIALE al DETTAGLIO	600	300	300 900
d) TURISTICO-RICETTIVA		300	300 2.100
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO (comprese delle attività private di servizio)	1800	-	- 1800
f) COMMERCIALE all'INGROSSO e DEPOSITI ( <i>medie strutture di vendita</i> )	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>-</b>	<b>600</b>	<b>600 2.400</b>
			<b>4.800</b>

SERVIZI, DOTAZIONI TERRITORIALI E STANDARD URBANISTICI	
Il PS, in coerenza con le disposizioni del co. 5 dell'art. 84 - <i>Ambiti urbani e rurali di riferimento per gli obiettivi e le azioni strategiche</i> , verifica la dotazione pro – capite di Standard Urbanistici per abitante esistente e da insediare nell'UTOE.	
N. Abitanti insediabili	0

Tipologia standard	Parametri ottimali (art. 84 co.5 della Disciplina del PS)	Standard esistenti		Scenario potenziale di previsione
		mq	mq/ab	
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	Istruzione 4,5 mq/ab	-	-	
	Attrezzature 3,5 mq/ab	-	-	
	Verde 12,5 mq/ab	-	-	
	Parcheggi 3,5 mq/ab			
INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI	Verde 5% della St	-	-	
	Parcheggi 5% della St	-	-	
INSEDIAMENTI COMMERCIALI, TURISTICI, DIREZIONALI	Verde 40% della S.E	-	-	720
	Parcheggi 40% della S.E	-	-	720
	<b>TOTALE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.440</b>

STANDARD URBANISTICI ESISTENTI					OBIETTIVI DEL P.S. PER GLI STANDARD URBANISTICI				
Istruzione	Attrezzature	Verde	Parcheggi	<b>Totale</b>	Istruzione	Attrezzature	Verde	Parcheggi	Scenario potenziale di previsione
4,5 mq/ab	3,5 mq/ab	12,5 mq/ab	3,5 mq/ab	24 mq/ab					mq
-	-	-	-	-	=	+	=	+	<b>1.440</b>

## Obiettivi del P.S. per gli standard urbanistici

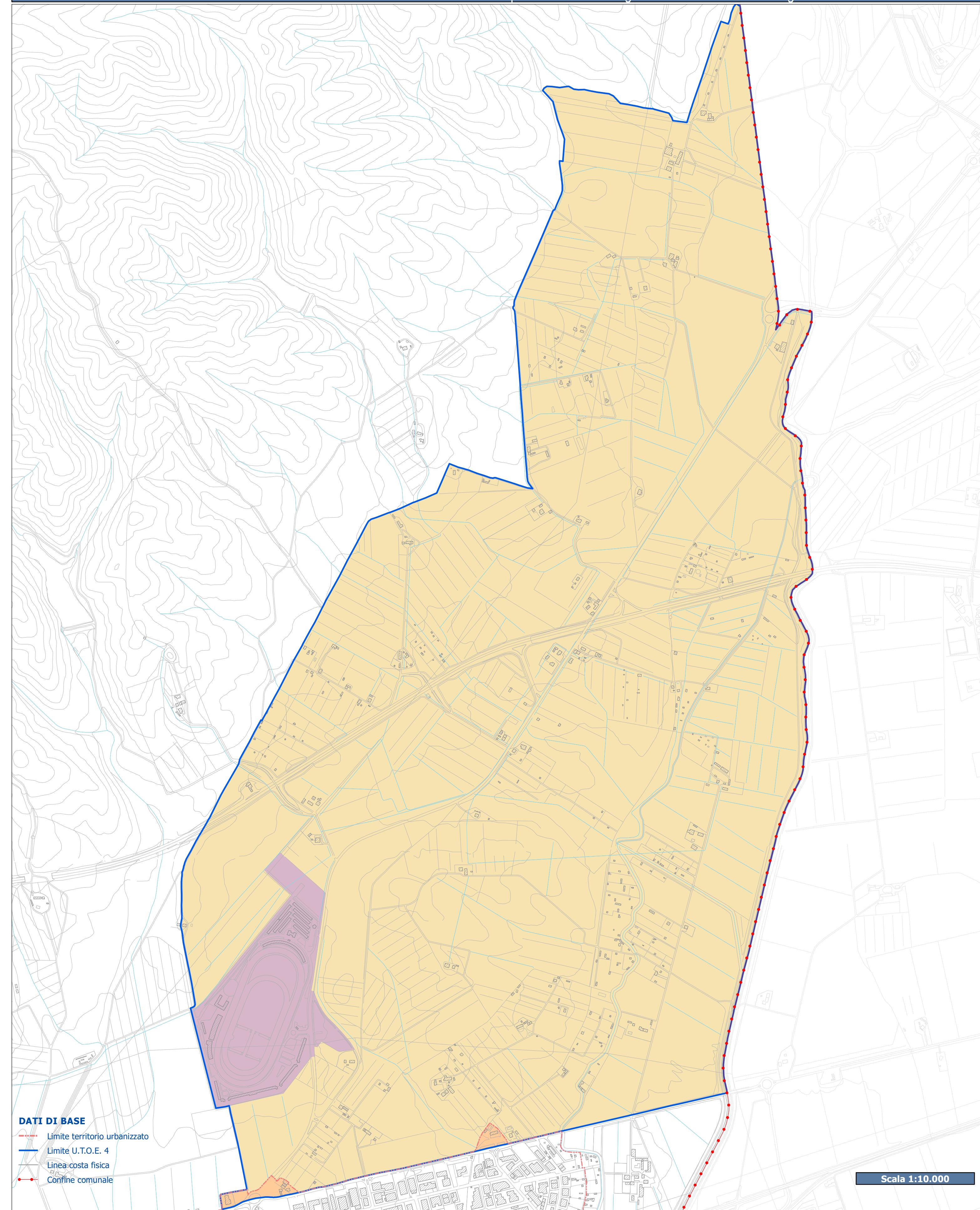
(=) Mantenimento e consolidamento di quelli esistenti

- Promozione delle azioni di consolidamento e rifunzionalizzazione delle attrezzature esistenti anche nell'ambito degli attuali spazi coperti e scoperti delle singole attrezzature (pubbliche o di uso pubblico)

(+) Valorizzazione e incremento di quelli esistenti

- Creazione di nuovi spazi di uso pubblico la valorizzazione delle attrezzature esistenti e di progetto

(++) Potenziamento e nuovo insediamento rispetto agli esistenti

**U.T.O.E. 4****GLI AMBITI URBANI DI RIFERIMENTO PER GLI OBIETTIVI E LE AZIONI STRATEGICHE****LA STRUTTURA INSEDIATIVA DELLA CITTA' DI RECENTE FORMAZIONE**

Identifica le parti degli insediamenti di formazione recente, nelle quali le espansioni urbane degli ultimi decenni del XX secolo hanno dato luogo ad assetti insediativi consolidati che organizzano in varia forma i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria. Tale struttura consente di individuare le strategie per la riqualificazione, il riordino delle aree urbane e di margine, il potenziamento del sistema dei servizi.

■ Ambiti dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali - (art. 86)

**GLI AMBITI RURALI DI RIFERIMENTO PER GLI OBIETTIVI E LE AZIONI STRATEGICHE****LA STRUTTURA DEL TERRITORIO RURALE**

In coerenza con le disposizioni della L.R. 65/2014 e del P.I.T./Piano Paesistico Regionale, il Piano Strutturale individua e articolà il territorio rurale in riferimento alla connotazione paesaggistica, ambientale, insediativa ed economica.

- Aree agricole e forestali - (art.95)
- Aree di rilevanza produttiva ed infrastrutturale (art. 100)

## UTOE N° 4

### SERVIZI

Superficie UTOE	0,70-7,96 Km <sup>2</sup> (14,25 1,25%)	Superficie territoriale Comune	55,83 Km <sup>2</sup>
Popolazione UTOE 31/12/2020	16 (0,075%)	Popolazione Comune 31/12/2020 <sup>2</sup>	21.249 ab
Densità media UTOE	23 ab/Kmq	Densità media Comune	381 ab/Kmq

#### UTOE N° 4 - OBIETTIVI

Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PS per l'UTOE 4 sono perseguiti ed attuate dai successivi atti di governo del territorio, ed in primo luogo dal Piano Operativo, in conformità ai dimensionamenti di seguito indicati, alla disciplina statutaria, agli obiettivi specifici ed agli indirizzi sotto elencati in riferimento al territorio urbanizzato, alle infrastrutture e ai servizi.

##### Patrimonio Edilizio Esistente

- Tutela, valorizzazione e/o riqualificazione delle forme insediative e paesaggistiche caratteristiche del contesto agricolo di pianura, anche mediante mantenimento e incentivazione delle attività agricole aziendali;
- Recupero e ristrutturazione, del patrimonio edilizio esistente, favorendo principalmente la riqualificazione ambientale e paesaggistica;
- Recupero e valorizzazione delle aree agricole quale elemento di raccordo tra il territorio rurale e quello antropizzato, attraverso la loro salvaguardia e tutela affinché non siano trasformate, attraverso forme anche di incentivazione e regolamentazione degli usi al fine di contenerne gli aspetti di spontaneità;
- Possibilità per le aziende agricole con le superfici fondiarie inferiori ai minimi, di interventi per l'integrazione dell'attività agricola finalizzati alla **realizzazione di piccole strutture commerciali** **valorizzazione dei prodotti tipici locali e delle qualità ambientali e paesaggistiche dei luoghi**;
- Valorizzazione dell'area dell'Ippodromo prevedendone ulteriori funzioni sportive, sociali, culturali e per spettacoli ed eventi all'aperto **e avviando processi di riqualificazione dell'impianto sportivo con interventi tesi ad una migliore integrazione paesaggistica dello stesso nel contesto dei luoghi, alla riduzione dell'inquinamento luminoso e all'eliminazione di ogni incidenza possibile verso le adiacenti aree forestali appartenenti alla Rete Natura 2000;**
- Recupero e riqualificazione, anche con modesti ampliamenti volumetrici, delle strutture turistico ricettive presenti lungo il tracciato della S.P. Aurelia Vecchia.

##### Piste ciclabili e percorsi pedonali

- Qualificazione del rapporto città-collina anche mediante percorsi e itinerari di interesse paesaggistico e storico (percorsi ciclopedonali, bike sharing) attraverso la riqualificazione della viabilità di penetrazione esistente e di nuova realizzazione di connessione con la sentieristica del Bosco di Montioni;
- Individuazione di nuovi percorsi pedonali, ciclabili e le ippovie in grado di alimentare e sviluppare il turismo territoriale a carattere alternativo e complementare a quello balneare.

<sup>2</sup> Fonte: <https://gis.censimentopopolazione.istat.it/apps/opsdashboard/index.html#/e8e6eccf26f34bb6b734899354d13928/>

UTOE N° 4 - PREVISIONI			
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni INTERNE al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4 l.r 65/2014, Reg. Titolo V art. 5 c. 2)	
		NE - Nuova edificazione (mq)	R - Riuso (mq)
a) RESIDENZIALE		-	1.500
b) INDUSTRIALE e ARTIGIANALE		-	1.800
c) COMMERCIALE al DETTAGLIO		600	750
d) TURISTICO-RICETTIVA		1.400	-
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO (comprese delle attività private di servizio)		400	400
f) COMMERCIALE all'INGROSSO e DEPOSITI (medie strutture di vendita)		-	-
TOTALE		2.400	4.450
			2.950
			6.850
			5.350

SERVIZI, DOTAZIONI TERRITORIALI E STANDARD URBANISTICI	
Il PS, in coerenza con le disposizioni del co. 5 dell'art. 84 - <i>Ambiti urbani e rurali di riferimento per gli obiettivi e le azioni strategiche</i> , verifica la dotazione pro – capite di Standard Urbanistici per abitante esistente e da insediare nell'UTOE.	
N. Abitanti insediabili	60 000

Tipologia standard	Parametri ottimali (art. 84 co.5 della Disciplina del PS)	Standard esistenti		Scenario potenziale di previsione bilancio (mq)
		mq	mq/ab	
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	Istruzione 4,5 mq/ab			
	Attrezzature 3,5 mq/ab	346.234		346.234
	Verde 12,5 mq/ab			
	Parcheggi 3,5 mq/ab			
INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI	Verde 5% della St			150
	Parcheggi 5% della St			150
INSEDIAMENTI COMMERCIALI, TURISTICI, DIREZIONALI	Verde 40% della S.E	23.742		320
	Parcheggi 40% della S.E	17.109		320
	TOTALE	387.085		347.174

STANDARD URBANISTICI ESISTENTI					OBIETTIVI DEL P.S. PER GLI STANDARD URBANISTICI				
Istruzione	Attrezzature	Verde	Parcheggi	Totale	Istruzione	Attrezzature	Verde	Parcheggi	Scenario potenziale di previsione
4,5 mq/ab	3,5 mq/ab	12,5 mq/ab	3,5 mq/ab	24 mq/ab					mq
-	346.234	23.742	17.109	387.085	-	+	=	=	347.174

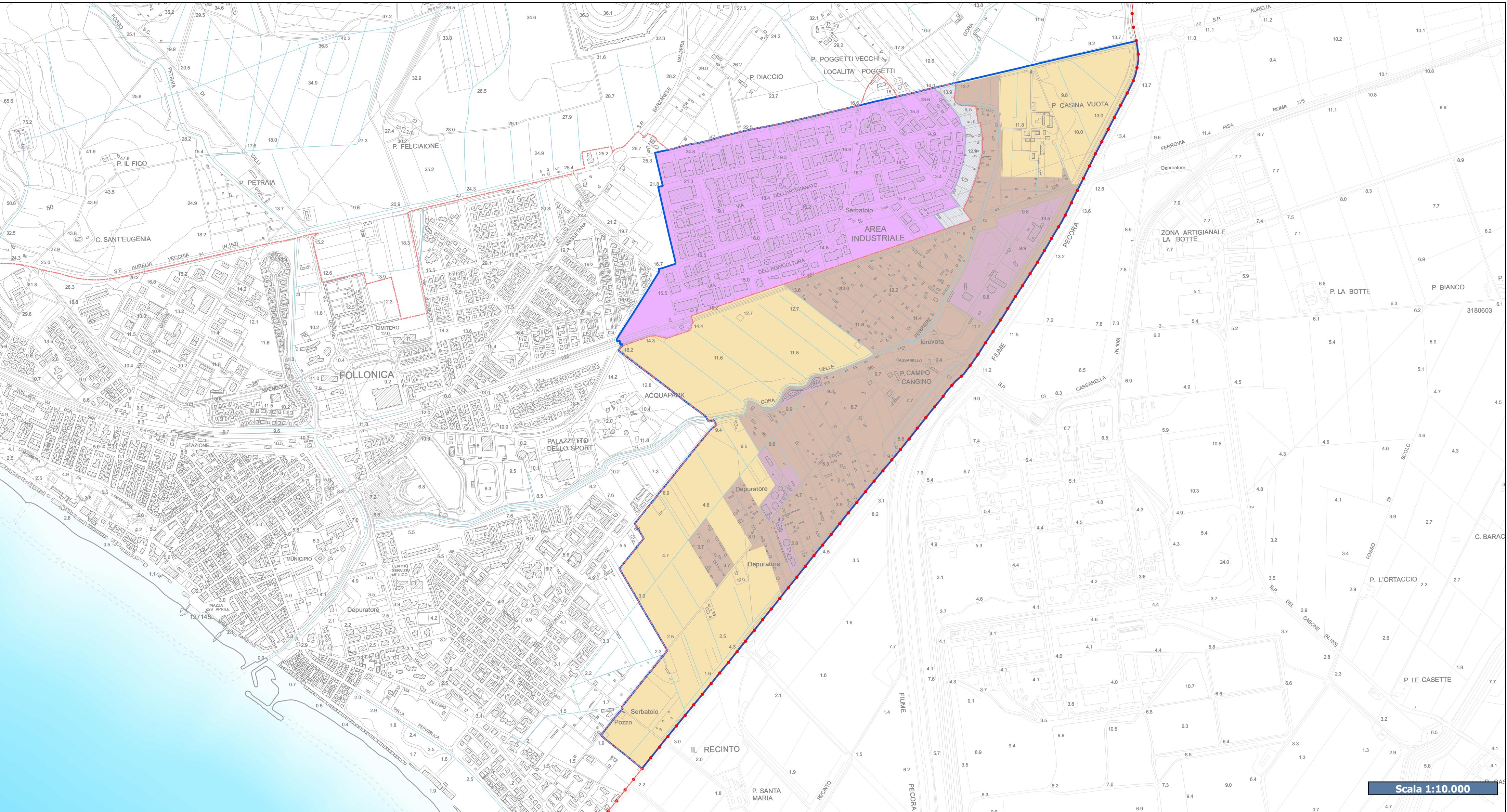
## Obiettivi del P.S. per gli standard urbanistici

(=) Mantenimento  
e consolidamento di quelli esistenti

(+) Valorizzazione e incremento di  
quelli esistenti

Promozione azioni di consolidamento e rifunzionalizzazione delle attrezzature collettive esistenti nell'ambito degli attuali spazi coperti e scoperti delle singole attrezzature: valorizzazione Ippodromo

(++) Potenziamento e nuovo  
insediamento rispetto agli esistenti

**U.T.O.E. 5****GLI AMBITI URBANI DI RIFERIMENTO PER GLI OBIETTIVI E LE AZIONI STRATEGICHE****LA STRUTTURA INSEDIATIVA DELLA CITTA' PRODUTTIVA**

Identifica le aree produttive prive di impianto preordinato caratterizzate dalla diffusa presenza di edifici ed aree scoperte a destinazione produttiva (artigianale ed industriale), di deposito e commercio per la media distribuzione. Concorrono alla riorganizzazione e alla individuazione delle strategie di riqualificazione del sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e servizi, ed della maglia viaaria.

- Ambiti dei tessuti produttivi e specialistici - (art. 90)
- Ambiti delle aree marginali di riqualificazione - (art.92)

**GLI AMBITI RURALI DI RIFERIMENTO PER GLI OBIETTIVI E LE AZIONI STRATEGICHE****LA STRUTTURA DEL TERRITORIO RURALE**

In coerenza con le disposizioni della L.R. 65/2014 e del P.I.T./Piano Paesistico Regionale, il Piano Strutturale individua e articola il territorio rurale in riferimento alla connotazione paesaggistica, ambientale, insediativa ed economica.

- Aree agricole e forestali - (art.95)
- Ambiti periurbani (art. 97)
- Arearie di rilevanza produttiva ed infrastrutturale - (art. 100)

**DATI DI BASE**

- Limite territorio urbanizzato
- Limite U.T.O.E. 5
- Linea costa fisica
- Confine comunale

## UTOE N° 5

## ARTIGIANATO E INDUSTRIA

Superficie UTOE	0,95 2,53 Kmq (4,53 1,69%)	Superficie territoriale Comune	55.83 Kmq
Popolazione UTOE 31/12/2020	73 (0,34%)	Popolazione Comune 31/12/2020 <sup>3</sup>	21.249 ab
Densità media UTOE	51 ab/Kmq	Densità media Comune	381 ab/Kmq

## UTOE N° 5 - OBIETTIVI

Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PS per l'UTOE 5 sono perseguiti ed attuate dai successivi atti di governo del territorio, ed in primo luogo dal Piano Operativo, in conformità ai dimensionamenti di seguito indicati, alla disciplina statutaria, agli obiettivi specifici ed agli indirizzi sotto elencati in riferimento al territorio urbanizzato, alle infrastrutture e ai servizi.

Gli obiettivi sono tesi principalmente a riqualificare e sviluppare il sistema dell'artigianato e della piccola e media impresa. Le azioni dovranno tendere a riqualificare le attività produttive incentivando le attività di servizio e integrando il settore dell'artigianato tipico con l'agricoltura e il turismo.

Si ritiene che la riqualificazione della zona industriale/artigianale debba essere indirizzata principalmente verso le nuove esigenze di produzione e commercializzazione della città e del territorio.

## Patrimonio Edilizio Esistente

- Ridisegno del margine urbano con l'obiettivo del di creare piccoli compatti dotati di mix funzionale e nuovi spazi pubblici, elevando la qualità architettonica degli interventi di rigenerazione e riqualificazione dell'intero ambito, ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo ed il territorio rurale, progettando il margine con interventi di mitigazione paesistica. Gli interventi ammissibili, la fattibilità e l'efficacia delle opere saranno oggetto di puntuale regolamentazione, anche allo scopo di perseguire i necessari obiettivi di qualità edilizia e di inserimento ambientale e paesaggistico;
- Gli interventi dovranno essere finalizzati alla riqualificazione e al completamento delle attività esistenti. Sono comunque consentite eventuali attività "per lo sport e tempo libero" non altrimenti localizzabili nella città;
- Elevare la qualità architettonica degli interventi di rigenerazione e riqualificazione, di tutela e recupero del patrimonio edilizio esistente al fine di valorizzare l'immagine dei luoghi;
- Incentivare la definizione di un programma di miglioramento energetico ed ambientale degli edifici oggetto di riuso;
- Incentivare il Recupero del patrimonio edilizio esistente a destinazione produttivo/artigianale con l'attivazione di politiche di riqualificazione degli immobili;
- Incentivare il miglioramento ecologico dei cicli produttivi attraverso lo sviluppo delle energie rinnovabili;
- Incentivare il recupero dei fabbricati esistenti non più utilizzati a fini artigianali /industriali per funzioni commerciali (al dettaglio e di media struttura) e direzionali;

## Spazi di uso pubblico ed interventi di interesse pubblico

- Investire sulla sicurezza sostenendo l'azione di controllo dell'intero ambito;
- Riqualificare gli spazi comuni aperti e potenziare l'arredo urbano;
- Realizzare ambiti di centralità caratterizzati da spazi e servizi alla persona e all'impresa (servizi finanziari, commercio, uffici pubblici, strutture ricettive e ricreative, etc.), che siano collegati ai differenti sistemi di mobilità privata e pubblica;
- Investire su servizi atti a semplificare l'iniziativa economica, sociale, culturale del privato, per facilitare l'emersione di nuove iniziative in grado di vitalizzare l'economia locale;

<sup>3</sup> Fonte: <https://gis.censimentopolazione.istat.it/apps/opsdashboard/index.html#/e8e6eccf26f34bb6b734899354d13928/>

- Individuare ambiti dotati di mix funzionale, con nuovi spazi pubblici (anche con forme di gestione convenzionata di aree private) fondamentalmente pedonali e che prevedano l'inserimento di aree a verde;
- Definire compatti di intervento omogenei e correlati;
- Incentivare la corretta gestione dei rifiuti (raccolta differenziata, al livello più alto possibile, gestione, riutilizzo e smaltimento);
- Aumentare lo standard di verde pro-capite;

**Rete infrastrutturale e viaria**

- Curare l'accesso e la fruibilità dell'area attraverso l'ottimizzazione della viabilità e la valorizzazione dei parcheggi;
- Dotare l'area di spazi verdi che dovranno essere resi funzionali all' attenuazione dell'inquinamento acustico e dell'aria generato dalla circolazione veicolare nonché al raccordo tra le superfici urbanizzate;
- Potenziare le interconnessioni, realizzando anche quello alla rete ciclabile urbana;
- Migliorare l'accessibilità con mezzi pubblici;
- Migliorare l'accessibilità a disabili e anziani, attraverso interventi strutturali di eliminazione delle barriere architettoniche, dove possibile ed economicamente sostenibile.

UTOE N° 5 - PREVISIONI		Previsioni INTERNE al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4 l.r 65/2014, Reg. Titolo V art. 5 c. 2)		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		NE - Nuova edificazione (mq)	R – Riuso (mq)	TOT (NE+R)
a) RESIDENZIALE		-	500	500
b) INDUSTRIALE e ARTIGIANALE		15.000 37.520	5.000 20.000	20.000 57.520
c) COMMERCIALE al DETTAGLIO		1.200	4.000	5.200
d) TURISTICO-RICETTIVA		-	-	-
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO (comprese delle attività private di servizio)		2.300	2.500	4.800
f) COMMERCIALE all'INGROSSO e DEPOSITI ( <i>medie strutture di vendita</i> )		-	10.000 30.000	10.000 30.000
<b>TOTALE</b>		<b>18.500</b> <b>41.020</b>	<b>22.000</b> <b>57.000</b>	<b>40.500</b> <b>98.020</b>

## SERVIZI, DOTAZIONI TERRITORIALI E STANDARD URBANISTICI

Il PS, in coerenza con le disposizioni del co. 5 dell'art. 84 - *Ambiti urbani e rurali di riferimento per gli obiettivi e le azioni strategiche*, verifica la dotazione pro – capite di Standard Urbanistici per abitante esistente e da insediare nell'UTOE.

N. Abitanti insediabili	20 +9
-------------------------	-------

Tipologia standard	Parametri ottimali (art. 84 co.5 della Disciplina del PS)	Standard esistenti		Scenario potenziale di previsione
		mq	mq/ab	bilancio (mq)
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	Istruzione 4,5 mq/ab			
	Attrezzature 3,5 mq/ab			
	Verde 12,5 mq/ab			
	Parcheggi 3,5 mq/ab			
INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI	Verde 5% della St	10.016		+2.876
	Parcheggi 5% della St	10.016		+2.876
INSEDIAMENTI COMMERCIALI, TURISTICI, DIREZIONALI	Verde 40% della S.E.	6.678		+7.120
	Parcheggi 40% della S.E.	6.678		+7.120
	<b>TOTALE</b>	<b>33.388</b>		<b>19.992</b>

STANDARD URBANISTICI ESISTENTI					OBIETTIVI DEL P.S. PER GLI STANDARD URBANISTICI				
Istruzione	Attrezzature	Verde	Parcheggi	<i>Totale</i>	Istruzione	Attrezzature	Verde	Parcheggi	Scenario potenziale di previsione
4,5 mq/ab	3,5 mq/ab	12,5 mq/ab	3,5 mq/ab	24 mq/ab					mq
-	-	16.694	16.694	<b>33.388</b>	-	-	+	+	<b>19.992</b>

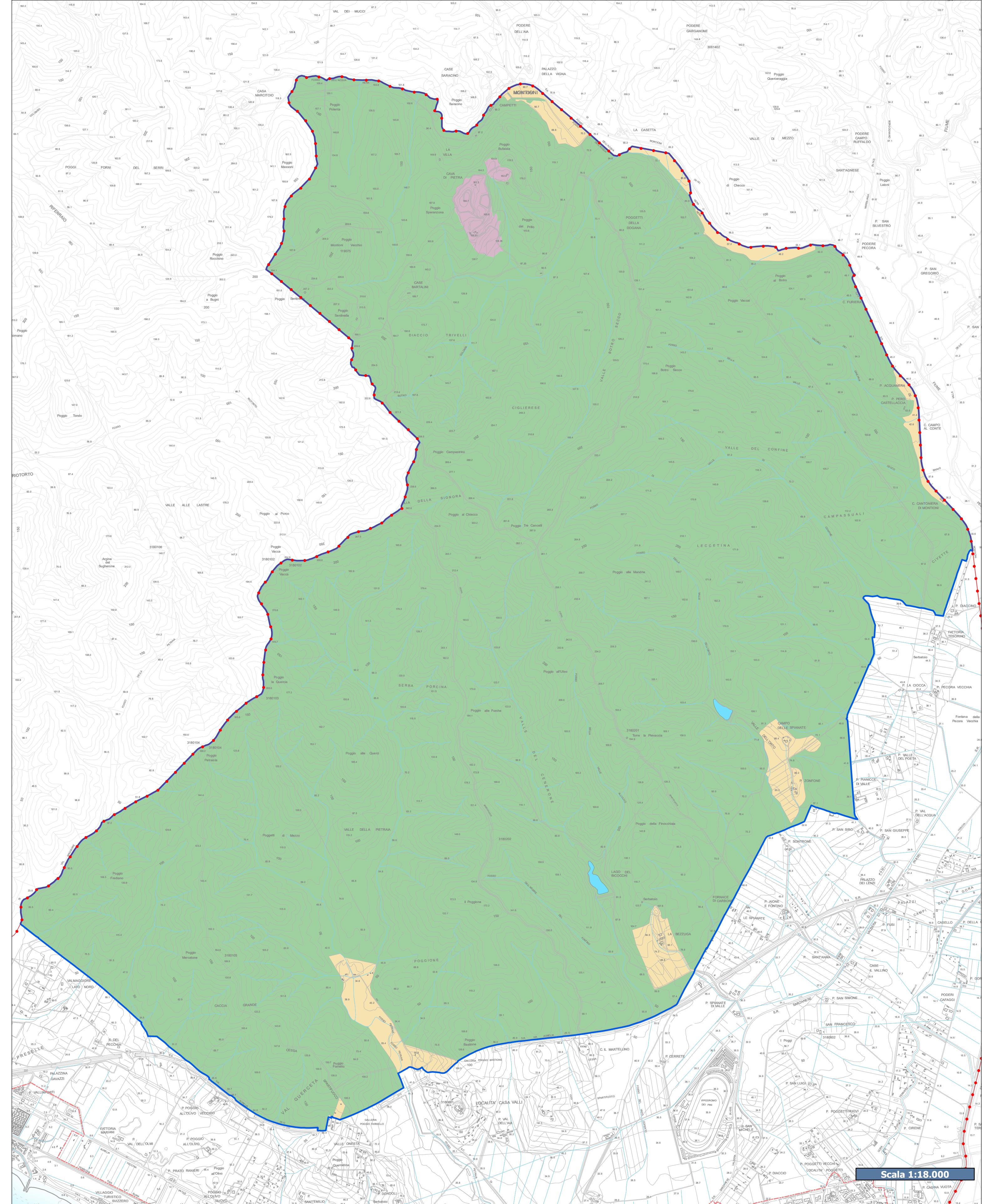
## Obiettivi del P.S. per gli standard urbanistici

(=) Mantenimento  
e consolidamento di quelli esistenti

**(+) Valorizzazione e incremento di quelli esistenti**

Promozione delle azioni di consolidamento e riqualificazione dei parcheggi e del verde anche con azioni di ampliamento soprattutto in corrispondenza di interventi di rigenerazione e riqualificazione del tessuto produttivo esistente.

**(++) Potenziamento e nuovo insediamento rispetto agli esistenti**

**U.T.O.E. 6****GLI AMBITI RURALI DI RIFERIMENTO PER GLI OBIETTIVI E LE AZIONI STRATEGICHE****LA STRUTTURA DEL TERRITORIO RURALE**

In coerenza con le disposizioni della L.R. 65/2014 e del P.I.T./Piano Paesistico Regionale, il Piano Strutturale individua e articola il territorio rurale in riferimento alla connotazione paesaggistica, ambientale, insediativa ed economica.

■ Aree agricole e forestali - (art.95)

■ Aree ad elevato grado di naturalità - (art. 96)

■ Aree di rilevanza produttiva ed infrastrutturale (art. 100)

**DATI DI BASE**

- Limite territorio urbanizzato
- Limite U.T.O.E. 6
- Linea costa fisica
- Confine comunale

## UTOE N° 6

### TERRITORIO RURALE

Superficie UTOE	31,89 47,53 Kmq (57,1283,13%)	Superficie territoriale Comune	55.83 Kmq
Popolazione UTOE 31/12/2020	73 (0,34%)	Popolazione Comune 31/12/2020 <sup>4</sup>	21.249 ab
Densità media UTOE	51 ab/Kmq	Densità media Comune	381 ab/Kmq

#### UTOE N° 6 - OBIETTIVI

Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PS per l'UTOE 6 sono perseguiti ed attuate dai successivi atti di governo del territorio, ed in primo luogo dal Piano Operativo, in conformità ai dimensionamenti di seguito indicati, alla disciplina statutaria, agli obiettivi specifici ed agli indirizzi sotto elencati in riferimento al territorio urbanizzato, alle infrastrutture e ai servizi.

- Tutela, valorizzazione e/o riqualificazione delle forme insediative e paesaggistiche caratteristiche del contesto agricolo collinare e di pianura, anche mediante mantenimento e incentivazione delle attività agricole aziendali;
- Salvaguardia e qualificazione degli insediamenti e del patrimonio edilizio storici collinari;
- Miglioramento e diversificazione dell'offerta turistico-ricettiva nel territorio collinare, specie in termini di ospitalità extralberghiera.

#### Parco di Montioni

Il sistema collinare boscato, possiede un'articolata e sviluppata rete viaria che è integrata da una consistente rete di viali antincendio (cesse parafuoco). Attualmente le cesse parafuoco, a seguito dell'istituzione del Parco di Montioni, hanno perso la loro originaria funzione, assumendo prevalente valenza di viabilità e di punti di osservazione sia sotto il profilo ricreativo che culturale. (punti fuoco, aree sosta attrezzate, punti di avvistamento, per bird watching e caccia fotografica). Oltre alla viabilità principale è presente una fitta rete di sentieri (sentieri di carbonai, tagliatori e cacciatori), alcuni cartografati e altri non cartografati, che permettono di visitare dall'interno le varie formazioni forestali. Questa fitta rete rappresenta una notevole risorsa che può contribuire ad approfondire la conoscenza dell'area boscata. Nell'area boscata sono individuate delle emergenze di interesse archeologico, come la Torre della Pievaccia e l'insediamento archeologico di Poggio Fornello, nonché siti di interesse naturalistico, come la riserva naturale integrale di Poggio Tre Cancelli, ed alcuni punti per osservazioni panoramiche.

Sono inoltre presenti le ex cave e le miniere di Montioni ormai abbandonate e non più utilizzate e in fase di ripristino ambientale, mediante la bonifica e la rinaturalizzazione.

E' ritenuto prioritario il mantenimento del complesso forestale e del sistema infrastrutturale esistente, costituito dalla fitta rete viaria, dai viali antincendio e dai sentieri. La costante manutenzione e valorizzazione dell'ambiente, la difesa dagli incendi, il riassetto idraulico, idrogeologico e morfologico, costituiscono azioni prioritarie da effettuare per il perseguitamento degli obiettivi succitati. Saranno, quindi, ammesse solo opere destinate alla gestione ed al potenziamento del bosco e del sottobosco, sia a scopo produttivo, nonché per lo svago, il tempo libero, lo sport e la raccolta regolamentata dei suoi prodotti, sia per la tutela idrogeologica dell'intero territorio.

#### Ex cava di Poggio Speranza

Ogni nuovo, ulteriore, intervento di recupero ambientale e riqualificazione paesaggistica dell'ex Cava di quarzite e dell'adiacente discarica di Poggio Speranza dovrà essere sottoposto a uno specifico studio di incidenza sui siti appartenenti alla Rete Natura 2000.

#### Piste ciclabili e percorsi pedonali

Conferma dei percorsi e itinerari tematici all'interno della rete viaria pubblica e vicinale esistente, finalizzati alla fruizione degli elementi di rilievo storico, paesaggistico e ambientale, e alla loro connessione al tracciato della Ciclovia Tirrenica.

<sup>4</sup> Fonte: <https://gis.censimentopolazione.istat.it/apps/opsdashboard/index.html#/e8e6eccf26f34bb6b734899354d13928/>

UTOE N° 6 - PREVISIONI			
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni INTERNE al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4 l.r 65/2014, Reg. Titolo V art. 5 c. 2)	
		NE - Nuova edificazione (mq)	R – Riuso (mq)
a) RESIDENZIALE		-	-
b) INDUSTRIALE e ARTIGIANALE		-	-
c) COMMERCIALE al DETTAGLIO		-	-
d) TURISTICO-RICETTIVA		-	-
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO (comprese delle attività private di servizio)		-	-
f) COMMERCIALE all'INGROSSO e DEPOSITI ( <a href="#">medie strutture di vendita</a> )		-	-
TOTALE		-	-

SERVIZI, DOTAZIONI TERRITORIALI E STANDARD URBANISTICI	
Il PS, in coerenza con le disposizioni del co. 5 dell'art. 84 - <i>Ambiti urbani e rurali di riferimento per gli obiettivi e le azioni strategiche</i> , verifica la dotazione pro – capite di Standard Urbanistici per abitante esistente e da insediare nell'UTOE.	
N. Abitanti insediabili	0

Tipologia standard	Parametri ottimali (art. 84 co.5 della Disciplina del PS)	Standard esistenti		Scenario potenziale di previsione bilancio (mq)
		mq	mq/ab	
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	Istruzione 4,5 mq/ab	-	-	-
	Attrezzature 3,5 mq/ab	-	-	-
	Verde 12,5 mq/ab	-	-	-
	Parcheggi 3,5 mq/ab	-	-	-
INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI	Verde 5% della St	-	-	-
	Parcheggi 5% della St	-	-	-
INSEDIAMENTI COMMERCIALI, TURISTICI, DIREZIONALI	Verde 40% della S.E	-	-	-
	Parcheggi 40% della S.E	-	-	-
TOTALE		-	-	-

STANDARD URBANISTICI ESISTENTI					OBIETTIVI DEL P.S. PER GLI STANDARD URBANISTICI				
Istruzione	Attrezzature	Verde	Parcheggi	Total	Istruzione	Attrezzature	Verde	Parcheggi	Scenario potenziale di previsione
4,5 mq/ab	3,5 mq/ab	12,5 mq/ab	3,5 mq/ab	24 mq/ab					mq
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## Obiettivi del P.S. per gli standard urbanistici

- (=) Mantenimento e consolidamento di quelli esistenti -
- (+) Valorizzazione e incremento di quelli esistenti -
- (++) Potenziamento e nuovo insediamento rispetto agli esistenti -

**TABELLE RIEPILOGATIVE  
DEL DIMENSIONAMENTO E DEGLI  
STANDARD URBANISTICI**

PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO STRUTTURALE PER UTOE - LR 65/2014

Codici UTOE (1)	COD_ENTE: 053009CITTÀ1
	SIGLA_ENTE: UTOE_1

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni INTERNE al perimetro del TU			Previsioni ESTERNE al perimetro del TU		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		
	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E
a) RESIDENZIALE (2)	NE - Nuova edificazione (3)	R – Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3)	R – Riuso (4)	Tot (NE+R)
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	25.000 33.800	3.000 15.800	28.000 49.600			
c) COMMERCIALE al dettaglio	4.000 2.200	5.500	9.500 7.700			
d) TURISTICO - RICETTIVA	8.000 16.000	13.000	21.000 29.000			
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	8.000 12.650	6.100	14.100 18.750			
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)	- 8.000	- 4.500	- 12.500			
<b>TOTALI</b>	<b>45.000 72.650</b>	<b>32.600 44.900</b>	<b>77.600 117.550</b>			

(1) I codici sono: il nome con cui è identificata l'entità cartografica nella forma ccccccUTOE<sub>nnn</sub> (codice Istat del comune e numero progressivo); sigla di riconoscimento della UTOE nella forma UTOE\_<sub>nnn</sub>

(2) Alle quantità individuate nel piano strutturale si applicano, in sede di piano operativo, le disposizioni di cui all'art. 99 c. 3, lettera b.

(3) Comprende la SE di nuova edificazione e la SE aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riuso dell'esistente

(4) Dimensioni relative alla rigenerazione urbana. Indicazione di massima della SE esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni.

## PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO STRUTTURALE PER UTOE - LR 65/2014

Codici UTOE (1)	COD_ENTE: 053009PRATORANIERI2
	SIGLA_ENTE: UTOE_2

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni INTERNE al perimetro del TU			Previsioni ESTERNE al perimetro del TU		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		
	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E
a) RESIDENZIALE (2)	NE - Nuova edificazione (3)	R - Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3)	R - Riuso (4)	Tot (NE+R)
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	3.000 900	450	3.450 1.350			
c) COMMERCIALE al dettaglio	1.000	600	1.600	-	-	-
d) TURISTICO - RICETTIVA	15.000 19.000	7.000 5.000	22.000 24.000	-	633	
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	1.500	600	2.100	-	1.469,52	1.469,52 1.931,52
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)	-	-	-	462	1.073,48	1.783,48 2.245,48
TOTALI	20.500 22.400	8.650 6.650	29.150 29.050	1.172	3.176	4.177

(1) I codici sono: il nome con cui è identificata l'entità cartografica nella forma ccccccUTOE<sup>nnn</sup> (codice Istat del comune e numero progressivo); sigla di riconoscimento della UTOE nella forma UTOE\_<sup>nnn</sup>

(2) Alle quantità individuate nel piano strutturale si applicano, in sede di piano operativo, le disposizioni di cui all'art. 99 c. 3, lettera b.

(3) Comprende la SE di nuova edificazione e la SE aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riuso dell'esistente

(4) Dimensioni relative alla rigenerazione urbana. Indicazione di massima della SE esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni.

Il dimensionamento esterno al perimetro del territorio urbanizzato è riferito ai nuovi impegni di suolo per il completamento del campo da golf di Poggio all'Olivo secondo le quantità oggetto della relativa Conferenza di copianificazione.

## PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO STRUTTURALE PER UTOE - LR 65/2014

Codici UTOE (1)	COD_ENTE: 053009COSTA3
	SIGLA_ENTE: UTOE_3

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni INTERNE al perimetro del TU			Previsioni ESTERNE al perimetro del TU		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		
	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E
a) RESIDENZIALE (2)		NE - Nuova edificazione (3)	R – Riuso (4)	Tot (NE+R)		
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)		-	-	-		
c) COMMERCIALE al dettaglio		-	300	-		
		600		900		
d) TURISTICO - RICETTIVA			300	300		
			2.100	2.100		
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)		1.800		1.800		
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)		-	-	-		
TOTALI		2.400	600	600		
			2.400	4.800		

(1) I codici sono: il nome con cui è identificata l'entità cartografica nella forma ccccccUTOE\_nnn (codice Istat del comune e numero progressivo); sigla di riconoscimento della UTOE nella forma UTOE\_nnn

(2) Alle quantità individuate nel piano strutturale si applicano, in sede di piano operativo, le disposizioni di cui all'art. 99 c. 3, lettera b.

(3) Comprende la SE di nuova edificazione e la SE aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riuso dell'esistente

(4) Dimensioni relative alla rigenerazione urbana. Indicazione di massima della SE esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni.

## PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO STRUTTURALE PER UTOE - LR 65/2014

Codici UTOE (1)	COD_ENTE: 053009SERVIZI4
	SIGLA_ENTE: UTOE_4

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni INTERNE al perimetro del TU			Previsioni ESTERNE al perimetro del TU		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		
	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E
a) RESIDENZIALE (2)	NE - Nuova edificazione (3)	R – Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3)	R – Riuso (4)	Tot (NE+R)
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	-	1.500	1.500			
c) COMMERCIALE al dettaglio	600	750	1.350			
d) TURISTICO - RICETTIVA	1.400	-	1.400			
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	400	400	800			
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)	-	-	-			
<b>TOTALI</b>	<b>2.400</b>	<b>4.450</b>	<b>6.850</b>			
		<b>2.950</b>	<b>5.350</b>			

(1) I codici sono: il nome con cui è identificata l'entità cartografica nella forma ccccccUTOE<sub>nnn</sub> (codice Istat del comune e numero progressivo); sigla di riconoscimento della UTOE nella forma UTOE\_<sub>nnn</sub>

(2) Alle quantità individuate nel piano strutturale si applicano, in sede di piano operativo, le disposizioni di cui all'art. 99 c. 3, lettera b.

(3) Comprende la SE di nuova edificazione e la SE aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riuso dell'esistente

(4) Dimensioni relative alla rigenerazione urbana. Indicazione di massima della SE esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni.

## PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO STRUTTURALE PER UTOE - LR 65/2014

Codici UTOE (1)	COD_ENTE: 053009ARTIGIANATOINDUSTRIA5
	SIGLA_ENTE: UTOE_5

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni INTERNE al perimetro del TU			Previsioni ESTERNE al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			
	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E	
a) RESIDENZIALE (2)		NE - Nuova edificazione (3)	R – Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3)	R – Riuso (4)	Tot (NE+R)
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)		15.000	5.000	20.000			
		37.520	20.000	57.520			
c) COMMERCIALE al dettaglio	1.200		4.000	5.200			
d) TURISTICO - RICETTIVA	-		-	-			
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	2.300		2.500	4.800			
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)	-		30.000	30.000			
<b>TOTALI</b>		<b>18.500</b>	<b>22.000</b>	<b>40.500</b>			
		<b>41.020</b>	<b>57.000</b>	<b>98.020</b>			

(1) I codici sono: il nome con cui è identificata l'entità cartografica nella forma ccccccUTOE<sub>nnn</sub> (codice Istat del comune e numero progressivo); sigla di riconoscimento della UTOE nella forma UTOE\_<sub>nnn</sub>

(2) Alle quantità individuate nel piano strutturale si applicano, in sede di piano operativo, le disposizioni di cui all'art. 99 c. 3, lettera b.

(3) Comprende la SE di nuova edificazione e la SE aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riuso dell'esistente

(4) Dimensioni relative alla rigenerazione urbana. Indicazione di massima della SE esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni.

## PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO STRUTTURALE PER UTOE - LR 65/2014

Codici UTOE (1)	COD_ENTE: 053009TERRITORIORURALE6
	SIGLA_ENTE: UTOE_6

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni INTERNE al perimetro del TU			Previsioni ESTERNE al perimetro del TU		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		
	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E
a) RESIDENZIALE (2)	-	-	-			
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	-	-	-			
c) COMMERCIALE al dettaglio	-	-	-			
d) TURISTICO - RICETTIVA	-	-	-			
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	-	-	-			
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)	-	-	-			
<b>TOTALI</b>	-	-	-			

(1) I codici sono: il nome con cui è identificata l'entità cartografica nella forma ccccccUTOEnnn (codice Istat del comune e numero progressivo); sigla di riconoscimento della UTOE nella forma UTOE\_nnn

(2) Alle quantità individuate nel piano strutturale si applicano, in sede di piano operativo, le disposizioni di cui all'art. 99 c. 3, lettera b.

(3) Comprende la SE di nuova edificazione e la SE aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riuso dell'esistente

(4) Dimensioni relative alla rigenerazione urbana. Indicazione di massima della SE esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni.

## TOTALE DIMENSIONAMENTO UTOE - LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni INTERNE al perimetro del TU			Previsioni ESTERNE al perimetro del TU			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE  mq di S.E	
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE Campo da Golf (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)				
	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E	mq di S.E		
<b>a) RESIDENZIALE</b>	28.000 34.700	5.450 16.750	33.450 51.450					
<b>b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE</b>	15.000 37.520	11.800 21.800	26.800 59.320					
<b>c) COMMERCIALE al dettaglio</b>	6.800 5.600	11.150	17.950 16.750		633			
<b>d) TURISTICO - RICETTIVA</b>	24.400 36.400	20.300 20.100	44.700 56.500	- 462,00	1.469,52			
<b>e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO</b>	12.200 18.650	9.600	21.800 28.250	1.172 710,00	1.073,48			
<b>f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi</b>	- 8.000	10.000 34.500	10.000 42.500					
<b>TOTALI</b>	<b>86.400 140.870</b>	<b>68.300 113.900</b>	<b>154.700 254.770</b>	<b>1.172,00</b>	<b>3.176,00</b>			

N. Abitanti insediabili

- 1.338 +584

Tipologia standard	Parametri ottimali	Standard esistenti		Scenario potenziale bilancio (mq)
		mq	mq/ab	
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	Istruzione 4,5 mq/ab	69.463	3,27	+15.002
	Attrezzature 3,5 mq/ab	465.670	21,91	+356.992
	Verde 12,5 mq/ab	311.435	14,66	+21.652
	Parcheggi 3,5 mq/ab	74.905	3,53	+7.113
INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI	Verde 5% della St	10.016		+3.026
	Parcheggi 5% della St	10.016		+3.026
INSEDIAMENTI COMMERCIALI, TURISTICI, DIREZIONALI	Verde 40% della S.E	37.328		+29.000
	Parcheggi 40% della S.E	30.043		+40.620
	<b>TOTALE</b>	<b>1.008.876</b>	<b>43,37</b>	<b>+476.431</b>