



**Comune di
Montecarlo**

Provincia di Lucca

Sindaco
Dott. Federico Carrara

Responsabile del procedimento:
Dott. Arch. Paolo Anzilotti

Garante della Comunicazione:
Cinzia Carrara

Collaborazione Esterna di:
Dott. arch. Gilberto Bedini
Studio INGEO

Con la collaborazione di:
Geom. Alessandro Guerri
Dott. Ing. Daniele De Santi
Dott. Arch. Silvia Dinelli
Dott. Arch. Monica Bruni (VAS)

Montecarlo, marzo 2020

Piano Operativo elaborato QP. 4

ai sensi dell'art. 95 L.R. 10.11.2014 n. 65

Relazione illustrativa

Comune di Montecarlo
Provincia di Lucca
PIANO OPERATIVO COMUNALE

QP. 4, Relazione illustrativa

Montecarlo, Giugno 2019

Indice

1. PREMESSA	
2. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL P.O.	5
2.1. Il patrimonio territoriale e il quadro conoscitivo di riferimento	5
2.2. Il quadro conoscitivo di riferimento	6
2.3. Il patrimonio territoriale	7
2.4. La struttura idrogeomorfologica e sismica	7
2.5. La struttura eco-sistemica	9
2.6. La struttura insediativa	9
2.7. La struttura agroforestale	10
2.8. Preliminare valutazione delle manifestazioni di interesse	10
2.9. Note in merito ai contributi e alle proposte e richieste	10
2.10. Riscontro del perimetro del territorio urbanizzato	12
3. IL QUADRO PROPOSITIVO DEL P.O.	
3.1. Indirizzi programmatici dell'Amministrazione Comunale	13
3.2. Definizione degli obiettivi generali e delle azioni del P.O.	21
3.3. Strategie di governo del territorio	23
3.4. Le strategie progettuali	24
3.5. Articolazione del Master Plan-Progetto Mura	25
4. IL DIMENSIONAMENTO DEL P.O.	
4.1. Dimensionamento del PO	25
4.2. Dimensionamento del PO per la funzione residenziale	25
4.3. Dimensionamento del PO per la funzione produttiva industriale e artigianale	26
4.4. Dimensionamento del PO per la funzione commerciale al dettaglio	26
4.5. Dimensionamento del PO per la funzione direzionale e di servizio	27
4.6. Dimensionamento del PO per la funzione commerciale all'ingrosso	27
4.7. Dimensionamento del PO per la funzione turistico ricettiva	27
4.8. Dimensionamento del PO per il soddisfacimento degli standard urbanistici	27
5. LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE	28

Comune di Montecarlo

Piano Operativo

Relazione di avvio del procedimento

1. PREMESSA

Il Comune di Montecarlo ha dato avvio all'aggiornamento dei propri strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e con delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 29 novembre 2017 ha approvato la variante generale al piano strutturale (di seguito PS) redatta in conformità alla nuova legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 "Norme per il governo del territorio" e conforme alle disposizioni del PIT/PPR della Regione Toscana (lettera prot. 854 del 23.01.2018 dalla Direzione Urbanistica e Politiche Abitative, Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio della Regione Toscana).

Come prevede la già citata legge regionale, per dare operatività al PS occorre procedere alla redazione e alla successiva approvazione del Piano Operativo comunale (di seguito PO) che è lo strumento di pianificazione urbanistica, esteso a tutto il territorio comunale, conformativo del regime dei suoli, che attua le disposizioni del PS e contiene la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di quelli relativi al territorio rurale, nonché la disciplina delle trasformazioni urbanistiche e edilizie.

La redazione del PO, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, è stata formalmente avviata con un atto formale di avvio del procedimento che ha definito

- a) gli obiettivi e le azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato (attivando il procedimento di cui all'art. 25 della citata legge regionale) nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale e dello stato della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali ha richiesto un contributo tecnico e l'indicazione del termine entro il quale il contributo doveva pervenire;
- d) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o altro, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione.

Il suddetto atto di avvio è stato effettuato contemporaneamente al rapporto preliminare di valutazione ambientale strategica (di seguito VAS) redatta ai sensi dell'art. 5bis e del comma 1 dell'art. 22, nonché dell'allegato 1 della L.R. 10/2010 e s.m.i.

2. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL P.O.

2.1. *Il patrimonio territoriale e il quadro conoscitivo di riferimento*

Il patrimonio territoriale ed il sistema delle conoscenze poste a base della formazione del PO hanno la loro origine nelle indicazioni formulate dal PS e, ove del caso, si è proceduto all'aggiornamento e all'integrazione del quadro conoscitivo del PS e del RU vigente secondo le indicazioni della stessa legge regionale (articolo 95, c. 5), che elenca alcuni contenuti conoscitivi essenziali per la formazione del PO.

Da notare che il patrimonio conoscitivo del territorio di Montecarlo è arricchito di contributi relativi alla storia dell'insediamento fortificato che comprende un ricco apparato di documenti archivistici. Un patrimonio di conoscenza che è stato più recentemente implementato da una serie di ulteriori analisi relative alle fasi della pianificazione urbanistica, e da rilevamenti specifici sulle mura che, senza soluzioni di continuità, delimitano il sistema insediativo antico del crinale su cui sorge il capoluogo, rispetto al sistema insediativo cresciuto nell'arco temporale di circa cinquant'anni.

Anche il territorio agricolo, che si ritiene di grande interesse paesaggistico, è stato oggetto di studi specifici relativi alle colture agrarie (vigneti e oliveti, in primis), alla presenza dei boschi che caratterizzano soprattutto il paesaggio del colle di Montechiari, e relativi al sistema insediativo diffuso, di matrice antica, costituito da alcune "corti" e dagli antichi casolari, che presentano ancora interessanti possibilità di recupero.

Per altri versi le aree pianeggianti del versante pesciatino del colle di Montecarlo necessitano di una ricognizione in merito alle potenzialità delle colture agrarie, in rapporto ai connotati di un paesaggio, simile a quello della vicina area di Pescia, e in particolare per i problemi di fragilità idraulica che caratterizzano i luoghi.

Le analisi condotte in sede di formazione del RU vigente e i recenti studi condotti per la redazione del PS e per il rispetto delle disposizioni del DPGR 30.01 2020 n. 5/r, forniscono una serie di specifiche conoscenze che aggiornano e integrano il livello di conoscenza del territorio costituendo un riferimento fondamentale per la redazione del PO.

2.2. *Il quadro conoscitivo di riferimento*

Nel caso di Montecarlo, ai fini della redazione del quadro conoscitivo proprio del PO, oltre a quanto già elaborato o in corso, comprende:

- a) la ricognizione delle disposizioni concernenti il patrimonio territoriale e il recepimento delle prescrizioni del PIT/PPR, che in questo caso sono sostanzialmente da riferirsi ai contenuti della disciplina statutaria del PS e costituiscono il riferimento essenziale per la redazione del PO;
- b) la redazione del quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, delle aree urbanizzate e delle relative criticità, compresi gli elementi di rischio idrogeologico e sismico, che nel caso di Montecarlo sono sostanzialmente da riferirsi agli esiti delle indagini idrogeologiche e sismiche del PS con gli aggiornamenti prodotti inseguito all'entrata in vigore del DPGR n. 5r/2020;
- c) la valutazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi e l'individuazione delle misure di prevenzione e mitigazione dei rischi sopracitati conformemente alle disposizioni derivanti dai Piani sovraordinati, in particolare dal Piano di Assetto Idrogeologico e Piano di Gestione Rischio Alluvioni. Appare utile segnalare in questa sede che in data 30/09/2018 è entrata in vigore la LR 24 luglio 2018, n. 41 che detta le nuove disposizioni in materia di rischio alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua abrogando altresì la vigente LR 21/2012; conseguentemente la nuova disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e non, unitamente a quella delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, tiene conto anche di queste nuove indicazioni;
- d) il monitoraggio dei dati della domanda e dell'offerta di edilizia residenziale e l'individuazione delle azioni conseguenti, che nel caso di Montecarlo, sono state già preliminarmente verificate in sede di formazione del nuovo PS;
- e) dei criteri di coordinamento con le scelte localizzative volti ad elevare il livello complessivo di accessibilità al territorio e in particolare al centro antico di Montecarlo.

Si richiamano, inoltre, ai fini di superare eventuali problematiche relative alla pericolosità geomorfologica idrogeologica e sismica i dettati dell'articolo 104 della LR 65/2014) che dispone in particolare che: “in sede di formazione del PO sono definite, sulla base di approfondimenti oppure sulla base di indagini e studi esistenti e certificati, le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi di trasformazione [...] e le modalità di attuazione delle misure di mitigazione dei rischi in rapporto alle trasformazioni previste”.

Rispetto al quadro conoscitivo esistente il PO ha prodotto i nuovi seguenti approfondimenti analitici:

- rappresentazione grafica-analitica delle componenti paesaggistiche, dell'ambiente e degli insediamenti (prodotta in scala 1/10.000);
- aggiornamento delle schede di indagine del patrimonio edilizio di matrice antica esistente nel territorio extraurbano;
- verifica e analisi di dettaglio degli insediamenti con funzioni non agricole, presenti nel territorio rurale, già individuati dal PS, ai fini del loro recupero;
- aggiornamento cartografico speditivo.

Il quadro conoscitivo del PO potrà quindi articolarsi su una base cospicua di dati che saranno, ove necessario, aggiornati per costituire, ad opera degli uffici comunali, un Sistema Informativo Geografico (SIG) proprio di Montecarlo, tale da potersi considerare il fondamento delle azioni di monitoraggio per una gestione corretta del territorio.

2.3. Il patrimonio territoriale

Merita preliminarmente richiamare la definizione di patrimonio territoriale dettata dall'art. 8 della legge regionale citata: "Il patrimonio territoriale è costituito dall'insieme delle strutture territoriali di lunga durata prodotte dalla coevoluzione tra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future".

Il patrimonio territoriale del territorio di Montecarlo è definito all'art. 7 delle disposizioni normative del PS che a sua volta richiama la definizione dell'art. 3 della L.R. 65/2014.

Il patrimonio territoriale del comune di Montecarlo è costituito da:

- la struttura idrogeomorfologica;
- la struttura ecosistemica;
- la struttura insediativa;
- la struttura agroforestale.

Come sinteticamente descritto ai successivi punti 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7.

2.3. La struttura idro-geomorfologica

Con tale dizione si intendono i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici che caratterizzano il territorio. L'analisi svolta è finalizzata alla definizione della struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica del paesaggio del Comune di Montecarlo ed ha quale obiettivo l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici da perseguire con specifiche azioni dettagliate nella disciplina del Piano. I principali indirizzi per le politiche, con riferimento al territorio comunale di Montecarlo, attengono alla tutela del sistema dei crinali di Montechiari-Montecarlo e delle loro fasce collinari, alla manutenzione ed aggiornamento del sistema idraulico delle zone di fondovalle di San Salvatore/Gossi/Turchetto ed alla gestione dei deflussi superficiali in generale.

Per dare attuazione alle disposizioni del Regolamento Regionale 53/R (DPGR n. 53/R del 2011) e del recente DPGR 5r/2020 in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche, il quadro conoscitivo di riferimento del PS risulta costituito dagli elaborati tecnico grafici di cui all'elaborato QP.1 Allegato 4 delle disposizioni Normative del PO.

Come si può notare il Quadro Conoscitivo del vigente PS, elaborato in ottemperanza a quanto indicato nella D.P.G.R. n.53R del 25.10.2011, "Regolamento di Attuazione dell'art.62 della L.R. n.1 del 03.01.2005 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche", contiene tutti gli elementi fondamentali per un'approfondita conoscenza del territorio comunale di Montecarlo. Anche per quanto attiene la redazione della carta della pericolosità sismica questa è stata redatta sulla base di un dettagliato modello litologico e tenendo conto delle velocità e delle frequenze delle onde sismiche rilevate con specifiche misure sul terreno. Ai fini della definizione del PO, si procederà comunque ad una consultazione preventiva con il Genio Civile, per la verifica della necessità di un eventuale aggiornamento del quadro alla luce delle modifiche normative intervenute.

A corredo del Piano Operativo che definirà le condizioni per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, in coerenza con il Quadro Conoscitivo e con i contenuti statuari e strategici del Piano Strutturale verranno fornite le condizioni di attuazione riferite alla fattibilità delle trasformazioni e delle funzioni territoriali ammesse. Fattibilità che fornirà indicazioni in merito alle limitazioni delle destinazioni d'uso del territorio in funzione delle situazioni di pericolosità riscontrate, nonché in merito agli studi ed alle indagini da effettuare a livello attuativo e/o esecutivo ed alle eventuali opere da realizzare per la mitigazione del rischio laddove si vada ad operare in situazioni di pericolosità elevata o molto elevata. Lo studio di fattibilità avrà quindi lo scopo di definire le condizioni per la realizzazione degli interventi ammessi sul territorio a partire dallo scenario di pericolosità geologica, idraulica e sismica definito a livello di Piano Strutturale. Ricostruito e aggiornato lo scenario di pericolosità, per tutte le aree nelle quali saranno previste trasformazioni e/o modifiche significative dell'uso del suolo saranno verificati i possibili effetti dei nuovi interventi proposti dal PO, in relazione sia alla tipologia ed al dimensionamento degli stessi sia alle diverse condizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica del contesto locale in cui si andranno ad inserire. A questo scopo verranno elaborate delle schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica per tutte le aree di trasformazione soggette a Piano Attuativo di nuova proposta e per gli interventi non ancora convenzionati "recuperati" dal Regolamento Urbanistico vigente. Per gli interventi diretti ammessi dal PO, invece, la relativa fattibilità si potrà definire in sede di progetto esecutivo

mediante le prescrizioni che saranno riportate nella specifica sezione delle norme tecniche di attuazione del PO dove, a seconda della classe di fattibilità, definita secondo uno schema a matrice si potranno individuare le norme prescrittive e prestazionali che guideranno la corretta attuazione di tutti gli interventi relativamente alle locali problematiche del contesto in cui si andranno ad inserire.

2.5. *La struttura eco-sistemica.*

La struttura eco-sistemica comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora, in particolare i territori coperti da boschi (si ricordano i boschi di Montechiari) e gli elementi di valore eco sistemico connessi con i corsi e gli spicchi d'acqua e i vichi in edificati. Il PO ha effettuato ulteriori approfondimenti e aggiornamenti per quanto riguarda la tutela del paesaggio.

Ai sensi dell'art. 20 delle disposizioni normative del PS è assegnata al PO la tutela delle aree umide e la loro eventuale valorizzazione turistica.

Il quadro conoscitivo di riferimento del PS, è richiamato a far parte del PO e le relative elaborazioni sono state oggetto di integrazione in relazione alla salvaguardia di importanti interferenze visive con il crinale di Montecarlo dalle strade di avvicinamento al centro antico e per la valorizzazione degli itinerari della mobilità lenta.

2.6. *La struttura insediativa*

La struttura insediativa del territorio di Montecarlo si articola in:

- *Insedimenti storici*: il centro antico di Montecarlo con la fortezza e la cortina murata; gli insediamenti minori, gli edifici di pregio storico architettonico, l'edilizia di antica matrice rurale diffusa sul territorio.
- *Insedimenti recenti*: quelli a prevalente funzione residenziale; quelli a prevalente funzione produttiva, commerciale, direzionale; le attrezzature e i servizi pubblici; l'edificato sparso.
- *Spazi verdi*: parchi, giardini e viali alberati.
- *Beni architettonici e storico culturali*: edifici e manufatti di carattere religioso, palazzi e palazzetti, la fortezza del Cerruglio, i vari elementi architettonici della cortina murata quali torrioni, porte, camminamenti pensili, ecc.; gli immobili vincolati ex lege 1089/39.
- *La rete infrastrutturale*: direttrici storiche e/o di valore paesaggistico, la viabilità principale, il reticolo stradale minore, la tratta ferroviaria della linea Firenze-Lucca da-Viareggio.
- *Componenti di valore paesaggistico percettivo*: i percorsi principali e secondari di avvicinamento visivo al crinale di Montecarlo e le introspezioni visive dai colli all'interno del territorio stesso; aree, percorsi e punti di vista panoramici.

Il quadro conoscitivo di riferimento del PS, è richiamato a far parte del PO,

con particolare attenzione alla perimetrazione del territorio urbanizzato e alla ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valore storico testimoniale nei centri abitati e nel territorio.

Nel corso della redazione del Piano Operativo il quadro conoscitivo di riferimento è stato ulteriormente aggiornato e integrato in riferimento allo stato di attuazione degli interventi, con aggiornamento speditivo delle aree investite da nuove realizzazioni.

Costituisce inoltre compito svolto dal PO la specifica disciplina di tutela del territorio urbanizzato e di quello rurale (con riferimento all'art. 21 del PS).

2.7. La struttura agroforestale

La struttura agroforestale comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni, manufatti dell'edilizia rurale; in particolare le colture agrarie (oliveti, vigneti, attività ortoflorovivaistiche, ecc.) e altri elementi quali le uccelliere e gli individui vegetali monumentali.

Oltre agli elaborati del PS, fanno parte del PO gli elaborati tecnico grafici "Specifiche normative per le aree coperte da boschi" (elaborato QP.1, Allegato 2) e gli articoli 40, 41, 42 delle Disposizioni Normative del PO medesimo

2.8. Preliminare valutazione delle manifestazioni d'interesse espresse

Fanno parte del quadro conoscitivo proprio del PO anche le preliminari valutazioni delle manifestazioni di interesse, richieste e contributi pervenute in seguito all'avvio del procedimento, nell'ambito del programma di partecipazione e di comunicazione e in seguito all'avviso pubblico, che invitava i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti per la formazione del PO. Sono pertanto pervenute (registrate dagli uffici comunali fino alla data 10 marzo 2020) n. 100, manifestazioni di interesse, richieste e contributi.

2.9. Note in merito ai contributi, alle proposte e richieste

Il Comune di Montecarlo ha aperto il rapporto con i cittadini e gli operatori proponendo un particolare processo di partecipazione al fine di raccogliere proposte per la redazione del Piano Operativo.

Detto rapporto si è svolto attivando una serie di incontri con la popolazione, con le categorie professionali e di categoria, con le associazioni culturali e sindacali. Vi sono state due fasi di tali incontri: i primi in data 18 e 25 febbraio u.s.; la seconda in fase conclusiva del lavoro. L'amministrazione Comunale ha attivato inoltre un avviso pubblico per invitare i cittadini a formulare anche proposte scritte e grafiche rimasto aperto fino alla data di redazione del presente rapporto conclusivo.

Durante l'arco di tempo intercorso sono state presentate all'Amministrazione comunale n. 100 manifestazioni di interesse, contributi e proposte che sono state protocollate e ordinate, nonché depositate negli uffici comunali e rese disponibili per avere dati quantitativi e informazioni utili per la redazione del Piano. Si veda la tabella, in appendice nella quale sono descritti sinteticamente i contenuti pervenuti.

Delle suddette proposte e contributi:

- n. 10 sono relative a richieste di nuova edificazione a fini prevalentemente residenziali e sono conformi ai dettati del PS, nonché rispettose delle leggi e regolamenti vigenti;
- n. 39 sono relative ad adeguamenti normativi o rettifiche di disposizioni vigenti al fine di attuare interventi edilizi attualmente non possibili con ricorso alla disciplina urbanistico edilizia esistente. Il totale dei contributi che possono essere ritenuti compatibili è quindi pari a 49 corrispondenti a circa il 50% di quanto pervenuto.

2.9.1. Articolazione delle proposte e dei contributi pervenuti per tipologia di proposte

I suddetti contributi e proposte sono di seguito articolati per tipologia di proposte emerse.

A) Contributi generali per la redazione del PO da parte della Regione Toscana, dell'Autorità di Bacino, della Soprintendenza di Lucca, ecc.

B) Richieste di nuovi interventi edificatori

Si contano 39 proposte di nuovi interventi edificatori delle quali n. 10 si possono ritenere conformi alla disciplina del PS, alle disposizioni normative e agli indirizzi dettati e n. 29 non conformi, come di seguito precisato.

- n. 13 non conformi, perché all'esterno del territorio urbanizzato;
- n. 6 non conformi, perché interferenti con varchi inedificati di interesse paesaggistico;
- n. 2 non conformi, perché interessanti aree a vigneto e in pericolosità idraulica elevata;
- n. 8 non conformi, per varie motivazioni urbanistiche (aree di Gossi, aree a verde privato, indicazioni vaghe non precisate, distanza dalle strade, ecc.).

C) Richieste di variazioni e/o integrazioni normative

Si contano 37 proposte di variazioni normative di seguito distinte in:

- n. 12 richieste di interventi di recupero di fabbricati;
- n. 11 che comprendono richieste di sopraelevazione di fabbricati, cambi di destinazione d'uso, ampliamenti e frazionamenti di edifici esistenti;
- n. 14 richieste varie e generali.

Vi sono inoltre: n. 4 richieste di stralcio di previsioni edificatorie del RU vigente;

- n. 4 richieste per attività produttive;
- n. 7 contributi di Enti;
- n. 9 contributi e proposte varie.

Il totale complessivo delle manifestazioni d'interesse, dei contributi e delle richieste presentate è pari a 100.

2.9.2. Articolazione delle proposte e contributi per appartenenza territoriale

La localizzazione dei contributi e richieste pervenute interessa generalmente il territorio dei centri e dei nuclei abitati con una percentuale di circa il 75%, pari a tre quarti della superficie comunale.

Il territorio rurale è interessato per circa il 25%, pari a un quarto della superficie comunale.

2.9.3. Articolazione delle proposte e dei contributi per località¹

Gossi	n. 12	pari al 12%
Luciani	n. 6	pari al 6 %
Micheloni	n. 3	pari al 3 %
Montecarlo area	n. 8	pari al 8%
Montecarlo centro	n. 7	pari al 7 %
San Giuseppe	n. 13	pari al 13%
San Salvatore	n. 9	pari al 9%
Turchetto	n. 12	pari al 12 %
<u>Altre aree</u>	<u>n. 5</u>	<u>pari al 5%</u>
Totale	n. 75	pari al 75%
<u>Territorio aperto</u>	<u>n. 25</u>	<u>pari al 25%</u>
Totale	n. 100	pari al 100%

2.10. Riscontro del perimetro del territorio urbanizzato

Al PO, è assegnato l'obbligo del riscontro del perimetro del territorio urbanizzato che, come detta l'art. 9 delle disposizioni normative del PS, deve essere definito nel PO stesso in relazione al passaggio di scala e all'utilizzo di diverse fonti cartografiche (art. 10 PS). Conseguentemente è oggetto di riscontro nel PO anche il perimetro del territorio rurale.

Si ricorda che il territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale, comprende "i centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi in edificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria". Merita sottolineare che tale perimetrazione deve tener "conto delle strategie di riqualificazione e

¹ In ordine alfabetico

rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani”: è il caso degli ambiti strategici individuati nell’elaborato 09 del PS, relativi alle frazioni di San Giuseppe, San Salvatore, Turchetto, Micheloni. Si deve precisare che la perimetrazione del territorio urbanizzato non determina e non individua aree potenzialmente edificabili e/o trasformabili e, fermo restando quanto indicato all’articolo 25 c. 2 della LR 65/2014, esso si caratterizza esclusivamente quale limite entro cui si possono eventualmente e generalmente individuare e localizzare le principali previsioni e i conseguenti interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione urbanistica ed edilizia comportanti impegno di suolo non edificato.

Come accennato, conseguentemente al perimetro del territorio urbanizzato, viene definito il territorio rurale (individuato nell’elaborato 10 del PS) che, in applicazione delle disposizioni di cui all’articolo 64 della LR 65/2014, è costituito dalle aree agricole e forestali, dai nuclei e dagli insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, dalle aree ad elevato grado di naturalità, dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato (quali ad esempio gli “insediamenti con funzioni non agricole” individuate nell’elaborato grafico n. 10 del PS). Non costituiscono altresì territorio urbanizzato le aree rurali definite (sempre nell’elaborato 10 del PS) “ambiti periurbani” che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, nonché l’edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza, compresi i nuclei abitati del territorio rurale.

Merita, infine, rilevare che il perimetro del territorio urbanizzato costituisce lo strumento di riferimento, di controllo e di verifica della conformità del PO alla disciplina del PS ed è strumento atto a garantire il corretto rapporto tra i contenuti della L.R. 65/2014 e quelli del PIT/PPR.

Il primo PO del Comune di Montecarlo, rispetta il limite del territorio urbanizzato definito nell’elaborato n. 09 del PS.

3. IL QUADRO PROPOSITIVO DEL P.O.

3.1. Indirizzi programmatici dell’Amministrazione Comunale

Gli indirizzi programmatici e gli obiettivi che l’Amministrazione Comunale ha inteso perseguire con il primo Piano Operativo derivati da quanto delineato nel Piano Strutturale sono stati approvati con deliberazione della Giunta Municipale n. 101 del 30.05.2018 e sono di

seguito sinteticamente richiamati. Detto atto ha costituito il riferimento di indirizzo per la redazione del PO, in considerazione dei seguenti punti:

- *Realistiche previsioni:*
 - ferme rimanenti le previsioni del PS, gli interventi prevedibili nel primo PO del Comune sono stati misurati al periodo di validità del piano;
 - ferme rimanenti le previsioni del PS, gli interventi prevedibili nel primo PO relativi ad infrastrutture viarie, servizi pubblici e standard sono stati misurati alle possibilità finanziarie per la loro progettazione e realizzazione.
- *Miglioramento della qualità urbana e territoriale attraverso:*
 - la presa d'atto dei valori espressi dal patrimonio territoriale e approfondimento delle conoscenze;
 - l'adeguamento degli standard e dei servizi quali la dotazione di parcheggi, interventi sulla mobilità per la realizzazione di interventi finalizzati all'avvio di una rete di piste ciclabili e di percorsi pedonali protetti;
 - le regole e gli incentivi per la qualificazione energetica e il costruire sostenibile (bioedilizia) sia degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia negli interventi di nuova edificazione;
 - incentivi per gli interventi di recupero di immobili dismessi.
- *Innovazione e diversificazione del sistema produttivo-economico attraverso:*
 - Il recupero di manufatti direzionali-commerciali dismessi, differenziandoli funzionalmente e incentivando l'insediamento di attività innovative di servizio e di terziario avanzato;
 - lo sviluppo e la qualificazione del settore ricettivo alberghiero;
 - la promozione del prodotto vino e dell'enoturismo;
 - la priorità del riuso di edifici urbani e rurali adibiti al ciclo produttivo del vino ed al turismo rurale.

Sono di seguito richiamati e sviluppati gli indirizzi contenuti nell'atto della Giunta già citato.

3.2. *Definizione degli obiettivi generali e delle azioni del PO*

Tenuto conto del patrimonio territoriale disponibile e dello stato attuale delle risorse del territorio stesso, gli obiettivi del PO del Comune di Montecarlo e le conseguenti azioni che l'Amministrazione Comunale intende perseguire richiamano:

- gli obiettivi di qualità e le direttive della scheda d'ambito di paesaggio "04-Lucchesia" del PIT/PPR,
- i dettati del Piano Strutturale,

- l'atto di indirizzo programmatico deliberato dalla Giunta Comunale (con delibera n. 101 del 30.05.2018).

Si richiamano di seguito in forma sintetica gli obiettivi di qualità e le azioni del PIT/PPR e, conseguentemente quelli del PS:

<i>Gli obiettivi di qualità propri del PIT/PPR</i>		
Obiettivi	Sub-obiettivi	Azioni
1. Riquilibrare i rapporti tra territorio urbanizzato e territorio rurale secondo le seguenti direttive:	1.a Evitare i processi di consumo di suolo con particolare attenzione alle zone ad alto rischio idraulico (Piana di San Salvatore).	Il PO non prevede nuova edificazione all'interno di zone ad alto rischio idraulico (Piana di San Salvatore) e al di fuori del limite del territorio urbanizzato.
	1.b Salvaguardare il sistema insediativo rurale conservando le tipologie tradizionali e i rapporti tra le pertinenze e gli spazi aperti.	Il PO salvaguarda le tipologie tradizionali nel sistema insediativo rurale tramite apposite prescrizioni generali e puntuali, in taluni casi anche con ricorso a schede normative.
	1.c Mantenere e riquilibrare i varchi inedificati lungo la maglia viaria.	Il PO tramite individuazione cartografica individua i varchi inedificati di valore paesaggistico e, al fine di mantenerli tali e riquilibrarli, redige particolari disposizioni normative.
	1.d Ricostituire una rete polifunzionale integrata fondata rammagliando la viabilità esistente anche attraverso la valorizzazione e la creazione di percorsi ciclo-pedonali.	Il PO provvede ad individuare i percorsi esistenti già utilizzati per tali finalità e a disciplinare la loro possibilità di incremento (ad esempio Via Benevici).
	1.e Favorire la riorganizzazione localizzativa e funzionale degli insediamenti produttivi del territorio rurale.	Il PO detta norme per il sistema produttivo esistente nel territorio rurale con particolare attenzione alle serre e agli ampliamenti delle attività produttive presenti.
	1.f Salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano antico di Montecarlo.	Il PO tramite un rilevamento puntuale delle vedute panoramiche dalle principali vie stradali di avvicinamento al centro storico elenca e disciplina gli interventi atti a mantenere integri e a potenziare gli aspetti paesaggistici dei luoghi.
2. Salvaguardare la discontinuità degli insediamenti pedecollinari secondo le seguenti direttive.	2.a Evitare i processi di dispersione del processo insediativo e produttivo sulle fasce pedecollinari e collinari.	Il PO al di fuori del limite del territorio urbanizzato non prevede nuovi insediamenti, fatta eccezione per alcuni ampliamenti di attività produttive esistenti (Turchetto).
	2.b Assicurare che le nuove espansioni e i nuovi carichi	Il PO disciplina i nuovi interventi edilizi in maniera da

	insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico	essere coerenti con i tipi edilizi, materiali, colori e con attenzione ai modi di inserimento nel paesaggio.
	2.c Preservare la leggibilità della relazione tra il centro antico di Montecarlo con il suo intorno paesaggistico e il territorio rurale.	Il PO preserva la leggibilità della relazione tra il centro antico di Montecarlo, il suo intorno paesaggistico e il territorio rurale con ricorso a norme specifiche e tramite il mantenimento dei varchi visivi di rilevanza paesaggistica.

Obiettivi del PO per il governo del territorio delineati dal PS

A) Paesaggio	A.1. Definire le trasformazioni compatibili con i valori paesaggistici.	Il PO detta norme per la tutela e la valorizzazione di aspetti paesaggistici e delle eventuali relative trasformazioni.
	A.2. Individuare le azioni di recupero e riqualificazione degli elementi sottoposti a tutela.	Il PO detta prescrizioni per la salvaguardia degli elementi sottoposti a tutela rappresentati negli elaborati cartografici.
	A.3 Promuovere gli interventi di valorizzazione del paesaggio.	Il PO provvede a disciplinare interventi per promuovere la valorizzazione del paesaggio come il mantenimento delle uccelliere, le tipiche colture del luogo quali i vigneti e gli oliveti, gli individui vegetali monumentali isolati.
	A.4. Il mantenimento della relazione che lega il paesaggio agrario con il sistema insediativo.	Il PO provvede a mantenere le relazioni tra il paesaggio rurale e il sistema insediativo lasciando i varchi visivi e gli spazi aperti inedificati al fine di una chiara percezione del margine degli abitati.
	A.5. La tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione alle aree periurbane.	Il PO provvede a mantenere le relazioni tra il paesaggio rurale e il sistema insediativo lasciando i varchi visivi e gli spazi aperti inedificati al fine di una chiara percezione del margine degli abitati.
	A.6. La valorizzazione dei nuclei e dei centri abitati salvaguardando il loro intorno territoriale.	Il PO provvede a mantenere le relazioni tra il paesaggio rurale e il sistema insediativo lasciando i varchi e gli spazi aperti inedificati al fine di una chiara percezione del margine

		degli abitati.
	A.7. Riqualificare i margini degli insediamenti con la campagna circostante.	Il PO provvede a mantenere relazioni tra il paesaggio rurale e il sistema insediativo lasciando i varchi visivi e gli spazi aperti ineditati al fine di una chiara percezione del margine degli abitati.
	A.8. La salvaguardia delle emergenze storico architettoniche del territorio e del loro intorno paesaggistico.	Il PO salvaguarda le emergenze storico architettoniche del territorio e del loro intorno paesaggistico tramite ricorso a prescrizioni normative.
	A.9. Salvaguardare le vedute dai normali percorsi stradali da e verso il centro antico di Montecarlo e i varchi ineditati lungo la maglia viaria.	Il PO tramite un rilevamento puntuale delle principali vedute panoramiche dalle principali vie stradali di avvicinamento da e verso il centro storico disciplina e valorizza gli interventi atti a mantenere integri gli aspetti paesaggistici relativi.
<i>B) Le risorse e l'ambiente</i>	B.1. Riconoscere il ruolo dell'agricoltura nella costruzione dell'identità locale e del paesaggio nonché del suolo agrario quale risorsa collettiva strategica.	Il PO vuole contribuire a valorizzare l'agricoltura, quale elemento di identità primaria locale e del paesaggio, tramite il mantenimento delle colture e la riattivazione delle colture autoctone, con ricorso alla disciplina urbanistica e il ricorso all'uso dei P.M.A.A.
	B.2. Gestire e attivare l'uso di fonti energetiche alternative nel rispetto delle valenze storico paesaggistiche.	Il PO incentiva, con ricorso a specifiche disposizioni, l'uso di energie alternative nel rispetto dei valori storico paesaggistici.
	B.3. Individuare parametri di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità al territorio.	Il PO detta i parametri di qualità al fine di garantire i caratteri e i migliori requisiti urbani, ambientali, edilizi, nonché per rendere accessibile il territorio.
	B.4. Il sistema dello spazio rurale aperto costituito, non solo dalla parte coltivata, ma da tutti gli elementi concorrenti alla sua definizione (boschi, orditura storica, corsi d'acqua con le rispettive aree di pertinenza e protezione), quale bene comune non negoziabile.	Il PO articola le disposizioni normative in modo tale che sia tutelato il territorio rurale aperto e tutti gli elementi che lo compongono compresi i boschi, l'orditura e la matrice storica dell'ambiente rurale, corsi d'acqua e le relative sponde e le varie testimonianze anche minori dell'insediamento umano.
	B.5. Le coltivazioni agrarie ed in particolare il comparto vitivinicolo, olivicolo e	Il PO valorizza l'agricoltura quale componente dell'identità primaria locale e del paesaggio

	florovivaistico quali elementi importanti e rilevanti dello spazio rurale di Montecarlo e al contempo costituenti risorsa economica strategica.	tramite il mantenimento delle colture e la riattivazione delle colture dismesse, autoctone, con ricorso a specifica disciplina .
	B.6. L'integrazione tra la struttura produttiva agricola e il paesaggio circostante.	Il PO provvede a mantenere le relazioni visive e funzionali tra paesaggio e sistema insediativo salvaguardando i varchi visivi e lasciando spazi aperti ineditati nel sistema insediativo al fine della definizione e della migliore percezione del margine urbano.
	B.7. La valorizzazione della produzione agroalimentare di qualità.	Il PO valorizza l'agricoltura quale identità primaria locale e componente rilevante del paesaggio, tramite il mantenimento delle colture e la riattivazione delle colture autoctone, con ricorso a specifica disciplina .
	B.8. I criteri incentivanti l'uso di tecnologie materiali e impianti finalizzati al risparmio energetico attraverso l'utilizzo di energie e di fonti rinnovabili.	Il PO incentiva l'uso di energie alternative nel rispetto dei valori storico paesaggistici, con ricorso a specifica disciplina.
	B.9. La fruizione del paesaggio urbano (centro antico di Montecarlo) e rurale.	Il PO provvede a rilevare i caratteri fondamentali e originali del paesaggio urbano di Montecarlo e il suo rapporto visivo con la campagna.
	B.10. La valorizzazione degli spazi pubblici esistenti (piazze, aree a verde urbano e aree a verde di connessione).	Il PO detta norme specifiche per la valorizzazione degli spazi pubblici esistenti.
	B.11. I percorsi di accessibilità promuovendo l'escursionismo pedonale e ciclabile.	Il PO promuove l'uso dei percorsi ciclabili e pedonali individuando gli itinerari sulla cartografia del piano e introducendo specifiche disposizioni per la loro realizzazione.
<i>C) Il sistema infrastrutturale</i>	C.1. L'integrazione la collaborazione per la risoluzione delle problematiche relative alla viabilità provinciale.	Il PO rileva e critica le relative alle intersezioni della viabilità provinciale con la SP n. 3 Lucchese Romana e la SP n. 61 "di Porcari" in località Turchetto.

	C.2. Il riordino funzionale e la riqualificazione del sistema viario locale.	Il PO provvede alla individuazione delle criticità del sistema viario, della mobilità e della sosta e delle relative priorità, al fine della indicazione degli interventi da farsi e in particolare la riorganizzazione della viabilità dolce tra la frazione di Gossi con il collegamento pedonale e ciclabile con la realtà produttiva presente sulla via traversa del Marginone ed inoltre migliorare l'accessibilità alle zone industriali e artigianali di San Salvatore e Luciani attraverso collegamento diretto con la Via di Colmata.
	C.3. La creazione di una rete di percorsi pedonali e cicloturistici.	Il PO provvede alla individuazione dei percorsi di mobilità lenta e all'indicazione delle relative modalità di realizzazione e utilizzo particolarmente nella zone di Montecarlo e Gossi
	C.4. La riqualificazione della tratta ferroviaria Firenze-Lucca-Pisa-Viareggio che interessa il territorio di Montecarlo.	Il PO tiene conto del progetto di raddoppio della tratta ferroviaria FI-LU-PI-Viareggio.
	C.5. Migliorare e razionalizzare la viabilità esistente, con attenzione per l'adeguamento delle intersezioni maggiormente critiche.	Il PO provvede alla individuazione delle criticità del sistema viario, della mobilità e della sosta e delle relative priorità, al fine della indicazione degli interventi da farsi e in particolare la riorganizzazione viaria della frazione di Gossi con il collegamento tra la strada provinciale e la realtà produttiva presente sulla via traversa del Marginone ed inoltre migliorare l'accessibilità alle zone industriali e artigianali di San Salvatore e Luciani attraverso collegamento diretto con la Via di Colmata. Contribuisce a risolvere le criticità dell'attraversamento della frazione di San Salvatore.
	C.6. Definire una rete di mobilità lenta (ciclabile, pedonale, ecc.) da realizzarsi mediante il prioritario riconoscimento dei percorsi esistenti (strade vicinali e comunali) e l'efficace	Il PO provvede alla ricognizione delle vie storiche vicinali con particolare riferimento al percorso della strada parco di Montecarlo al fine della valorizzazione

	<p>utilizzo degli elementi infrastrutturali esistenti (argini, ferrovia, ecc.) a garanzia di una capillare percorribilità del territorio agricolo e boschivo.</p>	<p>turistica-ricettiva e ambientale</p>
	<p>C.7. Garantire le condizioni ottimali per la realizzazione del raddoppio del tracciato ferroviario Firenze-Lucca-Viareggio/Pisa nella tratta Pistoia- Lucca nel quadro del miglioramento dei collegamenti regionali e intercomunali.</p>	<p>Vedi precedente punto C.4</p>
	<p>C.8. Mantenere la fermata-stazione di San Salvatore, con opere di riqualificazione delle strutture e degli ambienti finalizzati alla migliore fruibilità dell'utenza, all'incentivazione del trasporto ferroviario ed alla promozione turistica del territorio, anche mediante il collegamento con il sistema del trasporto pubblico su gomma.</p>	<p>Il PO provvedere alla individuazione di un immobile per l'accoglienza del flusso turistico proveniente dalla ferrovia e (promosso anche dal raddoppio) con il conseguente potenziamento del collegamento su gomma con il centro storico di Montecarlo.</p>
<p>D) Il sistema degli insediamenti</p>	<p>D.1. La ricerca di un equilibrato rapporto tra centri abitati e campagna, attraverso il controllo dei limiti dell'espansione urbana evitando la saldatura tra gli insediamenti e il mantenimento dei varchi con funzioni rurali e ambientali.</p>	<p>Il PO provvede a mantenere una relazione tra paesaggio e sistema insediativo lasciando i varchi visivi e lasciando spazi aperti inedificati al fine di una progressiva percezione del margine agricolo. Il PO provvede a mantenere una relazione tra paesaggio e sistema insediativo salvaguardando i varchi visivi e spazi aperti inedificati al fine di una progressiva percezione del margine agricolo.</p>
	<p>D.2. Il consolidamento della vocazione prevalentemente residenziale dei centri di Montecarlo, San Giuseppe e San Salvatore, individuando le carenze infrastrutturali e le necessarie integrazioni in termini di servizi e attrezzature.</p>	<p>Il PO provvede al consolidamento residenziale delle frazioni principali del Comune. Il PO provvede inoltre alla ricognizione di attrezzature e servizi e al soddisfacimento degli standard.</p>
	<p>D.3. Lo sviluppo delle frazioni di Turchetto e Gossi attraverso il rafforzamento della loro identità urbana residenziale e artigianale</p>	<p>Il PO richiama la necessità di riqualificazione dell'area del Turchetto come porta di accesso al territorio comunale e a provvedere ad un sostanziale</p>

	produttiva.	ridisegno della frazione di Gossi sia per la riorganizzazione viaria e per il miglioramento della qualità insediativa produttiva, artigianale e industriale
	D.4. L'integrazione e lo sviluppo del sistema turistico ricettivo.	Il PO provvede allo sviluppo turistico ricettivo dando priorità al recupero del patrimonio edilizio esistente tramite interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica ed eventualmente di sostituzione edilizia. Il PO prevede criteri di "qualità insediativa" e di "qualità ambientale" per la realizzazione degli interventi di recupero e di trasformazione previsti.
	D.5. Il monitoraggio dello stato di attuazione del piano vigente con particolare attenzione per il controllo del dimensionamento insediativo residuo e la verifica delle previsioni non attuate.	Il PO richiama la necessità di provvedere al monitoraggio dello stato di attuazione del piano vigente con la collaborazione degli uffici comunali al fine del dimensionamento da contenersi all'interno del limite del territorio urbanizzato.
	D.6. Innalzare la qualità degli insediamenti.	Il PO definisce criteri di "qualità insediativa" e di "qualità ambientale" per la realizzazione degli interventi di recupero e di trasformazione previsti.

3.2. Definizione degli obiettivi generali e delle azioni del PO

Ulteriori obiettivi del PO sono articolati per UTOE come di seguito indicato:

UTOE	Obiettivi	Azioni
<i>1.Montecarlo:</i>	1.1. Conferma del ruolo del centro antico quale polo storico, culturale, turistico e di servizi al cittadino.	Il PO con ricorso a specifiche disposizioni normative e ad eventuali precise indicazioni cartografiche conferma il ruolo del centro antico di Montecarlo, in conformità ai dettati del PS.

	1.2. Miglioramento della accessibilità al centro antico e del sistema della sosta, con parziale pedonalizzazione e contemporanea implementazione delle aree a parcheggio per i residenti e gli utilizzatori esterni.	Il PO provvede all'ampliamento e alla riorganizzazione funzionale delle aree di sosta in particolare per il "campono" e "parcheggi limitrofi" al fine di garantire ai residenti e ai turisti una migliore fruibilità pedonale.
	1.3. Il consolidamento dell'offerta in termini di accoglienza di locali presenti (ristoranti, bar, enoteche, strutture per l'ospitalità in genere).	Il PO provvede a disciplinare l'utilizzo dei piani primi degli edifici, oltre il piano terra, a fini turistico-ricettivi, e il recupero integrale degli edifici per i suddetti fini.
<i>San Giuseppe - Fornace:</i>	1.4. Adeguamento del sistema viario interno e di attraversamento.	Il PO rileva la necessità della messa in sicurezza e dell'adeguamento del sistema viario interno.
	1.5. Previsione di spazi di relazione anche come verde attrezzato.	Il PO provvede alla individuazione di aree da adibire a spazio verde ricreativo attrezzato.
	1.6. Valorizzazione del polo scolastico attraverso la ridefinizione della viabilità e delle aree a parcheggio e la riqualificazione del collegamento con l'area sportiva della Fornace.	Il PO provvede a reperire superfici atte alla riorganizzazione funzionale del complesso scolastico e in particolare dell'area sportiva con l'ampliamento delle aree di sosta e adeguamento della viabilità di accesso.
	1.7. Implementazione delle attrezzature sportive scolastiche (sala polivalente/palestra).	Vedi precedente punto 1.6.
<i>2.Turchetto-Micheloni:</i>	2.1. Previsione di una infrastruttura di interscambio e accoglienza al territorio di Montecarlo da qualificarsi quale "porta" di accesso ai percorsi "Vigneti e cantine" ai fine della valorizzazione del territorio per l'uso del tempo libero e per il turismo.	Il PO provvede alla disciplina dell'area del Turchetto come e dovrà provvedere alla riorganizzazione funzionale dell'area prospiciente il presidio ASL attualmente utilizzata anche come mercato settimanale. Il PO provvedere inoltre alla riqualificazione di un immobile esistente da adibire a uffici e attività terziarie in genere.
	2.2. Riconfigurazione formale di piazza Nenni.	Il PO provvede alla riqualificazione della piazza Nenni con norme e prescrizioni tali da rendere l'area rappresentativa quale "porta di accesso" al territorio il Montecarlo.
	2.3. Previsione di strutture complementari di accoglienza quali: attrezzature turistiche,	Il PO detta norme per la realizzazione di attrezzature turistico - ricettive e per

	itinerari eno-gastronomici, agriturismi e cantine, ospitalità.	l'ospitalità turistica in genere, nel rispetto del dimensionamento del PS.
<i>Micheloni</i>	2.6. Riqualificazione del centro abitato e dotazione di un'area a parcheggio.	Il PO individua un'area da adibire a parcheggio a servizio del centro abitato.
<i>Gossi</i>	2.7. Qualificazione dei servizi delle aziende produttive presenti, offrendo adeguate condizioni per lo sviluppo delle attività ivi insediate anche con ricorso alla demolizione e ricostruzione.	Il PO prevede la riorganizzazione funzionale dell'area al fine di incrementare lo sviluppo delle attività insediate finalizzate ad una riqualificazione formale dell'area e degli immobili esistenti.
	2.8. Previsione di percorsi di mobilità lenta ciclabile e pedonale nell'ambito periurbano per favorire il pendolarismo interno casa-lavoro.	Il PO prevede percorsi di viabilità lenta per favorire il pendolarismo interno casa-lavoro.
<i>3. San Salvatore-Luciani:</i>	3.1. Riconsiderazione della stazione ferroviaria quale elemento primario per il collegamento tra il borgo antico e la promozione turistica del territorio.	Il PO prevede aree per la riorganizzazione funzionale dei trasporti al fine di un collegamento tra il borgo antico e la promozione turistica del territorio.
	3.2. Riorganizzazione degli spazi pubblici nel centro del paese.	Il PO detta norme e prescrizioni per la riorganizzazione degli spazi pubblici nel centro del paese.
	3.3. Previsione di nuove aree a parcheggio (nella frazione di Luciani).	Il PO prevede aree da adibire a parcheggio.
<i>Luciani:</i>	3.4. Riqualificazione funzionale del centro abitato con verifica degli standard urbanistici.	Il PO prevede aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici con l'individuazione di aree da adibire a verde pubblico e a parcheggio.
<i>San Piero:</i>	3.5 Riqualificazione del complesso monumentale della Pieve, della villa e delle pertinenze agricole nell'ipotesi di costituire una "Porta" attrezzata di ingresso al territorio di Montecarlo.	Il PO prevede una apposita scheda norma per la riqualificazione del complesso monumentale di San Piero, per costituire una "Porta" attrezzata di ingresso al territorio di Montecarlo.

3.3. Strategie di governo del territorio

Richiamando quanto già espresso all'art. 37 delle disposizioni normative del PS, le principali strategie di governo del territorio, intraprese dal PO, sono finalizzate alla valorizzazione del paesaggio, dell'agricoltura e delle attività turistico ricettive. Quelle relative al centro storico di Montecarlo

sono definite nel “Master Plan-Progetto Mura” che costituisce la prima stesura di uno strumento di programmazione strategica che precisa al suo interno un insieme di azioni finalizzate a definire il futuro assetto del monumento, conseguentemente della città antica e, più in generale, dell’intero territorio collinare di Montecarlo.

3.4. Le strategie progettuali

Le strategie progettuali, già indicate dal PS fanno particolare riferimento alla valorizzazione turistica, e il PS indica i criteri per la redazione del PO, che, conseguentemente, ha assunto il compito di svolgere i seguenti temi:

- Verificare il dimensionamento insediativo previsto dal PS;
- Rispettare il limite del territorio urbanizzato previsto dal PS.
- Dettare le regole per riqualificare l’accoglienza turistica territoriale comunale (parcheggi, cartellonistica, itinerari);
- Indicare e disciplinare operazioni di riordino del tessuto esistente, anche con il potenziamento della ricettività turistica;
- Dettare le regole finalizzate a riqualificare, potenziare e differenziare il sistema dei parcheggi e del verde urbano e introdurre percorsi protetti pedonali e ciclabili, favorendo indirettamente l’accessibilità alternativa in termini di percorsi e mezzi, in una più attuale modalità di spostamento nell’ambito urbano;
- Intervenire in merito al recupero e alla valorizzazione della cortina muraria, anche in termini di fruizione e godibilità;
- Dettare le regole per favorire la progressiva pedonalizzazione del centro storico e la valorizzazione delle attività esistenti.

Il PO formula indicazioni e, ove ritenuto necessario, soluzioni progettuali per:

- la valorizzazione turistica del patrimonio culturale e paesaggistico, con particolare riferimento al territorio rurale (itinerari eno-gastronomici), alle produzioni (vino e olio), alla distribuzione e al consumo dei prodotti di qualità dell’agricoltura (agriturismo e cantine), alle strutture per l’ospitalità, nella prospettiva di un loro sviluppo integrato;
- la conservazione e tutela dei caratteri percettivi del paesaggio con particolare riferimento alla salvaguardia degli elementi caratteristici e strutturanti posti sulle linee di crinale, anche nel rapporto che instaurano con il contesto territoriale;
- la salvaguardia dei varchi inedificati tra un porzioni territoriali edificate e altre che aprono scenari verso il territorio agricolo e garantiscono i rapporti di visibilità tra campagna e insediamenti.

Nell’ambito delle strategie di governo del territorio ha avuto rilevante importanza anche la verifica delle manifestazioni di interesse formulate da parte di soggetti diversi, tese a dare concretezza agli obiettivi delineati dal PS, con particolare riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente.

3.5. Articolazione del Master Plan - Progetto Mura

Il PO ha affrontato metodicamente le varie tematiche relative alla salvaguardia e alla valorizzazione delle mura e del relativo contesto paesaggistico, approfondendo le sue principali componenti, dettando apposita disciplina dettagliata. Il PO, altresì, fa propri i contenuti del Master Plan-Progetto Mura inserendo le regole operative nella disciplina degli interventi relativi alla città di Montecarlo e all'ambito territoriale di pertinenza, come individuato nell'elaborato n. 10 e all'art. 54bis delle disposizioni normative del PS.

4. IL DIMENSIONAMENTO DEL PO

4.1. Dimensionamento del PO per la funzione residenziale

Si deve ricordare che il PS ha determinato il dimensionamento complessivo della funzione residenziale (Superficie edificata o edificabile SE, ex SUL) sulla base della possibile crescita demografica proiettata al 2030 - a sua volta basata su dati Istat - in misura pari a 19.200 metri quadri di SE. Rispetto a tale valore complessivo il PS ha assegnato ai nuovi insediamenti residenziali il 50% e la restante metà ad interventi di recupero edilizio², per cui si ha:

- *Dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti residenziali del PO mq. 9.600 (SE).*
- *Dimensionamento complessivo di interventi di recupero a fini residenziali del PO mq. 9.600 (SE).*

Con il PS (art. 39 delle disposizioni normative) è stato anche stabilito che il primo PO comunale possa attuare il 30% di quanto previsto dal PS stesso (mq. 9.600), per cui si ottiene che il dimensionamento residenziale dei nuovi insediamenti previsti dal primo PO è costituito da una complessiva Superficie Edificabile (SE) di mq. 2.880, da distribuire nelle tre UTOE. Vedi tabelle riassuntive allegate

Le preliminari scelte progettuali del PO per la localizzazione delle suddette quantità relative alla funzione residenziale sono indirizzate a concentrare i nuovi interventi esclusivamente nelle aree comprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, escludendo gli interventi esterni a detto perimetro che insistono negli ambiti strategici soggetti a copianificazione e di elevato valore paesaggistico.

Ai sensi dell'art. 38 comma 5 delle disposizioni normative del PS, per quanto riguarda gli interventi relativi al recupero del patrimonio edilizio esistente, che è attualmente inutilizzato o che potrà essere oggetto di nuova destinazione d'uso, il PO intende operare nel rispetto del dimensionamento

² Si vedano le argomentazioni in merito al punto 4.2.4. della relazione illustrativa del PS, pagg. 57 e seguenti.

previsto dal PS. Merita comunque precisare che per alcuni interventi in territorio rurale, definiti nel PS quali “insediamenti con funzioni non agricole” (vedasi tav. 10 e art. 57 del PS), sono stati preliminarmente schedati gli edifici e le aree previste dal PS, mirando ad una loro riqualificazione e riuso, secondo i criteri dettati dalle disposizioni del citato art. 57 e ricorrendo alla redazione di elaborati meta-progettuali di riqualificazione e recupero (definite schede-progetto), si veda l’elaborato QP.1, Allegato 1b “Specifiche normative per le aree ReR”.

4.2. Dimensionamento del PO per la funzione produttiva industriale e artigianale

Il PS non pone particolari limiti al dimensionamento delle attività produttive all’interno del perimetro del territorio urbanizzato e all’esterno di esso in continuità con le attività esistenti, che sono distribuite come di seguito indicato:

- Nella UTOE n. 1 non sono presenti attività produttive artigianali e /o industriali.
- Nella UTOE n. 2 (Turchetto, Caporale, Micheloni e Gossi) sono presenti in misura pari ad una SE di mq. 5.000. A detto valore si possono sommare le SE destinate ad attività produttive poste fuori del perimetro del territorio urbanizzato, dell’UTOE 2, che sono pari a ulteriori mq. 5.000.
- nella UTOE n. 3 (San Salvatore, Luciani) sono presenti in misura pari ad una SE di mq. 15.000.

L’ipotesi preliminare del PO rispetta la distribuzione di dette quantità (che nel totale sommano mq. 25.000 di SE).

4.3. Dimensionamento del PO per la funzione commerciale al dettaglio

Il PS non pone particolari limiti al dimensionamento delle attività commerciali al dettaglio all’interno del perimetro del territorio urbanizzato, che sono distribuite come di seguito indicato:

- nella UTOE n. 2 (Turchetto, Caporale, Micheloni e Gossi) in misura pari ad una SE di mq. 1.000;
- nella UTOE n. 3 (San Salvatore, Luciani) in misura pari ad una SE di mq. 1.000.

L’ipotesi preliminare del PO è relativa ad una distribuzione di dette quantità (che nel totale sommano mq. 2.000 di SE).

Il PO fa propri i suddetti valori.

4.4. Dimensionamento del PO per la funzione direzionale e di servizio

Il PS non pone particolari limiti al dimensionamento delle attività direzionali e di servizio all’interno del perimetro del territorio urbanizzato, che sono previste nella UTOE n. 2 (Turchetto, Caporale, Micheloni e

Gossi) in misura pari ad una SE di mq. 1.000,00. A detto valore si possono sommare le SE destinate ad attività direzionali e di servizio poste fuori del perimetro del territorio urbanizzato, della medesima UTOE 2, che sono pari a ulteriori mq. 500.

Il PO fa propri i suddetti valori.

4.5. Dimensionamento del PO per la funzione commerciale all'ingrosso

Il PS non prevede alcun dimensionamento per le attività di commercio all'ingrosso.

Il PO, conseguentemente, non prevede attività di commercio all'ingrosso.

4.6. Dimensionamento del PO per la funzione turistico ricettiva

Il PS non prevede alcun dimensionamento per le attività turistico ricettive dovute a nuovi interventi. Sono invece previsti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in misura non superiore a mq. 7.500 superficie edificabile SE.

Il PO fa propri i suddetti valori.

4.7. Dimensionamento del PO per il soddisfacimento degli standard urbanistici

Per quanto riguarda le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici il primo PO ha assunto l'obbligo di verificare puntualmente e programmare interventi per raggiungere gli standard minimi per abitante (complessivi di verde pubblico, parcheggi, attrezzature scolastiche e attrezzature di livello generale) sia a livello comunale che per ciascuna UTOE, stabiliti in 24 mq/ab.

Il riepilogo dimensionale degli standard del PO, distinto per ogni area del territorio comunale, è riportato nell'elaborato QP.1, Allegato 3b. Le aree di nuova previsione destinate al soddisfacimento degli standard sono inoltre evidenziate nella tavola grafica dell'elaborato sopra citato.

Il primo PO stabilisce quale obiettivo da perseguire la realizzazione di standard pari al 30% del dimensionamento complessivo degli standard stessi per ogni UTOE.

5. LINEE GUIDA PER IL PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE

Ai fini della redazione del PO, il Comune, in conformità ai dettati dell'art. 37 della L.R. 65/2014, ha avviato un processo partecipativo finalizzato a coinvolgere i cittadini e tutti i soggetti interessati alle fasi di elaborazione del piano fino alla sua approvazione. Allo scopo di raccogliere utili

contributi al processo decisionale in atto, il garante dell'informazione e della partecipazione, ha assicurato la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione ed adozione degli atti di governo del territorio e ha promosso, nelle forme e con le modalità ritenute più idonee, l'informazione dei cittadini (vedasi relazione specifica).

I metodi dell'ascolto della società locale e dell'urbanistica partecipata hanno mostrato di poter contribuire ad aumentare l'efficacia della pianificazione, aiutando nella produzione di progetti capaci di cogliere problemi e possibilità di trasformazione del sistema insediativo. Il garante della comunicazione ha assicurato a tutti i cittadini, agli enti e alle associazioni l'informazione effettiva e tempestiva sulle scelte e sui supporti conoscitivi relativi alle varie fasi procedurali di formazione e adozione dell'atto di governo del territorio.

Al fine della tempestiva informazione dell'attività di redazione del PO all'interno del sito web comunale sono stati messi a disposizione la Delibera di avvio del procedimento dello stesso PO, la relazione di avvio del procedimento e il rapporto preliminare di VAS.

È stata attivata la procedura di consultazione con i Soggetti Competenti in materia ambientale finalizzata alla acquisizione di contributi utili per la definizione della portata e del livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, secondo quanto indicato dall'articolo 23 della L.R. n. 10/2010.

L'iter procedurale si è fondato su:

- la consultazione degli enti competenti in materia ambientale;
- la partecipazione dei cittadini e del pubblico interessato attraverso incontri e riunioni;
- la definizione di uno scenario progettuale attraverso i risultati della partecipazione.

E' stato previsto, in particolare, un evento pubblico prima dell'adozione del PO. al quale hanno partecipato componenti sociali e espressioni della società civile (Associazioni culturali ambientali, Associazioni di categoria, Ordini professionali, etc.), privati cittadini, residenti nel territorio comunale, permettendo di raccogliere ulteriori contributi e osservazioni per l'elaborazione definitiva del Piano Operativo.

**ELENCO DELLE PROPOSTE E RICHIESTE DI NUOVA EDIFICAZIONE A FINI RESIDENZIALI
E LORO PRELIMINARE VALUTAZIONE**

Legenda:

Colore verde = richiesta accoglibile

Colore rosso = richiesta non accoglibile

Colore giallo = richiesta che necessita di ulteriori valutazioni

Rec Possibile recupero edilizio per ricavare alloggi

N. Possibile realizzazione di nuovi alloggi

norma Intervento possibile con ricorso alle disposizioni normative del PO

	Prot.	Richiedente	Loc.	Note	Rec	N.
1	6600	Iannella Filomena + altri	Gossi, area marginale	Richiesta di area edificabile ad uso di residenza in territorio urbanizzato, interclusa tra altri edifici. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004; peric. idraul. I2; peric. geol. G1.		
2	7136	Xhebexhiu Sejdin	Turchetto, area centrale	Richiesta di previsione norma per consentire cambio destinazione uso da commerciale e uffici a residenza, in territorio urbanizzato. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004; peric. idraul. I2; peric. geol. G1.	 <i>norma</i>	
3	7538	Franceschini - Marcucci	Gossi, area centrale	Richiesta di eliminazione di zona a verde privato in territorio urbanizzato per ricavare area residenziale per un alloggio. in zona art. 136 D.lgs. 42/2004; peric. idraul. I2; peric. geol. G1. (vedi rich.40)		
4	7654	Landi Antonella	S. Giuseppe	Richiesta di nuova area per residenza per la realizzazione di un nuovo alloggio, in territorio urbanizzato, in zona già indicata dal PS quale "varco ineditato". Zona art. 136 D.lgs. 42/2004; peric. idraul. I2; peric. geol. G2.		
5	7762	Pellegrini Pellegrino	S. Giuseppe	Richiesta di area per realizzare un nuovo alloggio in territorio urbanizzato; zona di interesse paesaggistico. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004.		
6	7663	Bernardi Paolo	Caporale	Richiesta di area residenziale fuori territorio urbanizzato; peric. idraul. I2; peric. geol. G2. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004 .		
7	7664	Immobiliare San Giuseppe	S. Giuseppe	Richiesta di area residenziale fuori territorio urbanizzato, in zona di rilevante apertura panoramica, quale "varco ineditato". In zona art. 136 D.lgs. 42/2004		
8	7667	Onorato Sara	Montecarlo area rurale	Richiesta di delocalizzare edificio esistente fuori territorio urbanizzato perché interessato da movimenti franosi senza indicare alternative. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004		
9	7668	Canapai e altri	Montecarlo area rurale	Richiesta di annullare l'area residenziale R2.3 in territorio urbanizzato per destinazione a territorio rurale. Peric. idraul. I2; peric. geol. G4. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004		
10	7669	Fontana Marco	Luciani	Richiesta di conferma area residenziale ER1.36 in territorio urbanizzato: peric. idraul. I2; pericolosità geol. G2. Zona art.136 D.lgs. 42/2004.		
11	7670	Carrara Antonella New Gold	Montecarlo centro	Rivedere scheda normativa centro storico n. 5 con integrazione di destinazione d'uso. In zona art. 136 D.lgs. 42/2004	 <i>norma</i>	
12	7671	Carrara Antonella Carrara Federico	Montecarlo centro	Rivedere scheda normativa centro storico n. 4 con integrazione di destinazione d'uso. In zona art. 136		

				D.lgs. 42/2004	norma	
13	7691	Stefanini Emiliano	Via Poggio Baldino	Richiesta di sopraelevazione di edificio esistente in territorio rurale. In zona art. 136 D.lgs. 42/2004	 norma	
14	7692	Bertocchini M. e Lenci A.	Caporale	Richiesta di area in territorio urbanizzato per nuova costruzione di tre alloggi in zona a vigneto. Peric. idraul. I1; peric. geol. G2. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004.		
15	7696	Di Galante Fabio	Turchetto	Richiesta di conferma area residenziale ER1.24 in territorio urbanizzato. Peric. idraul. I4; peric. geol. G2. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004. Fattibile con obbligo di opere di autodifesa.		
16	7697	Bianchi Carlo	Luciani	Richiesta di inserimento nucleo edificato esterno territorio urbanizzato, in territorio rurale. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004.		
17	7698	Gialdini Noemi	Luciani	Richiesta di inserimento nucleo edificato esterno territorio urbanizzato in territorio rurale. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004.		
18	7699	Don Lorenzo Fausto Battioli	S. Giuseppe	Richiesta di previsione di zona a verde per gioco bambini.		
19	7717	SIT IMMOBILIARE sas di Stefanini	San Piero	Progetto di recupero del complesso immobiliare fuori territorio urbanizzato, per destinazione a funzioni varie compresa residenza, da quantificare. (Vedi insediamenti con funzioni non agricole, <u>scheda norma n. 1</u>). Peric. idraul. I3 e I4; peric. geol. G1. In parte interessata da fascia di rispetto metanodotto e area di interesse archeologico. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004.	 Scheda norma	
20	7718	Moranelli Monica	Mencarini	Richiesta di norma per recupero di manufatto allo stato di rudere per interventi di demolizione e ricostruzione anche in altra zona e aumento di volume. Peric. idraul. I1; peric. geol. G2. Rispetto cimiteriale; rispetto elettrodotta. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004	 norma	
21	7719	Stefanini Emanuele	Mencarini	Richiesta di norma per recupero edificio, in grave stato di degrado per interventi di demolizione e ricostruzione anche in altra zona e aumento di volume. Peric. idraul. I1; peric. geol. G2. Rispetto cimiteriale; rispetto elettrodotta. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004	 norma	
22	7721	Pieracci Vasco	S. Giuseppe	Richiesta di nuova area ad uso di residenza in territorio urbanizzato, attualmente a vigneto e interessata da varco in edificato. Peric. idraul. I1; peric. geol. G2. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004		
23	7722	Franceschini Massimo	Micheloni	Richiesta di recupero edificio in area fuori territorio urbanizzato.. Peric. idraul. I1; peric. geol. G2. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004.	 norma	
24	7723	Giorgetti Silvano	S. Salvatore	Richiesta di annullamento parziale di area già destinata ad uso residenziale (parte di ER1.43) da destinare a territorio rurale. Peric. idraul. I2; peric. geol. G1. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004.		
25	7724	Bianucci Stefano e altri	S. Salvatore	Richiesta di annullamento di previsione di ampliamento strada. Peric. idraul. I2; peric. geol. G2. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004.		
26	7734	CESE spa Checchi Silvano	S. Salvatore	Richiesta di conferma di Piano attuativo (ER2. 40, ER2.41, ER2.42) approvato. Peric. idraul. I1; peric. geol. G2. Marginale rispetto linea ferroviaria. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004		
27	7735	ROSI spa Marco Palandri	S. Salvatore	Richiesta di nuova previsione edificatoria fuori territorio urbanizzato per edificio o tettoia per ricovero attrezzi. (Vedi insediamenti con funzioni non agricole, <u>scheda norma n°2</u>). Peric. idraul. I2; peric. geol. G1. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004.		 scheda norma

28	7736	Fiori Vieri	S. Salvatore	Richiesta di area per nuova edificazione di 4/5 abitazioni fuori territorio urbanizzato. Peric. idraul. I1; peric. geol. G2. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004.		
29	7737	Ristorante La Nina	La Nina	Richiesta di norma per recupero edificio esistente ad uso turistico ricettivo fuori territorio urbanizzato. Peric. idraul. I1; peric. geol. G2. Vincolo cimiteriale, vincolo elettrodotto. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004.	 <i>norma</i>	
30	7738	Petrarca Rosa	Gossi, area marginale	Rivedere disegno planimetrico della zona con indicazione di nuova area per residenza. Peric. idraul. I1; peric. geol. G2. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004.		
31	7739	Palumbo Giovanni	La Verruca	Richiesta di recupero edificio ex produttivo in zona rurale, senza ricorso a piano attuativo e con possibilità di uso anche residenziale (vedi insediamenti con funzioni non agricole, <u>scheda norma n. 4</u>). Vincolo art. 142, c.1, lettera g, Codice.	 <i>Scheda norma</i>	
32	7740	Coviello Margherita	Gossi	Richiesta di nuova area per nuova residenza già destinata a verde privato in territorio urbanizzato dal RU. Peric. idraul. I1; peric. geol. G2. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004.		
33	7741	Mormile Giuseppe	Gossi	Richiesta di modifica perimetro area ER2.34 residuo RU, in territorio urbanizzato, per realizzazione di abitazione. Peric. idraul. I1; peric. geol. G2. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004. Già valutata tabella 1.		
34	7742	Zumbolo Margherita	Gossi	Richiesta di conferma area ER1.33 residuo RU, in territorio urbanizzato, con modifica di disegno del piano e inclusione di nuova porzione. Peric. idraul. I1; peric. geol. G2. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004. Già valutata tabella 1.		
35	7743	Mormile Rossana	Gossi	Modifica disegno urbano e inclusione di porzione già a verde privato in territorio urbanizzato per realizzazione area residenziale. Residuo RU. Peric. idraul. I1; peric. geol. G2. Zona art. 136 D.lgs. 42/200. Già valutata tabella 1		
36	7744	Carrara Roberto	Turchetto	Richiesta di nuova area per residenza, in territorio urbanizzato al limite di varco inedificato. Peric. idraul. I1; peric. geol. G2. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004		
37	7745	Pardocchi Piero L.	Montecarlo centro	Richiesta di modifica destinazioni d'uso con modifica scheda C.S. n.3. In zona art. 136 D.lgs. 42/2004	 <i>norma</i>	
38	7746	Fantozzi Matilde	Cercatoia	Richiesta di inserimento in territorio rurale di parte di nucleo edificato. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004		
39	7748	Ducci Lucia	S. Giuseppe	Richiesta di nuove aree ad uso residenziale in territorio urbanizzato al limite di un varco inedificato. Peric. idraul. I1; peric. geol. G2. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004. (Vedi anche richiesta n. 7).		
40	7750	Tori Giovanni Matteo	Gossi	Richiesta di eliminazione di zona a verde privato al limite del territorio urbanizzato per ricavare area residenziale per un alloggio. Peric. idraul. I1; peric. geol. G2. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004. (vedi rich. 3)		
41	7751	Sonatori Moreno	S. Giuseppe	Richiesta di nuove aree ad uso residenziale in territorio urbanizzato già indicato dal PS come varco inedificato di interesse paesaggistico. Peric. idraul. I1; peric. geol. G2. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004.		

42	77567 75877 59776 0	Pallini Angiolo	Montecarlo	Richiesta di rivedere norme per cambio destinazione d'uso in territorio rurale per attività di ristorazione. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004.	 norma	
43	7761	Mori Paolo	Turchetto	Richiesta di previsione normativa per completamento edificio esistente e nuova area residenziale. Peric. idraul. I1; peric. geol. G2. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004.	 norma	
44	7917	Carrara Fabio	S. Salvatore	Richiesta di area edificabile a fini residenziali fuori territorio urbanizzato per la realizzazione di due abitazioni. Peric. idraul. I1; peric. geol. G2. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004.		
45	8154	Paciscopi Osvaldo e altri	Micheloni	Richiesta di conferma di area ER1.29 per realizzazione di due alloggi, fuori del territorio urbanizzato. Peric. idraul. I2; peric. geol. G2. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004.		
46	8435	Tocchini Gianluca	Marginone	Richiesta di nuova area per uso residenziale fuori territorio urbanizzato. Peric. idraul. I1; peric. geol. G2. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004.		
47	8436	Tocchini A. e altri	Marginone	Richiesta di sopraelevazione di edificio per civile abitazione fuori territorio urbanizzato . Zona art. 136 D.lgs. 42/2004.	 norma	
48	8437	Tocchini Emiliano	Marginone	Frazionamento in due abitazioni di fabbricato in fase di realizzazione fuori territorio urbanizzato . Zona art. 136 D.lgs. 42/2004.	 norma	
49	8439	Tocchini A. e altri	Marginone	Richiesta di sopraelevazione di edificio per civile abitazione. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004.	 norma	
50	8395	Marcheschi V., Paolini M. R.	Turchetto	Richiesta di vari interventi e fabbricati accessori in area di pertinenza fuori del territorio urbanizzato. In zona art. 136 D.lgs. 42/2004.	 norma	
51	8547	Castello Carmela	Intero territorio	Richiesta di tutela dei passi agricoli e della viabilità interpodereale. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004	 norma	
52	8660	Fiori Vieri	S. Salvatore	Richiesta di delocalizzazione area ER1.50 (n. 3 alloggi) Peric. idraul. I4; peric. geol. G1, in nuova zona in sicurezza idraulica senza indicazione di alternativa.		
53	8693	Iride spa	Turchetto	Richiesta di recupero edificio esistente e cambio destinazione d'uso per attività direzionali e commerciali. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004.	 norma	
54	8694	Rossi Giancarlo	Intero territorio	Richiesta di norma per realizzazione fabbricati pertinenziali di aziende turistiche.	 norma	
55	8695	Paciscopi Osvaldo	Micheloni	Richiesta di conferma di area ER1.29 per realizzazione di due alloggi, fuori del territorio urbanizzato, in ambito strategico del PS. (Vedi anche n. 45). In zona art. 136 D.lgs. 42/2004.		
56	8762	Pollastrini Emma	S. Giuseppe	Richiesta di area per uso residenziale in territorio urbanizzato, lotto intercluso di ridotte dimensioni. Zona art. 136 D.lgs. 42/2004.		
57	10510	Fattoria Il Poggio	Luciani	Richiesta di implementare la struttura aziendale con nuove superfici e somministrazione alimenti e vivande.		
58	11081	Paciscopi O. e altri	Micheloni	Richiesta di area edificabile in territorio urbanizzato; proposta alternativa a quella della richiesta n. 55. Peric. idraul. I1; peric. geol. G2. Zona art. 136 D.lgs. 42/200		
59	12063	Della Maggiore F.	Turchetto	Proposta di rettifica del perimetro dell'area ER.51 fuori territorio urbanizzato		

60	12173	ACQUE spa	Montecarlo	Adeguamento deposito acquedotto Macelli		
61	12227	Domenichini C. e Fami G	San Salvatore	Richiesta della cancellazione della edificabilità per l'area sita a San Salvatore		
62	12306	Del Bontà	Via della Colmata	Richiesta di revisione della scheda n. 38		
63	12710	Nelli	Montecarlo	Richiesta revisione norme per manufatti agricoli amatoriali e animali domestici		
64	13698	Oriente snc	Turchetto	Proposta di ampliamento di nuovo fabbricato in vicinanza dell'attività già in esercizio		
65	13793	ARPAT	Intero territorio	Comunicazione di non espressione di parere sul procedimento del PO		
66	644	Toscana Energia	Intero territorio	Comunicazione di assenza criticità per la distribuzione del gas metano		
67	1345	Regione Toscana	Intero territorio	Vedi in calce alla tabella		
68	1497	Soprintendenza	Intero territorio	Vedi in calce alla tabella		
69	1521	Comune Capannori	Via della Pace	Richiesta di revisione di confine comunale		
70	2425	Landi Antonella	San Giuseppe	Richiesta di inserimento di area in zona residenziale indicata dal PS quale varco in edificato (vedi rich. 4)		
71	2500	Centroplast	Turchetto	Proposta di ampliamento di nuova area in adiacenza dell'attività produttiva già esistente		
72	2654	Autorità di Bacino	Intero territorio	Vedi in calce alla tabella		
73	3154	Bartolomei srl	San Salvatore	Richiesta di conferma di area artigianale e industriale già prevista dal RU		
74	3259	Satti Agostino	Centro antico di Montecarlo	Richiesta di prevedere nell'unità edilizia n.101 anche la destinazione d'uso commerciale e ricettiva	 <i>norma</i>	
75	3872	Immobiliare Fanucchi	Turchetto	Chiede che nell'area edificata destinata ad attività produttive sia compresa anche la destinazione commerciale	 <i>norma</i>	
76	3874	Morelli Lorianò	Turchetto	Chiede che nell'area edificata destinata ad attività produttive sia compresa anche la destinazione commerciale	 <i>norma</i>	
77	3912	DE.DA srl	Turchetto	Chiede che nell'area edificata destinata ad attività produttive sia compresa anche la destinazione commerciale.	 <i>norma</i>	
78	4701	Tori Giovanni Matteo	Gossi	Chiede la corretta identificazione di fabbricato di matrice storica catalogato nella scheda 81		
79	4702	Tori Giovanni Matteo	Gossi	Chiede la corretta identificazione dell'area della azienda agricola Borbone.		
80	4703	Del Sarto Eva e altri	Micheloni	Chiedono sia consentita la possibilità di realizzare edifici residenziali fuori del perimetro del territorio urbanizzato stabilito dal PS.		
81	5512	Casali Caterina	Rio San Gallo	Proposta di area per attrezzature sportive in area a verde adiacente al rio San Gallo		

82	7784	Marchesini Stefano, Nila	Montecarlo loc. Canale	Richiesta di poter intervenire nell'edificio svincolato dall'area della corte al fine di demolire e ricostruire a fini residenziali	 norma	
83	9149	UNICMI	Montecarlo	Proposta di modifica norme per utilizzo infissi metallici nel centro antico		
84	10883	Simoni Sergio	Luciani	Comunica decadimento previsione area produttiva		
85	11927	Bernardi Paolo	Caporale	Richiesta di realizzazione di fabbricato di civile abitazione in esigua porzione di terreno, all'interno del territorio urbanizzato,		
86	12594	Barsanti Anna Maria	Montecarlo	Richiesta di realizzazione di fabbricato di civile abitazione, fuori territorio urbanizzato .		
87	13036	IREM srl	Luciani	Richiesta di conferma dell'area produttiva con spostamento dell'area verde lungo il confine orientale della proprietà interessato dalla fascia di rispetto della ferrovia		
88	13307	Stefanini Tiziano e Del Grande Matteo	S. Giuseppe	Richiesta di intervento di recupero del fabbricato ad uso residenziale		
89	53	Stefanini Tiziano e Del Grande Matteo	S. Giuseppe	Richiesta di intervento di recupero del fabbricato ad uso residenziale		
90	65	Del Vigna Stefano e Alessandro	Michelsoni	Richiesta di stralcio della previsione edificatoria		
91	808	Sebastien Jean Michel Golliard	S. Giuseppe	Richiesta di recupero edilizio con cambio di destinazione d'uso	 norma	
92	872	Meoni Marco	La Verruca	Richiesta di recupero di fabbricato ex produttivo a fini residenziali	 Sched a norma	
93	915	Sari Sergio	S. Giuseppe	Richiesta di recupero di fabbricato ex produttivo a fini residenziali	 Sched a norma	
94	2022	Della Maggiora Mara	Marginone – Via Traversa	Richiesta di terreno edificabile in territorio rurale		
95	2023	Guerrazzi Giorgio	Via della Pace	Richiesta di terreno edificabile in territorio rurale		
96	2041	Guerrazzi Giorgio	Ai Comunali	Richiesta di revisione area agricola e scheda n. 8 (edifici di matrice antica)		
97	2083	Giannini Tiziana	Montecarlo	Richiesta di conferma area ER1.2 residuo RU, in territorio urbanizzato, già oggetto di permesso di costruire PC13, rilasciato ma non attuato.		
98	2487	Zumbolo Margherita	Gossi	Ripropone area edificabile in territorio urbanizzato.		
99	2590	Pieracci Vasco	S. Giuseppe	Richiesta di porzione di terreno in area agricola con varco inedificato da convertire ad uso residenziale		
100	2591	Iannella Filomena	Gossi	Richiesta di area edificabile in territorio urbanizzato (vedi prot. 660 già esaminata n. 1)		

Contributo Regione Toscana:

Il Settore Pianificazione del Territorio della R.T. riassume i contenuti della relazione di avvio del procedimento del PO in merito a:

- La situazione urbanistica comunale.

- La pianificazione comunale nella L.R. 65/2014.
- Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato. A tal proposito il Settore Pianificazione del Territorio della R.T. richiama le aree già individuate da parte della conferenza di copianificazione del 26.01.2016.
- Il dimensionamento. A tal proposito il Settore ritiene che “semberebbe forse più appropriato in questo primo PO spostare la percentuale di prelievamento dal PS maggiormente a favore del recupero”.
- Garante dell’informazione e della partecipazione. Il Settore manifesta la necessità che il documento di avvio del procedimento sia integrato con il programma della partecipazione.
- Il Settore Pianificazione del Territorio richiama le procedure per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica.

Il Settore *Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti* fornisce contributi relativi a:

- La componente atmosfera,
- La componente energia,
- La componente rumore,
- La componente radiazioni non ionizzanti e ionizzanti,
- La componente rifiuti,
- La componente risorse idriche.

Il Settore *Infrastrutture per la Logistica* fa presente che in relazione all’intervento di raddoppio della tratta Pescia-Lucca del tracciato della linea ferroviaria Pistoia-Lucca-Viareggio/Pisa le previsioni non evidenziano l’individuazione di nuovi corridoi infrastrutturali essendo sufficienti le aree ricomprese nelle fasce di rispetto dell’infrastruttura esistente. L’Amministrazione Comunale dovrà comunque “tener presente nei suoi atti degli adeguamenti previsti”.

Il Settore *Forestazione, Usi Civici, Agroambiente* comunica che non riscontra particolari problematiche nella documentazione presentata.

Il Settore *Pianificazione e controlli in materia di cave* evidenzia che il Piano Regionale per le attività estrattive non prevede interventi nel settore estrattivo, fatte salve eventuali individuazioni di aree di recupero di cave dismesse.

Contributo Ministero per i Beni e le Attività Culturali/Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Lucca e Massa Carrara

La *Soprintendenza* richiede di procedere alla ricognizione e verifica degli immobili tutelati dalla Parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. comprensiva degli immobili “ope legis” inserendo nelle disposizioni normative la necessità di ottenere la necessaria autorizzazione ai sensi dell’art. 21, c4. del decreto di cui sopra.

Rileva che manca una adeguata attenzione al potenziale archeologico del territorio.

Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Settentrionale

L’Autorità raccomanda di tener conto di quanto esplicitamente nei piani e nelle relative discipline di piano con particolare riferimento al Piano di Gestione del rischio alluvioni del distretto idrografico (PGRA). Fa presente che parte del territorio comunale ricade in bacini con propensione al verificarsi di eventi estremi e concentrati (flashflood) con pericolosità media.

Contributo Regione Toscana:

Il *Settore Pianificazione del Territorio* della R.T. riassume i contenuti della relazione di avvio del procedimento del PO in merito a:

- La situazione urbanistica comunale.
- La pianificazione comunale nella L.R. 65/2014.
- Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato. A tal proposito il Settore Pianificazione del Territorio della R.T. richiama le aree già individuate da parte della conferenza di copianificazione del 26.01.2016.
- Il dimensionamento. A tal proposito il Settore ritiene che “semberebbe forse più appropriato in questo primo PO spostare la percentuale di prelevamento dal PS maggiormente a favore del recupero”.
- Garante dell’informazione e della partecipazione. Il Settore manifesta la necessità che il documento di avvio del procedimento sia integrato con il programma della partecipazione.
- Il Settore Pianificazione del Territorio richiama le procedure per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica.

Il *Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti* fornisce contributi relativi a:

- La componente atmosfera,
- La componente energia,
- La componente rumore,
- La componente radiazioni non ionizzanti e ionizzanti,
- La componente rifiuti,
- La componente risorse idriche.

Il *Settore Infrastrutture per la Logistica* fa presente che in relazione all’intervento di raddoppio della tratta Pescia-Lucca del tracciato della linea ferroviaria Pistoia-Lucca-Viareggio/Pisa le previsioni non evidenziano l’individuazione di nuovi corridoi infrastrutturali essendo sufficienti le aree ricomprese nelle fasce di rispetto dell’infrastruttura esistente. l’Amministrazione Comunale dovrà comunque “tener presente nei suoi atti degli adeguamenti previsti”.

Il *Settore Forestazione, Usi Civici, Agroambiente* comunica che non riscontra particolari problematiche nella documentazione presentata.

Il *Settore Pianificazione e controlli in materia di cave* evidenzia che il Piano Regionale per le attività estrattive non prevede interventi nel settore estrattivo, fatte salve eventuali individuazioni di aree di recupero di cave dismesse.

Contributo Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Lucca e Massa Carrara

La *Soprintendenza* richiede di procedere alla ricognizione e verifica degli immobili tutelati dalla Parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. comprensiva degli immobili “ope legis” inserendo nelle disposizioni normative la necessità di ottenere la necessaria autorizzazione ai sensi dell’art. 21, c4. del decreto di cui sopra. Rileva che manca una adeguata attenzione al potenziale archeologico del territorio.

Contributo Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Settentrionale:

L’Autorità raccomanda di tener conto di quanto esplicitamente nei piani e nelle relative discipline di piano con particolare riferimento al Piano di Gestione del rischio alluvioni del distretto idrografico (PGRA). Fa presente che parte del territorio comunale ricade in bacini con propensione al verificarsi di eventi estremi e concentrati (flashflood) con pericolosità media.