



COMUNE DI MASSA
Provincia di Massa -Carrara

**VARIANTE CONTESTUALE AL
PIANO STRUTTURALE E AL
REGOLAMENTO URBANISTICO
RIGUARDANTE L'AREA EX
"OLIVETTI SYNTHESIS"**

PROPRIETA'

Apuania Immobiliare Srl

PROGETTISTA

Arch. Lino Giorgini

lino.giorgini@g2varchitetti.it
+39 3929323039



Via D'Annunzio n. 215/A, 55047 Seravezza (LU)

QUADRO PROGETTUALE

Elaborato

VQP.1 - N.T.A DEL P.S.

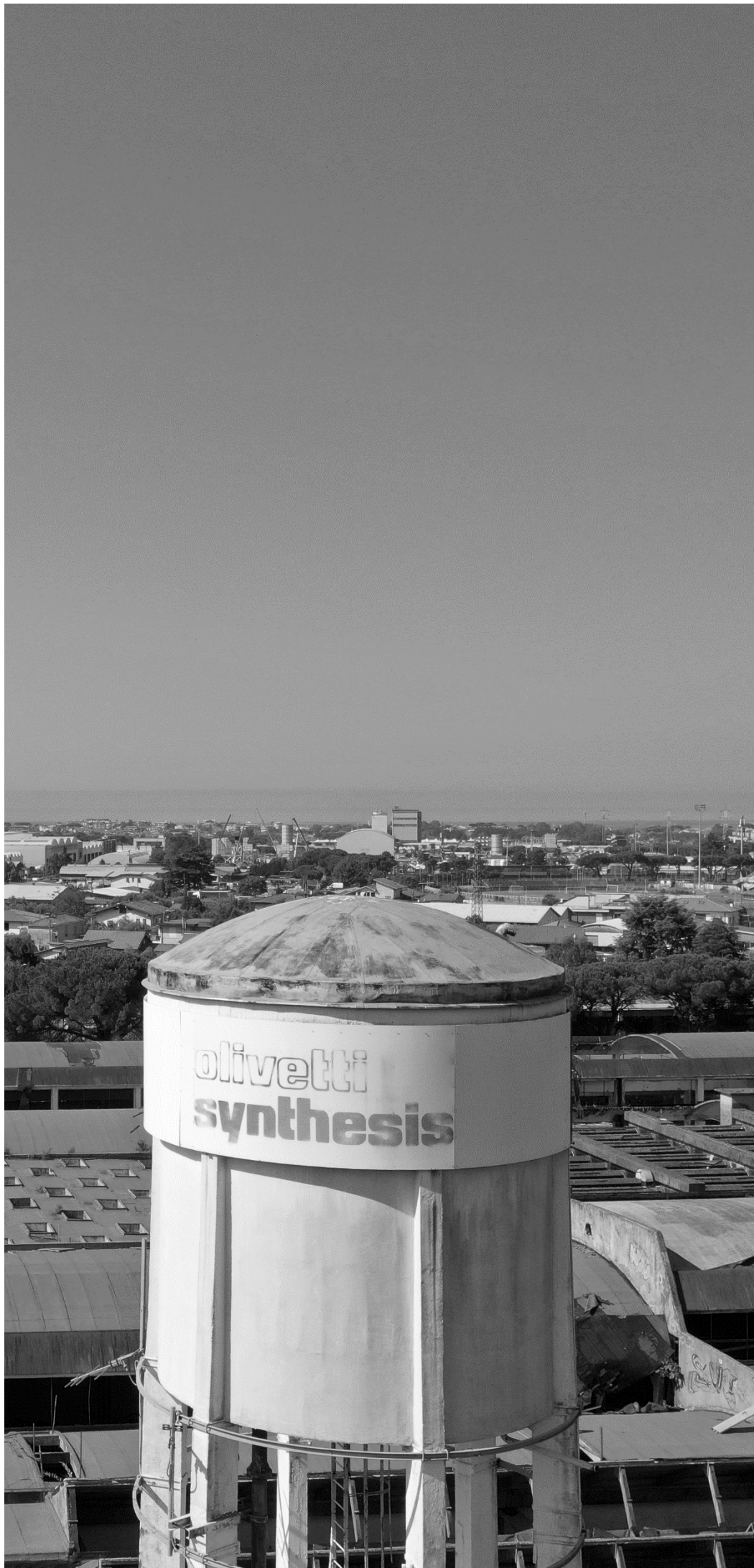
Emissione

data rev.

20/10/2025

formato

A4



VARIANTE CONTESTUALE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO RIGUARDANTE L'AREA EX "OLIVETTI SYNTHESIS"

Piano Strutturale _ Quadro progettuale.Disciplina di Piano

Testo vigente|Statomodificato|Statosovrapposto

PIANO STRUTTURALE Disciplina di Piano

Testo vigente

[omissis]

Art. 43. Invariante delle testimonianze storiche, artistiche, culturali, paesaggistiche e naturali

Il PS individua gli ambiti o i contesti territoriali di valore paesaggistico, rurale o di ruralità residua, naturale o a vario grado di antropizzazione o con testimonianze storiche o artistiche o con insediamenti, che ne rendono riconoscibile il valore identitario per la comunità locale o regionale nella sua evoluzione sociale o anche per il valore culturale che essi assumono.

Questa invariante strutturale del PS individua e ricomprende l'invariante strutturale definita dall'art. 20 del PIT come "patrimonio collinare" articolandone l'attuazione secondo quanto disposto in particolare dal Titolo IV, capi V e VI della presente normativa.

Livelli di qualità:

I livelli di qualità di questa invariante sono da considerarsi più specificatamente per ogni casistica e nella descrizione specifica sotto riportata, comunque, in via generale, sono individuati nel valore dei seguenti indicatori:

- qualità degli ambiti, contesti territoriali e dei beni individuati a livello ambientale, storico ed artistico;
- livello raggiunto attraverso le azioni dirette ed il complesso normativo di riferimento per la loro salvaguardia;
- livello di gradimento della comunità locale e comprensoriale;
- capacità di attrarre interesse anche al di fuori del comprensorio.

Risorse coinvolte:

- città ed insediamenti: i nuclei di antica formazione; gli insediamenti residenziali contestuali alla Zona Industriale Apuana ed il villaggio UNRRA; gli originari insediamenti industriali; l'area urbanizzata della costa, le aree e gli edifici di notevole e di significativo valore storico/architettonico/culturale, i fabbricati rurali; la fascia litoranea; i tessuti turistico-ricettivi e la valorizzazione turistica;
- paesaggio e documenti della cultura: il paesaggio delle Alpi Apuane; le cinte murarie e i castelli; la fascia collinare e le Colline del Candia; le aree agricole di pregio quali le coltivazioni storiche, agrumi, olivo, vite, castagno e le aree a prevalente o esclusiva funzione agricola; le aree alberate lineari o puntiformi; le cave di marmo come itinerario turistico ed il parco archeo-minerario delle Alpi Apuane; i percorsi d'interesse storico e paesistico quali la viabilità anteriore

al 1823, via Vandelli, via Francigena, le tracce della viabilità e della centuriazione romana, le vie di Lizza; i sentieri collinari e montani gli alpeggi e i rifugi alpini; la vita “naturale” e “sociale” della zona delle pinete lungo tutto il litorale.

- aria – acqua – suolo – ecosistemi di flora e fauna: le aree naturali di pregio (pascoli, praterie, aree cespugliate e boscate, ecc. collinari e montane), l'Orto botanico “Pietro Pellegrini”; l'arenile ed il sistema dunale e retrodunale; le zone umide e la Buca degli Sforza.

Obiettivi prestazionali:

- miglioramento degli assetti storico-culturali e riqualificazione urbanistica ed ambientale;
- sviluppo economico e sociale in un quadro di riequilibrio complessivo delle potenzialità del territorio;
- mantenimento e potenziamento delle tipicità del territorio;
- i percorsi storici che corrispondono sostanzialmente ai vecchi tracciati della viabilità e della centuriazione romana, della via Francigena, della via Vandelli, della sentieristica in senso generale e delle vie di lizza, oltre alla generale funzione di testimonianza storica e alle funzioni specifiche di ciascuno, possono assolvere in modo significativo ad una funzione di tipo culturale e turistico;
- le coltivazioni storiche costituite dall'olivicoltura, la viticoltura, il castagno, l'orticoltura e la coltivazione degli agrumi confermano il significato culturale, economico, paesaggistico e di tutela e salvaguardia del territorio;
- la coltivazione delle cave ed il contesto ambientale in cui sono inserite rappresentano un paesaggio unico al mondo testimone di attività secolare che ha rimodellato la configurazione delle Alpi Apuane; notevole la presenza di cave e tracce diffuse di escavazione associate a reperti nobili di età romana. Risultano necessarie azioni di rinforzo e di riqualificazione delle infrastrutture anche attraverso soluzioni meccanizzate compatibili con il contesto ambientale (funivie, cremagliere ecc.) in modo da migliorare la fruibilità della risorsa che incentivi lo sviluppo di servizi correlati alla ricettività e alla ristorazione con ricadute positive sull'economia delle frazioni montane.

Regole:

Le regole per questa invariante sono individuate nei criteri e negli adempimenti che il PS assegna al RU:

- nelle aree naturali di pregio si applicano le disposizioni di cui all'Art. 75 della presente disciplina. Inoltre il RU, sulla base di uno studio specifico, prevede l'ampliamento dell'Orto botanico “Pietro Pellegrini” in modo da raggiungere una dimensione ottimale per la corretta sperimentazione di progetti ed iniziative finalizzate alla valorizzazione della flora;
- il RU detta norme finalizzate alla tutela e alla valorizzazione della fascia collinare e delle Colline del Candia in particolare, che costituiscono un patrimonio unico del territorio comunale

per gli elementi di tipicità costituiti dai terrazzamenti, boschi, dalla coltivazione della vite, dell'olivo e degli agrumi;

- nelle zone collinari non sono consentiti nuovi insediamenti e relativamente all'edificio esistente, che assolve una preminente funzione insediativa e che per la particolare connotazione urbanistica ed architettonica assume valore e funzione di testimonianza storica, sono ammesse esclusivamente azioni di recupero e riqualificazione;

- il RU analizza nel dettaglio in nuclei di antica formazione, gli insediamenti residenziali contestuali alla Zona Industriale Apuana ed il villaggio UNRRA, dettando per essi le modalità d'intervento sulla base di una corretta ed attenta indagine dello stato di fatto che consideri l'assetto urbanistico, i dati storici, la destinazione d'uso, la tipologia e le caratteristiche costruttive e decorative degli edifici. In particolare il RU e gli altri atti di governo del territorio disciplinano gli interventi ammissibili in detti ambiti territoriali, fatto salvo, in regime di salvaguardia, quanto consentito all'art. 150 della presente disciplina, prevedendo:

- la riqualificazione del tessuto edilizio ed il recupero della leggibilità delle caratteristiche e delle tipologie edilizie storiche;
- la tutela ed il recupero delle caratteristiche storiche e tipologiche degli immobili, anche attraverso la riqualificazione degli edifici, utilizzando materiali e tecnologie idonee a recuperare e preservare le caratteristiche storiche-architettoniche degli immobili;
- la riqualificazione dell'ambiente urbano, dei percorsi stradali degli spazi pubblici e privati e dell'arredo urbano;
- le utilizzazioni compatibili rispetto ai caratteri degli immobili al fine del riequilibrio delle funzioni dislocate sul territorio;
- il soddisfacimento delle esigenze residenziali e il recupero delle attività compatibili;
- l'adeguamento degli impianti e dei servizi tecnologici di ogni unità edilizia;
- la riutilizzazione degli edifici di pubblica proprietà ed il loro recupero per la dotazione di appropriati standard urbanistici per attrezzature di interesse collettivo;
- l'adeguamento funzionale delle urbanizzazioni e delle infrastrutture a carattere urbano o la realizzazione di quelle mancanti;

- il RU, al fine della protezione e della trasmissione di valori culturali, detta norme relative alle aree e agli edifici di notevole e di significativo valore storico/architettonico/culturale secondo i seguenti criteri:

- sulle aree di notevole valore sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione delle specifiche identità, la salvaguardia degli assetti vegetazionali consolidati e destinazioni d'uso compatibili con i caratteri morfologici, ambientali e paesaggistici;

- sugli edifici di notevole valore sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla conservazione e/o al recupero degli edifici stessi e delle relative aree di pertinenza, e destinazioni d'uso compatibili con i caratteri morfologici, tipologici ed architettonici;
 - sugli edifici di significativo valore sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione e/o al recupero degli edifici stessi e delle relative aree di pertinenza che mantengono inalterati i caratteri morfologici, tipologici ed architettonici. Sugli edifici di significativo valore della ZIA in ragione delle necessità produttive e funzionali sono, altresì, consentiti ampliamenti che non alterano la specificità dell'organismo architettonico. Sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con i valori tutelati.
- il RU detta norme relative ai fabbricati rurali, così come individuati nella specifica schedatura parte integrante del quadro conoscitivo, tese alla conservazione degli elementi tipologici fondamentali, al loro recupero, al risanamento ed eliminazione di eventuali elementi incongrui, prevedendo forme di uso compatibili soprattutto quando inseriti nel contesto originario di realtà agricola collinare e agricola residuale di pianura. A tal fine il RU provvede:
- ad aggiornare la schedatura dei fabbricati rurali o di origine rurale sulla base della presenza degli elementi morfo-tipologici dell'architettura rurale;
 - ad articolare e diversificare la disciplina degli interventi ammissibili in considerazione delle caratteristiche intrinseche dei fabbricati e del contesto insediativo - agricolo o urbanizzato - in cui sono inseriti;
- il RU disciplina le trasformazioni urbanistiche e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente degli originari insediamenti industriali nel rispetto dell'iniziale impianto urbanistico, delle caratteristiche architettoniche degli edifici e delle sistemazioni a verde. Inoltre deve essere salvaguardata la prestazione funzionale e percettiva dei muri di recinzione quali elementi di separazione dell'insediamento industriale dalle aree pubbliche e dal territorio aperto;
- il RU sviluppa uno specifico assetto normativo che interviene globalmente sull'area di costa al fine di esaltarne le peculiarità individuando progetti di riqualificazione ambientale ed urbanistica e sviluppando azioni di tutela delle risorse che riducano al minimo il consumo di suolo e dettino norme di salvaguardia finalizzate al recupero del patrimonio insediativo e alla protezione di quello naturale ivi comprese le aree agricole residuali che per particolari caratteristiche ed estensione rivestono testimonianza storica del paesaggio agricolo originario;
- il RU definisce criteri normativi che tutelano le colture esistenti ed incentivano la piantumazione degli agrumi con particolare riferimento agli orti, alle ville e ai parchi;
- il RU detta i criteri per uno sviluppo complessivo della risorsa marmo attraverso scelte localizzative e normative di dettaglio.
- le tracce della viabilità e della centuriazione romana e la via Francigena sono all'origine nelle varie epoche degli insediamenti sia in ambito urbano che extra urbano ed il RU detta norme che prevedono la tutela ed il ripristino della continuità, della percorribilità e della lettura dell'originale impianto;

- il RU detta norme di tutela e di ripristino della continuità e della percorribilità dei tracciati della via Vandelli, delle vie di lizza, della sentieristica e dei percorsi storici della montagna, e degli elementi culturali, materiali e naturali presenti quali muri in pietra a secco, maestà, cippi, fonti, sorgenti ecc.

[omissis]

PIANO STRUTTURALE

Disciplina di Piano

Testo modificato

[omissis]

Art. 43. Invariante delle testimonianze storiche, artistiche, culturali, paesaggistiche e naturali

Il PS individua gli ambiti o i contesti territoriali di valore paesaggistico, rurale o di ruralità residua, naturale o a vario grado di antropizzazione o con testimonianze storiche o artistiche o con insediamenti, che ne rendono riconoscibile il valore identitario per la comunità locale o regionale nella sua evoluzione sociale o anche per il valore culturale che essi assumono.

Questa invariante strutturale del PS individua e ricomprende l'invariante strutturale definita dall'art. 20 del PIT come "patrimonio collinare" articolandone l'attuazione secondo quanto disposto in particolare dal Titolo IV, capi V e VI della presente normativa.

Livelli di qualità:

I livelli di qualità di questa invariante sono da considerarsi più specificatamente per ogni casistica e nella descrizione specifica sotto riportata, comunque, in via generale, sono individuati nel valore dei seguenti indicatori:

- qualità degli ambiti, contesti territoriali e dei beni individuati a livello ambientale, storico ed artistico;
- livello raggiunto attraverso le azioni dirette ed il complesso normativo di riferimento per la loro salvaguardia;
- livello di gradimento della comunità locale e comprensoriale;
- capacità di attrarre interesse anche al di fuori del comprensorio.

Risorse coinvolte:

- città ed insediamenti: i nuclei di antica formazione; gli insediamenti residenziali contestuali alla Zona Industriale Apuana ed il villaggio UNRRA; gli originari insediamenti industriali; l'area urbanizzata della costa, le aree e gli edifici di notevole e di significativo valore storico/architettonico/culturale, i fabbricati rurali; la fascia litoranea; i tessuti turistico-ricettivi e la valorizzazione turistica;
- paesaggio e documenti della cultura: il paesaggio delle Alpi Apuane; le cinte murarie e i castelli; la fascia collinare e le Colline del Candia; le aree agricole di pregio quali le coltivazioni storiche, agrumi, olivo, vite, castagno e le aree a prevalente o esclusiva funzione agricola; le aree alberate lineari o puntiformi; le cave di marmo come itinerario turistico ed il parco archeo-minerario delle Alpi Apuane; i percorsi d'interesse storico e paesistico quali la viabilità anteriore al 1823, via Vandelli, via Francigena, le tracce della viabilità e della centuriazione romana, le vie

di Lizza; i sentieri collinari e montani gli alpeggi e i rifugi alpini; la vita “naturale” e “sociale” della zona delle pinete lungo tutto il litorale.

- aria – acqua – suolo – ecosistemi di flora e fauna: le aree naturali di pregio (pascoli, praterie, aree cespugliate e boscate, ecc. collinari e montane), l'Orto botanico “Pietro Pellegrini”; l'arenile ed il sistema dunale e retrodunale; le zone umide e la Buca degli Sforza.

Obiettivi prestazionali:

- miglioramento degli assetti storico-culturali e riqualificazione urbanistica ed ambientale;
- sviluppo economico e sociale in un quadro di riequilibrio complessivo delle potenzialità del territorio;
- mantenimento e potenziamento delle tipicità del territorio;
- i percorsi storici che corrispondono sostanzialmente ai vecchi tracciati della viabilità e della centuriazione romana, della via Francigena, della via Vandelli, della sentieristica in senso generale e delle vie di lizza, oltre alla generale funzione di testimonianza storica e alle funzioni specifiche di ciascuno, possono assolvere in modo significativo ad una funzione di tipo culturale e turistico;
- le coltivazioni storiche costituite dall'olivicoltura, la viticoltura, il castagno, l'orticoltura e la coltivazione degli agrumi confermano il significato culturale, economico, paesaggistico e di tutela e salvaguardia del territorio;
- la coltivazione delle cave ed il contesto ambientale in cui sono inserite rappresentano un paesaggio unico al mondo testimone di attività secolare che ha rimodellato la configurazione delle Alpi Apuane; notevole la presenza di cave e tracce diffuse di escavazione associate a reperti nobili di età romana. Risultano necessarie azioni di rinforzo e di riqualificazione delle infrastrutture anche attraverso soluzioni meccanizzate compatibili con il contesto ambientale (funivie, cremagliere ecc.) in modo da migliorare la fruibilità della risorsa che incentivi lo sviluppo di servizi correlati alla ricettività e alla ristorazione con ricadute positive sull'economia delle frazioni montane.

Regole:

Le regole per questa invariante sono individuate nei criteri e negli adempimenti che il PS assegna al RU:

- nelle aree naturali di pregio si applicano le disposizioni di cui all'Art. 75 della presente disciplina. Inoltre il RU, sulla base di uno studio specifico, prevede l'ampliamento dell'Orto botanico “Pietro Pellegrini” in modo da raggiungere una dimensione ottimale per la corretta sperimentazione di progetti ed iniziative finalizzate alla valorizzazione della flora;
- il RU detta norme finalizzate alla tutela e alla valorizzazione della fascia collinare e delle Colline del Candia in particolare, che costituiscono un patrimonio unico del territorio comunale per gli elementi di tipicità costituiti dai terrazzamenti, boschi, dalla coltivazione della vite, dell'olivo e degli agrumi;

- nelle zone collinari non sono consentiti nuovi insediamenti e relativamente all'edificio esistente, che assolve una preminente funzione insediativa e che per la particolare connotazione urbanistica ed architettonica assume valore e funzione di testimonianza storica, sono ammesse esclusivamente azioni di recupero e riqualificazione;
- il RU analizza nel dettaglio i nuclei di antica formazione, gli insediamenti residenziali contestuali alla Zona Industriale Apuana ed il villaggio UNRRA, dettando per essi le modalità d'intervento sulla base di una corretta ed attenta indagine dello stato di fatto che consideri l'assetto urbanistico, i dati storici, la destinazione d'uso, la tipologia e le caratteristiche costruttive e decorative degli edifici. In particolare il RU e gli altri atti di governo del territorio disciplinano gli interventi ammissibili in detti ambiti territoriali, fatto salvo, in regime di salvaguardia, quanto consentito all'art. 150 della presente disciplina, prevedendo:
 - la riqualificazione del tessuto edilizio ed il recupero della leggibilità delle caratteristiche e delle tipologie edilizie storiche;
 - la tutela ed il recupero delle caratteristiche storiche e tipologiche degli immobili, anche attraverso la riqualificazione degli edifici, utilizzando materiali e tecnologie idonee a recuperare e preservare le caratteristiche storiche-architettoniche degli immobili;
 - la riqualificazione dell'ambiente urbano, dei percorsi stradali degli spazi pubblici e privati e dell'arredo urbano;
 - le utilizzazioni compatibili rispetto ai caratteri degli immobili al fine del riequilibrio delle funzioni dislocate sul territorio;
 - il soddisfacimento delle esigenze residenziali e il recupero delle attività compatibili;
 - l'adeguamento degli impianti e dei servizi tecnologici di ogni unità edilizia;
 - la riutilizzazione degli edifici di pubblica proprietà ed il loro recupero per la dotazione di appropriati standard urbanistici per attrezzature di interesse collettivo;
 - l'adeguamento funzionale delle urbanizzazioni e delle infrastrutture a carattere urbano o la realizzazione di quelle mancanti;
- il RU, al fine della protezione e della trasmissione di valori culturali, detta norme relative alle aree e agli edifici di notevole e di significativo valore storico/architettonico/culturale secondo i seguenti criteri:
 - sulle aree di notevole valore sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione delle specifiche identità, la salvaguardia degli assetti vegetazionali consolidati e destinazioni d'uso compatibili con i caratteri morfologici, ambientali e paesaggistici;
 - sugli edifici di notevole valore sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla conservazione e/o al recupero degli edifici stessi e delle relative aree di pertinenza, e destinazioni d'uso compatibili con i caratteri morfologici, tipologici ed architettonici;

- sugli edifici di significativo valore sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione e/o al recupero degli edifici stessi e delle relative aree di pertinenza che mantengono inalterati i caratteri morfologici, tipologici ed architettonici. Sugli edifici di significativo valore della ZIA in ragione delle necessità produttive e funzionali sono, altresì, consentiti ampliamenti che non alterano la specificità dell'organismo architettonico. Per gli edifici fatiscenti o allo stato di rudere possono essere eseguiti interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati al ripristino delle loro caratteristiche identitarie. Sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con i valori tutelati.
- il RU detta norme relative ai fabbricati rurali, così come individuati nella specifica schedatura parte integrante del quadro conoscitivo, tese alla conservazione degli elementi tipologici fondamentali, al loro recupero, al risanamento ed eliminazione di eventuali elementi incongrui, prevedendo forme di uso compatibili soprattutto quando inseriti nel contesto originario di realtà agricola collinare e agricola residuale di pianura. A tal fine il RU provvede:
 - ad aggiornare la schedatura dei fabbricati rurali o di origine rurale sulla base della presenza degli elementi morfo-tipologici dell'architettura rurale;
 - ad articolare e diversificare la disciplina degli interventi ammissibili in considerazione delle caratteristiche intrinseche dei fabbricati e del contesto insediativo - agricolo o urbanizzato - in cui sono inseriti;
- il RU disciplina le trasformazioni urbanistiche e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente degli originari insediamenti industriali nel rispetto dell'iniziale impianto urbanistico, delle caratteristiche architettoniche degli edifici e delle sistemazioni a verde. Inoltre deve essere salvaguardata la prestazione funzionale e percettiva dei muri di recinzione quali elementi di separazione dell'insediamento industriale dalle aree pubbliche e dal territorio aperto;
- il RU sviluppa uno specifico assetto normativo che interviene globalmente sull'area di costa al fine di esaltarne le peculiarità individuando progetti di riqualificazione ambientale ed urbanistica e sviluppando azioni di tutela delle risorse che riducano al minimo il consumo di suolo e dettino norme di salvaguardia finalizzate al recupero del patrimonio insediativo e alla protezione di quello naturale ivi comprese le aree agricole residuali che per particolari caratteristiche ed estensione rivestono testimonianza storica del paesaggio agricolo originario;
- il RU definisce criteri normativi che tutelano le colture esistenti ed incentivano la piantumazione degli agrumi con particolare riferimento agli orti, alle ville e ai parchi;
- il RU detta i criteri per uno sviluppo complessivo della risorsa marmo attraverso scelte localizzative e normative di dettaglio.
- le tracce della viabilità e della centuriazione romana e la via Francigena sono all'origine nelle varie epoche degli insediamenti sia in ambito urbano che extra urbano ed il RU detta norme che prevedono la tutela ed il ripristino della continuità, della percorribilità e della lettura dell'originale impianto;

- il RU detta norme di tutela e di ripristino della continuità e della percorribilità dei tracciati della via Vandelli, delle vie di lizza, della sentieristica e dei percorsi storici della montagna, e degli elementi culturali, materiali e naturali presenti quali muri in pietra a secco, maestà, cippi, fonti, sorgenti ecc.

[omissis]

PIANO STRUTTURALE Disciplina di Piano

Stato sovrapposto

Esterna all'utoe = PARTE INVARIATA

~~Esterna all'utoe~~ = **PARTE ELIMINATA**

esterna all'utoe = PARTE AGGIUNTA

[omissis]

Art. 43. Invariante delle testimonianze storiche, artistiche, culturali, paesaggistiche e naturali

Il PS individua gli ambiti o i contesti territoriali di valore paesaggistico, rurale o di ruralità residua, naturale o a vario grado di antropizzazione o con testimonianze storiche o artistiche o con insediamenti, che ne rendono riconoscibile il valore identitario per la comunità locale o regionale nella sua evoluzione sociale o anche per il valore culturale che essi assumono.

Questa invariante strutturale del PS individua e ricomprende l'invariante strutturale definita dall'art. 20 del PIT come "patrimonio collinare" articolandone l'attuazione secondo quanto disposto in particolare dal Titolo IV, capi V e VI della presente normativa.

Livelli di qualità:

I livelli di qualità di questa invariante sono da considerarsi più specificatamente per ogni casistica e nella descrizione specifica sotto riportata, comunque, in via generale, sono individuati nel valore dei seguenti indicatori:

- qualità degli ambiti, contesti territoriali e dei beni individuati a livello ambientale, storico ed artistico;
- livello raggiunto attraverso le azioni dirette ed il complesso normativo di riferimento per la loro salvaguardia;

- livello di gradimento della comunità locale e comprensoriale;
- capacità di attrarre interesse anche al di fuori del comprensorio.

Risorse coinvolte:

- città ed insediamenti: i nuclei di antica formazione; gli insediamenti residenziali contestuali alla Zona Industriale Apuana ed il villaggio UNRRA; gli originari insediamenti industriali; l'area urbanizzata della costa, le aree e gli edifici di notevole e di significativo valore storico/architettonico/culturale, i fabbricati rurali; la fascia litoranea; i tessuti turistico-ricettivi e la valorizzazione turistica;
- paesaggio e documenti della cultura: il paesaggio delle Alpi Apuane; le cinte murarie e i castelli; la fascia collinare e le Colline del Candia; le aree agricole di pregio quali le coltivazioni storiche, agrumi, olivo, vite, castagno e le aree a prevalente o esclusiva funzione agricola; le aree alberate lineari o puntiformi; le cave di marmo come itinerario turistico ed il parco archeo-minerario delle Alpi Apuane; i percorsi d'interesse storico e paesistico quali la viabilità anteriore al 1823, via Vandelli, via Francigena, le tracce della viabilità e della centuriazione romana, le vie di Lizza; i sentieri collinari e montani gli alpeggi e i rifugi alpini; la vita "naturale" e "sociale" della zona delle pinete lungo tutto il litorale.
- aria – acqua – suolo – ecosistemi di flora e fauna: le aree naturali di pregio (pascoli, praterie, aree cespugliate e boscate, ecc. collinari e montane), l'Orto botanico "Pietro Pellegrini"; l'arenile ed il sistema dunale e retrodunale; le zone umide e la Buca degli Sforza.

Obiettivi prestazionali:

- miglioramento degli assetti storico-culturali e riqualificazione urbanistica ed ambientale;
- sviluppo economico e sociale in un quadro di riequilibrio complessivo delle potenzialità del territorio;
- mantenimento e potenziamento delle tipicità del territorio;
- i percorsi storici che corrispondono sostanzialmente ai vecchi tracciati della viabilità e della centuriazione romana, della via Francigena, della via Vandelli, della sentieristica in senso generale e delle vie di lizza, oltre alla generale funzione di testimonianza storica e alle funzioni specifiche di ciascuno, possono assolvere in modo significativo ad una funzione di tipo culturale e turistico;
- le coltivazioni storiche costituite dall'olivicoltura, la viticoltura, il castagno, l'orticoltura e la coltivazione degli agrumi confermano il significato culturale, economico, paesaggistico e di tutela e salvaguardia del territorio;
- la coltivazione delle cave ed il contesto ambientale in cui sono inserite rappresentano un paesaggio unico al mondo testimone di attività secolare che ha rimodellato la configurazione delle Alpi Apuane; notevole la presenza di cave e tracce diffuse di escavazione associate a reperti nobili di età romana. Risultano necessarie azioni di rinforzo e di riqualificazione delle infrastrutture anche attraverso soluzioni meccanizzate compatibili con il contesto ambientale (funivie,

cremagliere ecc.) in modo da migliorare la fruibilità della risorsa che incentivi lo sviluppo di servizi correlati alla ricettività e alla ristorazione con ricadute positive sull'economia delle frazioni montane.

Regole:

Le regole per questa invariante sono individuate nei criteri e negli adempimenti che il PS assegna al RU:

- nelle aree naturali di pregio si applicano le disposizioni di cui all'Art. 75 della presente disciplina. Inoltre il RU, sulla base di uno studio specifico, prevede l'ampliamento dell'Orto botanico "Pietro Pellegrini" in modo da raggiungere una dimensione ottimale per la corretta sperimentazione di progetti ed iniziative finalizzate alla valorizzazione della flora;
- il RU detta norme finalizzate alla tutela e alla valorizzazione della fascia collinare e delle Colline del Candia in particolare, che costituiscono un patrimonio unico del territorio comunale per gli elementi di tipicità costituiti dai terrazzamenti, boschi, dalla coltivazione della vite, dell'olivo e degli agrumi;
- nelle zone collinari non sono consentiti nuovi insediamenti e relativamente all'edificato esistente, che assolve una preminente funzione insediativa e che per la particolare connotazione urbanistica ed architettonica assume valore e funzione di testimonianza storica, sono ammesse esclusivamente azioni di recupero e riqualificazione;
- il RU analizza nel dettaglio nuclei di antica formazione, gli insediamenti residenziali contestuali alla Zona Industriale Apuana ed il villaggio UNRRA, dettando per essi le modalità d'intervento sulla base di una corretta ed attenta indagine dello stato di fatto che consideri l'assetto urbanistico, i dati storici, la destinazione d'uso, la tipologia e le caratteristiche costruttive e decorative degli edifici. In particolare il RU e gli altri atti di governo del territorio disciplinano gli interventi ammissibili in detti ambiti territoriali, fatto salvo, in regime di salvaguardia, quanto consentito all'art. 150 della presente disciplina, prevedendo:
 - la riqualificazione del tessuto edilizio ed il recupero della leggibilità delle caratteristiche e delle tipologie edilizie storiche;
 - la tutela od il recupero delle caratteristiche storiche e tipologiche degli immobili, anche attraverso la riqualificazione degli edifici, utilizzando materiali e tecnologie idonee a recuperare e preservare le caratteristiche storiche-architettoniche degli immobili;
 - la riqualificazione dell'ambiente urbano, dei percorsi stradali degli spazi pubblici e privati e dell'arredo urbano;
 - le utilizzazioni compatibili rispetto ai caratteri degli immobili al fine del riequilibrio delle funzioni dislocate sul territorio;
 - il soddisfacimento delle esigenze residenziali e il recupero delle attività compatibili;
 - l'adeguamento degli impianti e dei servizi tecnologici di ogni unità edilizia;

- la riutilizzazione degli edifici di pubblica proprietà ed il loro recupero per la dotazione di appropriati standard urbanistici per attrezzature di interesse collettivo;
 - l'adeguamento funzionale delle urbanizzazioni e delle infrastrutture a carattere urbano o la realizzazione di quelle mancanti;
- il RU, al fine della protezione e della trasmissione di valori culturali, detta norme relative alle aree e agli edifici di notevole e di significativo valore storico/architettonico/culturale secondo i seguenti criteri:
- sulle aree di notevole valore sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione delle specifiche identità, la salvaguardia degli assetti vegetazionali consolidati e destinazioni d'uso compatibili con i caratteri morfologici, ambientali e paesaggistici;
 - sugli edifici di notevole valore sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla conservazione e/o al recupero degli edifici stessi e delle relative aree di pertinenza, e destinazioni d'uso compatibili con i caratteri morfologici, tipologici ed architettonici;
 - sugli edifici di significativo valore sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione e/o al recupero degli edifici stessi e delle relative aree di pertinenza che mantengono inalterati i caratteri morfologici, tipologici ed architettonici. Sugli edifici di significativo valore della ZIA in ragione delle necessità produttive e funzionali sono, altresì, consentiti ampliamenti che non alterano la specificità dell'organismo architettonico. **Per gli edifici fatiscenti o allo stato di rudere possono essere eseguiti interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati al ripristino delle loro caratteristiche identitarie.** Sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con i valori tutelati.
- il RU detta norme relative ai fabbricati rurali, così come individuati nella specifica schedatura parte integrante del quadro conoscitivo, tese alla conservazione degli elementi tipologici fondamentali, al loro recupero, al risanamento ed eliminazione di eventuali elementi incongrui, prevedendo forme di uso compatibili soprattutto quando inseriti nel contesto originario di realtà agricola collinare e agricola residuale di pianura. A tal fine il RU provvede:
- ad aggiornare la schedatura dei fabbricati rurali o di origine rurale sulla base della presenza degli elementi morfo-tipologici dell'architettura rurale;
 - ad articolare e diversificare la disciplina degli interventi ammissibili in considerazione delle caratteristiche intrinseche dei fabbricati e del contesto insediativo - agricolo o urbanizzato - in cui sono inseriti;
- il RU disciplina le trasformazioni urbanistiche e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente degli originari insediamenti industriali nel rispetto dell'iniziale impianto urbanistico, delle caratteristiche architettoniche degli edifici e delle sistemazioni a verde. Inoltre deve essere salvaguardata la prestazione funzionale e percettiva dei muri di recinzione quali elementi di separazione dell'insediamento industriale dalle aree pubbliche e dal territorio aperto;

- il RU sviluppa uno specifico assetto normativo che interviene globalmente sull'area di costa al fine di esaltarne le peculiarità individuando progetti di riqualificazione ambientale ed urbanistica e sviluppando azioni di tutela delle risorse che riducano al minimo il consumo di suolo e dettino norme di salvaguardia finalizzate al recupero del patrimonio insediativo e alla protezione di quello naturale ivi comprese le aree agricole residuali che per particolari caratteristiche ed estensione rivestono testimonianza storica del paesaggio agricolo originario;
- il RU definisce criteri normativi che tutelano le colture esistenti ed incentivano la piantumazione degli agrumi con particolare riferimento agli orti, alle ville e ai parchi;
- il RU detta i criteri per uno sviluppo complessivo della risorsa marmo attraverso scelte localizzative e normative di dettaglio.
- le tracce della viabilità e della centuriazione romana e la via Francigena sono all'origine nelle varie epoche degli insediamenti sia in ambito urbano che extra urbano ed il RU detta norme che prevedono la tutela ed il ripristino della continuità, della percorribilità e della lettura dell'originale impianto;
- il RU detta norme di tutela e di ripristino della continuità e della percorribilità dei tracciati della via Vandelli, delle vie di lizza, della sentieristica e dei percorsi storici della montagna, e degli elementi culturali, materiali e naturali presenti quali muri in pietra a secco, maestà, cippi, fonti, sorgenti ecc.

[omissis]

PIANO STRUTTURALE Disciplina di Piano

Testo vigente

[omissis]

Art. 123. UTOE n. 2 – Zona Industriale Apuana

L'unità territoriale si identifica con il limiti della Zona Industriale Apuana ricadente all'interno del territorio comunale ed è delimitata dalla statale Aurelia, dal fiume Frigido, da via Massa-Avenza e dal confine con il Comune di Carrara.

Il tessuto urbanistico è dominato dagli impianti produttivi con presenza, lungo i principali assi stradali, di funzioni commerciali e direzionali. Di rilievo anche la presenza di insediamenti residenziali (Alteta e Tinelli) cresciuti in modo disordinato ed incongruo rispetto al contesto industriale.

Punti di forza e di debolezza:

- i punti di forza dell'unità territoriale sono naturalmente correlati agli aspetti che la identificano quale elemento propulsore dello sviluppo economico di una realtà a scala comprensoriale.
- gli aspetti di debolezza sono facilmente individuabili negli elementi conflittuali di incoerenza tra le diverse tipologie di insediamento, nonché nella presenza di aree dismesse per le quali necessitano opere di riqualificazione finalizzate al riutilizzo produttivo.
- l'area per la presenza di diffuse forme di inquinamento è inserita nel sito di interesse nazionale (S.I.N.) individuato ai sensi dell'art. 15 del DM 471/99.

Funzione nel contesto urbano:

- la funzione dell'UTOE, in relazione alla città nel suo complesso, è quella di polo produttivo, associata, lungo le principali matrici di collegamento infrastrutturale, alla presenza di importanti servizi.

Correlazione con le altre UTOE:

- l'unità territoriale interagisce con il territorio svolgendo oltre al suo consolidato ruolo di polo produttivo quello marginale di centro di funzioni commerciali e di servizi.

Obiettivi – Trasformazioni ammissibili – Indirizzi per il RU:

Il PS stabilisce i seguenti obiettivi, criteri ed indirizzi per il RU in coerenza con il 2° metaobiettivo – punto 6.3.2 – del Documento di PIT e con le direttive e prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19 della Disciplina del PIT afferente l'invariante strutturale della "Presenza industriale" ed in aggiunta a quanto previsto all'Art. 85 della presente disciplina:

- individuazione di soluzioni progettuali e normative di massima flessibilità che consentano il potenziamento dell'industria manifatturiera, con particolare riferimento alle imprese di media e grande dimensione e del terziario connesso e che garantiscano adeguata e sollecita risposta alle esigenze di mercato;
- riqualificazione del settore industriale ed artigianale lapideo attraverso forme di incentivazione che garantiscano soprattutto la trasformazione del prodotto locale;
- riqualificazione delle aree dismesse e del sistema infrastrutturale prioritariamente in funzione del superamento del degrado urbanistico, ove presente, per l'insediamento di nuove attività produttive, per la realizzazione delle connessioni ecologiche e per destinazioni funzionali alla mobilità pubblica.
- recupero e riqualificazione degli insediamenti residenziali di Alteta e Tinelli attraverso l'individuazione dei relativi ambiti, la definizione di stabili confini e la promozione di forme perequative di compensazione che risolvano l'incompatibilità delle attività industriali ed artigianali con quelle residenziali; il RU stabilisce le modalità operative ed individua i perimetri delle aree interessate;
- recupero e riqualificazione dell'area di bordo prospiciente la via Aurelia, nel tratto compreso tra via Tinelli e via Catagnina, al fine di superare l'incongruenze delle diverse funzioni presenti. In tale ambito sono consentiti anche interventi di nuova edificazione a fini direzionali e commerciali "no food", anche di media e grande distribuzione, a condizione che gli stessi siano finalizzati esclusivamente al recupero, completamento e riqualificazione dell'insediamento esistente senza occupazione di lotti liberi inedificati;
- miglioramento della qualità ambientale attraverso il potenziamento ed il miglioramento degli standard;
- aumentare la permeabilità della barriera costituita dalla linea ferroviaria rispetto alle esigenze di trasporto di carichi eccezionali su gomma connessi alle attività produttive insediate;
- superamento dell'attuale assetto normativo previsto dal vigente PRG del Consorzio Zona Industriale e dei Piani Particolareggiati e di Lottizzazione vigenti, caratterizzati dalla rigida elencazione dei codici di attività; le nuove norme, partendo da una ricognizione dell'esistente e dello stato di avanzamento degli insediamenti produttivi, devono in primis stabilire le attività non compatibili con i livelli di strategia urbanistica – ambientale ed economica stabiliti nel governo della città, per poi giungere ad una maglia di regole semplici ed efficaci per chiarezza e dinamicità, consentendo un utile e proficuo allineamento tra i tempi dell'urbanistica e quelli dell'economia;

- allo scopo di potenziare la viabilità di collegamento in zona industriale, anche in previsione della realizzazione del porto turistico, dovrà essere previsto nel RU e negli strumenti di settore l'allargamento di via Dorsale, nel rispetto dei connotati paesaggistici e dei rapporti visivi tra sede stradale, filari alberati (anche con possibilità di riposizionamento in funzione delle necessità produttive) e recinzioni degli insediamenti industriali.

[omissis]

PIANO STRUTTURALE Disciplina di Piano

Testo modificato

[omissis]

Art. 123. UTOE n. 2 – Zona Industriale Apuana

L'unità territoriale si identifica con il limiti della Zona Industriale Apuana ricadente all'interno del territorio comunale ed è delimitata dalla statale Aurelia, dal fiume Frigido, da via Massa-Avenza e dal confine con il Comune di Carrara.

Il tessuto urbanistico è dominato dagli impianti produttivi con presenza, lungo i principali assi stradali, di funzioni commerciali e direzionali. Di rilievo anche la presenza di insediamenti residenziali (Alteta e Tinelli) cresciuti in modo disordinato ed incongruo rispetto al contesto industriale.

Punti di forza e di debolezza:

- i punti di forza dell'unità territoriale sono naturalmente correlati agli aspetti che la identificano quale elemento propulsore dello sviluppo economico di una realtà a scala comprensoriale.
- gli aspetti di debolezza sono facilmente individuabili negli elementi conflittuali di incoerenza tra le diverse tipologie di insediamento, nonché nella presenza di aree dismesse per le quali necessitano opere di riqualificazione finalizzate al riutilizzo produttivo.
- l'area per la presenza di diffuse forme di inquinamento è inserita nel sito di interesse nazionale (S.I.N.) individuato ai sensi dell'art. 15 del DM 471/99.

Funzione nel contesto urbano:

- la funzione dell'UTOE, in relazione alla città nel suo complesso, è quella di polo produttivo, associata, lungo le principali matrici di collegamento infrastrutturale, alla presenza di importanti servizi.

Correlazione con le altre UTOE:

- l'unità territoriale interagisce con il territorio svolgendo oltre al suo consolidato ruolo di polo produttivo quello marginale di centro di funzioni commerciali e di servizi.

Obiettivi – Trasformazioni ammissibili – Indirizzi per il RU:

Il PS stabilisce i seguenti obiettivi, criteri ed indirizzi per il RU in coerenza con il 2° metaobiettivo – punto 6.3.2 – del Documento di PIT e con le direttive e prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19 della Disciplina del PIT afferente l'invariante strutturale della "Presenza industriale" ed in aggiunta a quanto previsto all'Art. 85 della presente disciplina:

- individuazione di soluzioni progettuali e normative di massima flessibilità che consentano il potenziamento dell'industria manifatturiera, con particolare riferimento alle imprese di media e grande dimensione e del terziario connesso e che garantiscano adeguata e sollecita risposta alle esigenze di mercato;
- riqualificazione del settore industriale ed artigianale lapideo attraverso forme di incentivazione che garantiscano soprattutto la trasformazione del prodotto locale;
- riqualificazione delle aree dismesse e del sistema infrastrutturale prioritariamente in funzione del superamento del degrado urbanistico, ove presente, per l'insediamento di nuove attività produttive, per la realizzazione delle connessioni ecologiche e per destinazioni funzionali alla mobilità pubblica.
- recupero e riqualificazione degli insediamenti residenziali di Alteta e Tinelli attraverso l'individuazione dei relativi ambiti, la definizione di stabili confini e la promozione di forme perequative di compensazione che risolvano l'incompatibilità delle attività industriali ed artigianali con quelle residenziali; il RU stabilisce le modalità operative ed individua i perimetri delle aree interessate;
- recupero e riqualificazione dell'area di bordo prospiciente la via Aurelia, nel tratto compreso tra via Tinelli e via Catagnina, al fine di superare l'incongruenze delle diverse funzioni presenti. In tale ambito sono consentiti anche interventi di nuova edificazione a fini direzionali e commerciali "no food", anche di media e grande distribuzione, a condizione che gli stessi siano finalizzati esclusivamente al recupero, completamento e riqualificazione dell'insediamento esistente senza occupazione di lotti liberi ineditati;
- recupero dell'area dell'ex stabilimento industriale Olivetti-Synthesis, attraverso l'insediamento di nuove attività imprenditoriali, prevalentemente manifatturiere, dimensionalmente e qualitativamente più aderenti alle esigenze del territorio;
- miglioramento della qualità ambientale attraverso il potenziamento ed il miglioramento degli standard;
- aumentare la permeabilità della barriera costituita dalla linea ferroviaria rispetto alle esigenze di trasporto di carichi eccezionali su gomma connessi alle attività produttive insediate;

- superamento dell'attuale assetto normativo previsto dal vigente PRG del Consorzio Zona Industriale e dei Piani Particolareggiati e di Lottizzazione vigenti, caratterizzati dalla rigida elencazione dei codici di attività; le nuove norme, partendo da una ricognizione dell'esistente e dello stato di avanzamento degli insediamenti produttivi, devono in primis stabilire le attività non compatibili con i livelli di strategia urbanistica – ambientale ed economica stabiliti nel governo della città, per poi giungere ad una maglia di regole semplici ed efficaci per chiarezza e dinamicità, consentendo un utile e proficuo allineamento tra i tempi dell'urbanistica e quelli dell'economia;
- allo scopo di potenziare la viabilità di collegamento in zona industriale, anche in previsione della realizzazione del porto turistico, dovrà essere previsto nel RU e negli strumenti di settore l'allargamento di via Dorsale, nel rispetto dei connotati paesaggistici e dei rapporti visivi tra sede stradale, filari alberati (anche con possibilità di riposizionamento in funzione delle necessità produttive) e recinzioni degli insediamenti industriali.

[omissis]

PIANO STRUTTURALE Disciplina di Piano

Stato sovrapposto

Esterna all'utoe = PARTE INVARIATA

~~Esterna all'utoe~~ = **PARTE ELIMINATA**

esterna all'utoe = PARTE AGGIUNTA

[omissis]

Art. 123. UTOE n. 2 – Zona Industriale Apuana

L'unità territoriale si identifica con i limiti della Zona Industriale Apuana ricadente all'interno del territorio comunale ed è delimitata dalla statale Aurelia, dal fiume Frigido, da via Massa-Avenza e dal confine con il Comune di Carrara.

Il tessuto urbanistico è dominato dagli impianti produttivi con presenza, lungo i principali assi stradali, di funzioni commerciali e direzionali. Di rilievo anche la presenza di insediamenti residenziali (Alteta e Tinelli) cresciuti in modo disordinato ed incongruo rispetto al contesto industriale.

Punti di forza e di debolezza:

- i punti di forza dell'unità territoriale sono naturalmente correlati agli aspetti che la identificano quale elemento propulsore dello sviluppo economico di una realtà a scala comprensoriale.
- gli aspetti di debolezza sono facilmente individuabili negli elementi conflittuali di incoerenza tra le diverse tipologie di insediamento, nonché nella presenza di aree dismesse per le quali necessitano opere di riqualificazione finalizzate al riutilizzo produttivo.

- l'area per la presenza di diffuse forme di inquinamento è inserita nel sito di interesse nazionale (S.I.N.) individuato ai sensi dell'art. 15 del DM 471/99.

Funzione nel contesto urbano:

- la funzione dell'UTOE, in relazione alla città nel suo complesso, è quella di polo produttivo, associata, lungo le principali matrici di collegamento infrastrutturale, alla presenza di importanti servizi.

Correlazione con le altre UTOE:

- l'unità territoriale interagisce con il territorio svolgendo oltre al suo consolidato ruolo di polo produttivo quello marginale di centro di funzioni commerciali e di servizi.

Obiettivi – Trasformazioni ammissibili – Indirizzi per il RU:

Il PS stabilisce i seguenti obiettivi, criteri ed indirizzi per il RU in coerenza con il 2° metaobiettivo – punto 6.3.2 – del Documento di PIT e con le direttive e prescrizioni di cui agli artt. 18 e 19 della Disciplina del PIT afferente l'invariante strutturale della "Presenza industriale" ed in aggiunta a quanto previsto all'Art. 85 della presente disciplina:

- individuazione di soluzioni progettuali e normative di massima flessibilità che consentano il potenziamento dell'industria manifatturiera, con particolare riferimento alle imprese di media e grande dimensione e del terziario connesso e che garantiscano adeguata e sollecita risposta alle esigenze di mercato;
- riqualificazione del settore industriale ed artigianale lapideo attraverso forme di incentivazione che garantiscano soprattutto la trasformazione del prodotto locale;
- riqualificazione delle aree dismesse e del sistema infrastrutturale prioritariamente in funzione del superamento del degrado urbanistico, ove presente, per l'insediamento di nuove attività produttive, per la realizzazione delle connessioni ecologiche e per destinazioni funzionali alla mobilità pubblica.
- recupero e riqualificazione degli insediamenti residenziali di Alteta e Tinelli attraverso l'individuazione dei relativi ambiti, la definizione di stabili confini e la promozione di forme perequative di compensazione che risolvano l'incompatibilità delle attività industriali ed artigianali con quelle residenziali; il RU stabilisce le modalità operative ed individua i perimetri delle aree interessate;
- recupero e riqualificazione dell'area di bordo prospiciente la via Aurelia, nel tratto compreso tra via Tinelli e via Catagnina, al fine di superare l'incongruenze delle diverse funzioni presenti. In tale ambito sono consentiti anche interventi di nuova edificazione a fini direzionali e commerciali "no food", anche di media e grande distribuzione, a condizione che gli stessi siano finalizzati esclusivamente al recupero, completamento e riqualificazione dell'insediamento esistente senza occupazione di lotti liberi inedificati;

- recupero dell'area dell'ex stabilimento industriale Olivetti-Synthesis, attraverso l'insediamento di nuove attività imprenditoriali, prevalentemente manifatturiere, dimensionalmente e qualitativamente più aderenti alle esigenze del territorio;

- miglioramento della qualità ambientale attraverso il potenziamento ed il miglioramento degli standard;

- aumentare la permeabilità della barriera costituita dalla linea ferroviaria rispetto alle esigenze di trasporto di carichi eccezionali su gomma connessi alle attività produttive insediate;

- superamento dell'attuale assetto normativo previsto dal vigente PRG del Consorzio Zona Industriale e dei Piani Particolareggiati e di Lottizzazione vigenti, caratterizzati dalla rigida elencazione dei codici di attività; le nuove norme, partendo da una ricognizione dell'esistente e dello stato di avanzamento degli insediamenti produttivi, devono in primis stabilire le attività non compatibili con i livelli di strategia urbanistica – ambientale ed economica stabiliti nel governo della città, per poi giungere ad una maglia di regole semplici ed efficaci per chiarezza e dinamicità, consentendo un utile e proficuo allineamento tra i tempi dell'urbanistica e quelli dell'economia;

- allo scopo di potenziare la viabilità di collegamento in zona industriale, anche in previsione della realizzazione del porto turistico, dovrà essere previsto nel RU e negli strumenti di settore l'allargamento di via Dorsale, nel rispetto dei connotati paesaggistici e dei rapporti visivi tra sede stradale, filari alberati (anche con possibilità di riposizionamento in funzione delle necessità produttive) e recinzioni degli insediamenti industriali.

[omissis]