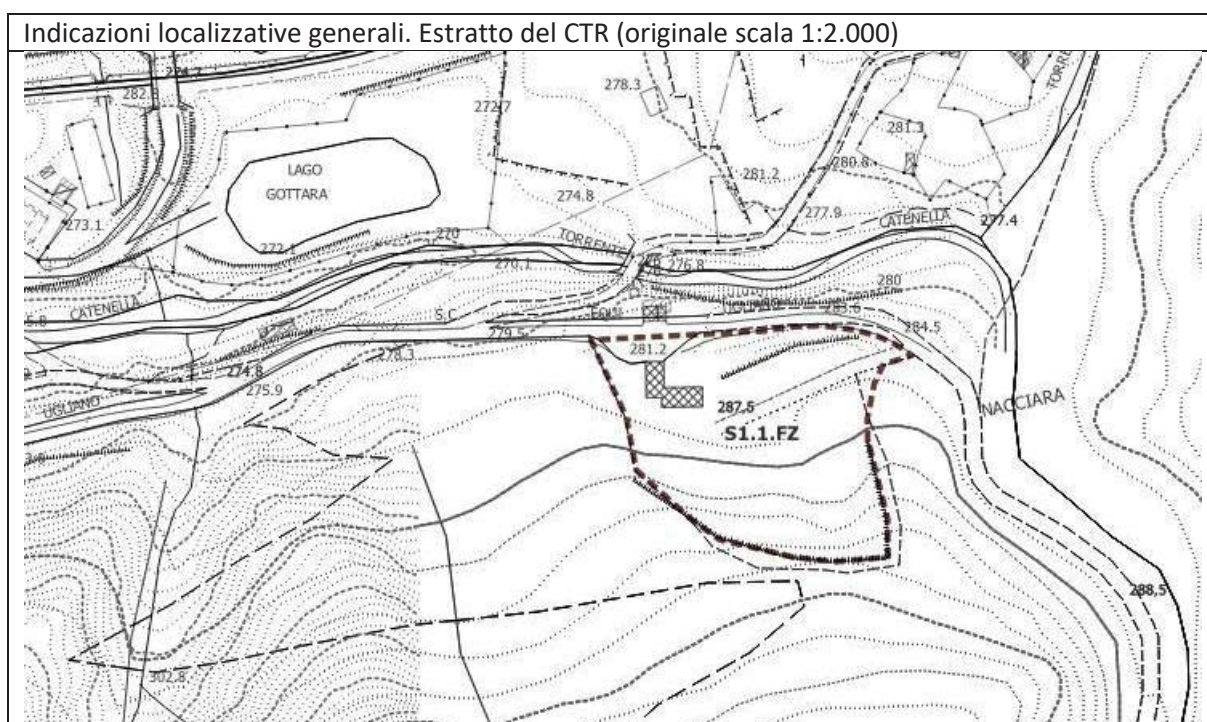


- Aree degradate, dismesse e/o abbandonate, di recupero o rigenerazione (S1)

S1.1.FZ AREE E IMMOBILI DISMESSI (EX IMPIANTO PRODUTTIVO) IN LOC. EQUI TERME

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione



Indicazioni localizzative di dettaglio. Esempificazione articolazione della previsione (scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Foglio: 153 – Mappali: 96,95,50,49,48,47,46,98

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	S1.1. FZ
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	FZ.3 Fivizzano [...]
Strumento e modalità di attuazione	Progetto di opera pubblica
Categoria di intervento (prevalente)	Opera di urbanizzazione primaria e secondaria (Ur)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata in:

- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto
- Attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4)
- Verde pubblico (F1)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	5.900
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	0
- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	0
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	5.900
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0

- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	230
- di cui a verde e spazi aperti attrezzati (F1)	2.450
- di cui a impianti e attrezzature sportive (F2)	0
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4)	3.220
- di cui a cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (G2)	0

Ulteriori contenuti ed elementi identificativi di valore meramente conoscitivo

Indicativa (stimata) Superficie edificata esistente (mq)	200
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 2.100

* Si tratta di area già in buona parte antropizzata e trasformata in ragione delle preesistenti attività estrattive e di lavorazione dei materiali, per la quale è previsto in ogni caso il recupero e la riqualificazione per attrezzature e spazi pubblici.

c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti)

Superficie edificata e edificabile (SE) max residenziale (mq)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max direzionale e di servizio (mq)	* 200
Superficie edificata e edificabile (SE) max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari (UI) max residenziali (n°)	0
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	8,00
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	30%

(*) L'attuazione della previsione di recupero e rigenerazione deve assicurare che l'insieme degli interventi previsti sia contenuto entro i limiti di Superficie edificata (SE), 200 mq, max precedentemente indicati. Tali parametri non rilevano e non incidono in ogni caso ai fini della verifica del dimensionamento del PSI in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 25 della relativa Disciplina di piano.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Direzionale e di servizio, limitatamente alla sub categoria e.b) di servizio

d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere)

Si tratta di un'ex area produttiva (cava e frantumazione materiali lapidei) che allo stato attuale presenta gravi forme di degrado fisico, ambientale e paesaggistico e vegetazionale. L'area costituisce una porzione del sistema territoriale di fondovalle del torrente Lucido in cui sono anche presenti aree a verde pubblico, aree di sosta e parcheggio di servizio al centro termale, le vasche naturali termali all'aperto di Equi Terme, l'area dell'impianto per la pesca sportiva (oggetto di altra specifica scheda normativa, per la realizzazione di un'area di sosta attrezzata). Essa risulta posta in continuità con gli insediamenti e spazi e servizi connessi con il sistema termale di Equi Terme ed è finalizzata alla differenziazione, all'incremento dell'offerta ricettiva, turistica e alla valorizzazione degli ambienti naturali già in parte utilizzati per funzioni sportive, ludico ricreative e complementari alle attività termali.

L'obiettivo è quello di incrementare il ruolo e la vocazione turistica di Equi Terme, come centro termale della Lunigiana, qualificare l'offerta di servizi e dotazioni territoriali.

La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile

del PSI, con particolare riferimento per le disposizioni applicative concernenti gli Ambiti degli insediamenti in territorio rurale - Aree e strutture degradate, dismesse e/o abbandonate e prevede il rinnovo edilizio degli immobili e degli spazi aperti pertinenziali, mediante formazione di un progetto di opera pubblica, finalizzato all'incremento della dotazione di standard urbanistici e alla qualificazione dei livelli di accessibilità e miglioramento della dotazione di attrezzature pubbliche di Equi Terme. In particolare previa demolizione degli impianti, delle strutture e dei manufatti esistenti, è prevista la successiva ricostruzione (nei limiti dei parametri precedentemente indicati, ai fini della realizzazione di una attrezzatura di interesse generale, per servizi collettivi e ludico – ricreativi, di aggregazione funzionale agli spazi già esistenti. inoltre per le proprie caratteristiche morfologiche e geologiche dei versanti interessati, l'area si presta alla contestuale realizzazione di una palestra di roccia, con percorsi di risalita attrezzati in funzione delle capacità dei fruitori.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione delle opere e degli interventi di integrazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali e di rete, ovvero realizzazione di opere ed impianti autosufficienti e eco-efficienti.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione delle opere e degli interventi di formazione di un'area di sosta e parcheggio.
- Realizzazione degli interventi e delle opere delle aree a verde e spazi aperti attrezzati

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Ricognizione e puntualizzazione delle emergenze di tipo naturalistico e successiva definizione di azioni, interventi ed opere di tutela e contestuale valorizzazione da porre in relazione alla formazione dell'area di servizio, di aggregazione e di fruizione sportiva.
- Realizzazione di interventi di messa in sicurezza e rinaturalizzazione dei fronti instabili dei versanti.
- Individuazione di soluzioni distributive e progettuali della riqualificazione per la realizzazione dell'area attrezzata che assicurino il corretto inserimento paesaggistico, l'innalzamento dei servizi ecosistemici e di quelli di qualificazione ambientale.
- Impiego di soluzioni progettuali e tecniche con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, per la realizzazione di una palestra di roccia e delle aree di sosta all'aperto, in particolare per l'illuminazione delle aree all'aperto, atte a limitare l'inquinamento luminoso, in rapporto al contesto interessato e, comunque, nel rispetto degli art.li 8, 11, dell'allegato 8B della Disciplina del Piano del PIT/PPR.
- Ambientazione paesaggistica dei margini e del complesso della previsione, con il ripristino delle macchie di bosco e l'ombreggiamento delle aree di sosta e di parcheggio, con messa a dimora di essenze autoctone e ad elevata capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici sulla base delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" della Regione Toscana. Relativamente alle specie aliene eventualmente presenti gli interventi dovranno rispettare i contenuti dell'All. I del D.M. MASE del 30 ottobre 2025, relativo ai Criteri Ambientali Minimi per interventi edilizi e opere di ingegneria civile, e il Regolamento 1143/2014, relativo alle specie esotiche invasive, e al successivo Regolamento di esecuzione 2025/1422, evitando interventi che possano favorirne la diffusione.

- Realizzazione degli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con impiego di soluzioni architettoniche, tecniche, materiali e tipologie con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica.
- Rispetto delle specifiche prescrizioni e dei requisiti di qualificazione paesaggistica di cui all'art. 73 comma 7 delle Norme del POI.
- Realizzazione di soluzioni progettuali per l'efficiente accessibilità (anche per le utenze deboli e per tutte le utenze a diversa disabilità).

Eventuali "Beni paesaggistici" interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni)

- Diretto (vincolo per decreto) ex art. 136 del codice	NO
- Indiretto (vincolo ex Galasso) ex art. 142 del codice	SI Lett. c), f), g)

Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell'ambito della VAS

Si veda le ulteriori "misure ed indicazioni" di compatibilità definite nell'ambito del processo valutativo, riportate nelle singole "Schede" di cui agli appositi Allegati tecnici del medesimo RA di VAS.

Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza Paesaggistica

--

f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica

Si veda al riguardo il "Quadro geologico – tecnico" (QG), ovvero le indagini di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica e i relativi elaborati cartografici e documentali, di cui all'art. 89 delle Norme tecniche di attuazione del POI.