

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

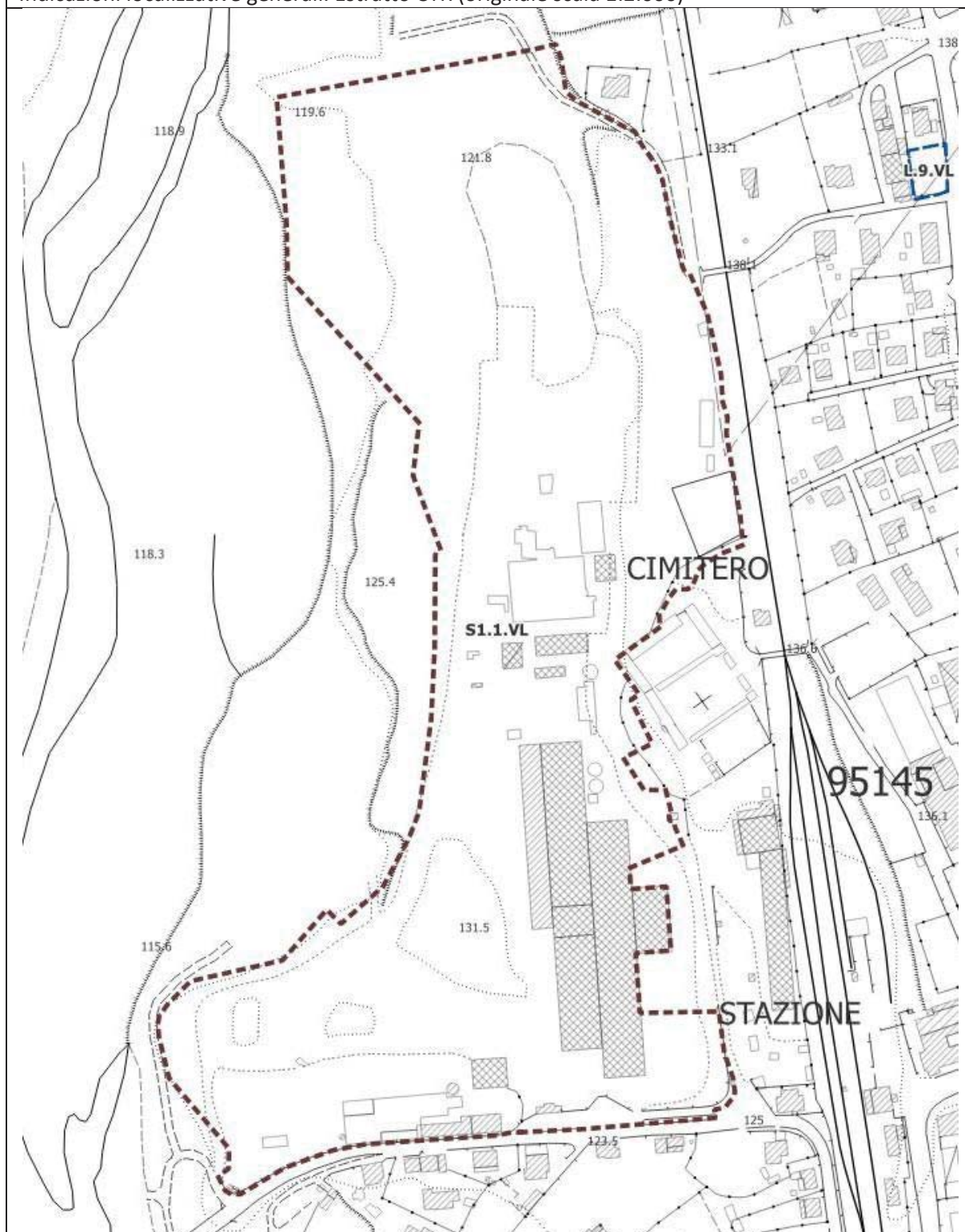
S1.1.VL AREA E IMMOBILI DEGRADATI "EX PANDA", IN LOC. CAPOLUOGO

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

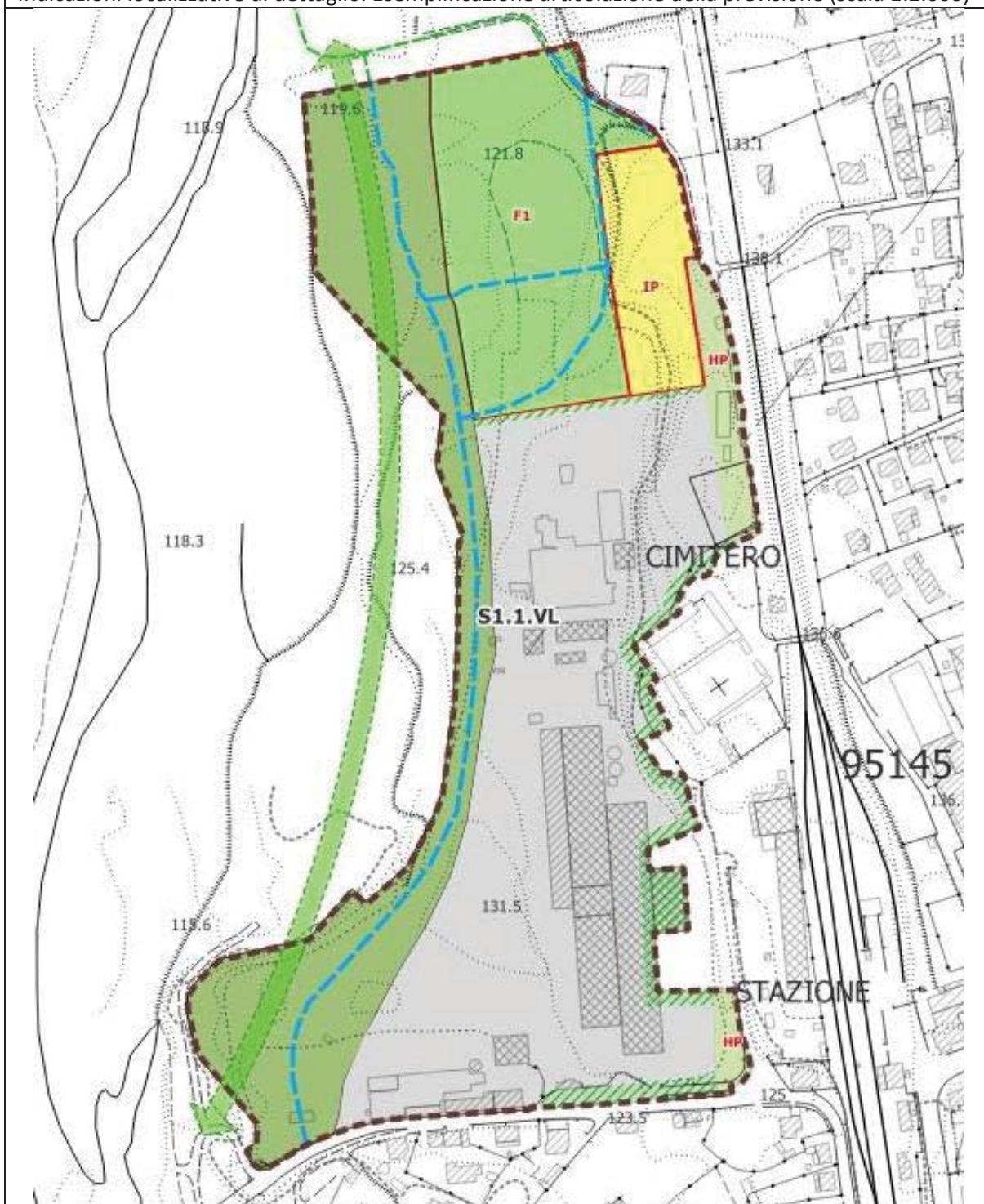
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000)



Indicazioni localizzative generali. Estratto CTR (originale scala 1:2.000)



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



Riferimenti catastali

Foglio:12 - Mappali: 1406,
437,436,435,429,430,434,431,925,926,432,433,42,20,13,12,931,928,1523,932,930,1242,14040,14
05 Foglio:10 - Mappali:
957,179,180,181,182,183,186,184,735,187,460,164,171,172,168,177,170,169,176,175,173,178,86
3,165,174,167,166.

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	S1.1.VL
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	VL.1 Villafranca [...]
Strumento e modalità di attuazione	Piano attuativo (PA)
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione edilizia conservativo (Rc) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) Addizione volumetrica (Ad)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata in:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Parchi urbani, documentali, ludico, ricreativi o tematici (FP)
- Parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)
- Aree a verde pubblico e/o attrezzato di progetto (F1)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	130.300
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	67.150
- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	11.700
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	63.150
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	7.100
- di cui a verde e spazi aperti attrezzati (F1)	22.000
- di cui a impianti e attrezzature sportive (F2)	0
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4)	0
- di cui a cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (G2)	0
- di cui parchi urbani, documentali, ludico, ricreativi o tematici (FP)	34.050

Ulteriori contenuti ed elementi identificativi di valore meramente conoscitivo

Indicativa (stimata) Superficie edificata esistente (mq)	18.000
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 0

*Si tratta di un'area produttiva dismessa e degradata, in stato di abbandono, complessivamente antropizzata e artificializzata (Area produttiva dismessa "ex Panda").

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)	*18.000
Superficie edificata e edificabile (SE) max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari (UI) max residenziali (n°)	0
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	**10,00

Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	30%
--------------------------------------	-----

(*) L'attuazione della previsione di recupero e rigenerazione deve assicurare che l'insieme degli interventi previsti (ristrutturazione edilizia e addizioni volumetriche) sia contenuto entro i limiti di Superficie edificata e edificabile (SE) 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.

(**) Per il patrimonio edilizio esistente di impianto storico (indicato con colore e campitura nera) possono essere mantenute le altezze esistenti.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Industriale - artigianale (ad esclusione della sub categorie b.7; b.8; b.9; b.10), in parte Direzionale e di servizio.

* La sopraindicata superficie edificata e edificabile (Se) a destinazione industriale – artigianale può essere in parte realizzata anche a destinazione direzionale e di servizio.

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

Si tratta di un'area produttiva dismessa, individuata dal PSI come "aree e strutture degradate, dismesse e/o abbandonate", che presenta gravi forme di degrado fisico, strutturale, ambientale e paesaggistico, ed in particolare dell'area denominata "ex Panda", relativa a un'attività industriale dismessa per la produzione di pannelli in legno per l'edilizia, dislocata tra la linea ferroviaria Pontremolese e il sistema territoriale di fondovalle del fiume Magra, individuato e riconosciuto dal POI quale Parco fluviale (PL).

La previsione prevede la realizzazione di un intervento urbanistico di riqualificazione di un'area degradata dismessa e/o abbandonata.

L'area di intervento ricade per una porzione nei 50 ml dal perimetro dell'impianto cimiteriale.

La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti le strategie 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, specificatamente oggetto di Conferenza di Copianificazione. In particolare il POI, mediante la formazione di un Piano Attuativo (PA) – in questo caso avente i contenuti di Piano di Recupero (PdR) - prevede il recupero urbanistico e la rifunzionalizzazione degli edifici e dei manufatti (da destinare a funzioni industriali – artigianali o direzionali e di servizio), nonché la contestuale riqualificazione paesaggistica e ambientale dell'intero complesso e dei relativi spazi aperti pertinenziali, comprendente anche la formazione di nuovi spazi pubblici e standard urbanistici, finalizzati al miglioramento e all'integrazione delle relazioni (ecosistemiche e funzionali) con il conterminare parco fluviale e all'innalzamento delle dotazioni territoriali di servizio al conterminare capoluogo, nel rispetto delle sovraordinate disposizioni di vulnerabilità e fragilità idraulica. Nello specifico il POI, previa bonifica ambientale delle aree e del sottosuolo e comunque nei limiti dei parametri precedentemente indicati, prevede:

- per gli edifici di impianto storico (indicati con lore e campitura nera) interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc), ovvero di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) nei limiti delle sub-categorie della demolizione e contestuale fedele ricostruzione (Rr.ac), oppure (per le parti allo stato di rudere) del ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti (Rr.d);
- per gli edifici e manufatti di recente formazione interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) e Addizione volumetrica (Ad), qualora necessaria all'adeguamento igienico e funzionale, ovvero strutturale, degli edifici e manufatti da recuperare.

Resta fermo inoltre il prioritario rispetto delle disposizioni di cui: all'art. 338 del RD 27.07.1934 n° 1265 (Testo Unico delle leggi sanitarie), l'art. 57 del DPR 10.09.1990, n° 285 (Regolamento di polizia

mortuaria) e l'art. 28 della L. 1.8.2002 n° 166; al DPR n. 753/1980; all'art. 80 delle Norme del POI del corridoio infrastrutturale di salvaguardia della pianificazione sovraordinata.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle opere e degli interventi di adeguamento della viabilità di accesso e di servizio all'insediamento produttivo.
- Realizzazione e cessione gratuita al comune 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 e cessione gratuita al comune delle opere e degli interventi destinati alla formazione aree di sosta e parcheggio, dei percorsi ed itinerari ciclabili e pedonali (mobilità lenta), delle aree a verde pubblico e/o attrezzato (F1), delle aree a parco urbano (FP), quali le aree di completamento ed integrazione con la contermina previsione del PO a Parco fluviale (PL).

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Individuazione di soluzioni distributive relative agli interventi di recupero e di riarticolazione del patrimonio edilizio esistente funzionali all'allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e dalla struttura cimiteriale (previo parere ASL).
- Individuazione di soluzioni progettuali della riqualificazione per la realizzazione dell'area che assicurino il corretto inserimento paesaggistico, l'innalzamento dei servizi ecosistemici e di quelli di qualificazione ambientale, con la prioritaria individuazione di interventi di riqualificazione degli ambiti di pertinenza fluviale e di ripristino degli ambienti ripariali presenti all'interno della previsione.
- Perseguimento e declinazione degli "indirizzi" relativi alla qualità delle trasformazioni di cui all'art. 93 delle Norme del POI.
- Impiego di soluzioni progettuali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, per la realizzazione degli spazi all'aperto, pubblici e privati, comunque nel rispetto delle disposizioni di cui degli art.li 8 e 12 dell'allegato 8B della Disciplina del Piano del PIT/PPR.
- Realizzazione degli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente di impianto storico con impiego di soluzioni architettoniche, tecniche, materiali e tipologie con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica.
- Realizzazione degli interventi di recupero dell'immobile, quale edificio di impianto storico, presente all'interno del comparto, con il mantenimento di alcuni elementi tipologici e architettonici della struttura originaria, quali la ciminiera e i prospetti lungo la viabilità.
- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica della previsione (alberature, filari alberati, ecc.), con la realizzazione delle cinture di ambientazione alberata (tratteggio verde) lungo il confine del comparto, delle aree a verde, pubblico e privato e delle aree a parco, 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.

- Gli interventi nelle aree a parcheggio (pubblico e privato) devono garantire la permeabilità del suolo, gli stalli di sosta delle aree a parcheggio devono essere realizzati con pavimentazioni permeabili.
- Relativamente alle aree a parcheggio rispetto delle specifiche prescrizioni e dei requisiti di qualificazione paesaggistica di cui all'art. 73 comma 7 delle Norme del POI.
- Gli interventi nelle aree a parco urbano e a verde pubblico, quali aree di completamento ed integrazione con il parco fluviale del PSI (PL), finalizzati alla definizione di ampie aree a verde e funzionali al ripristino degli ambienti ripariali, quale visuale libera da preservare.
- Realizzazione di soluzioni progettuali per migliorare l'accessibilità alle aree a destinazione pubblica in collegamento con il Parco fluviale (PL), con la realizzazione di percorsi della mobilità lenta.
- Sono inoltre ammessi interventi ed opere per la raccolta delle acque piovane, la realizzazione di vasche di accumulo e installazione di impianti fotovoltaici, oltre che sulle coperture degli edifici, quali elementi complementari alle strutture di ombreggiatura dei piazzali.

Ai fini di minimizzare le possibili interferenze con la viabilità di competenza sovralocale, in fase attuativa è richiesto il previo parere dell'ente gestore che verifica la fattibilità tecnica degli interventi previsti ed indica - ove ritenuto necessario - eventuali misure di qualificazione o mitigazione, comunque nel rispetto del DM 05.11.2001 e del Regolamento di cui alla DPGR n. 41R/2004.

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), g)

Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell'ambito del processo di 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.