

- Aree decontestualizzate e/o dequalificate, di mitigazione o riconversione (S2)

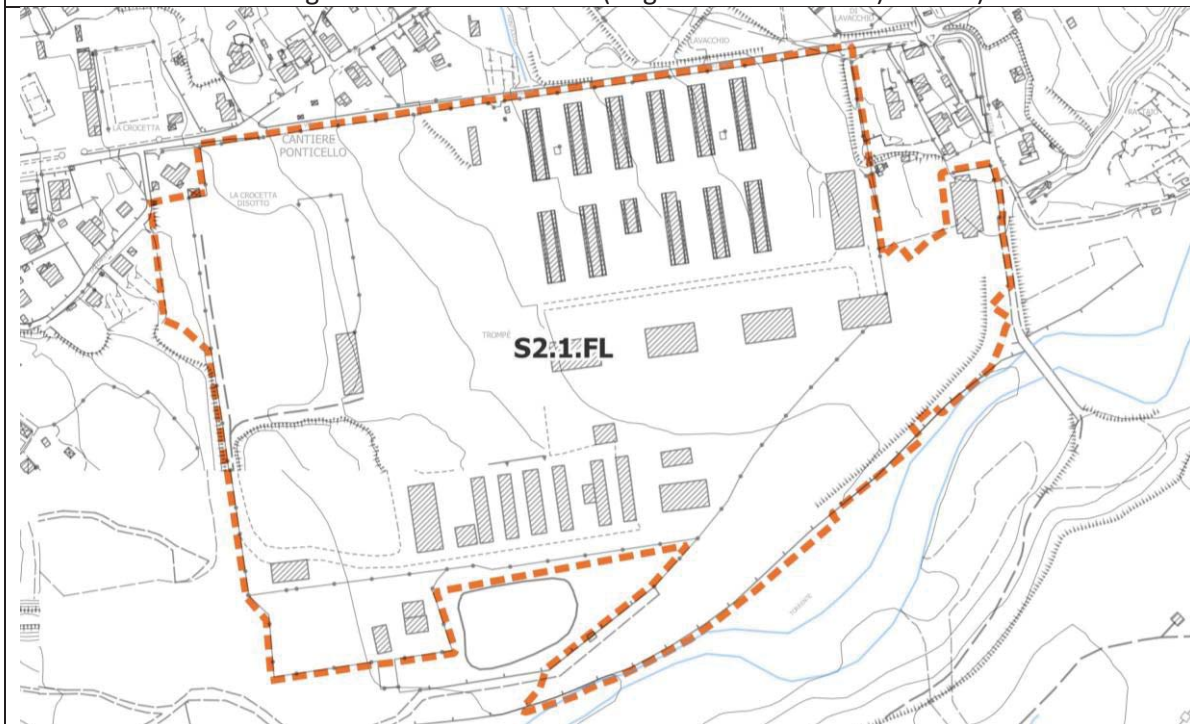
S2.1.FL AREE ED IMMOBILI "MARINA MILITARE" IN LOC. CANTIERE

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

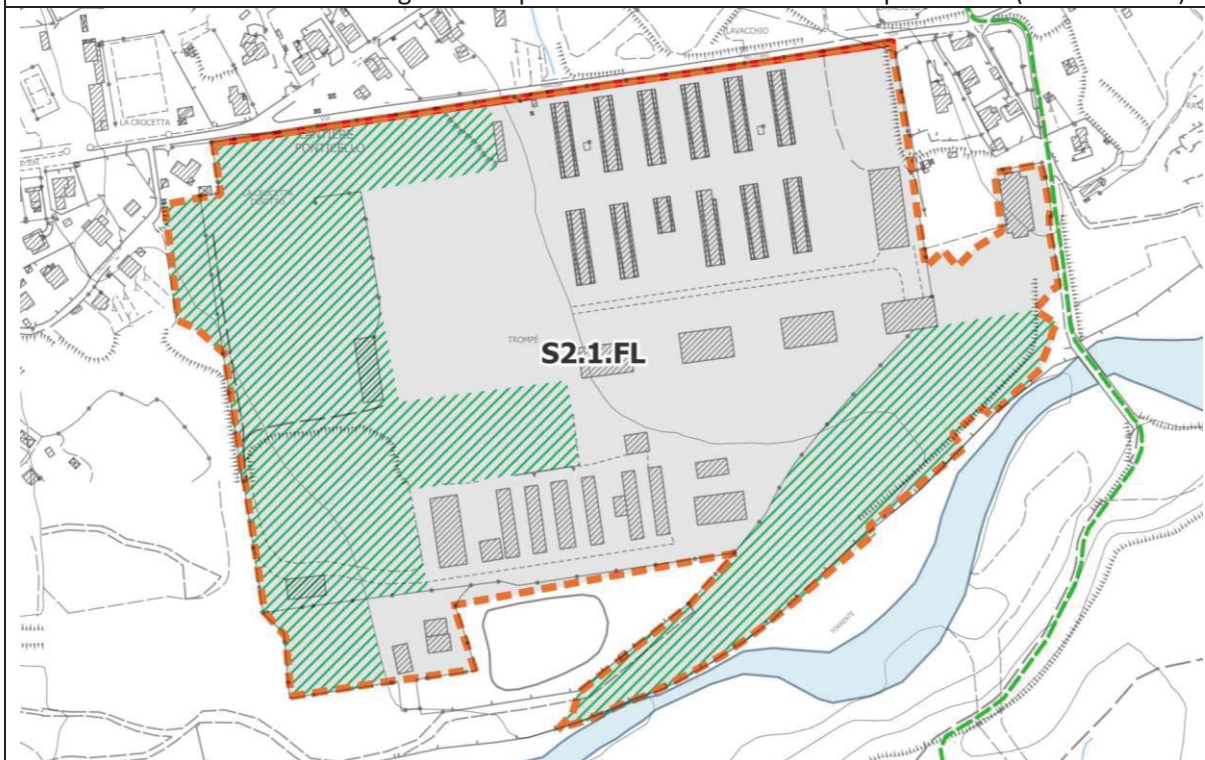
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000 o 1:5.000)



Indicazioni localizzative generali. Estratto del PO (originale scala 1:2.000) Lotto a)



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



Riferimenti catastali

Foglio: 45 – Mappali: 107, 242

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	S2.1.FL
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	FL.3 Filattiera [...]
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Manutenzione straordinaria (Ma) Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) Interventi pertinenziali (Ip)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata nel PUC in:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Rete viaria (I2) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	226.500
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	225.000
- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	120.000
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	1.500
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	1.500
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	0
- di cui a verde e spazi aperti attrezzati (F1)	0

- di cui a impianti e attrezzature sportive (F2)	0
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4)	0

Ulteriori contenuti ed elementi identificativi di valore meramente conoscitivo

Indicativa (stimata) Superficie edificata esistente (mq)	23.400
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 0

* Si tratta di un'area già insediata e trasformata in relazione alla funzione militare esistente e alle relative attività, infrastrutture, manufatti ed edifici, della quale si prevede il mantenimento e la contestuale conservazione degli spazi aperti inutilizzati a verde.

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 commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max direzionale e di servizio (mq)	Pari esistente
Superficie edificata e edificabile (SE) max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max commerciale ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari (UI) max residenziali (n°)	0
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	Non superiore all'esistente
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

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

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

Si tratta di un insediamento a destinazione di servizio (Caserma Marina Militare), decontestualizzato e in cattivo stato di manutenzione fisica e morfotopologica (in ragione della specificità delle attività e delle funzioni presenti e dei relativi spazi aperti pertinenziali, anche in parte naturali e/o seminaturali nonché in ragione della stretta aderenza con il Torrente Caprio) posto nel territorio rurale in località Cantiere, destinato ad interventi di mantenimento e recupero, anche al fine di assicurare la riqualificazione ambientale e il corretto inserimento paesaggistico dell'intero insediamento e della relativa funzione.

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 una gestione ponderata ed oculata degli edifici, dei manufatti e delle infrastrutture esistenti, mediante interventi di Ristrutturazione edilizia (conservativa o ricostruttiva), finalizzati a favorire l'efficiente utilizzo degli edifici, mediante la complementare e contestuale realizzazione di interventi ed opere di riqualificazione ambientale degli spazi aperti e delle aree naturali e seminaturali pertinenziali, anche ai fini del corretto inserimento paesaggistico. Nello specifico il POI, nei limiti dei parametri precedentemente indicati, prevede:

- per gli edifici, i manufatti e le infrastrutture esistenti interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) o di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr);
- la realizzazione di Interventi pertinenziali (Ip), nei limiti del lotto urbanistico di riferimento, secondo le apposite disposizioni a tal fine contenute nelle Norme del POI.

I suddetti interventi sono in ogni caso vincolati alla contestuale realizzazione (mediante convenzione) di interventi di adeguamento della viabilità prospiciente l'insediamento e del nodo di

intersezione – ingresso, nonché ad opere ed interventi di complessiva riqualificazione ambientale degli spazi aperti pertinenziali, funzionali al corretto inserimento paesaggistico dell’insediamento, anche comprendenti la salvaguardia e la manutenzione del verde (alberature, fasce e macchie boscate) esistenti.

Valgono inoltre, per la specifica natura di questa previsione, le disposizioni di cui all’art. 82 delle Norme del POI. Resta fermo il prioritario rispetto delle disposizioni di cui all’art. 80 delle Norme del POI concernenti il “Corridoio infrastrutturale di salvaguardia” indicato dal PRIM (Corridoio Tirreno - Brennero, tratta pontremolese) – “Previsioni di raddoppio ed adeguamento prestazionale e funzionale della Linea nazionale tirrenica - pontremolese (La Spezia – Parma), nelle tratte non ancora realizzate e/o completate fino al raccordo con la relativa galleria di valico a Pontremoli”.

e) Prescrizioni e misure per l’attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie e viabilità

L’attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle opere e degli interventi di adeguamento della viabilità esistente fronteggiante l’insediamento (via Marina Militare).

Standard urbanistici e spazi pubblici

L’attuazione della previsione è subordinata a:

- Nessuno.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L’attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione (lungo l’intero perimetro del lotto urbanistico di riferimento) di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati, siepi lineari e argini inerbiti di qualificazione del margine degli insediamenti, anche in relazione al contatto con il conterminare territorio rurale.
- Mantenimento della permeabilità delle aree a verde – prato esistenti
- Mantenimento, oppure ricostituzione e compensazione delle aree boscate eventualmente interessate dalle trasformazioni, ai sensi dell’art. 12 dell’allegato 8b alla Disciplina del Piano del PIT/PPR.
- Al fine della qualificazione ambientale dell’insediamento è ammessa la raccolta delle acque piovane e la realizzazione di vasche di accumulo e l’installazione di impianti fotovoltaici, oltre che sulle coperture degli edifici, quali elementi complementari alle strutture di ombreggiatura di piazzali e spazi di sosta, deposito, logistica e manovra pertinenziali all’insediamento militare.

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	Sl. Lett. g)

Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell’ambito della VAS e/o VINCA

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 di Copianificazione e/o 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.