

UR.2.LN AREE ED IMMOBILI SU FERROVIA DISMESSA SITUATO IN LOCALITÀ TERRAROSSA

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

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



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: 53 – Mappali: 364, parte di 1207, 310, 1209, 363

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.2.LN
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	LN 3 Terrarossa [...]
Strumento e modalità di attuazione	Permesso di Costruire (PdC) convenzionato
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata nel PA in:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	1300
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	1250
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	700
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	50
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	50
- 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
--	---

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)	400
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)	9
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	35%

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Direzionale di servizio

(**) La sopraindicata superficie edificabile (Se) direzionale di servizio può essere in tutto o in parte realizzata anche a destinazione residenziale o commerciale, senza costituire variante al POI.

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

Si tratta di una porzione di tessuto insediativo degradato, dequalificato costituito da manufatti precari, edifici e strutture in pessimo stato di manutenzione e relativi spazi aperti pertinenziali non utilizzati posti al centro della frazione di Terrarossa in prossimità del tracciato dismesso della vecchia ferrovia Aulla-Pontremoli attualmente destinata e utilizzata come “Green Way”, percorso ciclabile e pedonale afferente alla rete della mobilità lenta. L’area si colloca in prossimità di attrezzature e servizi esistenti, in adiacenza alla viabilità esistente SS 62 (Via Nazionale Cisa), quest’ultima posta ad una quota rialzata rispetto al lotto urbanistico di riferimento. La previsione concorre all’attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento alle indicazioni per le azioni concernenti i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT/PPR e prevede il rinnovo edilizio di questa porzione di insediamento. In particolare il POI prevede la formazione di un Permesso di Costruire (PdC) convenzionato finalizzato a qualificare l’immobile e la relativa pertinenza nonché a migliorare le dotazioni di qualificazione del contesto urbano e territoriale interessato, mediante interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc). In particolare, il PdC deve essere finalizzato alla qualificazione dell’edificio esistente e del suo resede mediante la complementare e contestuale realizzazione di interventi di mitigazione ambientale e corretto inserimento paesaggistico, nonché di collegamento della rete della mobilità lenta esistente (dalla Green Way alla Ciclovia del Volto Santo). E’ inoltre ammessa la realizzazione di interventi pertinenziali, nei limiti del lotto urbanistico di riferimento, secondo le apposite disposizioni a tal fine contenute nelle Norme del POI.

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 del percorso ed itinerario ciclabile e pedonale di collegamento lungo il lato a sud del lotto di riferimento
- 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 e cessione gratuita al comune di parcheggi e aree di sosta lungo la viabilità di servizio.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione (lungo il lato occidentale della previsione) di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati, siepi lineari e argini inerbiti di qualificazione del margine urbano che mostra il contatto con le della Green Way.
- Impiego di soluzioni tecniche e materiali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, in rapporto al contesto interessato.

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	NO

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 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.