

- Aree degradate e/o inutilizzate di recupero e rigenerazione urbana (U)

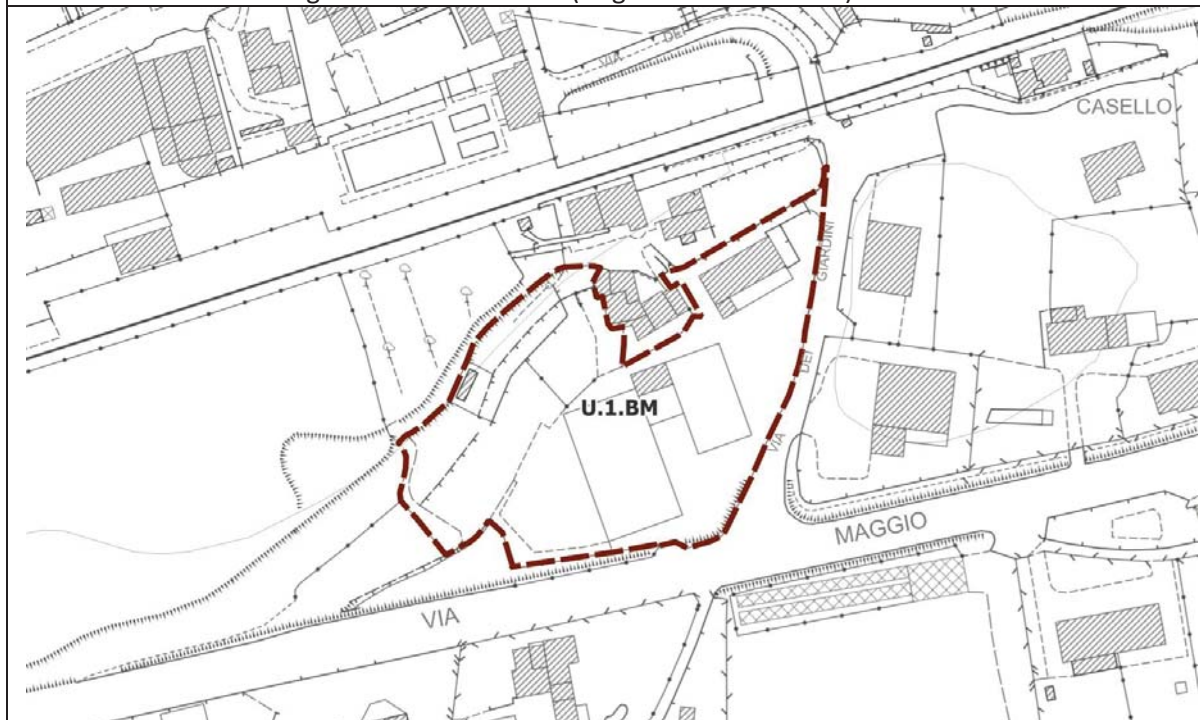
U.1.BM Immobili posti lungo via dei Giardini, frazione di "Borgo a Mozzano"

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione (*)

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



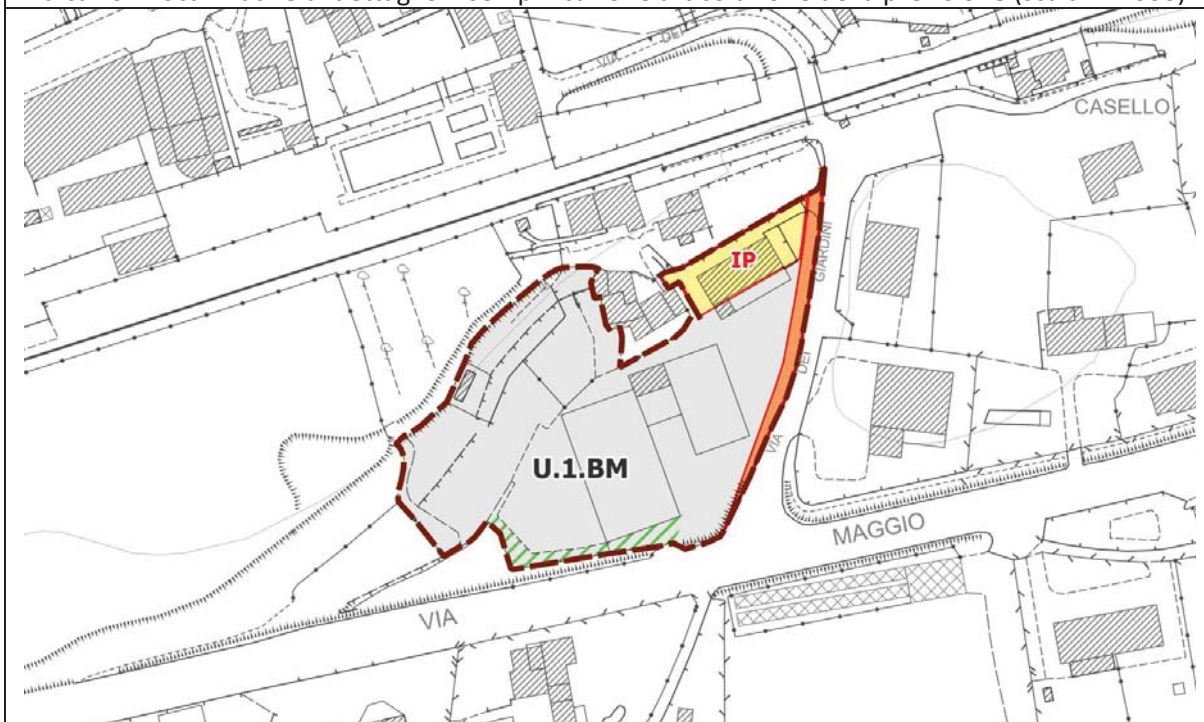
Indicazioni localizzative generali. Estratto CTR (originale scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Foglio 20, mappale 310, 799, 305, 1040, 312, 313, 314 (parte), 927 (parte)

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



(*) Ai fini identificativi valgono le disposizioni normative generali di cui all'art. 72 delle Norme tecniche di attuazione e gestione del POI.

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del POI	U.1.BM
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	UTOE 20. Fondovalle del Serchio [...]
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Manutenzione straordinaria (Ma) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) Interventi pertinenziali (Ip) Demolizione e nuova costruzione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata in fase attuativa in:

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

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici o di uso pubblico)	6.350
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	4.700
- di cui a verde privato ineditato (HP) (mq)	250
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	1.650
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (Iv)	450
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	1.200
- 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/o edificabile max residenziale (mq)	0
Superficie edificata e/o edificabile max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificata e/o edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	2.000
Superficie edificata e/o edificabile max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificata e/o edificabile max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificata e/o edificabile max commerciale ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari max residenziali (n°)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	9.00
Indice di copertura (% - mq/mq)	70%

(*) La sopraindicata superficie edificata e edificabile (Se) è da intendersi quella massima realizzabile mediante le categorie di intervento previste dal POI (anche in esito alla eventuale demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti), indipendentemente dalle consistenze edilizie esistenti che non rilevano ai fini delle potenzialità edificatorie della previsione.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Commerciale al dettaglio (è in ogni caso esclusa la grande struttura di vendita)
--

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

Si tratta di un insediamento produttivo a carattere misto non più utilizzato, costituito da edifici dismessi e relativi spazi aperti pertinenziali, in stato di parziale degrado e dequalificazione, posto nel territorio urbanizzato in prossimità del centro capoluogo, lungo la SP 20 di fondovalle. La previsione concorre all'attuazione e delle disposizioni definite dalla Strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento agli obiettivi degli "Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee" del PSI (art. 27), ovvero agli "Ambiti degradati e/o inutilizzati destinati ad azioni di recupero e riqualificazione urbana", e prevede il rinnovo edilizio e la rifunzionalizzazione di questa porzione di insediamento, mediante interventi di Manutenzione straordinaria (Ma) o, in alternativa, Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (anche comportanti la totale o parziale demolizione degli edifici e dei manufatti e la successiva ricostruzione, mediante nuova edificazione), finalizzati allo sviluppo e alla qualificazione dell'offerta di spazi e immobili a destinazione prevalentemente commerciale al dettaglio, nonché al miglioramento delle dotazioni di qualificazione del contesto insediativo, mediante la complementare e contestuale realizzazione di interventi di mitigazione ambientale e corretto inserimento paesaggistico lungo la fondovalle soprarichiamata, nonché di adeguamento delle viabilità esistente (via dei Giardini) e la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio di servizio agli insediamenti contermini.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Integrazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali e di rete, ovvero realizzazione di opere ed impianti autosufficienti e eco-efficienti.
- Realizzazione e cessione gratuita al comune dell'ampliamento di via dei Giardini con contestuale predisposizione dell'accesso al parcheggio pubblico di progetto da localizzare ancora lungo via dei Giardini.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e convenzionamento all'uso pubblico delle aree destinate a parcheggi e aree di sosta, di servizio al centro abitato, da dislocare in adiacenza alla strada pubblica esistente.

Mitigazione degli effetti ambientali e di inserimento paesaggistico

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione ai margini sud dell'insediamento in oggetto, di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati e siepi lineari di qualificazione del margine urbano a contatto con la viabilità di fondovalle.

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 del processo di VAS

Si veda al riguardo le apposite misure e gli indirizzi definiti del Rapporto Ambientale (RA). In ogni caso deve essere perseguita la formazione di un percorso ciclo – pedonale lungo via dei Giardini.

Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza di Copianificazione e/o Paesaggistica

Nessuna

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. 83 delle Norme tecniche di attuazione del POI.