

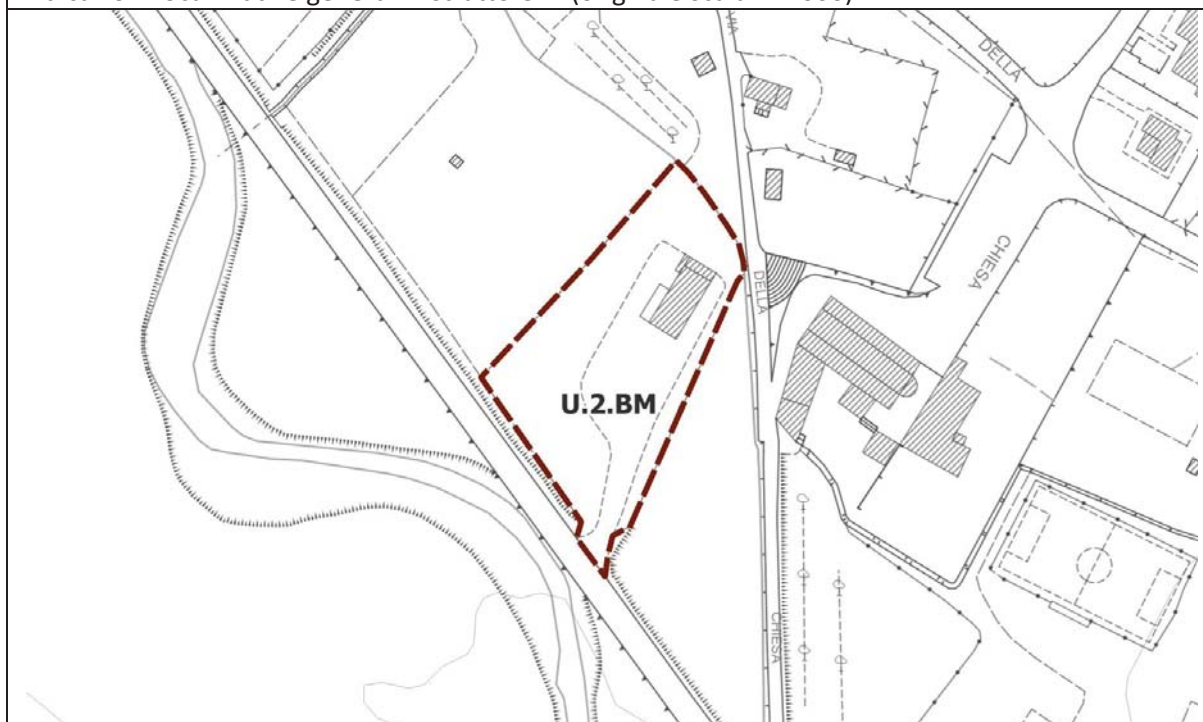
U.2.BM Immobili posti lungo la SP 32, “frazione di Diecimo”

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

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



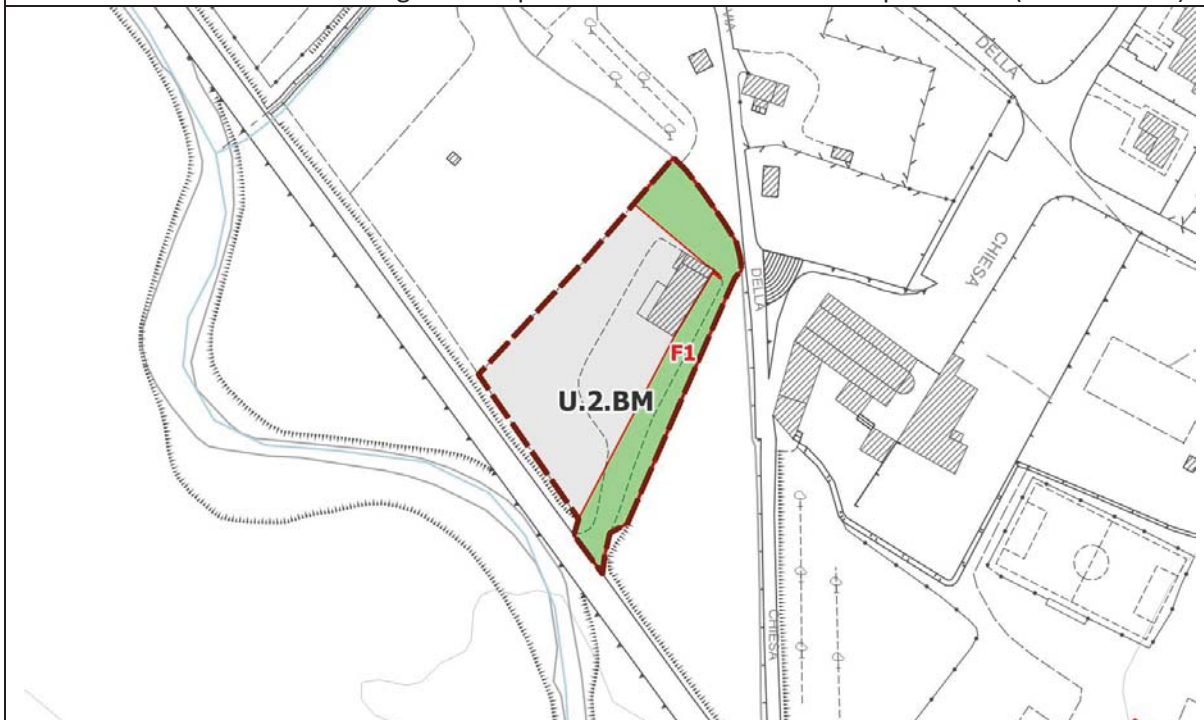
Indicazioni localizzative generali. Estratto CTR (originale scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Foglio 24, mappali 936, 937

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.2.BM
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	UTOE 20. Fondovalle del Serchio [...]
Strumento e modalità di attuazione	Permesso di costruire (PdC) convenzionato
Categoria di intervento (prevalente)	Manutenzione straordinaria (Ma) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) Sostituzione edilizia (Se) 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
- Verde pubblico (F1) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici o di uso pubblico)	3.500
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	2.300
- di cui a verde privato ineditato (HP) (mq)	500
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	1.200
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (Iv)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	0
- di cui a verde e spazi aperti attrezzati (F1)	1.200
- 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)	600
Superficie edificata e/o edificabile max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificata e/o edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	0
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°)	4
Altezza massima degli edifici (mt)	7,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	50%

(*) 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

Residenziale

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

Si tratta di un insediamento produttivo non più utilizzato e degradato, costituito da edifici dismessi e relativi spazi aperti pertinenziali, posto nel territorio urbanizzato ai margini meridionali della frazione di Diecimo, in prossimità della storica Pieve di S. Maria Assunta, rilevante bene storico culturale ed elemento di forte connotazione paesaggistica. La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento a quelle relative alle "Unità Territoriali Organiche Elementari" (UTOE. Definizione e articolazione), di cui all'art. 27 della Disciplina di piano dello stesso PSI, come ulteriormente dettagliate e declinate nell'Allegato 1 (Schede – Norma) dello stesso PSI 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 demolizione degli edifici e dei manufatti e la successiva ricostruzione), ovvero di sostituzione edilizia (Se), finalizzati allo sviluppo e alla qualificazione dell'offerta di spazi e immobili a destinazione prevalentemente residenziali, ma soprattutto al ridisegno delle forme di occupazione di suolo relative al lotto urbanistico di riferimento, secondo uno sviluppo del disegno urbano compatibile sotto il profilo paesaggistico in rapporto alla presenza della monumentale Pieve di S. Maria Assunta, anche mediante la complementare e contestuale realizzazione di interventi di mitigazione ambientale e corretto inserimento paesaggistico e la realizzazione di un nuovo spazio a verde pubblico la cui dislocazione è funzionale al rispetto e alla qualificazione delle visuali sulla sopra richiamata pieve.

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.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle aree destinate a verde attrezzato per la valorizzazione delle viste sull'adiacente Pieve di S. Maria Assunta e la qualificazione paesaggistica dell'intorno del rilevante bene architettonico, da dislocare ai margini nord ed est del lotto urbanistico di riferimento, ovvero in corrispondenza degli ambiti delle massime visuali sul monumento sopra richiamato.

Mitigazione degli effetti ambientali e di inserimento paesaggistico

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione ai margini dell'insediamento in oggetto, di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da masse arbustive di qualificazione del margine urbano a mitigazione degli impatti visivi delle nuove volumetrie di previsione, la cui interferenza con la vicina Pieve di S. Maria Assunta deve essere, se non del tutto evitata, ridotta a lievi entità.

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 individuata una soluzione tipologica e formale che riduca l'effetto di dispersione mediante forme di aggregazione delle UI (ad esempio bifamiliari).

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.