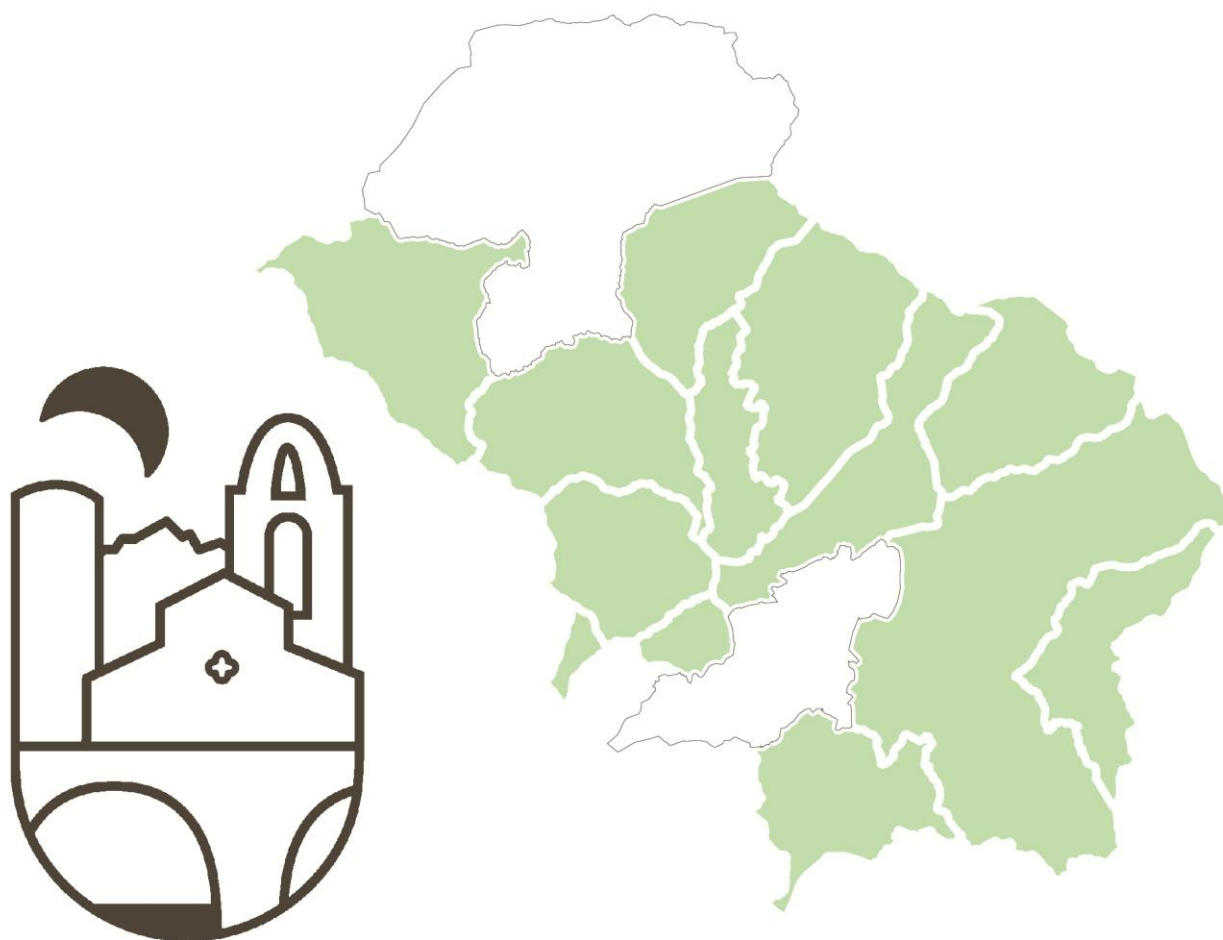


PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE

dal “disegno” strutturale di area vasta (comprensoriale)
al “progetto” di sviluppo sostenibile locale (comunale)



Quadro valutativo (QV)

RAPPORTO AMBIENTALE
Appendice VII COMUNE DI LICCIANA NARDI

ADOZIONE

QV.1
APP. VII

SOMMARIO

1	Premessa	1
2	INTERVENTI NEL TERRITORIO URBANIZZATO	3
2.1	TABELLA DI SINTESI DEGLI INTERVENTI PREVISTI	3
2.2	UTOE LN.1.....	4
2.2.1	Previsioni del POI.....	4
2.2.1.1	Valutazione dei lotti liberi.....	5
2.2.1.1.1	Loc. Tavernelle – L.6.LN.....	5
2.2.1.1.1.1	Inquadramento del contesto di riferimento.....	6
2.2.1.1.1.2	Criticità e punti di forza emersi	7
2.2.1.1.1.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	7
2.3	UTOE LN.2.....	7
2.3.1	Previsioni del POI.....	7
2.3.1.1	Valutazione delle aree di trasformazione.....	8
2.3.1.1.1	Ur.1.LN Aree e immobili allo stato di scheletro situato in Località Monti.....	8
2.3.1.1.1.1	Inquadramento del contesto di riferimento.....	11
2.3.1.1.1.2	Criticità e punti di forza emersi	12
2.3.1.1.1.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	12
2.3.1.2	Valutazione dei lotti liberi.....	12
2.3.1.2.1	Loc. Amola e loc. Monti.....	13
2.3.1.2.1.1	Inquadramento del contesto di riferimento.....	14
2.3.1.2.1.2	Criticità e punti di forza emersi	15
2.3.1.2.1.2.1	L.1.LN, L.7.LN.....	15
2.3.1.2.1.2.2	L.3.LN.....	15
2.3.1.2.1.2.3	L.4.LN.....	15
2.3.1.2.1.2.4	L.8.LN.....	15
2.3.1.2.1.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	15
2.3.1.2.1.3.1	L.1.LN, L.7.LN.....	15
2.3.1.2.1.3.2	L.3.LN.....	16
2.3.1.2.1.3.3	L.4.LN.....	16
2.3.1.2.1.3.4	L.8.LN.....	16
2.3.1.2.2	Loc. Costamala L.10.LN.....	16
2.3.1.2.2.1	Inquadramento del contesto di riferimento.....	17
2.3.1.2.2.2	Criticità e punti di forza emersi	17
2.3.1.2.2.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	17
2.4	UTOE LN.3.....	18
2.4.1	Previsioni del POI.....	18
2.4.1.1	Valutazione delle aree di trasformazione.....	19
2.4.1.1.1	Uc.1.LN Area di completamento in Località Terrarossa nord, Via Camposagna.....	19
2.4.1.1.1.1	Inquadramento del contesto di riferimento.....	22
2.4.1.1.1.2	Criticità e punti di forza emersi	23
2.4.1.1.1.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	23
2.4.1.1.2	Uc.2.LN Area di completamento e immobili in Località Terrarossa nord	23
2.4.1.1.2.1	Inquadramento del contesto di riferimento.....	26
2.4.1.1.2.2	Criticità e punti di forza emersi	27
2.4.1.1.2.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	27
2.4.1.1.3	Ur.2.LN Aree e immobili su ferrovia dismessa situato in Località Terrarossa.....	28
2.4.1.1.3.1	Inquadramento del contesto di riferimento.....	30
2.4.1.1.3.2	Criticità e punti di forza emersi	31
2.4.1.1.3.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	31
2.4.1.1.4	Ur.3.LN Aree e immobili degradati situate in Località Masero.....	32
2.4.1.1.4.1	Inquadramento del contesto di riferimento.....	35
2.4.1.1.4.2	Criticità e punti di forza emersi	36
2.4.1.1.4.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	36
2.4.1.1.5	Ur.4.LN Aree e immobili in Località Piano della Quercia.....	39
2.4.1.1.5.1	Inquadramento del contesto di riferimento.....	43
2.4.1.1.5.2	Criticità e punti di forza emersi	43
2.4.1.1.5.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	44
2.4.1.2	Valutazione dei lotti liberi.....	45
2.4.1.2.1	Loc. Terrarossa, loc. Cocca, loc. Masero.....	47
2.4.1.2.1.1	Inquadramento del contesto di riferimento.....	47
2.4.1.2.1.2	Criticità e punti di forza emersi	48
2.4.1.2.1.2.1	L.2.LN, L.5.LN, L.9.LN.....	48

2.4.1.2.1.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	48
2.4.1.2.1.3.1	L.2.LN, L.5.LN, L.9.LN	48
3	INTERVENTI ESTERNI AL TERRITORIO URBANIZZATO	50
3.1	TABELLA DI SINTESI DEGLI INTERVENTI PREVISTI	50
3.2	Previsioni di nuovi insediamenti, attrezzature e infrastrutture del PSI (Rc)	51
3.2.1	<i>Rc.5.LN Nuovo insediamento turistico ricettivo per attrezzature e servizi in loc. Pontebosio</i>	<i>51</i>
3.2.1.1	Inquadramento del contesto di riferimento	54
3.2.1.2	Criticità e punti di forza emersi	55
3.2.1.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	55
3.3	Previsioni di nuovi Standard Urbanistici in applicazione della disciplina PSI (Rs)	57
3.3.1	<i>Rs.1.LN Nuova area a parcheggio in loc. Terrarossa</i>	<i>57</i>
3.3.1.1	Inquadramento del contesto di riferimento	59
3.3.1.2	Criticità e punti di forza emersi	60
3.3.1.3	Misure ed indirizzi ambientali di attuazione della previsione	60
3.4	Ampliamento funzionale di insediamenti produttivi esistenti (Rp)	61
3.4.1	<i>Rp.1.LN Ampliamento dell'area produttiva esistente in loc. Piano della Quercia</i>	<i>61</i>
3.4.1.1	Inquadramento del contesto di riferimento	64
3.4.1.2	Criticità e punti di forza emersi	64
3.4.1.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	66
3.5	Ampliamento funzionale di attrezzature, servizi e infrastrutture esistenti (Rf)	67
3.5.1	<i>Rf.1.LN Adeguamento della viabilità esistente in loc. Piano della Quercia.....</i>	<i>67</i>
3.5.1.1	Inquadramento del contesto di riferimento	69
3.5.1.2	Criticità e punti di forza emersi	70
3.5.1.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	70
3.5.2	<i>Rf.2.LN Ampliamento del cimitero in loc. Monti.....</i>	<i>71</i>
3.5.2.1	Inquadramento del contesto di riferimento	73
3.5.2.2	Criticità e punti di forza emersi	74
3.5.2.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	74
3.6	Aree degradate, dismesse e/o abbandonate, di recupero o rigenerazione (S1)	75
3.6.1	<i>S1.1.LN Aree e immobili ex campeggio in loc. Tavernelle</i>	<i>75</i>
3.6.1.1	Inquadramento del contesto di riferimento	78
3.6.1.2	Criticità e punti di forza emersi	79
3.6.1.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	79
3.6.2	<i>S1.2.LN Aree e immobili degradati del demanio in loc. Terrarossa</i>	<i>81</i>
3.6.2.1	Inquadramento del contesto di riferimento	84
3.6.2.2	Criticità e punti di forza emersi	84
3.6.2.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	85
3.7	Aree decontestualizzate e/o dequalificate, di mitigazione o riconversione (S2)	86
3.7.1	<i>S2.1.LN Aree e immobili a rischio di incidente rilevante, in loc. Canalescuro.....</i>	<i>86</i>
3.7.1.1	Inquadramento del contesto di riferimento	89
3.7.1.2	Criticità e punti di forza emersi	89
3.7.1.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	90
3.7.2	<i>S2.2.LN Aree e immobili base militare in loc. Ripa – Molino Ponterotto</i>	<i>92</i>
3.7.2.1	Inquadramento del contesto di riferimento	95
3.7.2.2	Criticità e punti di forza emersi	96
3.7.2.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	96
3.7.3	<i>S2.3.LN Aree e immobili base militare in loc. La Tana.....</i>	<i>97</i>
3.7.3.1	Inquadramento del contesto di riferimento	101
3.7.3.2	Criticità e punti di forza emersi	101
3.7.3.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	102
4	VALUTAZIONI COMPLESSIVE	104
4.1	Il dimensionamento del POI	104
4.2	Analisi del complesso delle trasformazioni	106

1 Premessa

Al Titolo VI (disciplina delle trasformazioni. Nuove previsioni) – Capo I (disposizioni comuni per le “nuove previsioni urbanistiche”), art. 77 delle NTA, questa la definizione tematica e le “Zone” delle nuove previsioni urbanistiche:

1. **Piani attuativi - progetti unitari e altri strumenti attuativi convenzionati e non decaduti (PA.n) – Art.79**
2. **Previsioni per lo sviluppo sostenibile nel territorio urbanizzato (L - U)**
 - Lotti liberi interclusi di completamento degli insediamenti (L) – Art. 81
 - Previsioni di completamento e riqualificazione dei margini urbani (Uc) – Art. 82
 - Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rinnovo o rigenerazione (Ur) Art. 83
3. **Previsioni di sviluppo sostenibile in territorio rurale (R - S)**
 - Previsioni di nuovi insediamenti, attrezzature e infrastrutture del PSI (Rc)- Art. 84
 - Previsioni di nuovi Standard Urbanistici in applicazione della disciplina PSI (Rs)- Art. 85
 - Ampliamento funzionale di insediamenti produttivi (Rp) e attrezzature esistenti (Rf) – Art. 86
 - Aree degradate, dismesse e/o abbandonate, di recupero o rigenerazione (S1) – Art. 87
 - Aree decontestualizzate e/o dequalificate, di mitigazione o riconversione (S2) - Art. 87

Nelle seguenti schede sono stati riportati

- I principali contenuti delle schede norma per inquadrare la trasformazione dal punto di vista urbanistico: elaborati *QP.5 Dettaglio delle previsioni (Insediamenti periurbani e rurali) - Atlanti comunali (2k) e QP.5.LN Dettaglio delle previsioni (Insediamenti periurbani e rurali). Licciana Nardi*
- Una matrice di analisi dei principali elementi del contesto di riferimento, in parte tratti dai contenuti del punto b) del Punto c) del rapporto Ambientale (rispettivamente Cap. 5 e Cap. 6) per poter disporre di un inquadramento alla scala di dettaglio della previsione
- Dalla matrice di cui al punto precedente e dalla consultazione di cartografia, ortofoto, immagini di google earth /Google map e da sopralluoghi deriva l'individuazione dei principali punti di forza e dei principali punti di criticità per l'attuazione della previsione (prendendo a riferimento anche il punto d) sviluppato del Rapporto ambientale di cui al Cap. 7)
- Le informazioni di cui ai punti precedenti portano alla definizione di misure per la mitigazione degli effetti specifiche
In tale ambito, ove disponibili, sono state evidenziate le proposte alternative emerse a seguito delle analisi valutative
- Inoltre, rimandando, per le pericolosità e le relative fattibilità geologiche, idrauliche e sismiche agli specifici elaborati (anch'essi con atlanti a scala comunale con schede specifiche per ciascuna trasformazione), di concerto con i geologi incaricati, nel presente documento sono confluite le informazioni circa situazioni particolarmente critiche che necessitano di interventi più significativi di messa in sicurezza

Inoltre, è stata ricavata una descrizione con supporto di IA per la descrizione delle località in cui si collocano le trasformazioni al fine di disporre di informazioni sul contesto di riferimento.

Le misure e gli indirizzi ambientali di attuazione della previsione sono integrati dalle disposizioni di cui al Titolo VII - DISCIPLINA DI COMPATIBILITA' E SOSTENIBILITA' delle NTA. In particolare:

Capo I - Integrità del territorio e controllo delle trasformazioni

Art. 88. Valutazione ambientale e strategica (VAS) e valutazione di incidenza (VINCA)

Art. 89. Fattibilità idrogeologica e sismica. Rinvio alle indagini e relative prescrizioni

Art. 90. Ricognizione dei “Beni paesaggistici e culturali” e compatibilità paesaggistica

Art. 91. Sistema Informativo Geografico (SIG) e monitoraggio della pianificazione

Capo II - Qualità degli insediamenti e delle trasformazioni

- Art. 92. Qualificazione e caratteri degli interventi sugli edifici di impianto storico
- Art. 93. Qualità delle previsioni e degli interventi di trasformazione
- Art. 94. Promozione dell'edilizia sostenibile e delle fonti energetiche rinnovabili
- Art. 95. Eliminazione delle barriere architettoniche. Disposizioni di programmazione
- Art. 96. Tutela dei beni e manufatti minori di interesse patrimoniale

Nelle stesse NTA sono confluite le principali disposizioni emerse dalle analisi valutative del rapporto Ambientale come richiesto dal processo di VAS del Piano sulla base delle analisi condotte ai Punti f) e g) del Rapporto Ambientale (rispettivamente Cap. 9 e Cap 10)

Per l'attuazione di ogni trasformazione oltre a quanto dettagliato nella specifica scheda valutativa, costituiscono riferimento per la verifica della sostenibilità:

- il Punto g) del RA (Cap. 10) per l'individuazione delle misure di mitigazione funzionali al perseguimento degli obiettivi di sostenibilità
- gli elaborati geologici (NTA e schede di analisi della fattibilità delle previsioni)
- lo studio (e alla conseguente valutazione) di incidenza (elaborato QV_3) per le previsioni che si collocano all'intorno e all'esterno di Siti della Rete Natura 2000 e che possano comunque, anche indirettamente, determinare incidenza significativa sullo stato di conservazione di habitat e specie di valenza conservazionistica oltre che sull'integrità del sito stesso

Inoltre, nella presente scheda sono riportate:

- l'analisi del dimensionamento previsto dal POI in termini di previsioni interne ed esterne al TU e di superfici destinate alla nuova edificazione e al riuso. Sulla base dei calcoli effettuati per la verifica degli standard urbanistici riportata alla parte V delle schede norma (elaborato QP5 del POI), è stato riportato il numero complessivo degli abitanti attuali e di quelli insediabili a seguito dell'attuazione di tutte le previsioni residenziali previste dal POI. Il dato può risultare funzionale ai gestori dei servizi (servizio idrico integrato, raccolta e smaltimento rifiuti, distribuzione energia e altri servizi) per poter effettuare valutazioni in merito alla sostenibilità delle reti e degli impianti. Si evidenzia che, la natura policentrica dei comuni della Lunigiana comporta che le considerazioni debbano essere effettuate sulla base di dati di maggior dettaglio, tenendo in considerazione anche la pianificazione strategica relativa allo sviluppo delle reti.
 - una sintesi delle trasformazioni previste funzionale anche a evidenziare eventuali effetti cumulativi
-

2 INTERVENTI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

2.1 TABELLA DI SINTESI DEGLI INTERVENTI PREVISTI

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. NUOVE PREVISIONI

Le trasformazioni sono riportate nella tavola:

- *QP.4.LN Dettaglio delle previsioni (Territorio urbanizzato). Licciana Nardi*

Le schede relative alle stesse trasformazioni sono riportate nell'elaborato:

- *QP.7 Disciplina delle trasformazioni, nuove previsioni. Atlanti comunali - QP.7.LN Disciplina delle trasformazioni, nuove previsioni. Licciana Nardi.*

Previsioni di sviluppo sostenibile in territorio urbanizzato (L - U)

- Aree inedificate di valorizzazione e ridefinizione dei margini urbani (Uc)
- Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rinnovo o rigenerazione (Ur)
- Lotti liberi interclusi di completamento degli insediamenti (L)

Intervento	UTOE
L.1.LN	LN.2
L.2.LN	LN.3
L.3.LN	LN.2
L.4.LN	LN.2
L.5.LN	LN.3
L.6.LN	LN.1
L.7.LN	LN.2
L.8.LN	LN.2
L.9.LN	LN.3
L.10.LN	LN.2
Uc.1.LN	LN.3
Uc.2.LN	LN.3
Ur.1.LN	LN.2
Ur.2.LN	LN.3
Ur.3.LN	LN.3
Ur.4.LN	LN.3

Per ogni previsione di trasformazione dei suoli è stata verificata/attestata la conformità **rispetto alla disciplina di PGRA** (limitazioni/condizioni per le aree P3, indicazioni per le aree fluviali ricadenti in P3 e in P2, limitazioni/condizioni per le aree P2, limitazioni per eventuali aree destinate a casse di laminazione) e rispetto **alla disciplina del PAI Dissesti** (limitazioni/condizioni per le aree P4, limitazioni/condizioni per le aree P3a e P3b).

2.2 UTOE LN.1

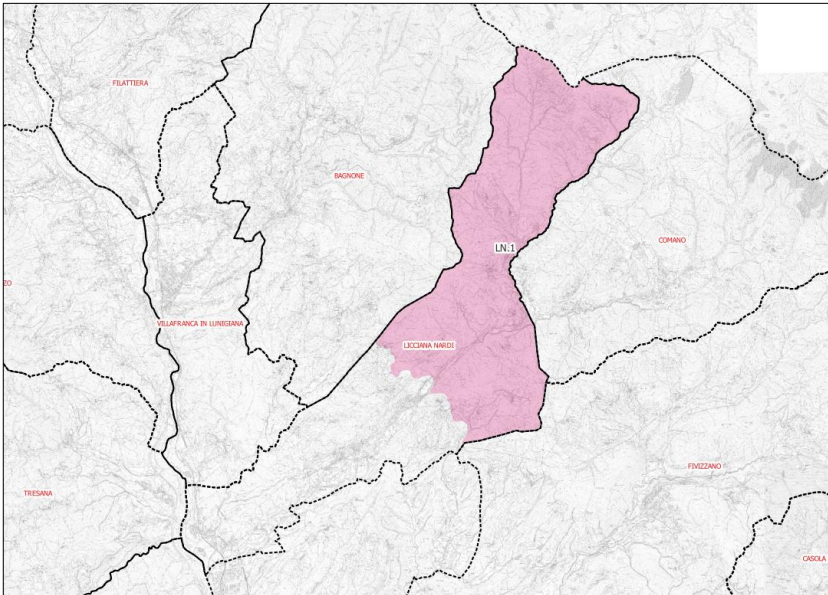


Figura 2.2-1 Inquadramento UTOE LN.1 nel Comune di Licciana Nardi

2.2.1 PREVISIONI DEL POI

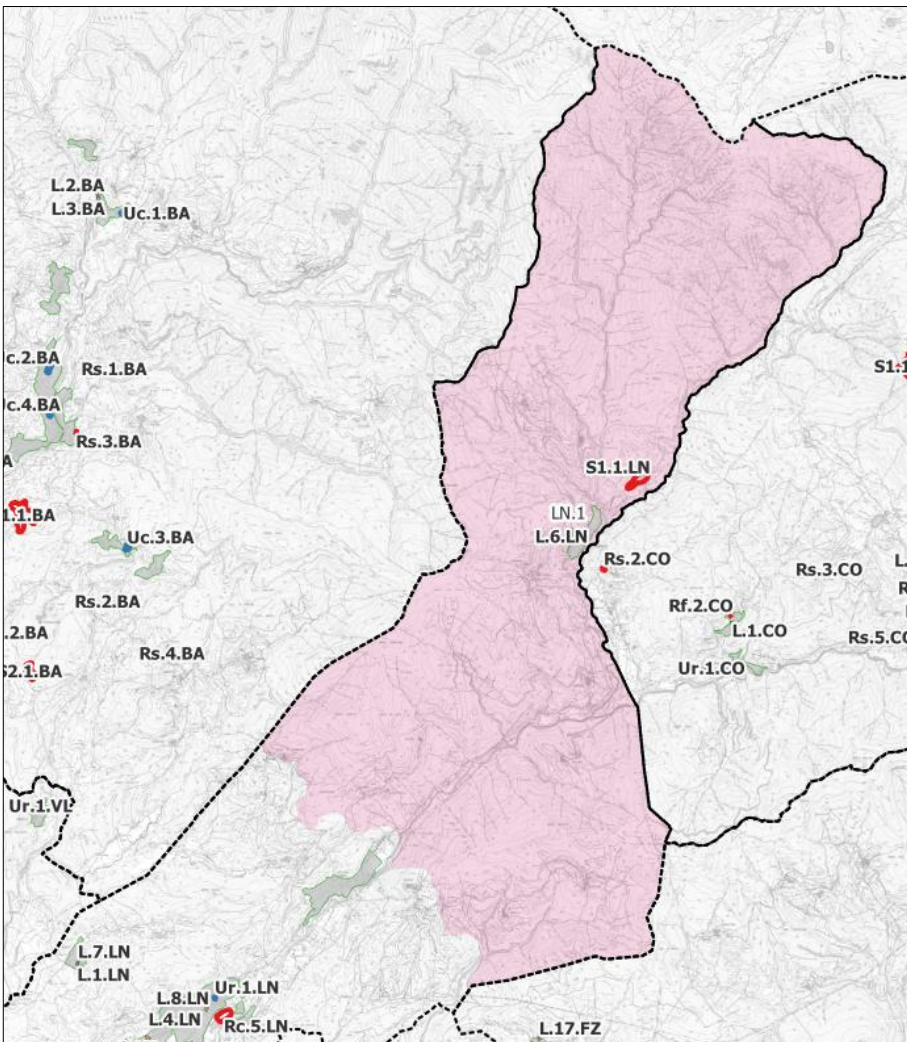


Figura 2.2-2 Carta UTOE LN.1 con localizzazione delle trasformazioni

Categorie funzionali (Art. 99 LR 65/2014)	Previsioni interne al Territorio urbanizzato (Se - mq)		
	Dimensioni massime sostenibili		
	Nuova ed. (Ne)	Riuso (R)	Totale (Ne + R)
a) Residenziale	120	0	120
b) Industriale - Artigianale	0	0	0
c) Commerciale dettaglio	0	0	0
d) Turistico - ricettiva	0	0	0
e) Direzionale e di servizio	0	0	0
f) Com. ingrosso e depositi	0	0	0
TOTALI	120	0	120

Tabella 2.2-1 Dimensionamento - Sintesi per caratteri del territorio. Territorio urbanizzato (UTOE LN.1)

2.2.1.1 Valutazione dei lotti liberi

Codice ID	Superficie fondiaria (Sf - mq)	Superficie edificabile (Se - mq)	Altezza Massima (H. mt.)	Indice di copertura (Ic. %)	Categoria funzionale	Prescrizioni e misure vincolanti. Definizione
L.6.LN	988	120	7,50	30%	Residenziale	Cessione gratuita delle aree per il parcheggio pubblico (circa 95 mq) poste sul lato settentrionale (Piazza S. Rocco) del lotto urbanistico di riferimento

2.2.1.1.1 Loc. Tavernelle – L.6.LN

Tavernelle si colloca nel settore centrale della Lunigiana, in un contesto territoriale caratterizzato dalla stretta relazione tra il sistema vallivo del fiume Taverone, le direttrici storiche di attraversamento della valle e il paesaggio collinare che connette il fondovalle ai rilievi appenninici circostanti. La località assume una posizione strategica all'interno dell'assetto territoriale comunale grazie alla prossimità con gli assi viari principali e alla storica funzione di nodo di transito e di servizio lungo i percorsi vallivi della Lunigiana.

La località si sviluppa prevalentemente in un ambito di fondovalle o di basso versante, caratterizzato da superfici relativamente pianeggianti o moderatamente acclivi modellate dalla dinamica fluviale del Taverone e dei corsi d'acqua secondari. La presenza della valle determina condizioni di maggiore accessibilità rispetto ai nuclei collinari interni del comune e ha favorito nel tempo lo sviluppo di un tessuto insediativo più articolato, con presenza di funzioni residenziali, commerciali e di servizio distribuite lungo la viabilità principale.

Il contesto territoriale circostante è caratterizzato dall'alternanza tra aree urbanizzate di valle, superfici agricole residuali, fasce vegetazionali ripariali e versanti boscati che delimitano il corridoio vallivo. Le aree agricole risultano storicamente legate alle colture di fondovalle e alle attività rurali tradizionali della Lunigiana, sebbene il territorio sia stato progressivamente interessato da processi di urbanizzazione lineare e trasformazioni infrastrutturali legate alla crescita insediativa del secondo dopoguerra. Rimangono comunque leggibili elementi del paesaggio agrario storico e del rapporto tra insediamento e sistema fluviale.

Il paesaggio risulta fortemente strutturato dalla presenza del Taverone e dalla direttrice infrastrutturale valliva, che costituiscono gli elementi ordinatori principali del territorio. La percezione paesaggistica è caratterizzata dal rapporto tra gli spazi aperti agricoli di fondovalle, i nuclei insediativi e le quinte boscate dei rilievi circostanti.

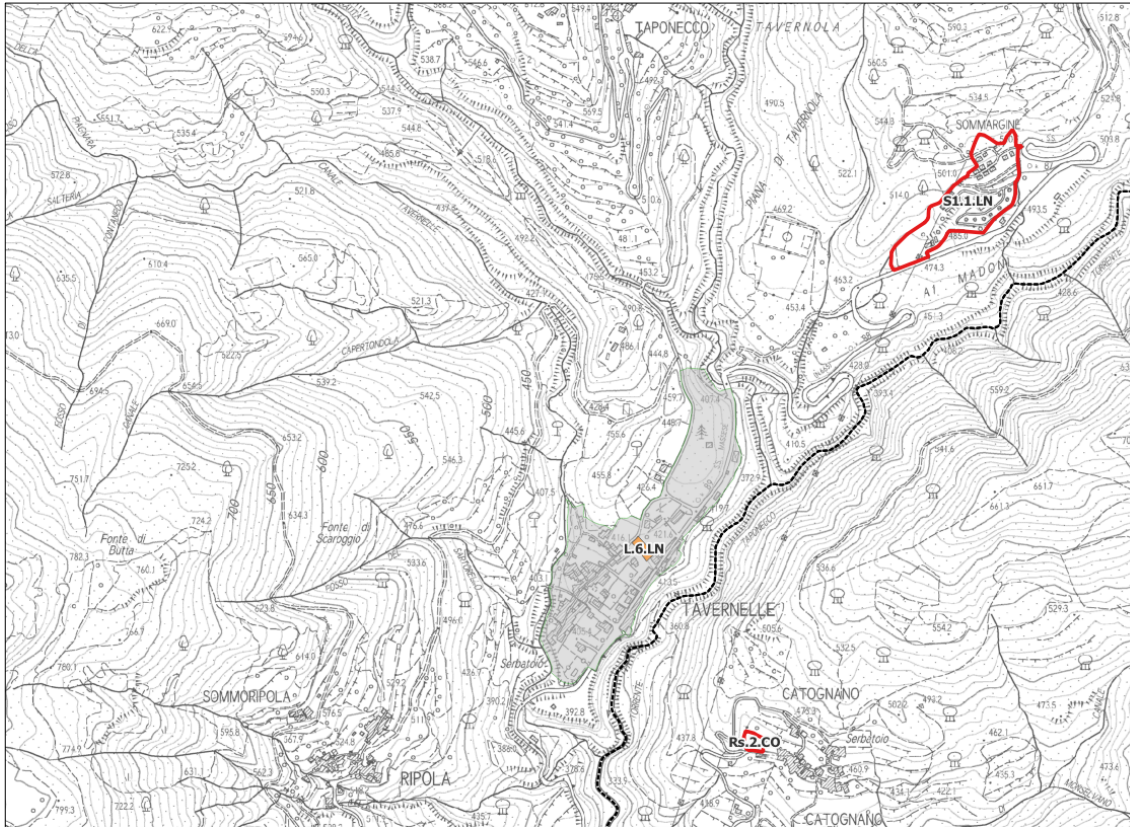


Figura 2.2-3 Localizzazione CTR con reticolo idrografico

2.2.1.1.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Analisi		L.6.LN
Localizzazione Frazione:	Località	Loc. Tavernelle
	Viabilità	dietro Piazza San Rocco
Tipologia		Area di completamento Residenziale
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 142	Interamente in Lett. c)
	Art. 136	NO
Disponibilità di reti pubbliche di urbanizzazione	Acquedotto	SI
	Fognatura	NO
Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	FON Fondovalle
	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del TORRENTE TAPONECCO
	Emergenze geologiche	NO
Invariante II	Uso e copertura del suolo	Classe 242 - Sistemi culturali e particellari complessi
	Carta delle reti ecologiche (morfotipo ed elementi di funzionalità delle reti)	Rete degli ecosistemi agropastorali Agroecosistema frammentato attivo
	Rete Natura 2000 e aree protette	NO
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO
Invariante III	Beni architettonici tutelati	NO
	Morfotipo rurale	21 - Morfotipo del mosaico culturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna
Invariante IV	Sentieri, cammini	NO
	Idrogeologico	NO
Qualità urbana e vivibilità	Rispetto impianti depurazione	NO
	Rispetto cimiteri	NO
	Rispetto ferroviario	NO
	Distanza 10 m corsi d'acqua	NO
	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile	NO
	Classificazione PCCA	Classe 3
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
Fattori di inquinamento fisico	Elettrodotti	NO

Analisi		L.6.LN
Altri elementi di interesse	Aziende AIA /IPPC	NO
	SISBON	NO
	Area interessata da progetti di paesaggio	
	elementi storico testimoniali	
	Rispetto varchi ineditati	
	Vigneto/oliveto	
Effetti cumulativi anche in senso sinergico con condizioni preesistenti e/o altre previsioni		

2.2.1.1.1.2 Criticità e punti di forza emersi

- La trasformazione consiste in un lotto intercluso tra via Massese a sud e la via comunale che raggiunge il nucleo di Tavernelle a nord e posto tra l'edificato esistente e terreni agricoli
- L'area è oggetto di vincolo paesaggistico ex art. 142 c.1 lett. c)
- L'area interessa un terreno moderatamente acclive che vede la presenza di un sistema di terrazzamenti
- Sono presenti individui arborei
- Quale compensazione, l'attuazione delle trasformazioni consentirà la cessione gratuita delle aree per il parcheggio pubblico (circa 95 mq) poste sul lato settentrionale (Piazza S. Rocco)
- L'area non risulta servita da pubblica fognatura.

2.2.1.1.1.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- Qualora sia adeguatamente motivata l'impossibilità di allaccio alla fognatura secondo quanto indicato nel regolamento del Gestore del SII, per la scelta impiantistica di trattamento autonomo dei reflui costituiscono riferimento le tipologie riportate nell'Allegato 2 e nell'Allegato 3 del D.P.G.R. n. 46/R/2008.
- integrare l'edificio e gli spazi pertinenziali con il paesaggio circostante, sfruttando la morfologia e la pendenza naturale del terreno per la sua realizzazione evitando sbancamenti significativi e mantenendo sistemazioni idraulico agrarie tradizionali nelle pertinenze degli edifici
- Rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR
- Attuare una corretta regimazione delle acque
-

2.3 UTOE LN.2

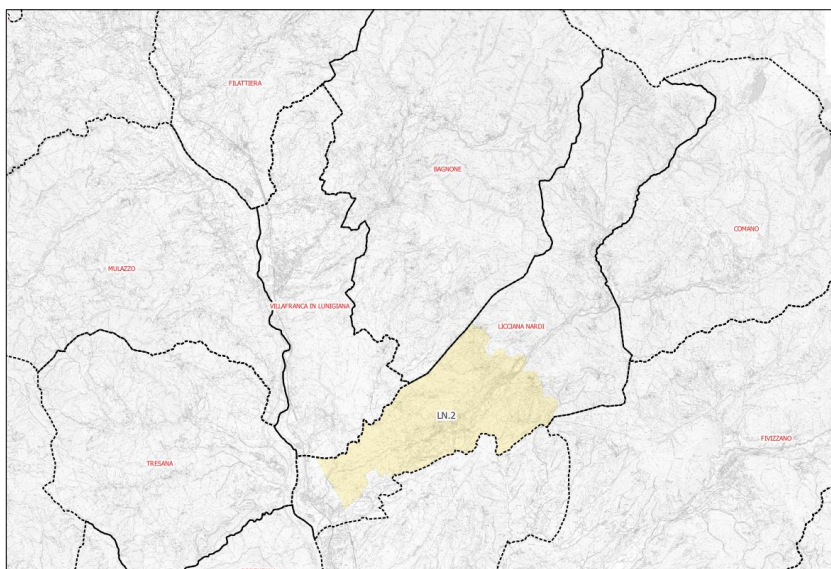


Figura 2.3-1 Inquadramento UTOE LN.2 nel Comune di Licciana Nardi

2.3.1 PREVISIONI DEL POI

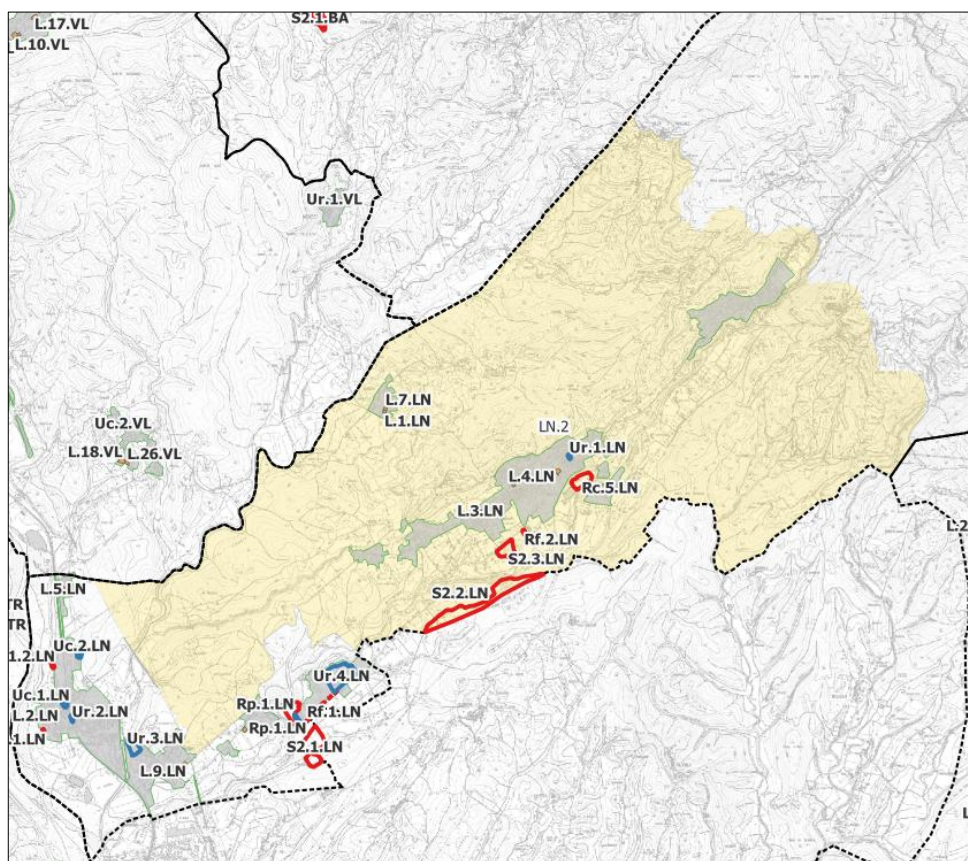


Figura 2.3-2 Carta UTOE LN.2 con localizzazione delle trasformazioni

Categorie funzionali (Art. 99 LR 65/2014)	Previsioni interne al Territorio urbanizzato (Se - mq)		
	Dimensioni massime sostenibili		
	Nuova ed. (Ne)	Riuso (R)	Totale (Ne + R)
a) Residenziale	840	400	1240
b) Industriale - Artigianale	0	0	0
c) Commerciale dettaglio	0	0	0
d) Turistico - ricettiva	0	0	0
e) Direzionale e di servizio	0	0	0
f) Com. ingrosso e depositi	0	0	0
TOTALI	840	400	1.240

Tabella 2.3-1 Dimensionamento- Sintesi per caratteri del territorio. Territorio urbanizzato (UTOE LN.2)

2.3.1.1 Valutazione delle aree di trasformazione

2.3.1.1.1 Ur.1.LN Aree e immobili allo stato di scheletro situato in Località Monti

Monti rappresenta uno dei principali nuclei insediativi della media Lunigiana e costituisce un importante polo territoriale collocato lungo la valle del torrente Taverone, in una posizione strategica rispetto ai sistemi infrastrutturali e ai collegamenti tra il fondovalle del Magra e i rilievi appenninici interni. L'abitato si colloca prevalentemente in un ambito di fondovalle e basso versante, caratterizzato da superfici relativamente pianeggianti o moderatamente acclivi modellate dalla dinamica del torrente Taverone e dei corsi d'acqua secondari. Tale configurazione ha favorito storicamente lo sviluppo di un tessuto insediativo più strutturato rispetto ai nuclei collinari del comune, con presenza di residenza, attività commerciali, servizi pubblici e funzioni produttive diffuse lungo la viabilità principale.

Il contesto territoriale di riferimento è fortemente influenzato dalla presenza della direttrice infrastrutturale valliva, che garantisce collegamenti verso Aulla, il fondovalle del Magra e i centri collinari e montani della Lunigiana orientale. Monti assume pertanto una funzione di centralità locale all'interno del sistema territoriale di Lucciana Nardi, configurandosi come nodo di servizi e di relazione per le frazioni circostanti. La presenza della

viabilità storica e delle connessioni con il sistema della SS665 e della rete provinciale contribuisce ulteriormente alla rilevanza territoriale della località.

Pur essendo uno degli ambiti maggiormente urbanizzati del comune, il territorio conserva ancora elementi significativi del paesaggio agrario tradizionale, in particolare nelle aree marginali rispetto al tessuto edificato. Le visuali verso i versanti collinari e montani circostanti contribuiscono alla qualità percettiva del contesto.

L'insediamento presenta una stratificazione edilizia che riflette l'evoluzione del nucleo da borgo rurale a centro vallivo maggiormente strutturato e urbanizzato.

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. Esemplificazione articolazione della previsione (scala 1:2.000)



b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.1.LN
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	LN 2 Licciana Nardi [...]
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata nel PA in:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Rete viaria (I2) di progetto
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	1.000
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	700
- di cui a verde privato inedificato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	0
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	300
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	150
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	150
- 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)	400
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)	0
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°)	4
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	10,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	30%

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 non terminato e degradato costituito da un manufatto allo stato di scheletro in pessimo stato di manutenzione e dai relativi spazi aperti pertinenziali, situato all'interno del territorio urbanizzato in località Monti, nella porzione a nord all'interno di un contesto residenziale di recente formazione.

La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti le strategie 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 Progetto Unitario Convenzionato (PUC) mediante interventi di totale demolizione degli edifici e dei manufatti e la successiva ricostruzione (ristrutturazione edilizia ricostruttiva), finalizzati a qualificare questo insediamento con destinazione residenziale, nonché al miglioramento delle dotazioni di qualificazione del contesto territoriale interessato, mediante la complementare e contestuale realizzazione di interventi di mitigazione ambientale e corretto inserimento paesaggistico, nonché di adeguamento della viabilità esistente, corredata di complementari aree di sosta e parcheggio. Il POI prevede la realizzazione di un edificio ad uso residenziale nel medesimo sedime dello scheletro attuale, con la contestuale realizzazione della viabilità a margine e dell'area di sosta e parcheggio nella porzione a nord.

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 di realizzazione della viabilità di collegamento tra Via Campofiera e lo slargo di collegamento con Via dei Castellari lungo il lato orientale 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 di parcheggi e aree di sosta lungo Via Campofiera.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Impiego di soluzioni tecniche e materiali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, in rapporto al contesto interessato.

f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica

Si veda al riguardo il "Quadro geologico - tecnico" (QG) e i relativi elaborati cartografici e documentali, di cui all'art. 89 delle Norme tecniche di attuazione del POI per l'individuazione delle classi di pericolosità ai sensi del PGRA e del PAI dissesti e le conseguenti condizioni di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica.

2.3.1.1.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI		Ur.1.LN
UTOE		LN 2 Licciana Nardi [...]
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 142	NO
	Art. 136	NO
Distretto Idrografico Appennino Settentrionale	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del TORRENTE TAVERONE
	Opere per la sicurezza dal rischio idraulico	NO
Disponibilità di reti pubbliche di urbanizzazione (GAIA SpA)	Acquedotto	SI
	Fognatura	SI

Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	ALP Alta pianura
	Grotte	NO
	Emergenze geologiche	NO
Invariante II ed emergenze	Uso e copertura del suolo	Classe 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo
	Carta delle reti ecologiche	-
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	Monti
	Viabilità di accesso	VIA DEI CASTELLARI
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO
	Sentieri CAI e cammini	In vicinanza Via del Volto Santo (bici)
Invariante IV ed emergenze	Morfotipo rurale	20 - Morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari
Presenza vincoli/fasce e zone di rispetto	Idrogeologico	NO
	Rispetto impianti depurazione	NO
	Rispetto cimiteri	NO
	Rispetto ferroviario	NO
	Corsi d'acqua (Distanza 10 m)	NO
	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile GAIA SpA	NO
Fattori di inquinamento fisico	Classificazione PCCA	Classe 3
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
	Elettrodotti	NO
Altri indicatori	Aziende AIA /IPPC	NO
	SISBON	NO
Altre informazioni		

2.3.1.1.1.2 Criticità e punti di forza emersi

- La previsione Ur.1.LN riguarda un manufatto incompiuto nel tessuto urbano recente di Monti, da sostituire mediante ristrutturazione edilizia ricostruttiva con destinazione residenziale (4 U.I.).
- La previsione non introduce una nuova espansione, sostituisce uno scheletro edilizio con un insediamento definito e più ordinato, riducendo la condizione di degrado e migliorando, al contempo, accessibilità e standard locali.
- L'area si colloca all'intersezione tra via Castellari e Via Campo fiera

2.3.1.1.1.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- Da progettare l'organizzazione degli accessi carrabili in sicurezza
- Privilegiare pavimentazioni permeabili dei parcheggi
- Dato il contesto urbano -residenziale in cui si inserisce l'intervento, in fase di cantiere costituiscono riferimento le Linee guida ARPAT per la gestione del cantiere (2018) e l'allegato 5 alla Parte I del PRQA (Documento tecnico con determinazione di valori limite di emissione e prescrizioni per le attività produttive. In particolare Cap 9: Linee guida per la valutazione delle emissioni di polveri provenienti da attività di produzione, manipolazione, trasporto, carico o stoccaggio di materiali polverulenti)
- in merito alle specie aliene eventualmente presenti dato lo stato di abbandono del fabbricato, il progetto dovrà 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 il successivo Regolamento di esecuzione 2025/1422, evitando interventi che possano favorirne la diffusione.

2.3.1.2 Valutazione dei lotti liberi

Codice ID	Superficie fondiaria (Sf - mq)	Superficie edificabile (Se - mq)	Altezza Massima (H. mt.)	Indice di copertura (Ic. %)	Categoria funzionale	Prescrizioni e misure vincolanti. Definizione
L.1.LN	750	120	7,50	30%	Residenziale	Realizzazione degli interventi e cessione gratuita delle aree per l'allargamento (circa 2 mt) della sede stradale posta sul lato orientale (Via M.lo Ugo Cortesi) del lotto urbanistico di riferimento
L.3.LN	1912	240	7,50	40%	Residenziale	Cessione gratuita delle aree per il parcheggio pubblico (circa 453 mq) poste sul lato orientale del lotto urbanistico di riferimento lungo Via della Resistenza
L.4.LN	769	120	7,50	30%	Residenziale	Realizzazione degli interventi e cessione gratuita delle aree per l'allargamento (circa 2 mt) della sede stradale posta sul lato settentrionale (Viale Abate Sante Bastiani) del lotto urbanistico di riferimento
L.7.LN	826	120	7,50	30%	Residenziale	Realizzazione degli interventi e cessione gratuita delle aree per l'allargamento (circa 2 mt) della sede stradale posta sul lato orientale (Via M.lo Ugo Cortesi) del lotto urbanistico di riferimento
L.8.LN	1423	120	7,50	40%	Residenziale	Nessuna
L.10.LN	940	120	7,50	30%	Residenziale	Cessione gratuita delle aree per il parcheggio pubblico (circa 402 mq) poste sul lato orientale del lotto urbanistico di riferimento

2.3.1.2.1 Loc. Amola e loc. Monti

Per la descrizione della loc. Monti vd Cap Ur.1.LN

Amola si sviluppa lungo versanti collinari moderatamente acclivi, modellati dalla presenza del reticolo idrografico secondario e da antiche sistemazioni agrarie adattate alla conformazione del terreno. La localizzazione sopraelevata rispetto al fondovalle garantisce rapporti visuali aperti verso la valle del Taverone e verso il sistema montano circostante, contribuendo alla qualità percettiva del contesto. L'insediamento presenta caratteri tipici della ruralità storica della Lunigiana, con edificazione sparsa o aggregata in piccoli nuclei costituiti prevalentemente da edifici in pietra e manufatti agricoli tradizionali.

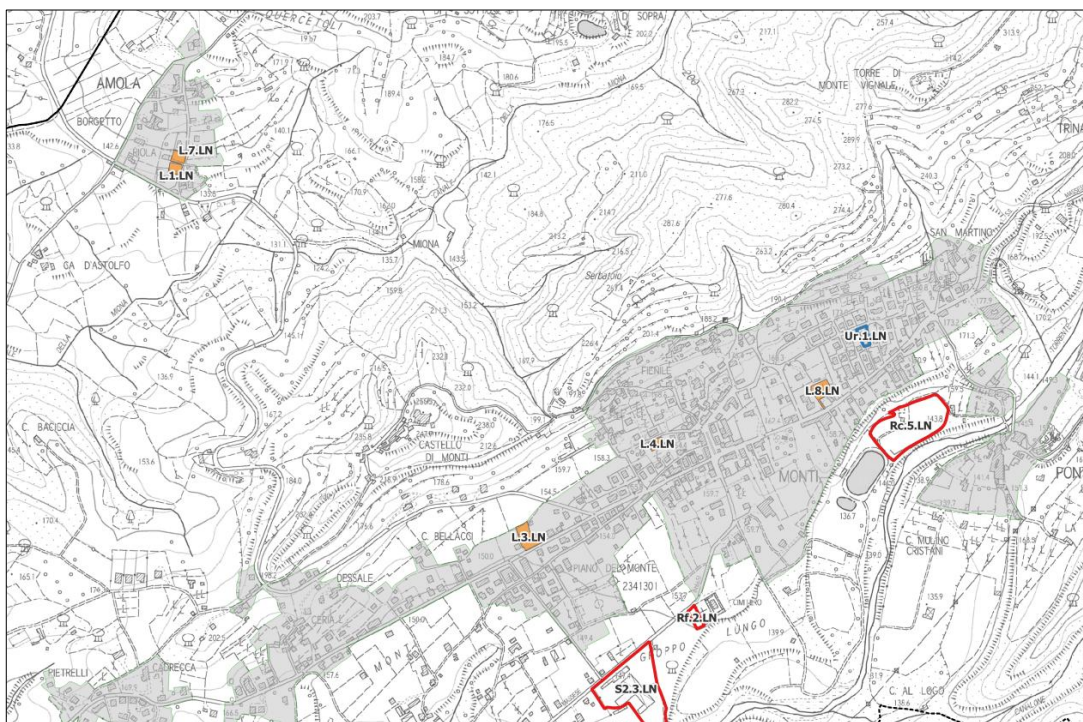


Figura 2.3-3 Localizzazione CTR con reticolo idrografico

2.3.1.2.1.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Analisi		L.1.LN	L.7.LN	L.3.LN	L.4.LN	L.8.LN
Localizzazione Frazione:	Località	Loc. Amola		Loc. Monti		
	Viabilità	Via M.Lo Ugo Cortesi		Viale della Resistenza	Viale Abate Sante Bastiani	Via Filippo Guerrieri
Tipologia		Area di completamento Residenziale				
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 142	NO	NO	SI, lett. g (parte)	NO	NO
	Art. 136	NO	NO	NO	NO	NO
Disponibilità di reti pubbliche di urbanizzazione	Acquedotto	SI	SI	SI	SI	SI
	Fognatura	SI	SI	SI	SI	SI
Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	CBLr Collina sui depositi neo- quaternari con livelli resistenti		ALP Alta pianura		
	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del TORRENTE CIVIGLIA		Bacino del TORRENTE TAVERONE		
	Emergenze geologiche	NO	NO	NO	NO	NO
Invariante II	Uso e copertura del suolo	Classe 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo Classe 122 - Reti stradali, ferroviarie e infrastrutture tecniche	Classe 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo Classe 122 - Reti stradali, ferroviarie e infrastrutture tecniche	Classe 231 - Prati stabili Classe 223 - Oliveti	Classe 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo	Classe 241 - Colture temporanee associate a colture permanenti Classe 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo
	Carta delle reti ecologiche (morfotipo ed elementi di funzionalità delle reti)	-	-	Rete degli ecosistemi agropastorali Agroecosistema frammentato attivo	-	-
	Rete Natura 2000 e aree protette	NO	NO	NO	NO	NO
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO	NO	NO	NO	NO
Invariante III	Beni architettonici tutelati	NO	NO	NO	NO	NO
	Morfotipo rurale	10 - Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari		20 - Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari		
Invariante IV	Sentieri, cammini	NO	NO	NO	NO	Via del Volto Santo (bici) Cammino del Volto Santo
Qualità urbana e vivibilità	Idrogeologico	NO	NO	NO	NO	NO
	Rispetto impianti depurazione	NO	NO	NO	NO	NO
Presenza vincoli/fasce e zone di rispetto	Rispetto cimiteri	NO	NO	NO	NO	NO
	Rispetto ferroviario	NO	NO	NO	NO	NO
	Distanza 10 m corsi d'acqua	NO	NO	NO	NO	NO
	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile	NO	NO	NO	NO	NO
	Classificazione PCCA	Classe 2		Classe 3		Classe 4,3
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO	NO	NO	NO	NO

Analisi		L.1.LN	L.7.LN	L.3.LN	L.4.LN	L.8.LN
Fattori di inquinamento fisico	Elettrodotti	NO	NO	NO	NO	NO
	Aziende AIA /IPPC	NO	NO	NO	NO	NO
	SISBON	NO	NO	NO	NO	NO
	Area interessata da progetti di paesaggio					
Altri elementi di interesse	elementi storico testimoniali					
	Rispetto varchi inedificati					
Effetti cumulativi anche in senso sinergico con condizioni preesistenti e/o altre previsioni						

2.3.1.2.1.2 Criticità e punti di forza emersi

2.3.1.2.1.2.1 L.1.LN, L.7.LN

- I lotti L.1.LN e L.7.LN sono adiacenti
- L'area nel complesso interessa un terreno moderatamente acclive con terrazzamenti
- E' presente vegetazione anche arborea lungo il margine occidentale
- Quale compensazione, l'attuazione delle trasformazioni consentirà la cessione gratuita delle aree per l'allargamento (circa 2 mt) della sede stradale posta sul lato orientale (Via M.llo Ugo Cortesi)

2.3.1.2.1.2.2 L.3.LN

- La parte settentrionale del lotto è interessata da una fascia arborea-arbustiva che corre lungo un fosso campestre e che svolge una funzione di connettività ecologica alla scala locale. Tale porzione è compresa nel vincolo paesaggistico ex art. 142 c.1 lett. G) del Codice
- L'attuazione della previsione consente la cessione gratuita delle aree per il parcheggio pubblico (circa 453 mq) poste sul lato orientale del lotto urbanistico di riferimento lungo Via della Resistenza

2.3.1.2.1.2.3 L.4.LN

- Ampio lotto a destinazione residenziale intercluso all'interno del tessuto insediativo esistente attualmente interessato da terreni agricoli
- Sono presenti alcune alberature
- L'attuazione della previsione consente la realizzazione degli interventi e cessione gratuita delle aree per l'allargamento (circa 2 mt) della sede stradale posta sul lato settentrionale (Viale Abate Sante Bastiani) del lotto urbanistico di riferimento

2.3.1.2.1.2.4 L.8.LN

- Ampio lotto a destinazione residenziale intercluso all'interno del tessuto insediativo esistente attualmente interessato da terreni agricoli
- Sono presenti alcune alberature
- Il lotto è adiacente al cammino del Volto santo

2.3.1.2.1.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

2.3.1.2.1.3.1 L.1.LN, L.7.LN

- integrare l'edificio e gli spazi pertinenziali con il paesaggio circostante, sfruttando la morfologia e la pendenza naturale del terreno per la sua realizzazione evitando sbancamenti significativi e mantenendo sistemazioni idraulico agrarie tradizionali nelle pertinenze degli edifici
- Attuare una corretta regimazione delle acque

2.3.1.2.1.3.2 L.3.LN

- Attuare una corretta regimazione delle acque
- in merito alle specie aliene eventualmente presenti, il progetto dovrà 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 il successivo Regolamento di esecuzione 2025/1422, evitando interventi che possano favorirne la diffusione.

2.3.1.2.1.3.3 L.4.LN

- Attuare una corretta regimazione delle acque
- Da compensare il taglio delle alberature

2.3.1.2.1.3.4 L.8.LN

- Da compensare il taglio delle alberature
- Sono presenti alcune alberature
- Tutelare le visuali e la percorrenza dei cammini di mobilità lenta (Via/Cammino del Volto Santo)

2.3.1.2.2 Loc. Costamala L.10.LN

Costamala si colloca nel sistema collinare della Lunigiana orientale, in un contesto territoriale caratterizzato da una forte componente rurale e forestale, nel quale la struttura insediativa storica mantiene uno stretto rapporto con la morfologia dei versanti e con il paesaggio agro-silvo-pastorale tipico dell'Appennino lunigianese. Il toponimo stesso richiama una localizzazione di versante o crinale ("costa"), elemento che trova riscontro nella configurazione territoriale dell'area, posta in posizione sopraelevata rispetto ai fondovalle del Taverone e del Magra. Il mosaico territoriale conserva ancora elementi leggibili della struttura rurale storica quali terrazzamenti, muri a secco, percorsi storici e manufatti agricoli tradizionali.

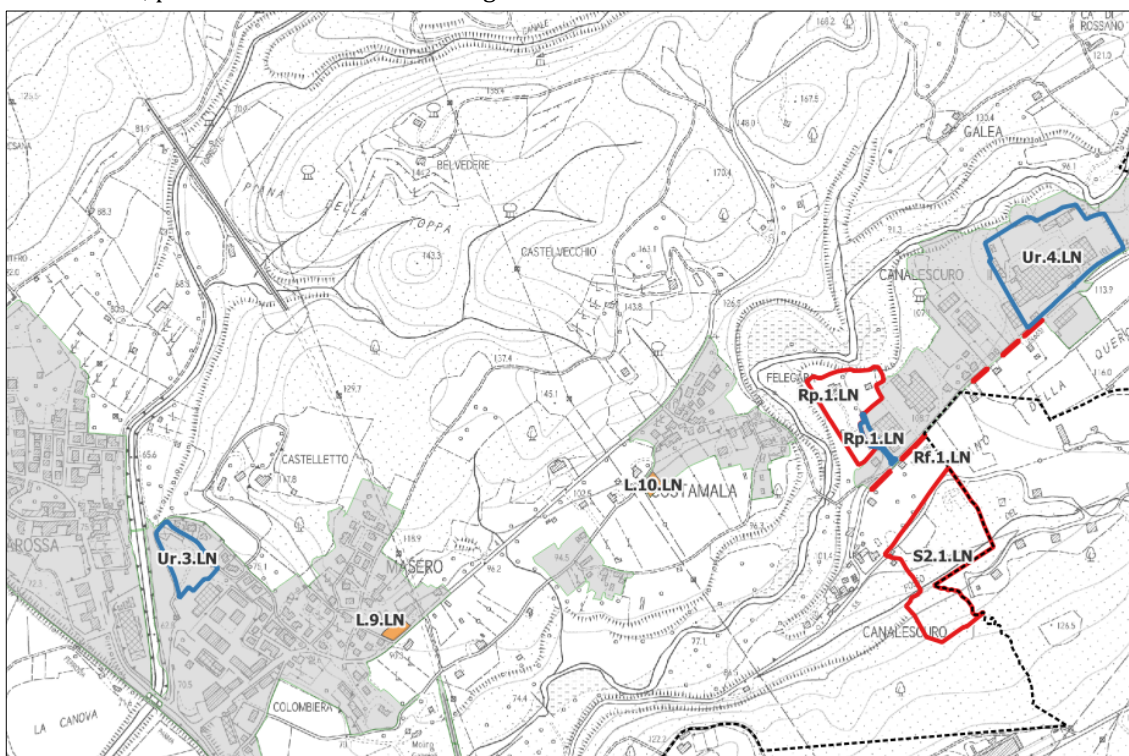


Figura 2.3-4 Localizzazione CTR con reticolo idrografico

2.3.1.2.2.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Analisi		L.10.LN
Localizzazione	Località	Loc. Costamala
Frazione:	Viabilità	Via Liana Rispoli
Tipologia		Area di completamento Residenziale
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 142	NO
	Art. 136	NO
Disponibilità di reti pubbliche di urbanizzazione	Acquedotto	SI
	Fognatura	SI
Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	ALP Alta pianura
	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del TORRENTE TAVERONE
	Emergenze geologiche	NO
Invariante II	Uso e copertura del suolo	Classe 210 – Seminativi irrigui e non irrigui Classe 241 - Colture temporanee associate a colture permanenti
	Carta delle reti ecologiche (morfotipo ed elementi di funzionalità delle reti)	Rete degli ecosistemi agropastorali Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata
	Rete Natura 2000 e aree protette	NO
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO
Invariante III	Beni architettonici tutelati	NO
	Morfotipo rurale	6- Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
Invariante IV	Sentieri, cammini	NO
Qualità urbana e vivibilità	Idrogeologico	NO
	Rispetto impianti depurazione	NO
Presenza vincoli/fasce e zone di rispetto	Rispetto cimiteri	NO
	Rispetto ferroviario	NO
	Distanza 10 m corsi d'acqua	NO
	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile	NO
	Classificazione PCCA	
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
Fattori di inquinamento fisico	Elettrodotti	SI, ricade nella fascia di rispetto dell'elettrodotto Terna
	Aziende AIA /IPPC	NO
	SISBON	NO
	Area interessata da progetti di paesaggio	
Altri elementi di interesse	elementi storico testimoniali	
	Rispetto varchi ineditati	
Effetti cumulativi anche in senso sinergico con condizioni preesistenti e/o altre previsioni		

2.3.1.2.2.2 Criticità e punti di forza emersi

- L'area interessa un terreno lungo via Costamala circondato interamente da terreni agricoli, non distante dal centro della frazione. Dalla parte opposta della strada si trovano alcune case sparse
- L'area è prossima al tracciato dell'elettrodotto TERNA Aulla-Villafranca

2.3.1.2.2.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- Da verificare se il lotto ricade nella distanza di prima approssimazione dal tracciato dell'elettrodotto; in tale porzione potrebbe ricadere l'area oggetto di cessione gratuita da destinare a parcheggio pubblico
- Necessità di realizzare una fascia vegetazionale lungo il perimetro quale mitigazione della frammentazione determinata nel contesto agricolo
- Attuare una corretta regimazione delle acque

- Mitigare l'impatto dell'illuminazione esterna sul contesto circostante attraverso una corretta progettazione degli impianti. Costituiscono riferimento:
 - l'allegato 1 della scheda C.2 del PAER "Criteri per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna" e la DGR 962/2004 "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna";
 - l'allegato al PAER "L.R. 39/2005 - Criteri per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna"

2.4 UTOE LN.3

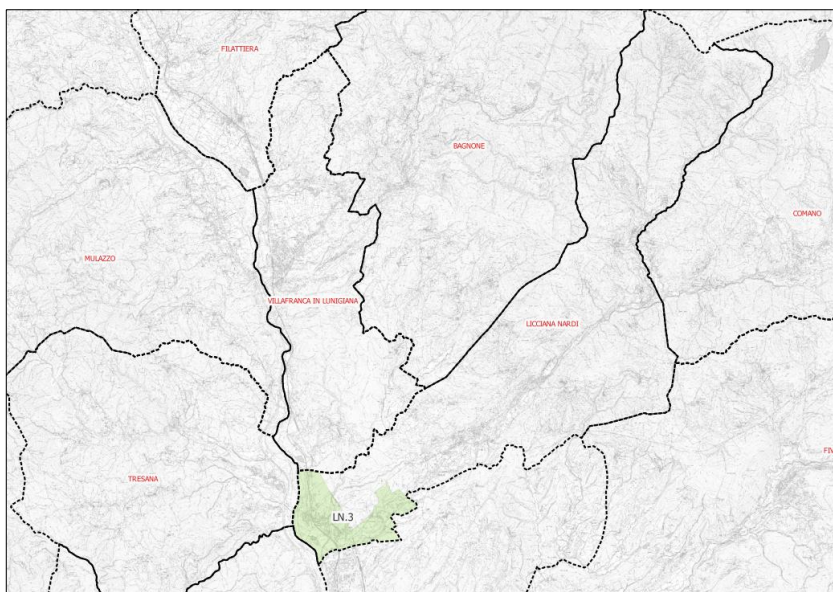


Figura 2.4-1 Inquadramento UTOE LN.3 nel Comune di Licciana Nardi

2.4.1 PREVISIONI DEL POI

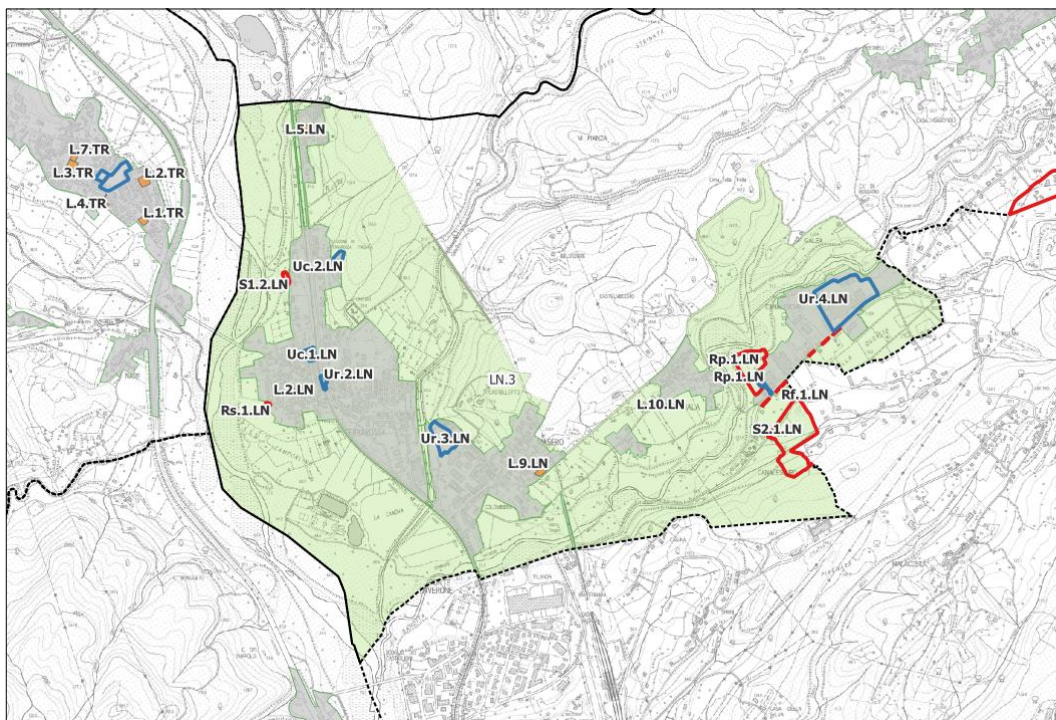


Figura 2.4-2 Carta UTOE LN.3 con localizzazione delle trasformazioni

Categorie funzionali (Art. 99 LR 65/2014)	Previsioni interne al Territorio urbanizzato (Se - mq)		
	Dimensioni massime sostenibili		
	Nuova ed. (Ne)	Riuso (R)	Totale (Ne + R)
a) Residenziale	1.160	0	1.160
b) Industriale - Artigianale	0	3.000	3.000
c) Commerciale dettaglio	0	0	0
d) Turistico - ricettiva	0	0	0
e) Direzionale e di servizio	0	400	400
f) Com. ingrosso e depositi	0	450	450
TOTALI	1.160	3.850	5.010

Tabella 2.4-1 Dimensionamento - Sintesi per caratteri del territorio. Territorio urbanizzato (UTOE LN.3)

2.4.1.1 Valutazione delle aree di trasformazione

2.4.1.1.1 Uc.1.LN Area di completamento in Località Terrarossa nord, Via Camposagna

Terrarossa si colloca in una posizione strategica lungo il fondovalle del Magra, in prossimità delle principali infrastrutture di collegamento territoriali. L'abitato costituisce un importante nodo urbano e infrastrutturale del sistema territoriale comunale, caratterizzato da una significativa concentrazione di funzioni residenziali, commerciali, produttive e di servizio, strettamente relazionate alla presenza della viabilità valliva e delle connessioni con Aulla, il sistema autostradale e la rete ferroviaria della Lunigiana.

Dal punto di vista morfologico si sviluppa prevalentemente in ambito di fondovalle e basso versante, su superfici pianeggianti o moderatamente acclivi modellate dalla dinamica alluvionale del sistema del Magra e del torrente Taverone. La favorevole accessibilità e la disponibilità di aree pianeggianti hanno storicamente favorito l'espansione insediativa e infrastrutturale della località, determinando la formazione di un tessuto urbanizzato articolato e relativamente continuo, distinto dai piccoli nuclei collinari storici che caratterizzano gran parte del territorio comunale.

Terrarossa si colloca infatti in prossimità della SS62 della Cisa, dell'autostrada A15 Parma-La Spezia e della linea ferroviaria Pontremolese, assumendo una funzione di cerniera territoriale tra il sistema vallivo del Magra, la valle del Taverone e l'area di Aulla. Questa configurazione conferisce alla località un ruolo strategico sotto il profilo logistico, economico e insediativo.

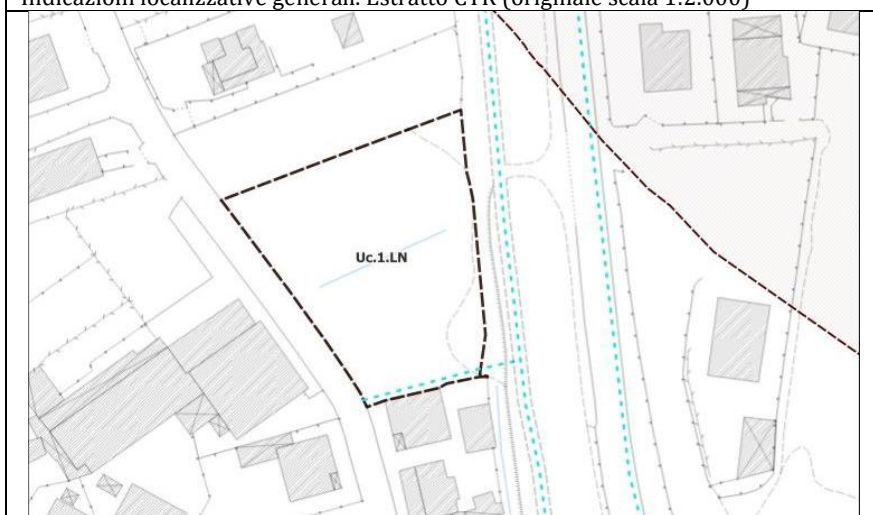
La frazione presenta caratteri tipici degli ambiti di fondovalle della Lunigiana interessati dai processi di crescita del secondo dopoguerra. Accanto al nucleo storico e agli insediamenti rurali originari si sono sviluppate aree residenziali recenti, attività produttive, strutture commerciali e servizi pubblici, configurando un tessuto urbano eterogeneo ma fortemente integrato con la rete infrastrutturale. Permangono tuttavia elementi storici e identitari legati alla struttura originaria del territorio e alla presenza del Castello di Terrarossa, importante emergenza storico-architettonica connessa al sistema feudale dei Malaspina.

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. Esemplificazione articolazione della previsione (scala 1:2.000)



b) Caratteri generali e identificativi della previsione
Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Uc.1.LN
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	LN 3 Terrarossa [...]
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata nel PA in:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Percorsi ed itinerari ciclabili e pedonali (IL1) di progetto
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	2.450
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	2.000
- di cui a verde privato inedificato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	280
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	450
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	80
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	370
- 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)	400
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)	0
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°)	4
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	7,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	35%

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 una porzione di area libera a ridosso della viabilità pubblica di Via di Camposagna in località Terrarossa, all'interno di un tessuto di recente formazione. 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 recenti e contemporanei a prevalente destinazione residenziale nel territorio urbanizzato. In particolare il POI, nei limiti dei parametri precedentemente indicati e mediante la previa formazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC), prevede la realizzazione di interventi di Nuova edificazione (Ne), finalizzati alla realizzazione di un nuovo insediamento residenziale, nonché al miglioramento delle dotazioni di qualificazione del contesto territoriale e urbano interessato. In particolare è prevista la complementare e contestuale realizzazione di interventi di mitigazione ambientale e corretto inserimento paesaggistico e la realizzazione di standard urbanistici e dotazioni territoriali con specifico riferimento alle aree di sosta e parcheggio e al collegamento ciclabile e pedonale tra la viabilità esistente e la "Green Way" determinata mediante il recupero dell'ex sedime ferroviario oggi dimesso. . 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 dell'area per il collegamento ciclo-pedonale tra Via di Camposagna e la Green Way (ex sedime ferroviario) posta sul lato orientale 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 da dislocare a sud del lotto di riferimento.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione (lungo il lato orientale del lotto 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 urbano in prossimità della Green Way.

f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica

Si veda al riguardo il *"Quadro geologico - tecnico"* (QG) e i relativi elaborati cartografici e documentali, di cui all'art. 89 delle Norme tecniche di attuazione del POI per l'individuazione delle classi di pericolosità ai sensi del PGRA e del PAI dissesti e le conseguenti condizioni di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica.

2.4.1.1.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI		Uc.1.LN
UTOE		LN 3 Terrarossa [...]
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 142	NO
	Art. 136	NO
Distretto Idrografico Appennino Settentrionale	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino F. Magra medio
	Opere per la sicurezza dal rischio idraulico	NO
Disponibilità di reti pubbliche di urbanizzazione (GAIA SpA)	Acquedotto	SI
	Fognatura	SI
Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	ALP Alta pianura
	Grotte	NO
	Emergenze geologiche	NO
Invariante II ed emergenze	Uso e copertura del suolo	Classe 241 - Colture temporanee associate a colture permanenti Classe 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo
	Carta delle reti ecologiche	-
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	Terrarossa
	Viabilità di accesso	S.P. CAMPOSAGNA (N. 23DIR)
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO
	Sentieri CAI e cammini	Greenway Fiume Magra - percorso ciclopedonale Via Francigena nord (bici)
Invariante IV ed emergenze	Morfotipo rurale	6 - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
Presenza vincoli/fasce e zone di rispetto	Idrogeologico	NO
	Rispetto impianti depurazione	NO
	Rispetto cimiteri	NO
	Rispetto ferroviario	NO
	Corsi d'acqua (Distanza 10 m)	NO
	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile GAIA SpA	NO
Fattori di inquinamento fisico	Classificazione PCCA	Classe 4

	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
	Elettrodotti	NO
Altri indicatori	Aziende AIA /IPPC	NO
	SISBON	NO
Altre informazioni		

2.4.1.1.1.2 Criticità e punti di forza emersi

- La previsione Uc.1.LN riguarda una porzione libera inserita in un tessuto urbano recente, compresa tra la SS della Cisa e Via di Camposagna, destinata a nuovo insediamento residenziale mediante Progetto Unitario Convenzionato.
- Si tratta di un completamento urbano interno a un tessuto già servito e infrastrutturato e la previsione associa alla nuova residenza dotazioni pubbliche quali parcheggi e un percorso ciclo-pedonale, migliorando quindi sia la vivibilità locale sia la connessione con la rete lenta di valle.
- L'area, a destinazione residenziale, ricade in classe acustica IV
- Il margine occidentale della trasformazione è prossimo alla Green way Terrarossa-Tresana-Aulla

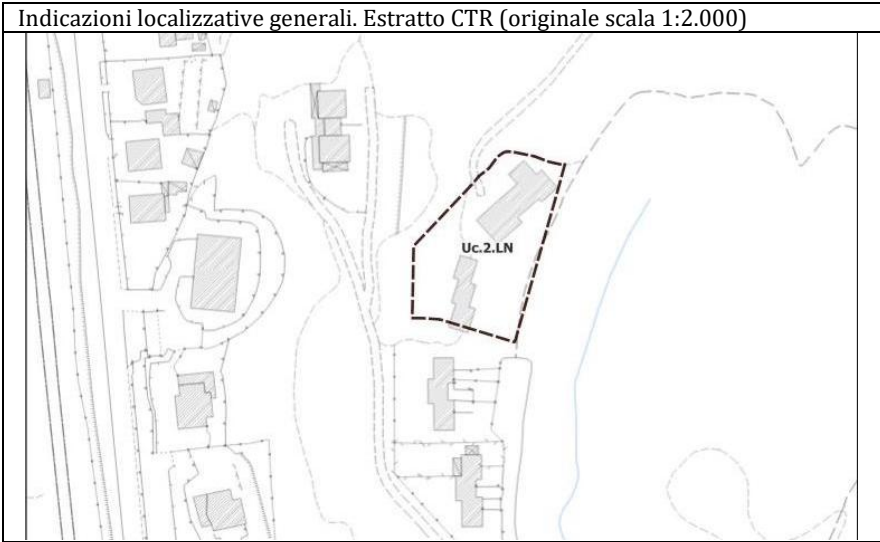
2.4.1.1.1.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- Prevedere la realizzazione di fasce a verde di ambientazione, filari, siepi lineari lungo il perimetro dell'area, in particolare lungo il margine orientale lungo Via di Costamala e lungo il margine occidentale, interessato dal passaggio del percorso di mobilità lenta
- Attuare una corretta e attenta regimazione delle acque e mantenere un'elevata permeabilità dei suoli
- I parcheggi dovranno essere realizzati con soluzioni drenanti e il collegamento ciclopedonale dovrà garantire l'accessibilità universale e un basso impatto paesaggistico.
- Mitigare l'impatto dell'illuminazione esterna sul contesto circostante attraverso una corretta progettazione degli impianti. Costituiscono riferimento:
 - l'allegato 1 della scheda C.2 del PAER "Criteri per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna" e la DGR 962/2004 "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna";
 - l'allegato al PAER "L.R. 39/2005 - Criteri per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna"
- in merito alle specie aliene eventualmente presenti il progetto dovrà 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 il successivo Regolamento di esecuzione 2025/1422, evitando interventi che possano favorirne la diffusione.
- dato che ricade in contesti già urbanizzati dove la classificazione IV deriva dalla presenza di assi infrastrutturali (DPR 142/04 DPCM459/98), ai fini della tutela della salute e del benessere abitativo contenuto nella Legge 447/1995, a livello progettuale, tenuto conto dell'efficacia degli interventi di mitigazione passivi di natura edilizia, è necessario verificare il rispetto dell'obiettivo di III classe (leq 60 dBA per il periodo diurno e 50 dBA per il periodo notturno) da attestare mediante verifica fonometrica da parte di tecnico abilitato

2.4.1.1.2 Uc.2.LN Area di completamento e immobili in Località Terrarossa nord

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

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



b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Uc.2.LN
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	LN 3 Terrarossa [...]
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata nel PUC 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)	2.140
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	1.80
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	250
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	300
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	300
- 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)	400
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)	0
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°)	4
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	10,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	35%

(*) Fermo restando il prioritario rispetto delle disposizioni di cui l'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, 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 demolizione degli edifici esistenti e ricostruzione), 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 non terminato e degradato costituito da manufatti allo stato di scheletro in pessimo stato di manutenzione e dai relativi spazi aperti pertinenziali, al momento non utilizzati. 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 recenti e contemporanei a prevalente destinazione residenziale nel territorio urbanizzato. In particolare il POI prevede la formazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) finalizzato al rinnovo edilizio di questa porzione di insediamento, mediante interventi di totale demolizione degli edifici e dei manufatti esistenti e la successiva Nuova edificazione (Ne) nei limiti dei parametri urbanistici precedentemente indicati ed indipendentemente dalle consistenze edilizie da demolire, finalizzati a qualificare questo insediamento con destinazione residenziale, nonché al miglioramento delle dotazioni di qualificazione del contesto territoriale interessato. A tal fine è prevista la complementare e contestuale realizzazione di
--

interventi di mitigazione ambientale e corretto inserimento paesaggistico, nonché la realizzazione e cessione gratuita degli interventi di adeguamento della viabilità esistente e di complementari aree di sosta e parcheggio.

È 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.

Resta fermo, inoltre, il prioritario rispetto delle disposizioni di cui l'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.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie e viabilità

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- 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 da dislocare a sud del lotto urbanistico di riferimento.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione (lungo il lato occidentale del lotto 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 urbano che mostra il contatto con le contermini aree boscate.
- Mantenimento, oppure ricostituzione e compensazione delle aree boscate eventualmente interessate dalle trasformazioni, ai sensi dell'art. 12 comma 12.3 dell'allegato 8b alla Disciplina del Piano del PIT/PPR.
- Perseguimento e declinazione degli "indirizzi" relativi alla qualità delle trasformazioni di cui all'art. 93 delle Norme del POI.

f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica

Si veda al riguardo il "*Quadro geologico - tecnico*" (QG) e i relativi elaborati cartografici e documentali, di cui all'art. 89 delle Norme tecniche di attuazione del POI per l'individuazione delle classi di pericolosità ai sensi del PGRA e del PAI dissesti e le conseguenti condizioni di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica.

2.4.1.1.2.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI		Uc.2.LN
UTOE		LN 3 Terrarossa [...]
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 142	SI, piccola porzione lett. g)
	Art. 136	NO
Distretto Idrografico Appennino Settentrionale	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del FIUME MAGRA MEDIO
	Opere per la sicurezza dal rischio idraulico	NO
Disponibilità di reti pubbliche di urbanizzazione (GAIA SpA)	Acquedotto	SI
	Fognatura	SI
Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	CLVd Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri
	Grotte	NO
	Emergenze geologiche	NO
Invariante II ed emergenze	Uso e copertura del suolo	Classe 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo Classe 311 - Boschi di latifoglie
	Carta delle reti ecologiche	Nodo secondario forestale
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	Terrarossa
	Viabilità di accesso	Via dei Pini

	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO
	Sentieri CAI e cammini	NO
Invariante IV ed emergenze	Morfotipo rurale	6 - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
Presenza vincoli/fasce e zone di rispetto	Idrogeologico	SI, RD 3267/1923
	Rispetto impianti depurazione	NO
	Rispetto cimiteri	Si, piccola porzione ricade nella fascia di rispetto cimiteriale di 200 m
	Rispetto ferroviario	NO
	Corsi d'acqua (Distanza 10 m)	NO
	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile GAIA SpA	NO
Fattori di inquinamento fisico	Classificazione PCCA	Classe 3
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
	Elettrodotti	NO
Altri indicatori	Aziende AIA /IPPC	NO
	SISBON	NO
Altre informazioni		

2.4.1.1.2.2 Criticità e punti di forza emersi

- La previsione Uc.2.LN interessa un insediamento incompiuto e degradato, costituito da manufatti allo stato di scheletro, con previsione di totale demolizione e successiva nuova edificazione residenziale.
- Il punto di forza maggiore è il recupero di una situazione di degrado e incompiutezza che oggi produce impatti paesaggistici e urbani negativi.
- L'area è interessata da copertura forestale con funzione di nodo secondario nell'ambito delle reti di connettività ecologica
- Ricade nel vincolo idrogeologico e, parzialmente (margine nord orientale) nel vincolo paesaggistico ex art. 142 c.1 lett. g) del Codice
- Ricade parzialmente nella fascia di rispetto cimiteriale

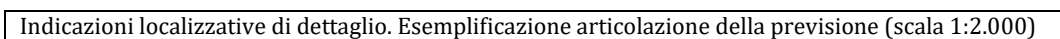
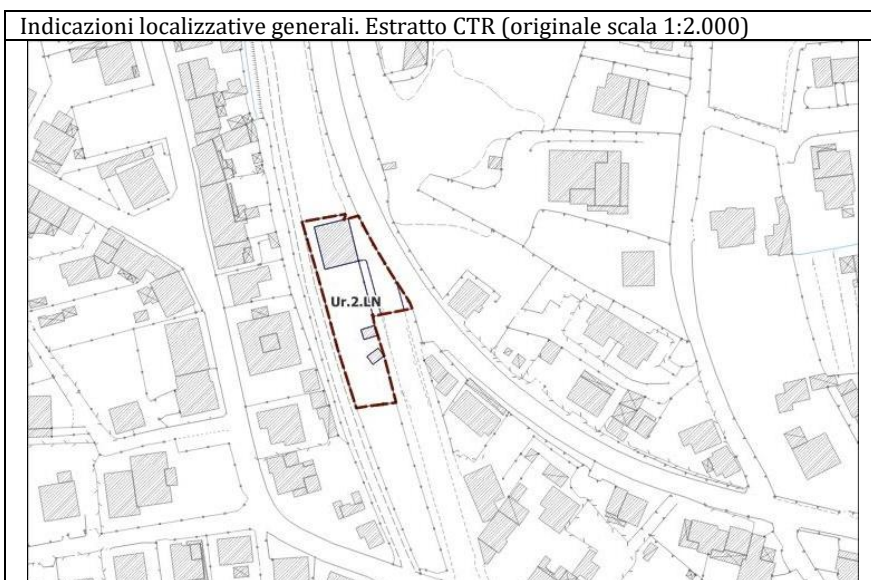
2.4.1.1.2.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- E' necessario attuare il mantenimento /ricostituzione delle superfici boscate eventualmente interessate dal taglio
- Realizzare una fascia verde strutturata lungo i margini, in particolare lungo il lato occidentale
- Attuare una corretta e attenta regimazione delle acque e mantenere un'elevata permeabilità dei suoli
- I parcheggi dovranno essere realizzati con soluzioni drenanti
- L'attuazione è condizionata alla piena conformità igienico-sanitaria in relazione al vincolo cimiteriale;
- in merito alle specie aliene eventualmente presenti nell'area oggetto di degrado e abbandono il progetto dovrà 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 il successivo Regolamento di esecuzione 2025/1422, evitando interventi che possano favorirne la diffusione.
- Mitigare l'impatto dell'illuminazione esterna sul contesto circostante (riduzione abbagliamento e dispersione data la presenza del tracciato autostradale) attraverso una corretta progettazione degli impianti. Costituiscono riferimento:
 - l'allegato 1 della scheda C.2 del PAER "Criteri per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna" e la DGR 962/2004 "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna";

- l'allegato al PAER "L.R. 39/2005 - Criteri per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna"

2.4.1.1.3 Ur.2.LN Aree e immobili su ferrovia dismessa situato in Località Terrarossa

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione





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 inedificato (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 Ciclovía 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.

f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica

Si veda al riguardo il "Quadro geologico - tecnico" (QG) e i relativi elaborati cartografici e documentali, di cui all'art. 89 delle Norme tecniche di attuazione del POI per l'individuazione delle classi di pericolosità ai sensi del PGRA e del PAI dissesti e le conseguenti condizioni di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica.

2.4.1.1.3.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI		Ur.2.LN
UTOE		LN 3 Terrarossa [...]
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 142	NO
	Art. 136	NO
Distretto Idrografico Appennino Settentrionale	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del TORRENTE CIVIGLIA

	Opere per la sicurezza dal rischio idraulico	NO
Disponibilità di reti pubbliche di urbanizzazione (GAIA SpA)	Acquedotto	SI
	Fognatura	SI
Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	ALP Alta pianura
	Grotte	NO
	Emergenze geologiche	NO
Invariante II ed emergenze	Uso e copertura del suolo	Classe 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo Classe 122 - Reti stradali, ferroviarie ed infrastrutture tecniche
	Carta delle reti ecologiche	-
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	Terrarossa
	Viabilità di accesso	Via dei platani
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	A circa 250 m Scuola primaria e Scuola dell'infanzia di Terrarossa
	Sentieri CAI e cammini	Via del Volto Santo (bici) Greenway Fiume Magra percorso ciclopeditone
Invariante IV ed emergenze	Morfotipo rurale	6 - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
Presenza vincoli/fasce e zone di rispetto	Idrogeologico	NO
	Rispetto impianti depurazione	NO
	Rispetto cimiteri	NO
	Rispetto ferroviario	NO
	Corsi d'acqua (Distanza 10 m)	NO
	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile GAIA SpA	NO
Fattori di inquinamento fisico	Classificazione PCCA	Classe 4
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
	Elettrodotti	NO
Altri indicatori	Aziende AIA /IPPC	NO
	SISBON	NO
Altre informazioni		

2.4.1.1.3.2 Criticità e punti di forza emersi

La previsione Ur.2.LN interessa una porzione degradata del centro di Terrarossa, in prossimità della ex ferrovia Aulla-Pontremoli oggi riutilizzata come Greenway, e della SS 62 della Cisa.

L'intervento è configurato come ristrutturazione edilizia conservativa con SE massima di 400 m² a destinazione direzionale e di servizio, convertibile in tutto o in parte anche a destinazione residenziale o commerciale.

La previsione comprende la realizzazione di un collegamento ciclo-pedonale e di parcheggi pubblici, contribuendo in modo significativo alla qualificazione urbana e alla continuità della rete ciclopeditone locale.

L'area si colloca in prossimità ai servizi scolastici

2.4.1.1.3.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- Come da scheda norma 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 inerbati di qualificazione del margine urbano che mostra il contatto con la Green Way.
- Attuare una corretta e attenta regimazione delle acque e mantenere un'elevata permeabilità dei suoli
- I parcheggi dovranno essere realizzati con soluzioni drenanti
- In fase di cantiere costituiscono riferimento le Linee guida ARPAT per la gestione del cantiere (2018) e l'allegato 5 alla Parte I del PRQA (Documento tecnico con determinazione di valori limite di emissione e prescrizioni per le attività produttive. In particolare Cap 9: Linee guida per la valutazione delle emissioni

- di polveri provenienti da attività di produzione, manipolazione, trasporto, carico o stoccaggio di materiali polverulenti)
- in merito alle specie aliene eventualmente presenti nell'area oggetto di degrado e abbandono il progetto dovrà 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 il successivo Regolamento di esecuzione 2025/1422, evitando interventi che possano favorirne la diffusione.
 - Mitigare l'impatto dell'illuminazione esterna sul contesto circostante (riduzione abbagliamento e dispersione data la presenza del tracciato autostradale) attraverso una corretta progettazione degli impianti. Costituiscono riferimento:
 - o l'allegato 1 della scheda C.2 del PAER "Criteri per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna" e la DGR 962/2004 "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna";
 - o l'allegato al PAER "L.R. 39/2005 - Criteri per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna"

2.4.1.1.4 Ur.3.LN Aree e immobili degradati situate in Località Masero

La località Il Masero-Terrarossa si colloca nel settore maggiormente infrastrutturato e urbanizzato della Lunigiana orientale, all'interno del corridoio vallivo compreso tra il sistema del torrente Taverone e il fondovalle del fiume Magra. L'area rappresenta uno dei principali nodi territoriali del comune, sia per la posizione geografica favorevole sia per la presenza delle principali infrastrutture di collegamento della Lunigiana, configurandosi come ambito di connessione tra il sistema dei nuclei collinari storici e il polo vallivo gravitante su Aulla e sull'asse della Cisa.

Dal punto di vista morfologico il territorio si sviluppa prevalentemente su superfici pianeggianti o debolmente acclivi di fondovalle e basso versante, modellate dai processi alluvionali storici del Magra e del Taverone. La conformazione del suolo, unita alla maggiore accessibilità rispetto ai nuclei collinari interni, ha favorito nel tempo la concentrazione di insediamenti residenziali, funzioni produttive, attività commerciali e infrastrutture di servizio. L'assetto territoriale contemporaneo appare quindi profondamente influenzato dalle trasformazioni urbanistiche e infrastrutturali sviluppatesi nel corso del Novecento lungo il sistema vallivo principale della Lunigiana.

L'area risulta fortemente relazionata alla presenza della SS62 della Cisa, della viabilità provinciale di collegamento con Monti e Aulla, della vicinanza al casello autostradale dell'A15 Parma-La Spezia e della prossimità alla linea ferroviaria Pontremolese. Tale configurazione conferisce a Il Masero-Terrarossa una funzione di centralità territoriale e infrastrutturale che la distingue nettamente dalle località collinari più interne del comune di Licciana Nardi. Il territorio assume infatti un ruolo di cerniera tra il sistema vallivo urbanizzato e gli ambiti rurali e montani della Lunigiana orientale.

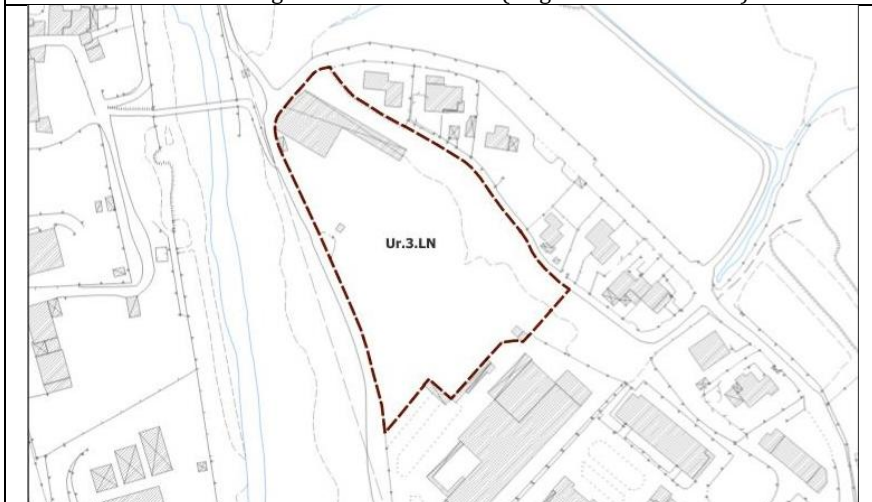
Il tessuto edilizio presenta caratteri eterogenei derivanti dalla sovrapposizione tra il nucleo storico originario e le successive espansioni residenziali, commerciali e produttive sviluppatesi lungo gli assi viari principali: il paesaggio urbano risulta quindi composto da edificazione storica, comparti residenziali recenti, strutture produttive, spazi commerciali e aree di servizio che tendono a svilupparsi linearmente lungo le infrastrutture vallive. Nonostante tali trasformazioni, permangono elementi di forte valore storico-identitario, in particolare legati alla presenza del Castello di Terrarossa, importante emergenza architettonica del sistema malaspiniiano della Lunigiana storica.

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. Esemplificazione articolazione della previsione (scala 1:2.000)



b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.3.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 ricostruttiva (Rr)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata nel PA in:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Rete viaria (I2) di progetto
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	10.600
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	9.000
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	3.400
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	1.600
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	400
- 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 edificabile (SE) max residenziale (mq)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max artigianale – industriale (mq)	500
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 ingrosso e depositi (mq)	450
Unità immobiliari (UI) max residenziali (n°)	0
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	10,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	35%

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Artigianale – industriale e Commerciale all'ingrosso
--

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

Si tratta di una porzione di insediamento degradato, dequalificato e decontestualizzato (posto nei pressi del Castello di Terrarossa in località il Masero – Terrarossa, collocato tra l'insediamento produttivo a sud-est e l'insediamento residenziale a nord-est ed il torrente a sud-ovest. Il complesso edilizio è costituito da manufatti precari, edifici e strutture in pessimo stato di manutenzione e relativi spazi aperti pertinenziali, inutilizzati. 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, mediante Permesso di Costruire (PdC) convenzionato, prevede la totale demolizione degli edifici e dei manufatti esistenti e la conseguente realizzazione mediante interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) di un nuovo insediamento produttivo (a destinazione mista industriale -artigianale e commerciale all'ingrosso) che dovrà essere posizionato nella porzione del lotto verso est, in continuità con l'edificato produttivo -artigianale e commerciale esistente con il quale allinearsi. Si tratta in particolare di una previsione finalizzata a qualificare le attività esistenti a destinazione industriale – artigianale – commerciale (da corredare con spazi aperti, piazzali e interventi pertinenziali), nonché al miglioramento delle dotazioni di qualificazione del contesto territoriale
--

interessato, mediante la complementare e contestuale realizzazione di interventi di mitigazione ambientale e corretto inserimento paesaggistico, nonché di adeguamento della viabilità esistente e di incremento degli standard urbanistici di servizio agli insediamenti, con particolare riferimento alle aree di sosta e parcheggio.
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 di adeguamento della viabilità esistente (Via Paesi Bassi)
- 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 da dislocarsi lungo la viabilità esistente (Via Paesi Bassi)

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione (lungo il lato nord-settentrionale 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 l'edificato esistente e verso il Castello di Terrarossa.
- Impiego di soluzioni tecniche e materiali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, in rapporto al contesto interessato.

f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica

Si veda al riguardo il "Quadro geologico - tecnico" (QG) e i relativi elaborati cartografici e documentali, di cui all'art. 89 delle Norme tecniche di attuazione del POI per l'individuazione delle classi di pericolosità ai sensi del PGRA e del PAI dissesti e le conseguenti condizioni di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica.

2.4.1.1.4.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI		Ur.3.LN
UTOE		LN 3 Terrarossa [...]
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 142	NO
	Art. 136	NO
Distretto Idrografico Appennino Settentrionale	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del TORRENTE CIVIGLIA
	Opere per la sicurezza dal rischio idraulico	NO
Disponibilità di reti pubbliche di urbanizzazione (GAIA SpA)	Acquedotto	SI
	Fognatura	SI
Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	FON Fondovalle Piccola porzione CLVd Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri
	Grotte	NO
	Emergenze geologiche	NO
Invariante II ed emergenze	Uso e copertura del suolo	Classe 121 - Aree industriali, commerciali e servizi pubblici e privati
	Carta delle reti ecologiche	-
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	Masero
	Viabilità di accesso	VIA PAESI BASSI

	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO
	Sentieri CAI e cammini	Via Francigena
Invariante IV ed emergenze	Morfotipo rurale	6 - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
Presenza vincoli/fasce e zone di rispetto	Idrogeologico	NO
	Rispetto impianti depurazione	NO
	Rispetto cimiteri	NO
	Rispetto ferroviario	NO
	Corsi d'acqua (Distanza 10 m)	NO
	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile GAIA SpA	NO
Fattori di inquinamento fisico	Classificazione PCCA	Classe 3, 4
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
	Elettrodotti	NO
Altri indicatori	Aziende AIA /IPPC	NO
	SISBON	NO
Altre informazioni	L'area è situata a circa 100 m dal CASTELLO DI TERRAROSSA, Bene Architettonico tutelato ai sensi della parte II del D.Lgs.42/2004 (cod. 90450090158)	

2.4.1.1.4.2 Criticità e punti di forza emersi

- Ur.3.LN riguarda una vasta area degradata e decontestualizzata nel Masero, presso il Castello di Terrarossa, da riconvertire mediante ristrutturazione edilizia ricostruttiva in un nuovo insediamento a destinazione artigianale-industriale e commerciale all'ingrosso.
- la trasformazione interviene su un'area già degradata e decontestualizzata, con una chiara finalità di rinnovo e riordino, senza intaccare aree agricole integre: la previsione è coerente con l'obiettivo di riqualificare un margine urbano critico già segnalato come problematico nel quadro strategico intercomunale.
- la destinazione produttiva e commerciale si colloca in prossimità di un bene storico-architettonico tutelato e di un percorso di mobilità lenta di grande rilevanza come la Via Francigena.
- All'interno dell'area sono presenti superfici coperte da vegetazione arborea e arbustiva (data la situazione di degrado è possibile la presenza di specie aliene)

2.4.1.1.4.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- Attuare una corretta e attenta regimazione delle acque e mantenere un'elevata permeabilità dei suoli
- I parcheggi dovranno essere realizzati con soluzioni drenanti
- Tra le prescrizioni indicate dalla scheda norma per mitigare l'impatto paesaggistico da e verso il Castello di Terrarossa la concentrazione dei volumi nella porzione più coerente con il tessuto produttivo esistente e la realizzazione di fasce verdi consistenti lungo i margini sensibili
- Compensare la vegetazione boschiva oggetto di taglio con l'impianto di piante autoctone con funzione di mitigazione paesaggistica e ambientale, tenendo in considerazione la necessità di mantenere e riqualificare la funzionalità delle reti di connettività ecologica trasversali rispetto al corso del T. Civiglia
- Il progetto deve essere corredato da una verifica visuale dedicata rispetto al Castello di Terrarossa e alla Via Francigena.
- valutare eventuali rischi ambientali o di contaminazione del suolo legati all'attività industriale precedente, oltre ad aspetti tecnici legati alla sicurezza, all'igiene e all'agibilità dell'area (compresa l'eventuale bonifica da cemento amianto)
- In fase di cantiere costituiscono riferimento le Linee guida ARPAT per la gestione del cantiere (2018) e l'allegato 5 alla Parte I del PRQA (Documento tecnico con determinazione di valori limite di emissione e prescrizioni per le attività produttive. In particolare Cap 9: Linee guida per la valutazione delle emissioni

- di polveri provenienti da attività di produzione, manipolazione, trasporto, carico o stoccaggio di materiali polverulenti)
- Il progetto dovrà individuare soluzioni tecniche e gestionali per garantire un adeguato approvvigionamento, nonché la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi: per conseguire il massimo risparmio idrico dovranno essere previste forme di stoccaggio, riuso e ricircolo delle acque utilizzate per uso non domestico (irrigazione delle superfici a verde, antincendio).
 - In riferimento alle finalità previste al Titolo VIII della LR 65/2014 relative all'edilizia sostenibile si richiamano Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana (2005-2006 - Ristampa 2010) <https://www.regione.toscana.it/documents/10180/320308/Linee%20guida%20per%20l'edilizia%20sostenibile%20in%20Toscana/09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9>
 - La progettazione e la gestione dell'attività produttiva deve essere ispirata ai criteri APEA
 - in merito alle specie aliene eventualmente presenti nell'area oggetto di degrado e abbandono il progetto dovrà 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 il successivo Regolamento di esecuzione 2025/1422, evitando interventi che possano favorirne la diffusione.
 - Mitigare l'impatto dell'illuminazione esterna sul contesto circostante (riduzione abbagliamento e dispersione data la presenza del tracciato autostradale) attraverso una corretta progettazione degli impianti. Costituiscono riferimento:
 - o l'allegato 1 della scheda C.2 del PAER "Criteri per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna" e la DGR 962/2004 "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna";
 - o l'allegato al PAER "L.R. 39/2005 - Criteri per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna"

U.r.3.LN  Si prevede totale demolizione degli edifici e dei manufatti esistenti e la conseguente realizzazione mediante interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) di un nuovo insediamento produttivo (a destinazione mista industriale -artigianale e commerciale all'ingrosso) che dovrà essere posizionato nella porzione del lotto verso est, in continuità con l'edificato produttivo - artigianale e commerciale esistente con il quale allinearsi. Pericolosità idraulica P3-elevata Alluvioni frequenti	Il tratto di interesse del Torrente Civiglia che scorre sul lato ovest del comparto è stato oggetto di lavori di messa in sicurezza idraulica a seguito allo stato di emergenza dichiarato con DPCM del 28 ottobre 2011 per le avversità atmosferiche che il 25 ottobre 2011 che hanno interessato la provincia di Massa Carrara. <u>Sponda dx:</u> Ordinanza n. 110 del 10 ottobre 2012: la regione ha provveduto ad approvare l'aggiudicazione lavori relativi all'interno ex O.P.C.M. 3974/2011 - O.P.G.R. 3/2012 R2-13 "Ripristino difesa di sponda in destra idraulica del Torrente Civiglia in località Masero di Terrarossa, in comune di Licciana Nardi (MS)"; BURT n. 56 del 22 ottobre 2012 parte prima. Delibera n.169 del 27-02-2017-COD INTERVENTO R2-13. Conclusi poi anche i lavori per la realizzazione del muro in cemento armato di 240 metri di lunghezza in destra idraulica. 
---	---



Sponda sx:

In sponda sinistra, l'area è stata oggetto del progetto di messa in sicurezza idraulica del torrente Civiglia (in riva sinistra) da tempo predisposto dal Consorzio di Bonifica Toscana Nord che ha previsto la realizzazione di un argine inerbito, più largo rispetto a quello esistente e lungo circa 340 metri, corredato di un itinerario pedonale in quota e percorso ciclo pedonale al piede e comprensivo delle opere di sistemazione a verde delle sponde fluviali (ambito di intervento di scenario);



Opera a presidio dell'area sia produttiva sia residenziale, dove sono presenti diverse attività artigianali e commerciali.

Il comparto confina con l'area di recente variante al RU, approvata con Del. N.23 del 30/06/2023

"Variante al regolamento Urbanistico vigente, per la definizione delle previsioni concernenti il progetto di rigenerazione urbana tra il Masero e il Castello di Terrarossa (art. 34 l.r. n.65/2014), con contestuale approvazione del progetto di iniziativa pubblica di *"Riqualificazione delle aree a standard, verde attrezzato e playground e relativi percorsi ciclo pedonali di connessione tra il quartiere del Masero e il Castello di Terrarossa"*.

PRESCRIZIONI

Gli interventi di messa in sicurezza idraulica eseguiti non hanno perseguito, ad oggi, un riesame e aggiornamento delle mappe di

	pericolosità del PGRA per l'area in esame, per la quale non è presente un quadro conoscitivo relativo alla magnitudo idraulica e ai battenti Tr200 di riferimento per l'applicazione della LR41/2028 e s.m.i. Il progetto dovrà pertanto essere supportato da studio idraulico che tenga conto degli effetti degli interventi di mitigazione/messa in sicurezza, collaudati, che definisca lo scenario di pericolosità e rischio idraulico residuo per la corretta applicazione della LR 41/2018 e s.m.i. L'intervento, sul patrimonio edilizio esistente, è fattibile ai sensi dell'Art.12 della LR 41/2014 e s.m.i. La messa in sicurezza o il raggiungimento del livello di rischio medio R2, può avvenire tramite interventi di difesa locale (Art. 8, comma 1, lett. d) nel caso non siano previsti aumenti di volume. Il non aggravio di rischio dovrà essere assicurato con le opere ed interventi definiti all'art. 8, c.2 della LR 41/2018. La realizzazione di interventi pertinenziali è fattibile ai sensi dell'Art.12, c2, c.2bis della LR 41/2014 e s.m.i. Le aree a parcheggio possono essere realizzate nel rispetto delle condizioni previste all'<u>Art. 13 comma 4 lett. b)</u> della LR 41/2014 e s.m.i. Il rilascio del titolo abilitativo prevede la gestione del rischio nell'ambito del Piano di Protezione Civile (PPC) ai sensi dell'Art. 14 LR 41/2018 trovandosi in area presidiata da sistema arginale di recente realizzazione. Il comune entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo, aggiorna il relativo piano e lo trasmette alla struttura regionale competente. Al fine del contenimento degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo gli interventi previsti sono attuabili nel rispetto delle disposizioni riportate nelle Norme Tecniche geologiche (NTG)
--	---

2.4.1.1.5 Ur.4.LN Aree e immobili in Località Piano della Quercia

La località Piano della Quercia si sviluppa in un ambito di transizione tra il fondovalle e i versanti collinari, caratterizzato da una maggiore accessibilità rispetto ai nuclei montani interni e da condizioni orografiche che hanno storicamente favorito l'utilizzo agricolo delle superfici data la presenza di superfici relativamente pianeggianti o debolmente acclivi. Il toponimo richiama chiaramente la storica presenza di querceti o di grandi esemplari arborei che hanno contribuito alla definizione dell'identità paesaggistica del luogo. Il territorio vede l'alternanza tra aree agricole aperte, piccoli nuclei edilizi, superfici boscate e vegetazione di margine che accompagna il reticolo idrografico minore.

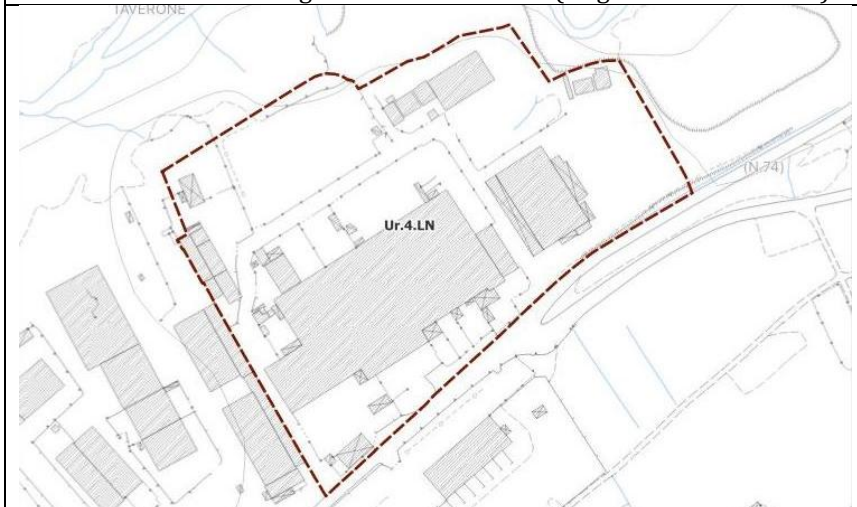
L'insediamento appare generalmente costituito da edificazione sparsa o piccoli aggregati rurali, strettamente relazionati alla viabilità locale e alle antiche sistemazioni agrarie del territorio.

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)



b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.4.LN
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	LN 3 Terrarossa [...]
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attuativo (PA)
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) Addizioni volumetriche (Ad) Interventi pertinenziali (Ip) Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata nel PUC in:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto
- Rete viaria (I2) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	42.400
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	37.900
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	3.000
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	4.500
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	3.100
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	1.400
- 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)	42.400
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 0

* Si tratta di immobili e strutture originariamente insediate e antropizzate, per i quali è previsto anche il riordino, la riqualificazione

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)	*2.500
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 ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari (UI) max residenziali (n°)	0
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	10,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	40%

(*) La sopraindicata superficie edificabile (SE) è da intendersi quella massima realizzabile mediante le categorie di intervento previste dal POI (addizioni volumetriche e nuova edificazione) 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

Artigianale – industriale

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

Si tratta di un'area collocata in località Piano della Quercia e posizionata in territorio pianeggiante tra la viabilità esistente (SP 74) a sud ed il Torrente Taverone a nord, che risulta sostanzialmente già trasformata nella porzione meridionale, su cui insistono edifici con funzione artigianale – industriale e aree libere a deposito, anche in esito a precedenti strumenti attuativi comunali. La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti le strategie di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare

riferimento alle indicazioni per le azioni concernenti i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT/PPR, prevedendo il riordino delle porzioni edificate e la nuova edificazione (Ne). In particolare il POI prevede la formazione di un Piano Attuativo (PA) di iniziativa pubblica e/o o privata, finalizzato al completamento e rinnovo edilizio di questa porzione di insediamento, anche mediante interventi di totale demolizione degli edifici e dei manufatti e la successiva nuova edificazione (Ne), finalizzati a migliorare i livelli di accessibilità alle attività produttive e a qualificare il margine urbano con particolare attenzione a quello posto in prossimità delle contermini aree del parco fluviale del torrente Taverone. La previsione concorre alla qualificazione ed al completamento dell'insediamento con destinazione artigianale – industriale, nonché al miglioramento delle dotazioni di qualificazione del contesto territoriale interessato, mediante la complementare e contestuale realizzazione di interventi di mitigazione ambientale e corretto inserimento paesaggistico, nonché di completamento e adeguamento della viabilità esistente, corredata di complementari aree di sosta e parcheggio. In particolare il Piano Attuativo (PA), nei limiti dei parametri precedentemente indicati, è tenuto a definire e disciplinare:

- gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente che potranno essere di Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr), anche comprensivi di Addizioni volumetriche (Ad) e Interventi pertinenziali (Ip), qualora strettamente necessari all'adeguamento igienico - sanitario o di sicurezza dei luoghi di lavoro degli edifici;
- le aree da destinare ad ampliamento funzionale degli insediamenti produttivi esistenti, ovvero all'insediamento di nuove attività mediante interventi di Nuova edificazione (Ne).

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.

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 per la realizzazione della nuova viabilità di distribuzione interna e adeguamento del nodo di intersezione con la viabilità esistente (SP. 74).
- Realizzazione e cessione gratuita 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.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione (lungo il lato settentrionale e orientale del lotto 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 urbano che mostra il contatto con le contermini aree boscate.
- Mantenimento o recupero della vegetazione esistente ai margini della previsione (tratteggio verde), da porre in relazione e continuità con la fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico.
- Rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 8 comma 8.3 dell'Allegato 8b (Disciplina dei beni paesaggistici) alla Disciplina di piano del PIT/PPR.
- Perseguimento e declinazione degli "indirizzi" relativi alla qualità delle trasformazioni di cui all'art. 93 delle Norme del POI.

Al fine della qualificazione ambientale dei nuovi insediamenti 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 produttivo.

f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica

Si veda al riguardo il "Quadro geologico – tecnico" (QG) e i relativi elaborati cartografici e documentali, di cui all'art. 89 delle Norme tecniche di attuazione del POI per l'individuazione delle classi di pericolosità ai sensi del PGRA e del PAI dissesti e le conseguenti condizioni di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica.

2.4.1.1.5.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI		Ur.4.LN
UTOE		LN 3 Terrarossa [...]
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 142	SI, lett. c)
	Art. 136	NO
Distretto Idrografico Appennino Settentrionale	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del T. Taverone
	Opere per la sicurezza dal rischio idraulico	NO
Disponibilità di reti pubbliche di urbanizzazione (GAIA SpA)	Acquedotto	SI
	Fognatura	NO
Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	ALP Alta pianura
	Grotte	NO
	Emergenze geologiche	NO
Invariante II ed emergenze	Uso e copertura del suolo	Classe 121 - Aree industriali, commerciali e servizi pubblici e privati
	Carta delle reti ecologiche	-
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	Piano della QUERCIA
	Viabilità di accesso	EX SS 665 MASSESE
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO
	Sentieri CAI e cammini	Via del Volto Santo (bici)
Invariante IV ed emergenze	Morfotipo rurale	6 - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
Presenza vincoli/fasce e zone di rispetto	Idrogeologico	SI, RD 3267/1923
	Rispetto impianti depurazione	NO
	Rispetto cimiteri	NO
	Rispetto ferroviario	NO
	Corsi d'acqua (Distanza 10 m)	NO
	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile GAIA SpA	NO
Fattori di inquinamento fisico	Classificazione PCCA	Classe 4, 5
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
	Elettrodotti	NO
Altri indicatori	Aziende AIA /IPPC	A circa 270 m è situata la UEE Italia s.r.l. (ex-Cheddite) Deposito esplosivi (stabilimenti in art. 8 soggetti a Notifica e Rapporto di Sicurezza – Legge Seveso)
	SISBON	NO
Altre informazioni		

2.4.1.1.5.2 Criticità e punti di forza emersi

- L'area non è servita da rete fognaria
- L'area ricade all'interno delle zone a diverso grado di rischio delimitate intorno all'azienda a rischio di incidente rilevante UEE Italia s.r.l. (ex-Cheddite)
- L'intervento consente la realizzazione e cessione gratuita al comune delle opere e degli interventi per la realizzazione della nuova viabilità di distribuzione interna e adeguamento del nodo di intersezione con la viabilità esistente (Via Massese) (SP. 74).
- L'area ricade all'interno del vincolo idrogeologico
- L'area è prossima al percorso ciclabile della Via del Volto santo

- La maggior parte della superficie ricade nel vincolo paesaggistico ex Art. 142 c.1 lett. c) del Codice
- Il POI propone l'intervento Rf.1.LN di adeguamento della viabilità esistente lungo la S.S. Massese n. 665, nel tratto adiacente all'insediamento produttivo di Piano della Quercia
- Possibili effetti cumulativi, anche in senso sinergico la prossimità alla previsione Rp.1.LN anch'essa volta all'ampliamento dell'area produttiva esistente in loc. Piano della Quercia



2.4.1.1.5.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- Il Piano attuativo è oggetto del procedimento di VAS ai sensi della L.R. 10/2010
- qualora sia adeguatamente motivata l'impossibilità di allaccio alla fognatura secondo quanto indicato nel regolamento del Gestore del SII, per la scelta impiantistica di trattamento autonomo dei reflui costituiscono riferimento le tipologie riportate nell'Allegato 2 e nell'Allegato 3 del D.P.G.R. n. 46/R/2008. Da verificare, data la presenza del complesso produttivo, della possibilità di attuare fore di depurazione consortile
- garantire e verificare il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8 dell'elaborato 8B del PIT/PPR
- Il progetto dovrà individuare soluzioni tecniche e gestionali per garantire un adeguato approvvigionamento, nonché la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi: per conseguire il massimo risparmio idrico dovranno essere previste forme di stoccaggio riuso e ricircolo delle acque utilizzate per uso non domestico (irrigazione delle superfici a verde, antincendio).
- In riferimento alle finalità previste al Titolo VIII della LR 65/2014 relative all'edilizia sostenibile si richiamano Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana (2005-2006 - Ristampa 2010) <https://www.regione.toscana.it/documents/10180/320308/Linee%20guida%20per%20l'edilizia%20sostenibile%20in%20Toscana/09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9>
- La progettazione e la gestione dell'attività produttiva deve essere ispirata ai criteri APEA
- Si concorda con le prescrizioni della scheda norma in merito alla realizzazione (lungo il lato settentrionale e orientale del lotto 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 urbano che mostra

il contatto con le contermini aree boscate. Mantenimento o recupero della vegetazione esistente ai margini della previsione (tratteggio verde), da porre in relazione e continuità con la fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico.

- Al fine della qualificazione ambientale dei nuovi insediamenti 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 pertinenti all'insediamento produttivo.
- I parcheggi e le superfici di servizio dovranno essere progettati con pavimentazioni drenanti o semipermeabili, raccolta e trattamento delle acque meteoriche di prima pioggia ove necessario e sistemi di laminazione o accumulo
- A tutela della risorsa idrica a uso idropotabile valgono le disposizioni di cui all'art. 94 del D.Lgs 152/06 e ulteriori eventuali disposizioni da parte del gestore del SII: risulta necessario prestare particolare attenzione a cantieri, drenaggi, possibili contaminazioni.
- Ai sensi dell'art. 3 delle NTA, costituisce riferimento l'elaborato di tecnico (Relazione) denominato *"Rischio di incidenti rilevanti"* (E.RIR), relativo al controllo dell'attività urbanistico edilizia nelle aree dei comuni di Fosdinovo e Licciana Nardi in cui sono presenti stabilimenti a rischio di incidente rilevante che, che, oltre a dati ed informazioni di natura conoscitiva, detta specifiche prescrizioni, condizioni e limitazioni da rispettare nella formazione di strumenti attuativi (comunque denominati) o nel rilascio di titoli abilitativi e autorizzativi, ai fini della riduzione, del contenimento e della mitigazione del rischio.
- In relazione alle attività insediate è necessario prevedere, tenendo conto della localizzazione di recettori sensibili (residenza) e di eventuali effetti cumulativi anche in senso sinergico (vd previsione Rp.1.LN):
 - valutazioni previsionali di impatto acustico
 - valutazioni previsionali delle emissioni in atmosfera (anche odorigene)
 - Valutazioni previsionali del traffico locale generato
- In fase di cantiere costituiscono riferimento le Linee guida ARPAT per la gestione del cantiere (2018) e l'allegato 5 alla Parte I del PRQA (Documento tecnico con determinazione di valori limite di emissione e prescrizioni per le attività produttive. In particolare Cap 9: Linee guida per la valutazione delle emissioni di polveri provenienti da attività di produzione, manipolazione, trasporto, carico o stoccaggio di materiali polverulenti)
- Mitigare l'impatto dell'illuminazione esterna sul contesto circostante attraverso una corretta progettazione degli impianti. Costituiscono riferimento:
 - l'allegato 1 della scheda C.2 del PAER "Criteri per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna" e la DGR 962/2004 "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna";
 - l'allegato al PAER "L.R. 39/2005 - Criteri per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna"
- in merito alle specie aliene eventualmente presenti il progetto dovrà 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 il successivo Regolamento di esecuzione 2025/1422, evitando interventi che possano favorirne la diffusione.

2.4.1.2 Valutazione dei lotti liberi

Codice ID	Superficie fondiaria (Sf - mq)	Superficie edificabile (Se - mq)	Altezza Massima (H. mt.)	Indice di copertura (Ic. %)	Categoria funzionale	Prescrizioni e misure vincolanti. Definizione
L.2.LN	510	120	7,50	30%	Residenziale	Nessuna
L.5.LN	1768	120	7,50	40%	Residenziale	Nessuna
L.9.LN	1518	120	7,50	40%	Residenziale	Realizzazione degli interventi e cessione gratuita delle aree per l'allargamento (circa 2 mt) della sede stradale posta sul lato occidentale (Via Irlanda) del lotto urbanistico di riferimento

2.4.1.2.1 Loc. Terrarossa, loc. Cocca, loc. Masero

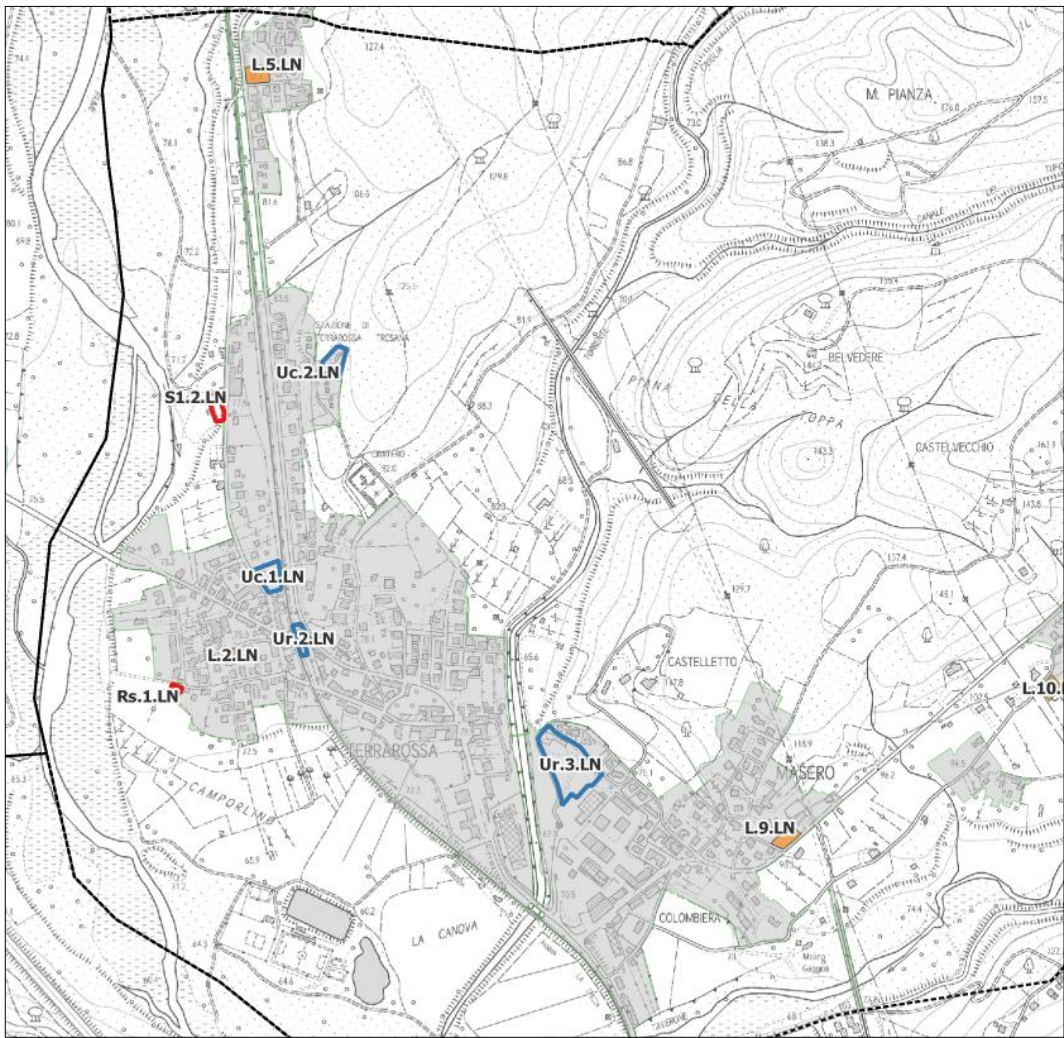


Figura 2.4-3 Localizzazione CTR con reticolo idrografico

2.4.1.2.1.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Analisi		L.2.LN	L.5.LN	L.9.LN
Localizzazione	Località	Loc. Terrarossa	Loc. Cocca, Terrarossa	Loc. Masero
Frazione:	Viabilità	Via del Cinema	Via La Cocca	Corso Europa Unità
Tipologia		Area di completamento Residenziale		
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 142	NO	NO	NO
	Art. 136	NO	NO	NO
Disponibilità di reti pubbliche di urbanizzazione	Acquedotto	SI	SI	SI
	Fognatura	SI	SI	SI
Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	ALP Alta pianura	CLVd Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri	
	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del FIUME MAGRA MEDIO		Bacino del TORRENTE TAVERONE
	Emergenze geologiche	NO	NO	NO
Invariante II	Uso e copertura del suolo	Classe 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo	Classe 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo	Classe 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo
	Carta delle reti ecologiche (morfotipo ed elementi di funzionalità delle reti)	-	-	-
	Rete Natura 2000 e aree protette	NO	NO	NO

Analisi		L.2.LN	L.5.LN	L.9.LN
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO	NO	NO
Invariante III	Beni architettonici tutelati	NO	NO	NO
	Morfotipo rurale	6 - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle	6 - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle 21 - Morfotipo del mosaico culturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna	6- Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
Invariante IV	Sentieri, cammini	NO	Via del Volto Santo (bici)	NO
Qualità urbana e vivibilità	Idrogeologico	NO	SI, RD 3267/1923	NO
	Rispetto impianti depurazione	NO	NO	NO
Presenza vincoli/fasce e zone di rispetto	Rispetto cimiteri	NO	NO	NO
	Rispetto ferroviario	NO	NO	NO
	Distanza 10 m corsi d'acqua	NO	NO	NO
	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile	NO	SI, ricade nella zona di rispetto di 200 m del Pozzo TERRAROSSA 2	NO
	Classificazione PCCA	Classe 3	Classe 4	Classe 3, 2
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO	NO	NO
Fattori di inquinamento fisico	Elettrodotti	NO	NO	NO
	Aziende AIA /IPPC	NO	NO	NO
	SISBON	NO	NO	NO
	Area interessata da progetti di paesaggio			
Altri elementi di interesse	elementi storico testimoniali			
	Rispetto varchi inedificati			
Effetti cumulativi anche in senso sinergico con condizioni preesistenti e/o altre previsioni				

2.4.1.2.1.2 Criticità e punti di forza emersi

2.4.1.2.1.2.1 L.2.LN, L.5.LN, L.9.LN

- Nel complesso, questi lotti rappresentano completamente del territorio urbanizzato e tutti si collocano in tessuti già serviti da acquedotto e fognatura e privi di vincoli paesaggistici diretti.
- All'interno del lotto L.2.LN, che va a saturare un vuoto posto tra via Cinema e il tessuto residenziale esistente è presente vegetazione arboreo-arbustiva
- In particolare, L.5.LN si colloca all'intersezione tra la SS della Cisa e Via la Cocca ed è interessato
 - o da vincolo idrogeologico
 - o dalla zona di rispetto del Pozzo Terrarossa 2
 - o dalla prossimità alla Via del Volto Santo
 - o da classe acustica IV
- La previsione L.9.LN si colloca all'intersezione tra la SP55 (Corso Europa Unità) e Via Irlanda e la sua attuazione consente la realizzazione degli interventi e cessione gratuita delle aree per l'allargamento (circa 2 mt) della sede stradale posta sul lato occidentale (Via Irlanda) del lotto urbanistico di riferimento

2.4.1.2.1.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

2.4.1.2.1.3.1 L.2.LN, L.5.LN, L.9.LN

Per i lotti a minore sensibilità la sostenibilità appare generalmente buona, a condizione che il completamento edilizio mantenga un disegno coerente, riduca l'impermeabilizzazione e tratti con attenzione i bordi urbani.

Per il lotto L.2.LN

- mantenere /ricostituire le fasce vegetazionali lungo i margini

Per il lotto L.5.LN

- Progettazione in sicurezza dell'intersezione tra gli accessi al lotto e la viabilità esistente, anche di natura sovracomunale tenendo conto anche della presenza del percorso ciclabile della via del Volto santo che corre lungo la strada statale
- A tutela della risorsa idrica a uso idropotabile valgono le disposizioni di cui all'art. 94 del D.Lgs 152/06 e ulteriori eventuali disposizioni da parte del gestore del SII: risulta necessario prestare particolare attenzione a cantieri, drenaggi, possibili contaminazioni.
- dato che ricade in contesti già urbanizzati dove la classificazione IV deriva dalla presenza di assi infrastrutturali (DPR 142/04 DPCM459/98), ai fini della tutela della salute e del benessere abitativo contenuto nella Legge 447/1995, a livello progettuale, tenuto conto dell'efficacia degli interventi di mitigazione passivi di natura edilizia, è necessario verificare il rispetto dell'obiettivo di III classe (leq 60 dBA per il periodo diurno e 50 dBA per il periodo notturno) da attestare mediante verifica fonometrica da parte di tecnico abilitato

Per il lotto L.9.LN

- Progettazione in sicurezza dell'intersezione tra gli accessi al lotto e la viabilità esistente
 - integrare l'edificio e gli spazi pertinenziali con il paesaggio circostante, sfruttando la morfologia e la pendenza naturale del terreno per la sua realizzazione evitando sbancamenti significativi e mantenendo sistemazioni idraulico agrarie tradizionali nelle pertinenze degli edifici
 - Realizzare fasce vegetate lungo i margini, in connessione con quelle adiacenti
-

3 INTERVENTI ESTERNI AL TERRITORIO URBANIZZATO

3.1 TABELLA DI SINTESI DEGLI INTERVENTI PREVISTI

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. NUOVE PREVISIONI

Le trasformazioni sono riportate nelle tavole

- QP.1 Articolazione generale delle previsioni (Territorio rurale). Quadro generale (40k)
- QP.2 Articolazione generale delle previsioni (Territorio rurale). Quadro comunale(10k)
- QP.2.LN Articolazione generale delle previsioni (Territorio rurale). Licciana Nardi

Le schede relative alle stesse trasformazioni sono riportate negli elaborati:

- QP.5 Dettaglio delle previsioni (Insediamenti periurbani e rurali). Atlanti comunali (2k)
- QP.5.LN Dettaglio delle previsioni (Insediamenti periurbani e rurali). Licciana Nardi

Previsioni di sviluppo sostenibile in territorio rurale (R - S)

- Previsioni di nuovi insediamenti, attrezzature e infrastrutture del PSI (Rc)
- Previsioni di nuovi Standard Urbanistici in applicazione della disciplina PSI (Rs)
- Ampliamento funzionale di insediamenti produttivi esistenti (Rp)
- Ampliamento funzionale di attrezzature, servizi e infrastrutture esistenti (Rf)
- Aree degradate, dismesse e/o abbandonate, di recupero o rigenerazione (S1)
- Aree decontestualizzate e/o dequalificate, di mitigazione o riconversione (S2)

Intervento	UTOE
Rc.5.LN	LN.2
Rs.1.LN	LN.3
Rp.1.LN	LN.3
Rf.1.LN	LN.3
Rf.2.LN	LN.2
S1.1.LN	LN.1
S1.2.LN	LN.3
S2.1.LN	LN.3
S2.2.LN	LN.3
S2.3.LN	LN.3

Categorie funzionali (Art. 99 LR 65/2014)	Previsioni esterne al Territorio urbanizzato (Se - mq) - Territorio rurale				
	Subordinate alla Copianificazione (Art. 25 C. 1)			Non subordinate alla Copianificazione (Art. 25 C. 2 e Altro)	
	Nuova ed. (Ne)	Riuso (R)	Totale (Ne + R)	Nuova ed. (Ne)	Riuso (R)
a) Residenziale	N.A.	0	0	N.A.	0
b) Industriale - Artigianale	500	0	500	0	0
c) Commerciale dettaglio	0	0	0	0	0
d) Turistico - ricettiva	500	0	500	0	200
e) Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0
f) Com. ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
TOTALI	1.000	0	1.000	0	200

Tabella 3.1-1 Dimensionamento - Sintesi per caratteri del territorio - Territorio rurale (TOTALE)

Per ogni previsione di trasformazione dei suoli è stata verificata/attestata la conformità **rispetto alla disciplina di PGRA** (limitazioni/condizioni per le aree P3, indicazioni per le aree fluviali ricadenti in P3 e in P2, limitazioni/condizioni per le aree P2, limitazioni per eventuali aree destinate a casse di laminazione) e rispetto **alla disciplina del PAI Dissesti** (limitazioni/condizioni per le aree P4, limitazioni/condizioni per le aree P3a e P3b).

3.2 PREVISIONI DI NUOVI INSEDIAMENTI, ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE DEL PSI (Rc)

3.2.1 Rc.5.LN Nuovo insediamento turistico ricettivo per attrezzature e servizi in loc. Pontebosio

Pontebosio, è collocato lungo la valle del torrente Taverone in un contesto territoriale caratterizzato da una forte relazione tra il sistema fluviale, la struttura insediativa medievale e il paesaggio collinare e montano circostante. Il borgo si sviluppa in prossimità di un antico attraversamento del corso d'acqua, elemento che ha storicamente determinato il ruolo strategico della località all'interno della rete dei collegamenti vallivi della Lunigiana.

L'insediamento storico si sviluppa attorno al nucleo fortificato e lungo la viabilità storica di attraversamento, mantenendo un rapporto diretto con il ponte e con il sistema idrografico locale. La conformazione del territorio ha favorito una struttura urbana compatta, tipica dei borghi storici lunigianesi sorti in connessione con punti strategici di transito e controllo territoriale.

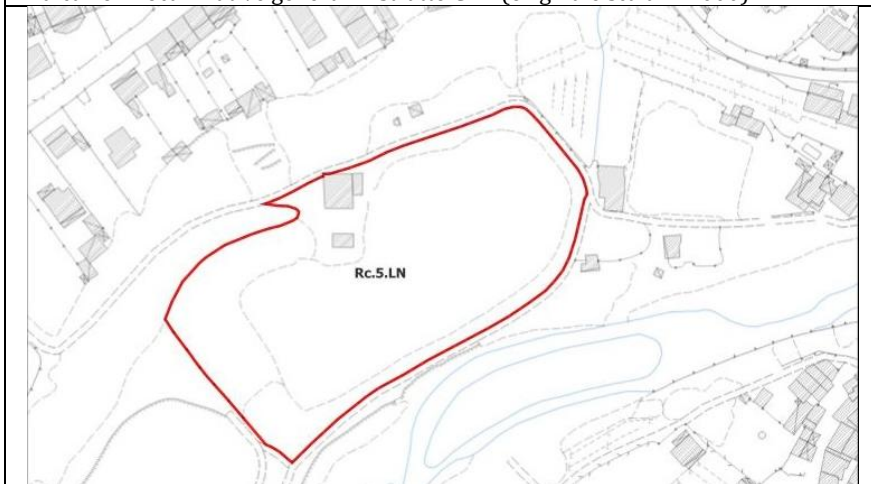
L'elemento identitario principale della località è rappresentato dal Castello di Pontebosio, storica emergenza architettonica legata al sistema difensivo e feudale dei Malaspina.

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

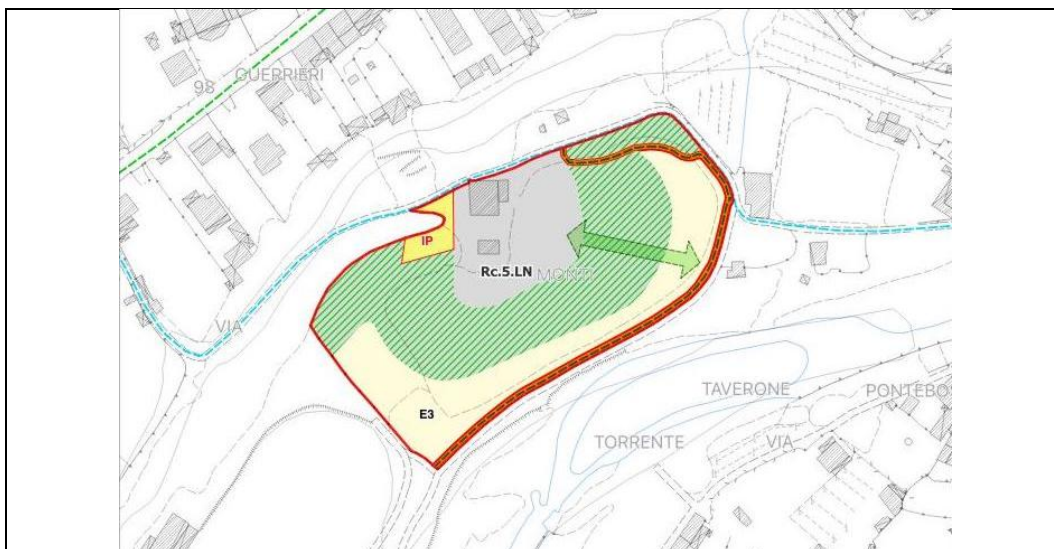
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000 o 5.000)



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



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



b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Rc.5.LN
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	LN.2 Licciana Nardi [...]
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) Nuova edificazione (Ne) Interventi pertinenziali (Ip)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata dal PA in:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Rete della mobilità lenta (IL1) di progetto
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto
- Aree a prevalente caratterizzazione agricola (E3)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici)	16.600
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	15.300
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	7.500
- di cui a aree a prevalente caratterizzazione agricola (E3) (mq)	4.600
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	1.300
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	900
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	400
- 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)	400
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 3.200

* Si tratta di un'area già in parte insediata e trasformata, in relazione all'edificato esistente (da rigenerare) e agli spazi complementari (aree ed impianti per attrezzature sportive e per i servizi ricreativi connessi) funzionali alla qualificazione dell'insediamento turistico ricettivo. La previsione individua inoltre le aree agricole inutilizzate e marginali da mantenere e valorizzare.

c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti)

Superficie edificata e edificabile max residenziale (mq)	0
Superficie edificata e edificabile max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificata e edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificata e edificabile max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificata e edificabile max turistico – ricettiva (mq)	* 500
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari max residenziali (n°)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	7,5
Indice di copertura (% - mq/mq)	20%

* La sopraindicata Superficie edificata e edificabile (SE) è da intendersi quella massima realizzabile mediante le categorie di intervento previste dal POI, indipendentemente dalle consistenze edilizie esistenti che non rilevano ai fini dell'attuazione della previsione.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Turistico - ricettivo

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

Si tratta di una porzione di territorio aperto a caratterizzazione agricola, posta a ridosso della località di Pontebosio e collocata sul terrazzo di fondovalle del reticolo fluviale, contermina alla fascia di pertinenza dell'alveo del torrente Taverone, ma posizionato in aree elevate di quota. La parte a sud è caratterizzata da una ristretta fascia di vegetazione ripariale. Sull'area, nella porzione a nord, in prossimità della viabilità esistente (Via Pontebosio) è presente un edificio proto-industriale abbandonato (ex cartiera), oggi in stato di degrado e abbandono, del quale si prevede il recupero e la rifunzionalizzazione a fini turistico – ricettivi (di cui agli articoli 22, 23 e 24 della LR 61/2024), anche in relazione a quelli contermini già esistenti (castello di Pontebosio). La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento alle disposizioni le "Trasformazioni esterne al territorio urbanizzato" (LN.05 Nuovo insediamento turistico – ricettivo, attrezzature e servizi loc. Pontebosio) specificatamente oggetto di Conferenza di Copianificazione. In particolare il POI prevede la formazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC), finalizzato al recupero a scopi turistici - ricettivi dell'intero complesso e alla contestuale riqualificazione paesaggistica e ambientale degli spazi aperti e delle aree agricole pertinenziali. In particolare si prevede:

- la rigenerazione e la rifunzionalizzazione dell'edificio della ex cartiera mediante interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr), quest'ultima esclusivamente finalizzata e limitata alla fedele ricostruzione delle parti eventualmente crollate o allo stato di rudere;
- la contestuale realizzazione di complementari spazi, aree ed impianti da destinare ad attrezzature sportive e per i servizi ludico -ricreativi connessi e funzionali alla qualificazione dell'insediamento turistico ricettivo, anche corredati da edifici e strutture di servizio (spogliatoi, piscina, palestra, area fitness, spa, ecc.)
- la realizzazione di interventi pertinenziali nei limiti e alle condizioni definiti dalle Norme del POI.

In forma complementare è prevista la riqualificazione paesaggistica e ambientale degli spazi aperti pertinenziali e il mantenimento delle aree agricole e degli spazi aperti di maggiore pregio (Aree a prevalente caratterizzazione agricola - E3), in forma contestuale all'adeguamento della viabilità di servizio all'insediamento e di accesso (fruizione) al contermina Torrente Taverone, anche corredata di minimi spazi di sosta e parcheggio di attestamento.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione delle opere e degli interventi di integrazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali e di rete.
- Realizzazione degli interventi e delle opere di adeguamento della viabilità esistente (Via Pontebosio) e degli interventi e delle opere per il percorso ciclabile e pedonale tali da garantire il collegamento dell'insediamento con le aree prossime al torrente Taverone e con il contermina castello di Pontebosio.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e convenzionamento all'uso pubblico di parcheggi e aree di sosta da attestare in prossimità degli accessi al torrente Taverone.

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica dei margini dell'insediamento (verde di separazione, filari alberati, siepi, ecc.), con particolare attenzione per la fascia lungo la viabilità esistente e per il margine orientale verso il Castello di Pontebosio e con il prioritario mantenimento delle alberature esistenti.
- Impiego di soluzioni tecniche e materiali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, in rapporto al contesto interessato.
- Conservazione o riconfigurazione mediante ricostituzione delle sistemazioni idraulico agrarie esistenti, con l'impegno al mantenimento delle Aree a prevalente caratterizzazione agricola (E3).
- Mantenimento delle relazioni funzionali tra il corpo idrico ed il territorio di pertinenza, mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici identitari e del sistema delle visuali verso il castello di Pontebosio e verso il fiume, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8 comma 8.3 dell'allegato 8b alla Disciplina dei Beni paesaggistici del PIT/PPR.
- Perseguimento e declinazione degli "indirizzi" relativi alla qualità delle trasformazioni di cui all'art. 93 delle Norme del POI.

f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica

Si veda al riguardo il "*Quadro geologico - tecnico*" (QG) e i relativi elaborati cartografici e documentali, di cui all'art. 89 delle Norme tecniche di attuazione del POI per l'individuazione delle classi di pericolosità ai sensi del PGRA e del PAI dissesti e le conseguenti condizioni di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica.

3.2.1.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI		Rc.5.LN
UTOE		LN.2 Licciana Nardi [...]
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 136	NO
	Art. 142	SI, lett. c)
Distretto Idrografico Appennino Settentrionale	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del TORRENTE TAVERONE
	Opere per la sicurezza dal rischio idraulico	NO
Disponibilità di reti pubbliche di urbanizzazione (GAIA SpA)	Acquedotto	SI
	Fognatura	SI
Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	FON Fondovalle
	Grotte	NO
	Emergenze geologiche	NO
Invariante II ed emergenze	Uso e copertura del suolo	210 - Seminativi irrigui e non irrigui 1411 - Cimitero 242 - Sistemi culturali e particellari complessi
	Carta delle reti ecologiche	Rete degli ecosistemi agropastorali Agroecosistema frammentato attivo
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	Pontebosio
	Viabilità di accesso	Via Francesco Morgnati
	Distanza da TU e NR (in linea d'aria)	65 m TU Pontebosio 50 m TU Monti Piano del Monte
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO
	Sentieri CAI e cammini	Cammino del Volto Santo
Invariante IV ed emergenze	Morfotipo rurale	6 - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
Presenza vincoli/fasce e zone di rispetto	Idrogeologico	NO
	Rispetto impianti depurazione	NO
	Rispetto cimiteri	NO

	Rispetto ferroviario	NO
	Corsi d'acqua (Distanza 10 m)	SI, ricade nella fascia dei 10 m dell'elemento TN10647 del Reticolo idrografico Regione Toscana
	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile GAIA SpA	NO
Fattori di inquinamento fisico	Classificazione PCCA	3
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
	Elettrodotti	NO
Altri indicatori	Aziende AIA /IPPC	NO
	SISBON	NO
Altre informazioni		

3.2.1.2 Criticità e punti di forza emersi

- L'area si colloca su terrazzo di fondovalle sopraelevato rispetto all'alveo, è caratterizzata dalla presenza di fascia vegetazione ripariale a sud e presenta visuali verso il Castello di Pontebosio.
- L'area di previsione risulta in prossimità del ciglio di sponda in destra idrografica del T. Taverone
- La previsione persegue il recupero di un edificio in stato di abbandono e degrado (ex cartiera)
- La previsione è situata in prossimità di borgo storico e di itinerari culturali e riveste una consistente sensibilità percettiva
- la previsione interessa 6000 mq di suolo agricolo (6.000 mq)
- La zona è servita da reti acquedotto e fognatura
- Ricade in vincolo paesaggistico ex art. 142 c.1 lett. c) del Codice
- Interferisce con la fascia di 10 m da un corso d'acqua inserito nel reticolo idrografico regionale (TN10647)

3.2.1.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- garantire il rispetto della distanza dal corso d'acqua ai sensi della L.r. 41/2008
- ricorso a pavimentazioni drenanti evitando scarichi diretti nel reticolo;
- La tutela e la riqualificazione delle fasce ripariali e delle connessioni ecologiche trasversali al corso d'acqua
- Corredare il progetto di approfondimenti paesaggistici al fine di garantire la tutela delle visuali da e verso il Castello
- Rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8 c.1 dell'elaborato 8B del Pit/PPR
- Garantire il mantenimento delle tradizionali sistemazioni agrarie e limitando le interferenze con la naturale morfologia del terreno (ad es sbancamenti e movimenti terra)
- Il progetto dovrà individuare soluzioni tecniche e gestionali per garantire un adeguato approvvigionamento, nonché la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi: per conseguire il massimo risparmio idrico dovranno essere previste forme di stoccaggio riuso e ricircolo delle acque utilizzate per uso non domestico (irrigazione delle superfici a verde, antincendio).
- In riferimento alle finalità previste al Titolo VIII della LR 65/2014 relative all'edilizia sostenibile si richiamano Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana (2005-2006 - Ristampa 2010) <https://www.regione.toscana.it/documents/10180/320308/Linee%20guida%20per%20l'edilizia%20sostenibile%20in%20Toscana/09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9>
- In fase di cantiere costituiscono riferimento le Linee guida ARPAT per la gestione del cantiere (2018) e l'allegato 5 alla Parte I del PRQA (Documento tecnico con determinazione di valori limite di emissione e prescrizioni per le attività produttive. In particolare Cap 9: Linee guida per la valutazione delle emissioni di polveri provenienti da attività di produzione, manipolazione, trasporto, carico o stoccaggio di materiali polverulenti)
- Mitigare l'impatto dell'illuminazione esterna sul contesto circostante attraverso una corretta progettazione degli impianti. Costituiscono riferimento:

- l'allegato 1 della scheda C.2 del PAER "Criteri per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna" e la DGR 962/2004 "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna";
- l'allegato al PAER "L.R. 39/2005 - Criteri per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna"
- in merito alle specie aliene eventualmente presenti (o insediabili a seguito delle trasformazioni) il progetto dovrà 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 il successivo Regolamento di esecuzione 2025/1422, evitando interventi che possano favorirne la diffusione.

La trasformazione Rc.5.LN è stata modificata a seguito di valutazione ambientale specifica con la quale era stato chiesto di ridurre l'estensione, a salvaguardia dell'agroecosistema, attivo e di valore ecologico.



Versione originaria



Versione modificata

3.3 PREVISIONI DI NUOVI STANDARD URBANISTICI IN APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA PSI (Rs)

3.3.1 Rs.1.LN Nuova area a parcheggio in loc. 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. Esemplificazione articolazione della previsione (scala 1:2.000)



b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Rs.1.LN
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	LN.3 Terrarossa [...]
Strumento e modalità di attuazione	Progetto di opera pubblica
Categoria di intervento (prevalente)	Opera di urbanizzazione primaria (Ur)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata dal PA in:
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici)	400
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	0
- di cui a verde privato inedificato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	0
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	400
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	400
- 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)	0
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 300

* Si tratta di un'area inutilizzata in parte già insediata e trasformata in relazione ad infrastrutture e strutture esistenti.

c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti)

Superficie edificabile max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari max residenziali (n°)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	0

Indice di copertura (% - mq/mq)	0
---------------------------------	---

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

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

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

Si tratta di una porzione di spazio aperto inedito e inutilizzato, prospiciente il tessuto urbano a ovest della frazione di Terrarossa e collocato lungo la viabilità esistente denominata Via Magra, destinato alla realizzazione di una nuova area di sosta e parcheggio, funzionale alla qualificazione e migliore fruizione della località. La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento alle disposizioni applicative concernenti le "Servizi, dotazioni territoriali e verifica degli Standard Urbanistici" (Art. 26 Comma 8 della Disciplina di piano del PSI) specificatamente oggetto di Conferenza di Copianificazione. In particolare il POI prevede la formazione di un Progetto (di fattibilità, definitivo ed esecutivo) di opera pubblica, finalizzato all'incremento della dotazione di standard urbanistici (parcheggi e aree di sosta) e alla qualificazione dei livelli di accessibilità di questa porzione di territorio.

Valgono inoltre, per la specifica natura di questa previsione, le disposizioni di cui all'art. 73 delle Norme del POI.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione delle opere e degli interventi di adeguamento del nodo di intersezione (ingresso e uscita) tra nuovo parcheggio e viabilità esistente.
- 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 di parcheggi e aree di sosta da dislocare lungo la viabilità esistente di servizio alla frazione.

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione di infrastrutture e soluzioni progettuali per l'efficiente accessibilità (anche per le utenze deboli e per tutte le utenze a diversa disabilità) agli spazi pubblici previsti.
- Impiego di soluzioni tecniche e materiali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, in rapporto al contesto interessato.
- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica dei margini della previsione (verde di separazione, filari alberati, siepi, ecc.), con particolare attenzione per le fasce verso il fiume magra.
- Rispetto delle specifiche prescrizioni e dei requisiti di qualificazione paesaggistica di cui all'art. 73 comma 7 delle Norme del POI.

f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica

Si veda al riguardo il "Quadro geologico - tecnico" (QG) e i relativi elaborati cartografici e documentali, di cui all'art. 89 delle Norme tecniche di attuazione del POI per l'individuazione delle classi di pericolosità ai sensi del PGRA e del PAI dissesti e le conseguenti condizioni di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica.

3.3.1.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI		Rs.1.LN
UTOE		LN.3 Terrarossa [...]
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 136	NO
	Art. 142	SI, lett. c)

Distretto Idrografico Appennino Settentrionale	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del F. Magra medio
	Opere per la sicurezza dal rischio idraulico	NO
Disponibilità di reti pubbliche di urbanizzazione (GAIA SpA)	Acquedotto	NO
	Fognatura	SI
Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	ALP Alta pianura
	Grotte	NO
	Emergenze geologiche	NO
Invariante II ed emergenze	Uso e copertura del suolo	112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo 210 - Seminativi irrigui e non irrigui
	Carta delle reti ecologiche	In parte Rete degli ecosistemi agropastorali Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	loc. Terrarossa
	Viabilità di accesso	VIA MARCO POLO
	Distanza da TU e NR (in linea d'aria)	Adiacente a TU Terrarossa Masero
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO
	Sentieri CAI e cammini	-
Invariante IV ed emergenze	Morfotipo rurale	6 - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
Presenza vincoli/fasce e zone di rispetto	Idrogeologico	NO
	Rispetto impianti depurazione	NO
	Rispetto cimiteri	NO
	Rispetto ferroviario	NO
	Corsi d'acqua (Distanza 10 m)	NO
	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile GAIA SpA	NO
Fattori di inquinamento fisico	Classificazione PCCA	2
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
	Elettrodotti	NO
Altri indicatori	Aziende AIA /IPPC	NO
	SISBON	NO
Altre informazioni		

3.3.1.2 Criticità e punti di forza emersi

- L'area è situata in un contesto pianeggiante e inserita nel margine urbano.
- L'intervento migliora gli standard urbanistici ed è inserito nel margine urbanizzato
- L'area ricade nel vincolo paesaggistico ex art. 142 c.1 lett. c) del codice

3.3.1.3 Misure ed indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- Privilegiare una pavimentazione permeabile /drenante.
- Rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR
- Realizzare una fascia a verde di mitigazione verso gli spazi aperti e al limite dell'edificato

3.4 AMPLIAMENTO FUNZIONALE DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI (Rp)

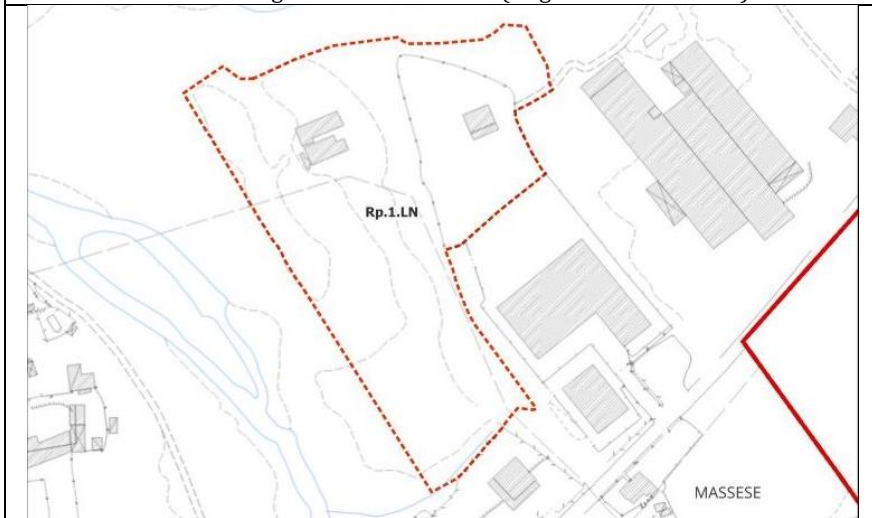
3.4.1 Rp.1.LN Ampliamento dell'area produttiva esistente in loc. Piano della Quercia

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)



b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Rc.1.LN
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	LC.3 Terrarossa [...]
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Demolizione (De) Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata dal PA in:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto
- Rete viaria (I2) di progetto
- Aree a prevalente caratterizzazione agricola (E3)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici)	19.500
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	17.800
- di cui a verde privato inedificato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	4.800
- di cui a aree a prevalente caratterizzazione agricola (E3) (mq)	2.200
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	1.700
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	700
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	1.000
- 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)	900
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 10.500

* Si tratta di un'area in buona parte trasformata e insediata in relazione alle attività e agli insediamenti di cui risulta pertinenza, la cui trasformazione è comunque subordinata al mantenimento e al recupero delle aree naturali e a verde esistenti.

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)	* 250

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 ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari (UI) max residenziali (n°)	0
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	10
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	25

(*) La sopraindicata superficie edificabile (SE) è da intendersi quella massima realizzabile quale ampliamento funzionale (urbanistico) degli insediamenti esistenti ubicati in territorio urbanizzato, indipendentemente dalle consistenze edilizie esistenti nell'area, ovvero che vi risultano correlate.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Industriale - artigianale

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

Si tratta di una porzione di territorio adiacente ad un insediamento produttivo, già in parte utilizzato come spazi all'aperto per funzioni temporanee correlate alle contermini attività artigianali ed industriali, per questa ragione degradato e dequalificato anche se in parte coperto da vegetazione spontanea, in ragione della contermina fascia fluviale. Nell'area insistono inoltre manufatti e strutture precarie o di servizio delle attività produttive e piazzali ad uso di deposito. La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la complessiva strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento alla strategia dei "Servizi di competitività e qualificazione economica" (Art. 20) e gli "Obiettivi specifici di orientamento" delle UTOE (Art. 24). In particolare il POI prevede la formazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) finalizzato allo sviluppo delle attività produttive esistenti adiacenti allo scopo di soddisfare le esigenze di incremento dell'offerta di spazi e servizi artigianali – industriali e di favorire lo sviluppo economico del territorio, in forma complementare al recupero delle condizioni di dequalificazione in atto. Si tratta nello specifico di una previsione orientata al potenziamento delle attività produttive mediante l'ampliamento urbanistico e funzionale dell'insediamento esistente (ubicato in territorio urbanizzato), condizionata a garantire il contestuale incremento dei complessivi livelli di qualificazione paesaggistica e prestazione ambientale dell'insediamento che si viene a creare mediante la trasformazione, anche con la finalità di garantire la salvaguardia e la valorizzazione del corridoio naturale costituito dal parco fluviale posto ai margini della previsione. Il PUC deve inoltre garantire la riorganizzazione dell'area a deposito e la realizzazione, mediante interventi di nuova edificazione (Ne), di un unico edificio da dislocare in adiacenza e in stretta relazione funzionale a quello già esistente nel territorio urbanizzato, nella porzione a sud del lotto urbanistico di riferimento. In questo quadro è inoltre prevista la totale demolizione dei manufatti e delle strutture esistenti che insistono sul lotto urbanistico di riferimento oggetto di ampliamento funzionale.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- 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 convenzionamento all'uso pubblico dell'area di sosta e parcheggio di servizio all'insediamento.

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica dei margini dell'insediamento (verde di separazione, filari alberati, siepi, ecc.), con particolare attenzione alle fasce a contatto con le contermini aree boscate.
- Impiego di soluzioni tecniche e materiali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, in rapporto al contesto interessato.
- 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.
- Rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8 comma 8.3 dell'allegato 8b alla Disciplina dei Beni paesaggistici del PIT/PPR.
 - Perseguimento e declinazione degli "indirizzi" relativi alla qualità delle trasformazioni di cui all'art. 73 e 93 delle Norme del POI.

f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica

Si veda al riguardo il "*Quadro geologico - tecnico*" (QG) e i relativi elaborati cartografici e documentali, di cui all'art. 89 delle Norme tecniche di attuazione del POI per l'individuazione delle classi di pericolosità ai sensi del PGRA e del PAI dissesti e le conseguenti condizioni di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica.

3.4.1.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI		Rp.1.LN
UTOE		LC.3 Terrarossa
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 142	SI, lett. c) e lett. g)
	Art. 136	NO
Distretto Idrografico Appennino Settentrionale	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del T. Taverone
	Opere per la sicurezza dal rischio idraulico	NO
Disponibilità di reti pubbliche di urbanizzazione (GAIA SpA)	Acquedotto	SI
	Fognatura	NO
Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	ALP Alta pianura
	Grotte	NO
	Emergenze geologiche	NO
Invariante II ed emergenze	Uso e copertura del suolo	Classe 210 – Seminativi irrigui e non irrigui, Classe 311 - Boschi di latifoglie, Classe 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo, Classe 122 - Reti stradali, ferroviarie ed infrastrutture tecniche
	Carta delle reti ecologiche	-
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	loc. Piano della Quercia
	Viabilità di accesso	S.S. Massese (n.665)
	Distanza da TU e NR (in linea d'aria)	Adiacente a TU Canale Scuro
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO
	Sentieri CAI e cammini	Via del Volto Santo (bici)
Invariante IV ed emergenze	Morfotipo rurale	6 - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
Presenza vincoli/fasce e zone di rispetto	Idrogeologico	SI, RD 3267/1923
	Rispetto impianti depurazione	NO
	Rispetto cimiteri	NO
	Rispetto ferroviario	NO
	Corsi d'acqua (Distanza 10 m)	NO
	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile GAIA SpA	NO
Fattori di inquinamento fisico	Classificazione PCCA	Classe 3 e 4
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
	Elettrodotti	NO
Altri indicatori	Aziende AIA /IPPC	A distanza di circa 100 m a est è situata la UEE Italia s.r.l. (ex Cheddite) Azienda a rischio di incidente rilevante (Attività di Deposito di esplosivi)
	SISBON	NO
Altre informazioni		

3.4.1.2 Criticità e punti di forza emersi

- Si tratta di una porzione di territorio adiacente a un insediamento produttivo esistente, in parte già utilizzata come spazio all'aperto per funzioni temporanee, deposito e servizio delle attività artigianali e industriali.
- L'obiettivo è l'ampliamento funzionale dell'insediamento produttivo già presente in territorio urbanizzato, attraverso PUC, demolizione dei manufatti precari e realizzazione di un unico edificio in stretta relazione con quello esistente.
- Il contesto è di fondovalle produttivo-agricolo, con seminativi semplificati, boschi di latifoglie e infrastrutture tecniche. L'intervento si colloca dunque in un margine già compromesso ma prossimo a componenti naturali e a un corridoio fluviale, elemento che rende indispensabile una trasformazione non solo funzionale, ma anche paesaggisticamente qualificante.
- L'intervento comporta la realizzazione di aree a verde, parcheggi e viabilità di servizio
- La trasformazione comporta un nuovo impegno di suolo pari a 10.500 mq, per cui, pur trattandosi di un'area già parzialmente trasformata, il carico fisico e funzionale dell'intervento risulta rilevante
- L'area non è servita da rete fognaria
- L'area ricade all'interno delle zone a diverso grado di rischio delimitate intorno all'azienda a rischio di incidente rilevante UEE Italia s.r.l. (ex-Cheddite)
- L'area ricade all'interno del vincolo idrogeologico
- Il margine nord dell'area di intervento risulta prossimo al ciglio di sponda in sinistra idrografica del T. Taverone, in prossimità di un'ansa del corso d'acqua
- L'area è prossima al percorso ciclabile della Via del Volto Santo
- L'intera superficie ricade nel vincolo paesaggistico ex Art. 142 c.1 lett. c) del Codice e parzialmente nel vincolo paesaggistico ex Art. 142 c.1 lett. g) del Codice
- Il POI propone l'intervento Rf.1.LN di adeguamento della viabilità esistente lungo la S.S. Massese n. 665, nel tratto adiacente all'insediamento produttivo di Piano della Quercia
- Possibili effetti cumulativi, anche in senso sinergico data la prossimità alla previsione Ur.4.LN anch'essa volta all'ampliamento dell'area produttiva esistente in loc. Piano della Quercia; si segnala anche la previsione S.1.1 in loc. Tavarnelle "Aree ed immobili a rischio di incidente rilevante, in loc. Canalescuro"



3.4.1.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- qualora sia adeguatamente motivata l'impossibilità di allaccio alla fognatura secondo quanto indicato nel regolamento del Gestore del SII, per la scelta impiantistica di trattamento autonomo dei reflui costituiscono riferimento le tipologie riportate nell'Allegato 2 e nell'Allegato 3 del D.P.G.R. n. 46/R/2008. Da verificare, data la presenza del complesso produttivo, della possibilità di attuare forme di depurazione consortile
- garantire e verificare il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 8 e 12 dell'elaborato 8B del PIT/PPR
- Il progetto dovrà individuare soluzioni tecniche e gestionali per garantire un adeguato approvvigionamento, nonché la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi: per conseguire il massimo risparmio idrico dovranno essere previste forme di stoccaggio, riuso e ricircolo delle acque utilizzate per uso non domestico (irrigazione delle superfici a verde, antincendio).
- In riferimento alle finalità previste al Titolo VIII della LR 65/2014 relative all'edilizia sostenibile si richiamano Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana (2005-2006 - Ristampa 2010) <https://www.regione.toscana.it/documents/10180/320308/Linee%20guida%20per%20l'edilizia%20sostenibile%20in%20Toscana/09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9>
- La progettazione e la gestione dell'attività produttiva deve essere ispirata ai criteri APEA
- Si concorda con le prescrizioni della scheda norma in merito alla realizzazione lungo i margini dell'insediamento di fasce a verde di ambientazione paesaggistica, costituite da filari alberati, siepi lineari con particolare attenzione alle fasce a contatto con le contermini aree boscate. Mantenimento o ricostituzione e compensazione con specie autoctone delle aree boscate eventualmente interessate dalle trasformazioni
- Da salvaguardare/ricostituire la continuità della vegetazione ripariale lungo il T. Taverone e prevedere una fascia a verde di salvaguardia lungo il margine nord che consenta di ricostituire parte della connettività ecologica trasversale al corso d'acqua
- Al fine della qualificazione ambientale dei nuovi insediamenti è da attuare 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 pertinenti all'insediamento produttivo.
- I parcheggi e le superfici di servizio dovranno essere progettati con pavimentazioni drenanti o semipermeabili, raccolta e trattamento delle acque meteoriche di prima pioggia ove necessario e sistemi di laminazione o accumulo
- Ai sensi dell'art. 3 delle NTA, costituisce riferimento l'elaborato di tecnico (Relazione) denominato "*Rischio di incidenti rilevanti*" (E.RIR), relativo al controllo dell'attività urbanistico edilizia nelle aree dei comuni di Fosdinovo e Licciana Nardi in cui sono presenti stabilimenti a rischio di incidente rilevante che, oltre a dati ed informazioni di natura conoscitiva, detta specifiche prescrizioni, condizioni e limitazioni da rispettare nella formazione di strumenti attuativi (comunque denominati) o nel rilascio di titoli abilitativi e autorizzativi, ai fini della riduzione, del contenimento e della mitigazione del rischio.
- In relazione alle attività insediate è necessario prevedere, tenendo conto della localizzazione di recettori sensibili (residenza) e di eventuali effetti cumulativi anche in senso sinergico (vd previsione Ur.4.LN):
 - valutazioni previsionali di impatto acustico
 - valutazioni previsionali delle emissioni in atmosfera (anche odorigene)
 - valutazioni previsionali del traffico locale generato
- In fase di cantiere costituiscono riferimento le Linee guida ARPAT per la gestione del cantiere (2018) e l'allegato 5 alla Parte I del PRQA (Documento tecnico con determinazione di valori limite di emissione e prescrizioni per le attività produttive. In particolare Cap 9: Linee guida per la valutazione delle emissioni di polveri provenienti da attività di produzione, manipolazione, trasporto, carico o stoccaggio di materiali polverulenti)
- Mitigare l'impatto dell'illuminazione esterna sul contesto circostante attraverso una corretta progettazione degli impianti. Costituiscono riferimento:
 - l'allegato 1 della scheda C.2 del PAER "Criteri per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna" e la DGR 962/2004 "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna";

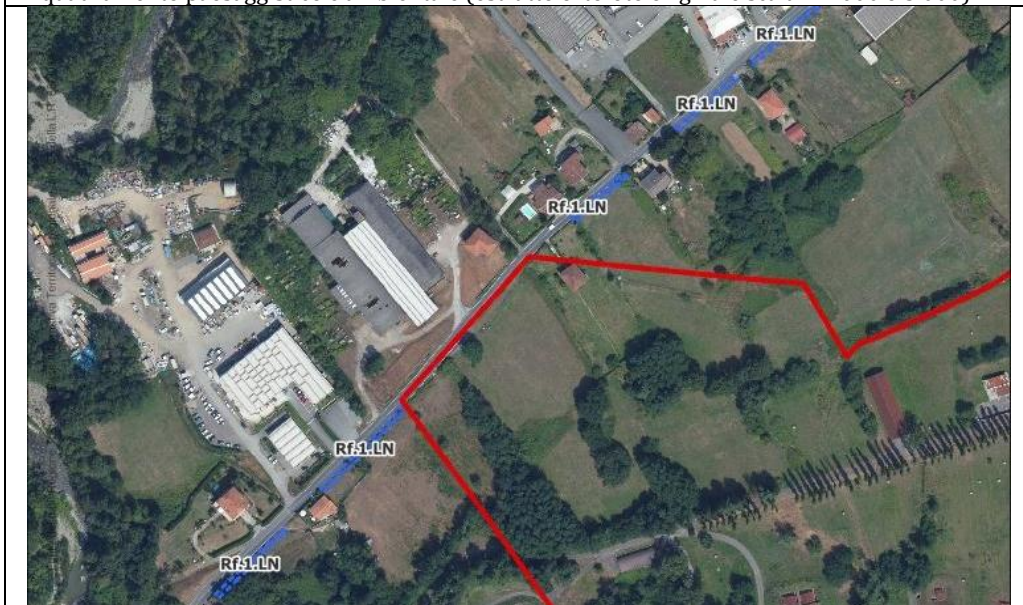
- l'allegato al PAER "L.R. 39/2005 - Criteri per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna"
- in merito alle specie aliene eventualmente presenti il progetto dovrà rispettare i contenuti dell'All. I del D.M. MASE del 30 ottobre 2025, relativo ai Criteri Ambientali Minimi per interventi edilizi e opere di ingegneria civile, e il Regolamento 1143/2014, relativo alle specie esotiche invasive, e il successivo Regolamento di esecuzione 2025/1422, evitando interventi che possano favorirne la diffusione.

3.5 AMPLIAMENTO FUNZIONALE DI ATTREZZATURE, SERVIZI E INFRASTRUTTURE ESISTENTI (Rf)

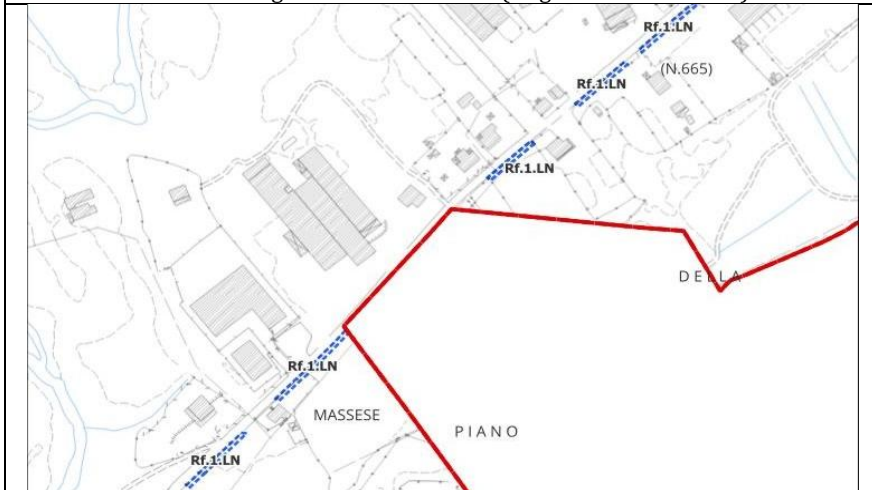
3.5.1 Rf.1.LN Adeguamento della viabilità esistente in loc. Piano della Quercia

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

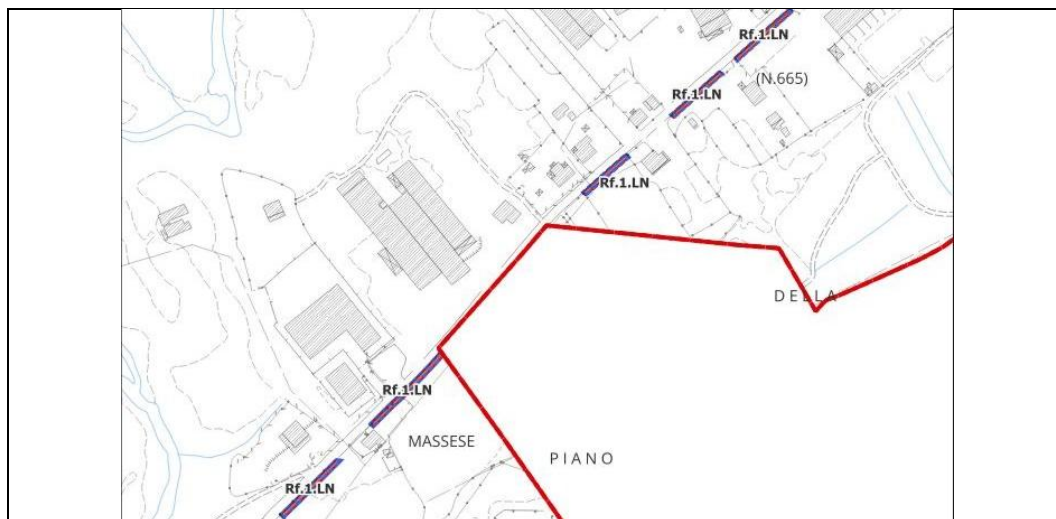
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000 o 5.000)



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



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



b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Rf.1.LN
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	LN.3 Terrarossa [...]
Strumento e modalità di attuazione	Progetto di opera pubblica
Categoria di intervento (prevalente)	Opera di urbanizzazione primaria (Ur)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata in:
- Rete viaria (I2) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici)	1.000
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	0
- di cui a verde privato inedificato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	0
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	1.000
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	1.000
- 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)	0
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 1.000

* Si tratta di una previsione di ampliamento e adeguamento di infrastrutture esistenti che, per sua natura, interessa aree in parte insediate e trasformate.

c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti)

Superficie edificabile max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari max residenziali (n°)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	0
Indice di copertura (% - mq/mq)	0

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

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

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

Si tratta di una previsione di integrazione (ampliamento ed adeguamento) e contestuale qualificazione di una viabilità esistente (SS 665) nel tratto adiacente l'insediamento produttivo in località Piano della Quercia, necessario per garantire la sicurezza e la corretta accessibilità agli insediamenti nel tratto interessato dalle attività produttive.

La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento alle disposizioni applicative concernenti le *"Servizi, dotazioni territoriali e verifica degli Standard Urbanistici"* (Art. 26 Comma 8 della Disciplina di piano del PSI) specificatamente oggetto di Conferenza di Copianificazione. In particolare il POI prevede la formazione di un Progetto (di fattibilità, definitivo ed esecutivo) di opera pubblica finalizzato all'adeguamento tecnico e funzionale dell'infrastruttura, anche comprensivo delle opere strutturali di messa in sicurezza e delle opere di sistemazione e regimazione delle acque.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione delle opere e degli interventi di integrazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali e di rete.
- Realizzazione delle opere e degli interventi di adeguamento della viabilità esistente in loc. Piano della Quercia (SS. 665). Comprensiva degli eventuali nodi di intersezione con gli accessi agli insediamenti esistenti.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Nessuno

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica dei margini della viabilità (verde di separazione, filari alberati, siepi, ecc.), con il mantenimento prioritario delle alberature esistenti.
- Impiego di soluzioni tecniche e materiali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, in rapporto al contesto interessato.
- 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.
- Rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8 comma 8.3 dell'allegato 8b alla Disciplina dei Beni paesaggistici del PIT/PPR.
- 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.

f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica

Si veda al riguardo il *"Quadro geologico - tecnico"* (QG) e i relativi elaborati cartografici e documentali, di cui all'art. 89 delle Norme tecniche di attuazione del POI per l'individuazione delle classi di pericolosità ai sensi del PGRA e del PAI dissesti e le conseguenti condizioni di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica.

3.5.1.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI		Rf.1.LN
UTOE		LC.3 Terrarossa
	Art. 142	SI, lett. c), lett g)

Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 136	NO
Distretto Idrografico Appennino Settentrionale	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del T. Taverone
	Opere per la sicurezza dal rischio idraulico	NO
Disponibilità di reti pubbliche di urbanizzazione (GAIA SpA)	Acquedotto	SI
	Fognatura	NO
Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	ALP Alta pianura
	Grotte	NO
	Emergenze geologiche	NO
Invariante II ed emergenze	Uso e copertura del suolo	Classe 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo, Classe 311 - Boschi di latifoglie, Classe 122 - Reti stradali, ferroviarie ed infrastrutture tecniche, Classe 210 - Seminativi irrigui e non irrigui
	Carta delle reti ecologiche	Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	loc. Piano della Quercia
	Viabilità di accesso	S.S. Massese (n.665)
	Distanza da TU e NR (in linea d'aria)	Adiacente TU Canale Scuro
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO
	Sentieri CAI e cammini	Via del Volto Santo (bici)
Invariante IV ed emergenze	Morfotipo rurale	6 - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
Presenza vincoli/fasce e zone di rispetto	Idrogeologico	NO
	Rispetto impianti depurazione	NO
	Rispetto cimiteri	NO
	Rispetto ferroviario	NO
	Corsi d'acqua (Distanza 10 m)	NO
	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile GAIA SpA	NO
Fattori di inquinamento fisico	Classificazione PCCA	Classe 4
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
	Elettrodotti	NO
Altri indicatori	Aziende AIA /IPPC	L'area è situata a circa 80 m dall'Azienda a rischio di incidente rilevante UEE Italia s.r.l. (ex-Cheddite) - attività di deposito esplosivi
	SISBON	NO
Altre informazioni		

3.5.1.2 Criticità e punti di forza emersi

- La previsione riguarda l'integrazione e l'adeguamento della viabilità esistente lungo la S.S. Massese n. 665, nel tratto adiacente all'insediamento produttivo di Piano della Quercia (vd previsione Ur.4.LN e previsione Rp.1.LN).
- L'intervento risponde a una criticità funzionale reale: la sicurezza dell'accessibilità viaria in un tratto produttivo riducendo conflitti fra traffico locale, mezzi produttivi e percorrenze di fondovalle.
- L'adeguamento può migliorare l'immagine del margine produttivo, se accompagnato da verde di separazione, mantenimento delle alberature e trattamento coordinato dei bordi stradali.
- L'area complessivamente ricade nelle zone di rischio intorno all'attività RIR
- Il tratto più occidentale lungo la via Massese ricade all'interno del vincolo paesaggistico ex art. 142 c.1 lett. c) e lett. g) del Codice

3.5.1.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- Garantire il drenaggio laterale, la regimazione delle acque e la continuità dei fossi esistenti.
- Devono essere mantenute prioritariamente le alberature esistenti, integrandole con filari e siepi di separazione fra strada e comparti produttivi.
- È necessario acquisire il previo parere dell'ente gestore della viabilità sovralocale, come previsto dalla scheda, con eventuali prescrizioni su accessi, raggi di curvatura, visibilità e sicurezza.

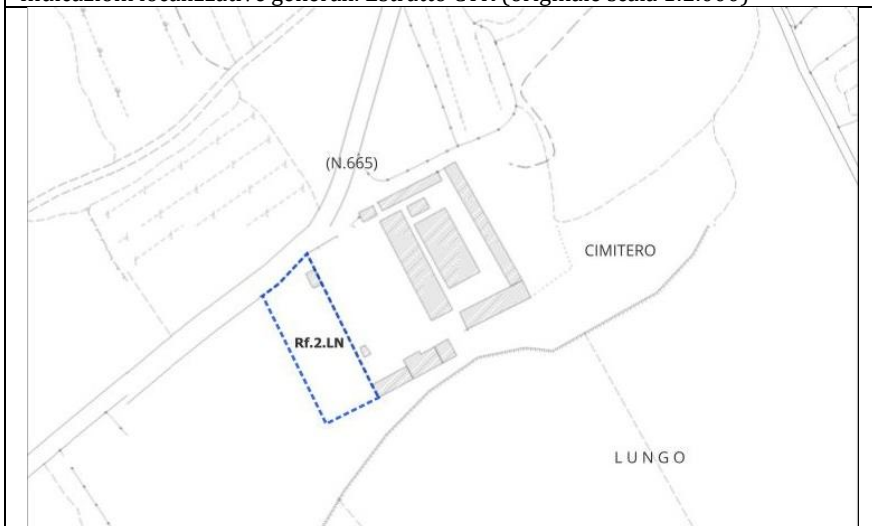
3.5.2 Rf.2.LN Ampliamento del cimitero in loc. Monti

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

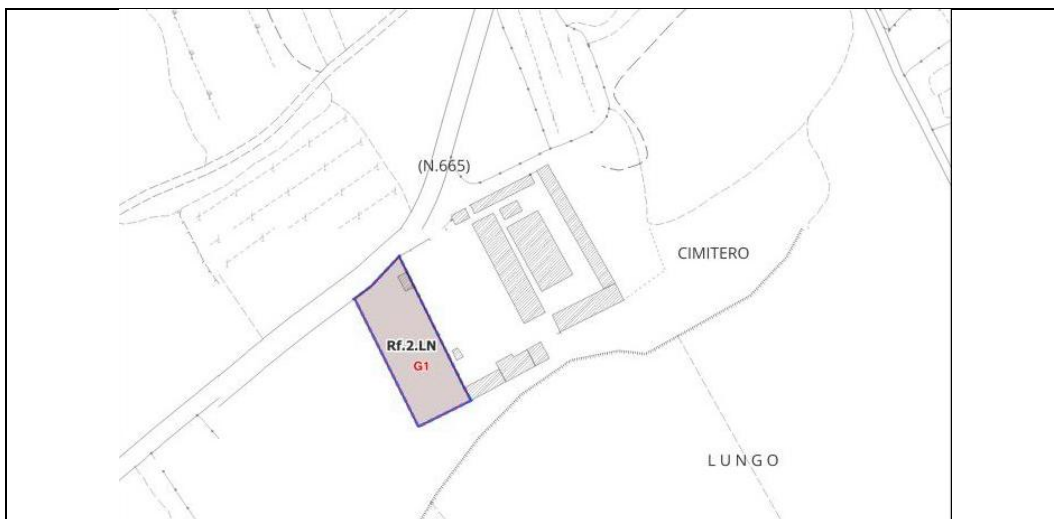
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000 o 5.000)



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



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



b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Rf.2.LN
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	LN.2 Terrarossa [...]
Strumento e modalità di attuazione	Progetto di opera pubblica
Categoria di intervento (prevalente)	Opera di urbanizzazione primaria (Ur)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata dal PA in:
- Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (G2) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici)	1.100
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	0
- di cui a verde privato inedificato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	0
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	1.100
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- 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
- di cui a cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (G2)	1.100

Ulteriori contenuti ed elementi identificativi di valore meramente conoscitivo

Indicativa (stimata) Superficie edificata esistente (mq)	0
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 1.100

* Si tratta di un'area inutilizzata in relazione ad infrastrutture e strutture esistenti

c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni

Dimensionamento e parametri urbanistico - edilizi (nuovi insediamenti)

Superficie edificabile max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile max artigianale - industriale (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificabile max turistico - ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari max residenziali (n°)	0

Altezza massima degli edifici (mt)	0
Indice di copertura (% - mq/mq)	0

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

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

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

Si tratta di una porzione di territorio aperto inutilizzato e in progressivo stato di abbandono posto in adiacente alle attrezzature cimiteriali della Frazione di Monti e prospiciente la viabilità esistente (SS 665). La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento alle disposizioni applicative concernenti le "Servizi, dotazioni territoriali e verifica degli Standard Urbanistici" (Art. 26 Comma 8 della Disciplina di piano del PSI). In particolare il POI prevede la formazione di un Progetto di opera pubblica, finalizzato delle capacità (in risposta ai fabbisogni stimati) di utilizzazione e gestione delle attrezzature cimiteriali della frazione di Monti. In questo quadro è ammessa la realizzazione di manufatti di servizio e qualificazione degli spazi cimiteriali (cappelle, loculi, ossarini, tabernacoli, ecc.) che (in quanto volumi tecnici) non rilevano ai fini dei parametri urbanistici e, in questo caso, sono applicabili le disposizioni di cui all'art. 69 delle Norme del POI. Valgono inoltre, per la specifica natura di questa previsione, le disposizioni di cui agli art.li 69 delle Norme del POI. 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.
--

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:
- 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 degli interventi e delle opere di ampliamento (funzionale e urbanistico) delle attrezzature cimiteriali, in continuità (aderenza) alle strutture e ai manufatti già esistenti.

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:
- Realizzazione di infrastrutture e soluzioni progettuali per l'efficiente accessibilità (anche per le utenze deboli e per tutte le utenze a diversa abilità) agli spazi pubblici previsti.
- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica dei margini dell'insediamento (verde di separazione, filari alberati, siepi, ecc.), con particolare per le fasce contermini alla viabilità esistente
- Impiego di soluzioni tecniche e materiali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, in rapporto al contesto interessato.

f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica

Si veda al riguardo il "Quadro geologico - tecnico" (QG) e i relativi elaborati cartografici e documentali, di cui all'art. 89 delle Norme tecniche di attuazione del POI per l'individuazione delle classi di pericolosità ai sensi del PGRA e del PAI dissesti e le conseguenti condizioni di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica.

3.5.2.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI		Rf.2.LN
UTOE		LN.2 Terrarossa
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 142	NO
	Art. 136	NO
Distretto Idrografico Appennino Settentrionale	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del Torrente Taverone

	Opere per la sicurezza dal rischio idraulico	NO
Disponibilità di reti pubbliche di urbanizzazione (GAIA SpA)	Acquedotto	SI
	Fognatura	NO
Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	ALP Alta pianura
	Grotte	NO
	Emergenze geologiche	NO
Invariante II ed emergenze	Uso e copertura del suolo	Classe 241 - Colture temporanee associate a colture permanenti, Classe 1411 - Cimitero
	Carta delle reti ecologiche	Agroecosistema frammentato attivo
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	loc. Monti
	Viabilità di accesso	S.S. Massese (n.665)
	Distanza da TU e NR (in linea d'aria)	10 m da TU Monti Piano del Monte
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO
	Sentieri CAI e cammini	Via del Volto Santo (bici)
Invariante IV ed emergenze	Morfotipo rurale	20 - Morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari
Presenza vincoli/fasce e zone di rispetto	Idrogeologico	NO
	Rispetto impianti depurazione	NO
	Rispetto cimiteri	Si, ricade nella fascia di rispetto cimiteriale di 200 m
	Rispetto ferroviario	NO
	Corsi d'acqua (Distanza 10 m)	SI, in piccola parte ricade all'interno della fascia dei 10 m dell'elemento TN10927 facente parte del reticolo idrografico della Regione Toscana
	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile GAIA SpA	NO
Fattori di inquinamento fisico	Classificazione PCCA	Classe 4, piccola porzione in classe 3
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
	Elettrodotti	NO
Altri indicatori	Aziende AIA /IPPC	NO
	SISBON	L'area è situata a circa 250 m dal sito MS007 (non in Anagrafe, attivo)
Altre informazioni		

3.5.2.2 Criticità e punti di forza emersi

- La previsione riguarda l'ampliamento delle attrezzature cimiteriali della frazione di Monti, in adiacenza al cimitero esistente e prospiciente la S.S. 665 e risponde quindi a un fabbisogno pubblico locale, attraverso ampliamento di un'attrezzatura esistente
- L'area ricade in piccola parte nella fascia dei 10 m dell'elemento TN10927 del reticolo idrografico regionale.
- L'area risulta posta a circa 250 m dal sito contaminato MS007 (non in Anagrafe, attivo) di cui non si conosce l'estensione areale ma solo la localizzazione puntuale

3.5.2.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- L'ampliamento dovrà avvenire in continuità e aderenza con il cimitero esistente, minimizzando scavi e opere di contenimento.
- Devono essere garantite soluzioni di accessibilità universale, percorsi sicuri e superfici drenanti per le parti esterne.
- La porzione interferente con la fascia del reticolo idrografico deve essere verificata in fase progettuale e, ove necessario, esclusa dalle parti impermeabili o trattata con soluzioni compatibili.

3.6 AREE DEGRADATE, DISMESSE E/O ABBANDONATE, DI RECUPERO O RIGENERAZIONE (S1)

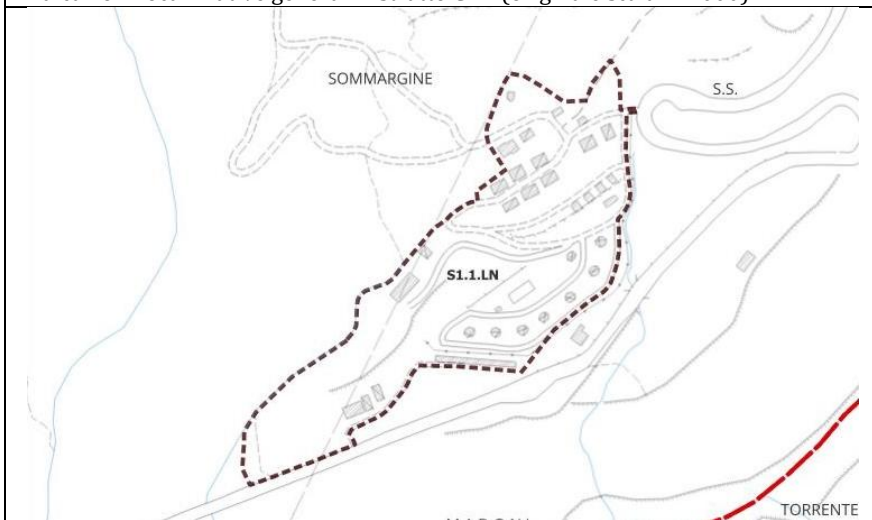
3.6.1 S1.1.LN Aree e immobili ex campeggio in loc. Tavernelle

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

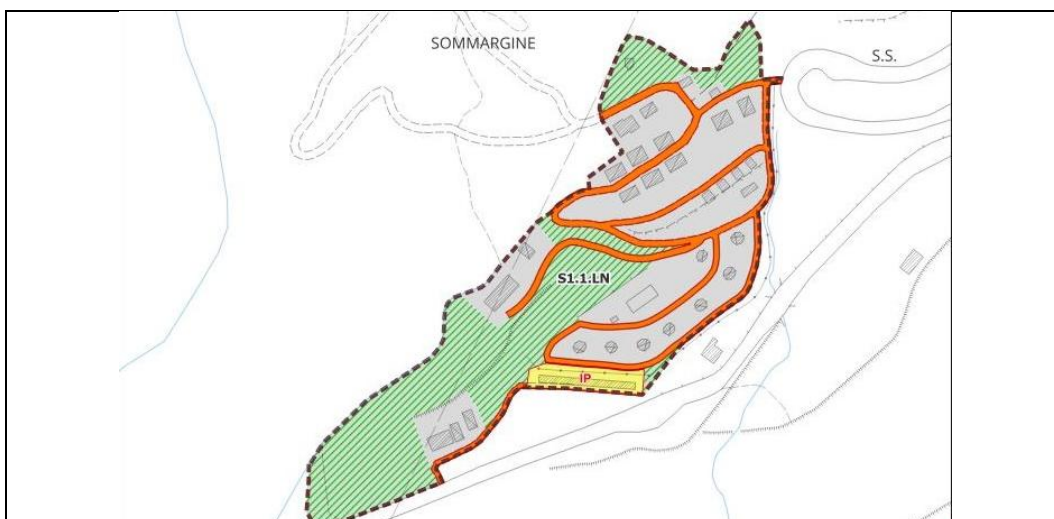
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000 o 5.000)



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



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



b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	S1.1.LN
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	LN.1 Apella [...]
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) Addizione volumetrica (Ad) Interventi pertinenziali (Ip)

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
- Rete viaria (I2) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	29.000
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	23.900
- di cui a verde privato inedificato (HP)	11.200
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	5.100
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	3.800
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	1.300
- 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)	1.500
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 200

* Si tratta di un'area già sostanzialmente insediata e trasformata in relazione alle strutture e attività turistico ricettive esistenti, per la quale sono previsti interventi di riqualificazione e adeguamento tecnico e funzionale.

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)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max turistico – ricettiva (mq)	* 200

Superficie edifica e edificabile (SE) max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari (UI) max residenziali (n°)	0
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	5
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.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Turistico-ricettivo

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

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

Si tratta di un insediamento turistico ricettivo abbandonato, degradato e in pessimo stato di manutenzione fisica e tipologica compressivo dei relativi spazi aperti pertinenziali, posto nel territorio rurale a nord della frazione di Tavernelle.

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, di recupero e rigenerazione S1"*.

In particolare il POI prevede la formazione Progetto Unitario Convenzionato (PUC) finalizzato al rinnovo dell'insediamento turistico - ricettivo, di cui alla LR 61/2024 Titolo II Capo II (da destinare a funzioni ed attività "turistico - ricettive all'aperto" quali ad esempio: Residenze turistico - alberghiere, Alberghi diffusi, Campeggi, ecc.), anche allo scopo di incrementare e differenziare l'offerta di servizi per la ricettività del Comune di Licciana Nardi, nonché di incrementare le dotazioni di valenza economica e sociale di presidio e valorizzazione territoriale della montagna appenninica, di un insediamento che costituisce presidio del territorio rurale. Si tratta di una previsione volta a qualificare e incrementare l'attività turistico-ricettiva mediante interventi di ristrutturazione edilizia, finalizzati a favorire la rifunzionalizzazione e il pieno utilizzo degli insediamenti, anche mediante la complementare e contestuale realizzazione di interventi ed opere di riqualificazione ambientale degli spazi aperti pertinenziali, anche ai fini del corretto inserimento paesaggistico. Nello specifico il POI prevede la riqualificazione dell'intera area attraverso interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) e Addizione volumetrica (As), ovvero di demolizione e ricostruzione nei limiti dei parametri urbanistici ed edilizi precedentemente indicati, volti al ripristino della funzione turistico-ricettiva e al riordino dell'intera area anche ai fini della salvaguardia dei caratteri paesaggistici ed ambientali presenti. Sono inoltre ammessi gli Interventi pertinenziali (Ip) nei limiti e alle condizioni definite dalle Norme del POI. Le eventuali addizioni volumetriche non sono ammissibili nelle aree a pericolosità G4.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie e viabilità

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- 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.
- Realizzazione degli interventi di adeguamento dell'accesso all'area e del nodo di intersezione con la viabilità esistente (SS.65).

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Nessuno.

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Mantenimento, recupero o reintegrazione - ripristino delle sistemazioni idraulico - agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muri a retta, ecc.) esistenti (ovvero originarie o preesistenti e in stato

di degradazione) da porre in relazione e continuità con la fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico e con le aree edificate del campeggio.
- Adeguamento della viabilità esistente di distribuzione interna.
- Realizzazione, lungo il confine orientale, di una fascia di protezione del fosso tributario del Taverone, libera o costituita da essenze autoctone ripariali.
- Mantenimento, 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; evitando in ogni caso di realizzare gli interventi di nuova costruzione nelle aree interessate da alberature di alto fusto.
- Rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8 comma 8.3 dell'allegato 8b alla Disciplina dei Beni paesaggistici del PIT/PPR.
- Perseguimento e declinazione degli "indirizzi" relativi alla qualità delle trasformazioni di cui all'art. 93 delle Norme del POI.

f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica

Si veda al riguardo il "*Quadro geologico - tecnico*" (QG) e i relativi elaborati cartografici e documentali, di cui all'art. 89 delle Norme tecniche di attuazione del POI per l'individuazione delle classi di pericolosità ai sensi del PGRA e del PAI dissesti e le conseguenti condizioni di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica.

3.6.1.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI	S1.1.LN	
UTOE	LN.1 Apella	
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 142	SI. Lett.c), lett. g)
	Art. 136	NO
Distretto Idrografico Appennino Settentrionale	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del Torrente Taverone
	Opere per la sicurezza dal rischio idraulico	NO
Disponibilità di reti pubbliche di urbanizzazione (GAIA SpA)	Acquedotto	SI
	Fognatura	NO
Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	MOL Montagna su Unità da argillitiche a calcareo-marnose
	Grotte	NO
	Emergenze geologiche	NO
Invariante II ed emergenze	Uso e copertura del suolo	Classe 311 - Boschi di latifoglie, Classe 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo, Classe 210 - Seminativi irrigui e non irrigui, Classe 223 - Oliveti, Classe 142 - Aree ricreative e sportive, Classe 243 - Colture agrarie con presenza di spazi naturali importanti, Classe 324 - Vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione, Classe 122 - Reti stradali, ferroviarie ed infrastrutture tecniche
	Carta delle reti ecologiche	Nodo primario forestale Agroecosistema frammentato attivo
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	loc. Tavernelle
	Viabilità di accesso	Via Massese
	Distanza da TU e NR (in linea d'aria)	430 m da TU Tavernelle
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO
	Sentieri CAI e cammini	NO
Invariante IV ed emergenze	Morfotipo rurale	21 - Morfotipo del mosaico colturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna
Presenza vincoli/fasce e zone di rispetto	Idrogeologico	SI, RD 3267/1923
	Rispetto impianti depurazione	NO
	Rispetto cimiteri	NO
	Rispetto ferroviario	NO

	Corsi d'acqua (Distanza 10 m)	SI, ricade all'interno della fascia dei 10 m degli elementi TN7158 e TN7177 facenti parte del reticolo idrografico della Regione Toscana
	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile GAIA SpA	NO
Fattori di inquinamento fisico	Classificazione PCCA	Classe 2
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
	Elettrodotti	NO
Altri indicatori	Aziende AIA /IPPC	NO
	SISBON	NO
Altre informazioni		

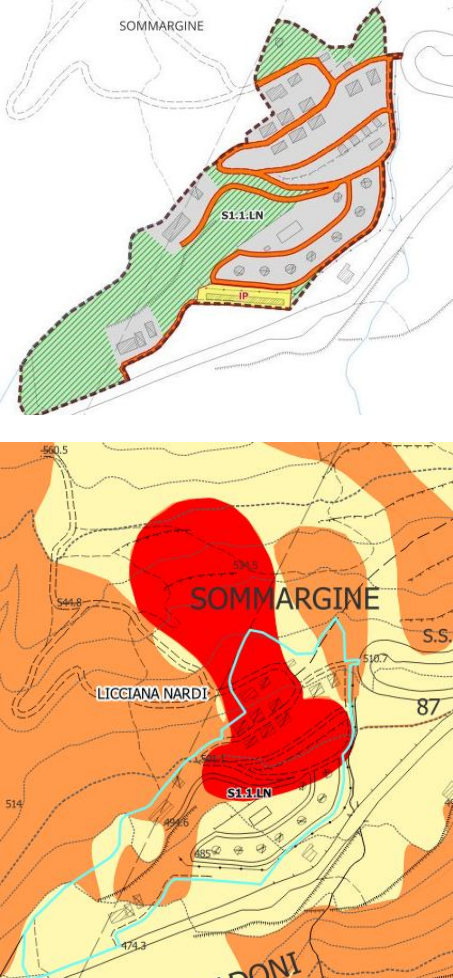
3.6.1.2 Criticità e punti di forza emersi

- La previsione riguarda un insediamento turistico-ricettivo abbandonato e degradato a nord di Tavernelle, con superficie territoriale di 29.000 mq. La superficie edificata esistente è stimata in 1.500 mq, mentre il nuovo impegno di suolo è limitato a 200 mq.
- La limitata superficie di nuovo impegno di suolo e il mantenimento di ampie aree verdi permettono di impostare una riqualificazione coerente con il paesaggio montano e con il ruolo di presidio turistico del territorio rurale.
- Il recupero può contribuire a incrementare l'offerta ricettiva di Licciana Nardi
- La porzione centrale ricade nel vincolo paesaggistico ex art. 142 c.1 lett. g) del Codice e la porzione meridionale nel vincolo paesaggistico ex art. 142 c.1 lett. c) del Codice
- L'area non risulta servita da rete fognaria
- L'area è soggetta a vincolo idrogeologico
- L'area di trasformazione interferisce con la fascia dei 10 m degli elementi TN7158 e TN7177 del reticolo idrografico regionale, tributari del T. Taverone, che corrono rispettivamente lungo il margine ovest e il margine est del perimetro

3.6.1.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- garantire il rispetto della distanza dal corso d'acqua ai sensi della L.r. 41/2008 e la tutela e la riqualificazione delle fasce ripariali
- Deve essere realizzata sia lungo il confine orientale che lungo il confine ovest una fascia di protezione dei fossi tributari del Taverone costituite da essenze autoctone ripariali.
- Garantire il mantenimento e il recupero delle tradizionali sistemazioni agrarie (inclusi terrazzamenti, ciglionamenti e muri a retta) mettendole in relazione con le aree edificate e con il verde del campeggio e limitando le interferenze con la naturale morfologia del terreno (ad es sbancamenti e movimenti terra)
- qualora sia adeguatamente motivata l'impossibilità di allaccio alla fognatura secondo quanto indicato nel regolamento del Gestore del SII, per la scelta impiantistica di trattamento autonomo dei reflui costituiscono riferimento le tipologie riportate nell'Allegato 2 e nell'Allegato 3 del D.P.G.R. n. 46/R/2008.
- Le eventuali aree boscate interessate devono essere mantenute, ricostituite o compensate secondo l'art. 12 dell'Allegato 8b del PIT/PPR.
- Privilegiare il ricorso a pavimentazioni drenanti evitando scarichi diretti nel reticolo; nell'ambito dell'intervento di adeguamento della viabilità esistente è preferibile il ricorso a pavimentazione drenante/permeabile
- Rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8 dell'elaborato 8B del Pit/PPR
- Il progetto dovrà individuare soluzioni tecniche e gestionali per garantire un adeguato approvvigionamento, nonché la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi: per conseguire il massimo risparmio idrico dovranno essere previste forme di stoccaggio, riuso e ricircolo delle acque utilizzate per uso non domestico (irrigazione delle superfici a verde, antincendio).

- In riferimento alle finalità previste al Titolo VIII della LR 65/2014 relative all'edilizia sostenibile si richiamano Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana (2005-2006 - Ristampa 2010) <https://www.regione.toscana.it/documents/10180/320308/Linee%20guida%20per%20l'edilizia%20sostenibile%20in%20Toscana/09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9>
- In fase di cantiere costituiscono riferimento le Linee guida ARPAT per la gestione del cantiere (2018) e l'allegato 5 alla Parte I del PRQA (Documento tecnico con determinazione di valori limite di emissione e prescrizioni per le attività produttive. In particolare Cap 9: Linee guida per la valutazione delle emissioni di polveri provenienti da attività di produzione, manipolazione, trasporto, carico o stoccaggio di materiali polverulenti)
- Mitigare l'impatto dell'illuminazione esterna sul contesto circostante attraverso una corretta progettazione degli impianti. Costituiscono riferimento:
 - l'allegato 1 della scheda C.2 del PAER "Criteri per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna" e la DGR 962/2004 "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna";
 - l'allegato al PAER "L.R. 39/2005 - Criteri per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna"
- in merito alle specie aliene eventualmente presenti (o insediabili a seguito delle trasformazioni) il progetto dovrà 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 il successivo Regolamento di esecuzione 2025/1422, evitando interventi che possano favorirne la diffusione.

S.1.1. LN 	Si tratta di un insediamento turistico ricettivo abbandonato, degradato e in pessimo stato di manutenzione fisica e tipologica compressivo dei relativi spazi aperti pertinenziali, posto nel territorio rurale a nord della frazione di Tavernelle. 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, di recupero e rigenerazione S1". In particolare il POI prevede la formazione Progetto Unitario Convenzionato (PUC) finalizzato al rinnovo dell'insediamento turistico - scopo di incrementare e differenziare l'offerta di servizi per la ricettività del Comune di Licciana Nardi, nonché di incrementare le dotazioni di valenza economica e sociale di presidio e valorizzazione territoriale della montagna appenninica, di un insediamento che costituisce presidio del territorio rurale. Si tratta di una previsione volta a qualificare e incrementare l'attività turistico-ricettiva mediante interventi di ristrutturazione edilizia, finalizzati a favorire la opere di riqualificazione ambientale degli spazi aperti pertinenziali, anche ai fini del corretto inserimento paesaggistico. Nello specifico il POI prevede la riqualificazione dell'intera area attraverso interventi di - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) e Addizione volumetrica (As), - ovvero di demolizione e ricostruzione nei limiti dei parametri urbanistici ed edilizi precedentemente indicati, volti al ripristino della funzione turistico-ricettiva e al riordino dell'intera area anche ai fini della salvaguardia dei caratteri paesaggistici ed ambientali presenti. - Interventi pertinenziali (Ip) nei limiti e alle condizioni definite dalle Norme del POI. Le eventuali addizioni volumetriche non sono ammissibili nelle aree a pericolosità G4 PRESCRIZIONI La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta
---	---

	o di volume, è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità (DPGR 5/R/2020, All. A, par. 3.2.1). La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità (DPGR 5/R/2020, All. A, par. 3.2.2). Tutti gli interventi sono comunque subordinati alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e nelle aree adiacenti, e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità. Tale valutazione dovrà essere condotta sulla base di rilievi e indagini geognostiche e Qualora dagli studi emerga l'esigenza di interventi di messa in sicurezza, questi dovranno essere individuati e dimensionati in sede di PA. Il PA dovrà individuare il sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, compresa la viabilità di progetto. Le acque superficiali dovranno essere regimate da un adeguato sistema di raccolta e non potranno essere rilasciate superficialmente nelle aree a pericolosità G4 ma dovranno essere incanalate verso la fognatura stradale (se presente) o accompagnate verso una linea di deflusso naturale senza causare fenomeni erosivi e di perdita di suolo. La presenza di area G4 prevede asseverazione da parte del proprietario o del progettista, in sostituzione del parere del PAI, ai sensi della Del. CIP 40 del 28 marzo 2024 Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale.
--	---

3.6.2 S1.2.LN Aree e immobili degradati del demanio in loc. Terrarossa

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione



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



b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	S1.2.LN
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	LN 3 Terrarossa [...]
Strumento e modalità di attuazione	Progetto di opera pubblica
Categoria di intervento (prevalente)	Demolizione non preordinata alla ricostruzione Opera di urbanizzazione primaria (Ur)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata nel PA in:
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	1.300
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	0
- di cui a verde privato inedificato (HP)	0
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	1.300
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	1.300
- 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)	500
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 0

* Si tratta di un'area già insediata e trasformata in relazione agli originari insediamenti produttivi oggi in stato di abbandono e dei corrispondenti spazi aperti pertinenziali.

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)	0
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)	0
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	0

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

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

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

Si tratta di una porzione di territorio rurale insediata e degradata posta in adiacenza alla viabilità esistente (Via Camposagna) e collocata a nord della Frazione di Terrarossa in prossimità dell'ex stazione ferroviaria dismessa e della relativa infrastruttura oggi riconvertita a "green way". L'area è caratterizzata dalla presenza di un edificio produttivo in avanzato stato di degrado e abbandono e dei relativi spazi aperti pertinenziali, in pessimo stato di manutenzione fisica e tipologica che hanno l'accesso sulla viabilità esistente. La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti le strategie di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento con particolare riferimento per le disposizioni applicative concernenti gli "Ambiti degli insediamenti in territorio rurale - Aree e strutture degradate, dismesse e/o abbandonate, di recupero e rigenerazione S1". In particolare il POI prevede la completa demolizione delle strutture presenti ed il ripristino dell'area, finalizzato alla formazione di un nuovo parcheggio pubblico, anche corredato di aree a verde in modo da ricostituire le corrette relazioni con le contermini aree di pertinenza del Fiume Magra e favorire lo sviluppo del valore ecologico funzionale, delle componenti e delle risorse presenti secondo le disposizioni del POI riguardanti la disciplina di gestione del territorio rurale.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie e viabilità

L'attuazione della previsione è subordinata a: - Nessuna.
--

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a: - Realizzazione di aree di sosta e parcheggio pubblico e di complementari aree a verde attrezzato.
--

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti ambientali e 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 dell'area di sosta, anche in relazione al contatto con la contermina fascia fluviale.

f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica

Si veda al riguardo il "Quadro geologico - tecnico" (QG) e i relativi elaborati cartografici e documentali, di cui all'art. 89 delle Norme tecniche di attuazione del POI per l'individuazione delle classi di pericolosità ai sensi del PGRA e del PAI dissesti e le conseguenti condizioni di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica.

3.6.2.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI		S1.2.LN
UTOE		LN 3 Terrarossa
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 142	NO
	Art. 136	NO
Distretto Idrografico Appennino Settentrionale	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del Fiume Magra medio
	Opere per la sicurezza dal rischio idraulico	NO
Disponibilità di reti pubbliche di urbanizzazione (GAIA SpA)	Acquedotto	SI
	Fognatura	SI
Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	ALP Alta pianura
	Grotte	NO
	Emergenze geologiche	NO
Invariante II ed emergenze	Uso e copertura del suolo	Classe 121 - Aree industriali, commerciali e servizi pubblici e privati
	Carta delle reti ecologiche	-
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	loc. Terrarossa
	Viabilità di accesso	S.P. CAMPOSAGNA (N. 23DIR)
	Distanza da TU e NR (in linea d'aria)	Adiacente a TU Terrarossa Masero
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO
	Sentieri CAI e cammini	NO
Invariante IV ed emergenze	Morfotipo rurale	6 - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
Presenza vincoli/fasce e zone di rispetto	Idrogeologico	NO
	Rispetto impianti depurazione	NO
	Rispetto cimiteri	NO
	Rispetto ferroviario	NO
	Corsi d'acqua (Distanza 10 m)	NO
	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile GAIA SpA	NO
Fattori di inquinamento fisico	Classificazione PCCA	Classe 3, piccola porzione Classe 4
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
	Elettrodotti	NO
Altri indicatori	Aziende AIA /IPPC	NO
	SISBON	A circa 150 m si trova il sito MS028 (Non in Anagrafe - Attivo)
Altre informazioni		

3.6.2.2 Criticità e punti di forza emersi

- La previsione riguarda una porzione di territorio rurale già insediata e degradata, posta lungo Via Camposagna, a nord della frazione di Terrarossa e in prossimità dell'ex stazione ferroviaria dismessa e

della green way. È presente un edificio produttivo in avanzato stato di degrado e i relativi spazi pertinenziali.

- L'intervento prevede la demolizione non preordinata alla ricostruzione e la realizzazione di un parcheggio pubblico con aree a verde su una superficie territoriale di 1300 mq
- Si tratta di una trasformazione orientata al ripristino e alla riqualificazione
- La realizzazione di un parcheggio pubblico in prossimità della green way può migliorare la fruizione lenta e l'accessibilità al sistema Terrarossa - Magra.
- Il rapporto con il Fiume Magra e con la green way impone che l'intervento sia disegnato come spazio di bordo fluviale e non come semplice piazzale.

3.6.2.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- Valutare la possibilità di deimpermeabilizzare le superfici (in attuazione del Regolamento Europeo 2024/1991 sul Ripristino della Natura), realizzando il parcheggio con pavimentazioni drenanti,
- Prevedere l'impianto di alberature di ombreggiamento e fasce verdi lungo l'intero perimetro costituite da filari alberati, siepi e argini inerbiti, in continuità con la fascia fluviale e con la green way.
- In fase di cantiere costituiscono riferimento le Linee guida ARPAT per la gestione del cantiere (2018) e l'allegato 5 alla Parte I del PRQA (Documento tecnico con determinazione di valori limite di emissione e prescrizioni per le attività produttive. In particolare Cap 9: Linee guida per la valutazione delle emissioni di polveri provenienti da attività di produzione, manipolazione, trasporto, carico o stoccaggio di materiali polverulenti)
- valutare eventuali rischi ambientali o di contaminazione del suolo legati all'attività precedente, oltre ad aspetti tecnici legati alla sicurezza, all'igiene e all'agibilità dell'area (compresa l'eventuale bonifica da cemento amianto)
- Mitigare l'impatto dell'illuminazione esterna sul contesto circostante attraverso una corretta progettazione degli impianti. Costituiscono riferimento:
 - l'allegato 1 della scheda C.2 del PAER "Criteri per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna" e la DGR 962/2004 "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna";
 - l'allegato al PAER "L.R. 39/2005 - Criteri per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna"
- in merito alle specie aliene eventualmente presenti (o insediabili a seguito delle trasformazioni) il progetto dovrà 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 il successivo Regolamento di esecuzione 2025/1422, evitando interventi che possano favorirne la diffusione.
- Il progetto deve prevedere una verifica preventiva per accertare l'eventuale presenza di specie che abbiano trovato riparo e rifugio all'interno dei ruderi. La rimozione o ristrutturazione di ruderi ed edifici abbandonati richiede cautele per tutelare la fauna protetta (es. chirotteri, rondini, rondoni). La legge¹ vieta severamente l'uccisione, la cattura e la distruzione dei siti di riproduzione.

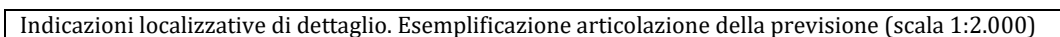
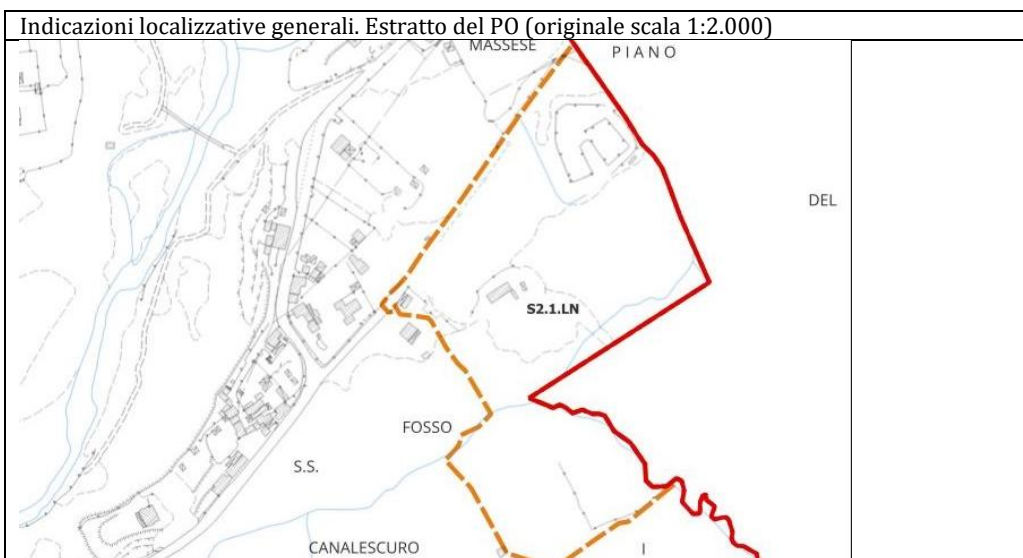
¹ L. n. 157/1992: Tutela la fauna selvatica omeoterma; Direttiva Habitat (92/43/CEE) e Direttiva Uccelli (2009/147/CE); Art. 733-bis del Codice Penale

3.7 AREE DECONTESTUALIZZATE E/O DEQUALIFICATE, DI MITIGAZIONE O RICONVERSIONE (S2)

3.7.1 S2.1.LN Aree e immobili a rischio di incidente rilevante, in loc. Canalescuro

Il toponimo richiama la presenza di un'area valliva o di impluvio ombreggiato associato a corsi d'acqua secondari ("canale scuro"). Canalescuro si sviluppa lungo versanti acclivi interessati dalla presenza di piccoli impluvi e corsi d'acqua secondari che modellano il territorio attraverso incisioni vallive e aree di raccordo collinare. La localizzazione è generalmente caratterizzata da quote intermedie rispetto al fondovalle, con una struttura territoriale fortemente influenzata dalla conformazione naturale del terreno e dalla presenza della copertura forestale. Le aree pianeggianti risultano limitate e gli insediamenti si attestano prevalentemente lungo la viabilità locale storica o in corrispondenza di piccole aree terrazzate.

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione





b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	S2.1.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) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) Interventi pertinenziali (Ip)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata nel PA in:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	43.100
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	43.100
- di cui a verde privato inedificato (HP)	28.800
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	0
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- 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)	250
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 0

* Si tratta di un'area già insediata e trasformata in relazione alle attività produttive esistenti, della quale si prevede il mantenimento e la riqualificazione ambientale e paesaggistica.

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)	Pari esistente
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 ingrosso e depositi (mq)	0

Unità immobiliari (UI) max residenziali (n°)	0
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	Pari esistente
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	10

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Industriale - artigianale

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

Si tratta un insediamento industriale classificato tra le attività a rischio di incidente rilevante (di cui al D.Lgs. 334/99 e smi) situato in territorio rurale al confine amministrativo sud, in località Canalescuro – Terrarossa. L'area industriale si sviluppa nel territorio comunale per una porzione limitata, in cui si trova l'accesso principale localizzato sulla viabilità secondaria che si stacca dalla viabilità pubblica esistente (SP74 – Via U. Formentini) mentre il rimanente spazio dell'attività si sviluppa nel comune di Aulla verso nord-ovest.

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 decontestualizzate e/ dequalificate, di mitigazione o riconversione S2"*. In particolare il POI, nei limiti dei parametri precedentemente indicati, prevede esclusivi interventi di ristrutturazione edilizia (conservativa e/o ricostruttiva), comunque subordinati alla contestuale realizzazione di complementari interventi ed opere di riqualificazione ambientale e corretto inserimento paesaggistico da porre in relazione al conterminare territorio rurale. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono inoltre:

- prevedere misure di efficientamento ed approvvigionamento energetico con installazione di impianti e tecnologie che assicurino l'uso di fonti rinnovabili quali pannelli fotovoltaici inseriti in copertura;
- prevedere l'uso l'impiego di soluzioni tecniche e materiali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, in rapporto al contesto interessato.

Nel quadro della complessiva riqualificazione ambientale e paesaggistica del lotto urbanistico di riferimento sono inoltre ammessi anche gli Interventi pertinenziali (IP) secondo le indicazioni e le condizioni a tal fine stabilite nelle Norme del POI.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie e viabilità

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Nessuna

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Nessuna

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti ambientali e 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 inerbati 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 (evidenziate con apposito retino nella presente scheda – norma).
- 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 produttivo.
- 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.
- Perseguimento e declinazione degli "indirizzi" relativi alla qualità delle trasformazioni di cui all'art. 93 delle Norme del POI.

f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica

Si veda al riguardo il *"Quadro geologico – tecnico"* (QG) e i relativi elaborati cartografici e documentali, di cui all'art. 89 delle Norme tecniche di attuazione del POI per l'individuazione delle classi di pericolosità ai sensi del PGRA e del PAI dissesti e le conseguenti condizioni di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica.

3.7.1.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI		S2.1.LN
UTOE		LN 3 Terrarossa
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 142	SI. Lett. g)
	Art. 136	NO
Distretto Idrografico Appennino Settentrionale	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del T. Taverone
	Opere per la sicurezza dal rischio idraulico	NO
Disponibilità di reti pubbliche di urbanizzazione (GAIA SpA)	Acquedotto	SI
	Fognatura	NO
Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	ALP Alta pianura, CBA Collina dei bacini neo-quaternari, litologie alternate
	Grotte	NO
	Emergenze geologiche	NO
Invariante II ed emergenze	Uso e copertura del suolo	Classe 311 - Boschi di latifoglie, Classe 121 - Aree industriali, commerciali e servizi pubblici e privati, Classe 210 - Seminativi irrigui e non irrigui, Classe 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo, Classe 231 - Prati stabili
	Carta delle reti ecologiche	-
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	loc. Canalescuro
	Viabilità di accesso	S.S. MASSESE (N.665)
	Distanza da TU e NR (in linea d'aria)	80 m da TU Canale Scuro
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO
	Sentieri CAI e cammini	In vicinanza Via del Volto Santo (bici)
Invariante IV ed emergenze	Morfotipo rurale	6 - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle 10 - Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari
Presenza vincoli/fasce e zone di rispetto	Idrogeologico	NO
	Rispetto impianti depurazione	NO
	Rispetto cimiteri	NO
	Rispetto ferroviario	NO
	Corsi d'acqua (Distanza 10 m)	SI, ricade all'interno della fascia dei 10 m dell'elemento TN11737 FOSSO DEL PIANO (13) facente parte del reticolo idrografico della Regione Toscana
	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile GAIA SpA	NO
Fattori di inquinamento fisico	Classificazione PCCA	Classe 4
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
	Elettrodotti	NO
Altri indicatori	Aziende AIA /IPPC	L'area ricade all'interno della UEE Italia s.r.l. (ex-Cheddite) Azienda a rischio di incidente rilevante (Attività di deposito esplosivi)
	SISBON	NO
Altre informazioni		

3.7.1.2 Criticità e punti di forza emersi

- La previsione disciplina e condiziona la permanenza di un insediamento industriale classificato come attività a rischio di incidente rilevante, localizzato in territorio rurale al confine sud, in località Canalescuro - Terrarossa. La superficie territoriale è di 43.100 mq, interamente fondiaria, con 28.800 mq di verde privato ineditato e non è previsto consumo di nuovo suolo
- Il contesto rurale e agricolo di fondovalle rende l'insediamento decontestualizzato, con necessità di attenuare l'impatto visivo e funzionale attraverso fasce verdi e controllo delle superfici pertinenziali.
- La principale criticità è che l'attività si configura quale azione a rischio di incidente rilevante (RIR) ai sensi del D.Lgs n. 105 del 26 giugno 2015, che ha recepito in Italia la Direttiva Europea 2012/18/UE, nota come "Seveso Ter".
- La maggior parte dell'area ricade nel vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 c.1 lett. g) del codice
- L'area non è servita da rete fognaria
- L'area è attraversata dal Fosso del Piano
- L'area risulta limitrofa a un varco a rischio individuato dal PSI

3.7.1.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- qualora sia adeguatamente motivata l'impossibilità di allaccio alla fognatura secondo quanto indicato nel regolamento del Gestore del SII, per la scelta impiantistica di trattamento autonomo dei reflui costituiscono riferimento le tipologie riportate nell'Allegato 2 e nell'Allegato 3 del D.P.G.R. n. 46/R/2008.
- garantire e verificare il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 8 e 12 dell'elaborato 8B del PIT/PPR
- Il progetto dovrà individuare soluzioni tecniche e gestionali per garantire un adeguato approvvigionamento, nonché la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi: per conseguire il massimo risparmio idrico dovranno essere previste forme di stoccaggio, riuso e ricircolo delle acque utilizzate per uso non domestico (irrigazione delle superfici a verde, antincendio).
- In riferimento alle finalità previste al Titolo VIII della LR 65/2014 relative all'edilizia sostenibile si richiamano Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana (2005-2006 - Ristampa 2010) <https://www.regione.toscana.it/documents/10180/320308/Linee%20guida%20per%20l'edilizia%20sostenibile%20in%20Toscana/09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9>
- È necessario mantenere la permeabilità delle aree a verde-prato e limitare qualunque nuova artificializzazione delle superfici esterne.
- Le fasce verdi perimetrali devono essere continue, strutturate e orientate a schermare l'impianto rispetto al territorio rurale e agli eventuali percorsi di prossimità. Da privilegiare specie autoctone non idroesigenti
- Attuare una corretta regimazione delle acque
- Da garantire il rispetto della fascia di 10 m dal Fosso del Piano e verificare se sono attuabili interventi di riqualificazione del corpo idrico
- Privilegiare il ricorso a pavimentazioni drenanti, anche attraverso opere di depavimentazione, evitando scarichi diretti nel reticolo
- Ai sensi dell'art. 3 delle NTA, costituisce riferimento l'elaborato di tecnico (Relazione) denominato "Rischio di incidenti rilevanti" (E.RIR), relativo al controllo dell'attività urbanistico edilizia nelle aree dei comuni di Fosdinovo e Licciana Nardi in cui sono presenti stabilimenti a rischio di incidente rilevante che, che, oltre a dati ed informazioni di natura conoscitiva, detta specifiche prescrizioni, condizioni e limitazioni da rispettare nella formazione di strumenti attuativi (comunque denominati) o nel rilascio di titoli abilitativi e autorizzativi, ai fini della riduzione, del contenimento e della mitigazione del rischio.
- in merito alle specie aliene eventualmente presenti il progetto dovrà 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.
- Mitigare l'impatto dell'illuminazione esterna sul contesto circostante attraverso una corretta progettazione degli impianti. Costituiscono riferimento:

- l'allegato 1 della scheda C.2 del PAER "Criteri per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna" e la DGR 962/2004 "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna";
 - l'allegato al PAER "L.R. 39/2005 - Criteri per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna"
-

3.7.2 S2.2.LN Aree e immobili base militare in loc. Ripa – Molino Ponterotto

La località Ripa–Molino Ponterotto, si colloca in un ambito di fondovalle o basso versante caratterizzato dalla presenza di corsi d’acqua secondari afferenti al sistema del Taverone e del Magra. Il territorio presenta superfici pianeggianti o moderatamente acclivi alternate a versanti boscati e incisioni vallive, in un contesto modellato storicamente dall’azione idraulica e dalle sistemazioni agrarie tradizionali. La presenza dell’acqua costituisce uno degli elementi strutturanti principali del paesaggio locale e ha storicamente favorito l’insediamento di attività rurali e produttive connesse alla trasformazione agricola. Il toponimo stesso richiama chiaramente elementi morfologici e storici distintivi del luogo: “Ripa” riferita ai margini vallivi o ai versanti acclivi prossimi ai corsi d’acqua, “Molino” riconducibile alla storica presenza di strutture molitorie alimentate dalla forza idraulica e “Ponterotto” legato e a un attraversamento o manufatto infrastrutturale sul reticolo idrografico.

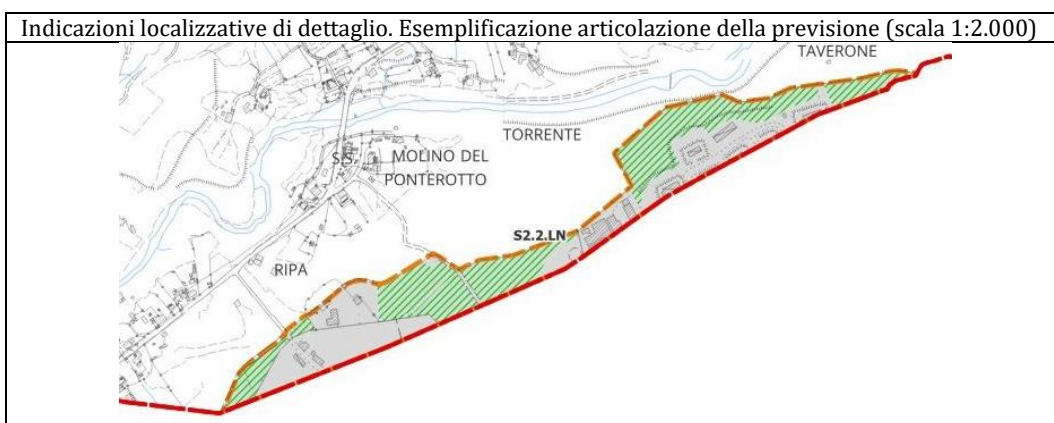
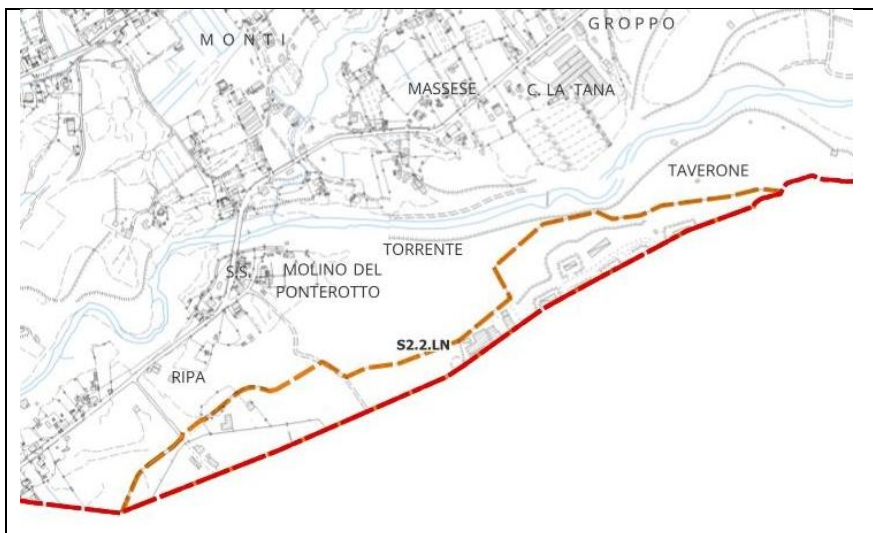
Il contesto territoriale circostante è caratterizzato dall’alternanza tra aree agricole residuali di fondovalle, fasce vegetazionali ripariali, piccoli nuclei edilizi e superfici forestali che risalgono i versanti circostanti. Le aree agricole risultano storicamente associate a colture di fondovalle, prati e orti, favorite dalla disponibilità idrica e dalla maggiore fertilità dei suoli alluvionali. Contestualmente, le superfici boscate e la vegetazione ripariale contribuiscono alla qualità ecologica e paesaggistica del territorio.

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

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



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



b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	S2.2.LN
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	LN 3 Terrarossa [...]
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) Interventi pertinenziali (Ip)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

- La previsione di trasformazione deve essere articolata nel PA in:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	85.300
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	85.300
- di cui a verde privato ineditato (HP)	43.000
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	0
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- 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)	4.300
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 0

* Si tratta di un'area già insediata e trasformata in relazione alle attività esistenti, della quale si prevede il mantenimento e la riqualificazione ambientale e paesaggistica.

c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti)

Superficie edificata e edificabile (SE) max residenziale (mq) lotto a)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max artigianale – industriale (mq) lotto b)	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'estesa porzione di territorio rurale nella quale è ubicata un'area militare utilizzata come "Centro Interforze Munizionamento Avanzato" che si sviluppa solo in parte nel territorio comunale di Licciana Nardi con accessi collocati lungo la viabilità esistente SS 665, attraverso viabilità secondarie in località Ripa e da Via Ponterotto in località Molino di Ponterotto. Per la suddetta porzione di territorio rurale che si caratterizza quale funzione decontestualizzata rispetto al contesto paesaggistico, il POI non prevede interventi di trasformazione ed è per questo destinata a interventi di recupero e rifunzionalizzazione mediante interventi di ristrutturazione edilizia (conservativa o ricostruttiva) degli edifici e dei manufatti esistenti, comunque subordinati alla complessiva riqualificazione territoriale e urbanistica dell'intera area militare. 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 decontestualizzate e/ dequalificate, di mitigazione o riconversione" 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 pertinenti, 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 pertinenti (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 riqualificazione degli accessi collocati in prossimità della viabilità pubblica esistente (SS 665 e Via Ponterotto), nonché di opere ed interventi di complessiva riqualificazione ambientale degli spazi aperti pertinenti, funzionali al corretto inserimento paesaggistico dell'insediamento, anche comprendenti la salvaguardia e la manutenzione del verde (alberature, fasce e macchie boscate) esistenti.
--

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie e viabilità

L'attuazione della previsione è subordinata a:
- Nessuna

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:
- Nessuna

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati, siepi lineari di qualificazione del margine delle aree di trasformazione, anche in relazione al contatto con il contermino territorio rurale e con le aree di pertinenza fluviale del torrente Taverone.
- Mantenimento della permeabilità delle aree a verde – prato esistenti (evidenziate con apposito retino nella presente scheda – norma).
- 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 pertinenti all'insediamento militare.
- 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.
- Rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8 comma 8.3 dell'allegato 8b alla Disciplina dei Beni paesaggistici del PIT/PPR.
- Perseguimento e declinazione degli "indirizzi" relativi alla qualità delle trasformazioni di cui all'art. 93 delle Norme del POI.

f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica

Si veda al riguardo il "Quadro geologico – tecnico" (QG) e i relativi elaborati cartografici e documentali, di cui all'art. 89 delle Norme tecniche di attuazione del POI per l'individuazione delle classi di pericolosità ai sensi del PGRA e del PAI dissesti e le conseguenti condizioni di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica.

3.7.2.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI		S2.2.LN
UTOE		LN 3 Terrarossa
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 142	Si. Lett. c), lett. g)
	Art. 136	NO
Distretto Idrografico Appennino Settentrionale	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del T. Taverone
	Opere per la sicurezza dal rischio idraulico	NO
Disponibilità di reti pubbliche di urbanizzazione (GAIA SpA)	Acquedotto	SI
	Fognatura	SI
Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	ALP Alta pianura, piccola porzione di CBA Collina dei bacini neo-quaternari, litologie alternate
	Grotte	NO
	Emergenze geologiche	NO
Invariante II ed emergenze	Uso e copertura del suolo	Classe 324 - Vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione, Classe 231 - Prati stabili, Classe 121 - Aree industriali, commerciali e servizi pubblici e privati, Classe 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo, Classe 311 - Boschi di latifoglie
	Carta delle reti ecologiche	In parte Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	loc. Ripa – Molino Ponterotto
	Viabilità di accesso	Via Ponterotto
	Distanza da TU e NR (in linea d'aria)	370 m da TU Monti Piano del Monte
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO
	Sentieri CAI e cammini	In vicinanza Via del Volto Santo (bici) lungo la SP nel fondovalle

Invariante IV ed emergenze	Morfotipo rurale	6 - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
Presenza vincoli/fasce e zone di rispetto	Idrogeologico	SI, RD 3267/1923
	Rispetto impianti depurazione	NO
	Rispetto cimiteri	NO
	Rispetto ferroviario	NO
	Corsi d'acqua (Distanza 10 m)	NO
Fattori di inquinamento fisico	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile GAIA SpA	NO
	Classificazione PCCA	Classe 2, 3
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
	Elettrodotti	NO
Altri indicatori	Aziende AIA /IPPC	NO
	SISBON	NO
Altre informazioni		

3.7.2.2 Criticità e punti di forza emersi

- La previsione riguarda un'estesa area militare utilizzata come Centro Interforze Munizionamento Avanzato, sviluppata solo in parte nel territorio comunale di Licciana Nardi. La superficie territoriale è pari a 85.300 mq, con 43.000 mq di verde privato inedificato e superficie edificata esistente stimata in 4.300 mq. La funzione ammessa è direzionale e di servizio nei limiti dell'esistente.
- Il POI non prevede consumo di nuovo suolo, ma la ristrutturazione conservativa o ricostruttiva degli edifici e dei manufatti esistenti, subordinata alla riqualificazione territoriale e paesaggistica dell'intera area militare, alla manutenzione del verde e alla riqualificazione degli accessi da SS 665 e Via Ponterotto.
- La criticità principale è la dimensione territoriale dell'area e il carattere decontestualizzato della funzione militare in rapporto al paesaggio rurale e fluviale del Taverone.
- L'area si estende sul versante collinare in sponda sinistra del T. Taverone e presenta una forma stretta e allungata: la porzione NE ricade all'interno del vincolo paesaggistico ex Art. 142 c.1 lett. c) del Codice; la porzione centrale e la punta meridionale ricadono all'interno del vincolo paesaggistico ex Art. 142 c.1 lett. g) del Codice
- Tutta la superficie è soggetta a vincolo idrogeologico
- La grande dotazione di verde privato e la presenza di aree prative e boscate permettono di costruire una riqualificazione paesaggistica sostanziale, se effettivamente integrata nel progetto.
- L'area è servita da reti pubbliche di acquedotto e fognatura
- E' stata verificata la presenza di specie aliene lungo i margini, anche lungo il confine dell'area boscata che raggiunge il corso d'acqua (parte della sponda del T. Taverone in questo tratto, è interessata dalla presenza del canale di derivazione delle acque a scopo idroelettrico di proprietà del comune di Licciana Nardi)

3.7.2.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- valutare eventuali rischi ambientali o di contaminazione del suolo legati all'attività precedente, oltre ad aspetti tecnici legati alla sicurezza, all'igiene e all'agibilità dell'area (compresa l'eventuale bonifica da cemento amianto)
- Devono essere realizzate fasce verdi di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico lungo i margini, in particolare verso il territorio rurale e le aree di pertinenza fluviale del Taverone.
- Deve essere mantenuta la permeabilità delle aree a verde-prato
- Le aree boscate eventualmente interessate devono essere mantenute, ricostituite o compensate secondo l'art. 12 dell'Allegato 8b del PIT/PPR.
- Attuare una corretta regimazione delle acque
- Gli interventi sugli accessi devono essere coordinati con la viabilità pubblica e con le esigenze di sicurezza.

- In fase di cantiere costituiscono riferimento le Linee guida ARPAT per la gestione del cantiere (2018) e l'allegato 5 alla Parte I del PRQA (Documento tecnico con determinazione di valori limite di emissione e prescrizioni per le attività produttive. In particolare Cap 9: Linee guida per la valutazione delle emissioni di polveri provenienti da attività di produzione, manipolazione, trasporto, carico o stoccaggio di materiali polverulenti)
- Il progetto dovrà individuare soluzioni tecniche e gestionali per garantire un adeguato approvvigionamento, nonché la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi: per conseguire il massimo risparmio idrico dovranno essere previste forme di stoccaggio, riuso e ricircolo delle acque utilizzate per uso non domestico (irrigazione delle superfici a verde, antincendio).
- In riferimento alle finalità previste al Titolo VIII della LR 65/2014 relative all'edilizia sostenibile si richiamano Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana (2005-2006 - Ristampa 2010) <https://www.regione.toscana.it/documents/10180/320308/Linee%20guida%20per%20l'edilizia%20sostenibile%20in%20Toscana/09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9>
- Mitigare l'impatto dell'illuminazione esterna sul contesto circostante attraverso una corretta progettazione degli impianti. Costituiscono riferimento:
 - l'allegato 1 della scheda C.2 del PAER "Criteri per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna" e la DGR 962/2004 "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna";
 - l'allegato al PAER "L.R. 39/2005 - Criteri per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna"
- in merito alle specie aliene eventualmente presenti (o insediabili a seguito delle trasformazioni) il progetto dovrà 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 il successivo Regolamento di esecuzione 2025/1422, evitando interventi che possano favorirne la diffusione.
- Il progetto deve prevedere una verifica preventiva per accertare l'eventuale presenza di specie che abbiano trovato riparo e rifugio all'interno dei ruderi. La rimozione o ristrutturazione di ruderi ed edifici abbandonati richiede cautele per tutelare la fauna protetta (es. chirotteri, rondini, rondoni). La legge² vieta severamente l'uccisione, la cattura e la distruzione dei siti di riproduzione.

3.7.3 S2.3.LN Aree e immobili base militare in loc. La Tana

Il toponimo "La Tana" richiama verosimilmente una conformazione morfologica raccolta e incassata nel versante, caratterizzata dalla presenza di piccoli impluvi, aree ombreggiate e copertura forestale continua, elementi che ancora oggi definiscono il carattere ambientale della località. La localizzazione della frazione è infatti strettamente relazionata ai versanti secondari che si sviluppano sopra il sistema vallivo del Taverone, in una posizione appartata rispetto ai principali assi infrastrutturali ma storicamente collegata alla rete dei percorsi rurali e delle connessioni tra i borghi collinari. Il contesto territoriale è caratterizzato da versanti mediamente acclivi, modellati dall'erosione del reticolo idrografico minore e caratterizzati da alternanza tra superfici boscate e piccoli pianori terrazzati storicamente utilizzati per l'agricoltura. Le superfici agricole risultano oggi molto ridotte rispetto al passato e spesso limitate agli spazi prossimi agli edifici storici; prevalgono invece boschi misti di latifoglie, castagneti e vegetazione spontanea che hanno progressivamente riconquistato gli antichi coltivi abbandonati. Prevale la copertura della matrice forestale e l'antropizzazione è limitata.

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

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

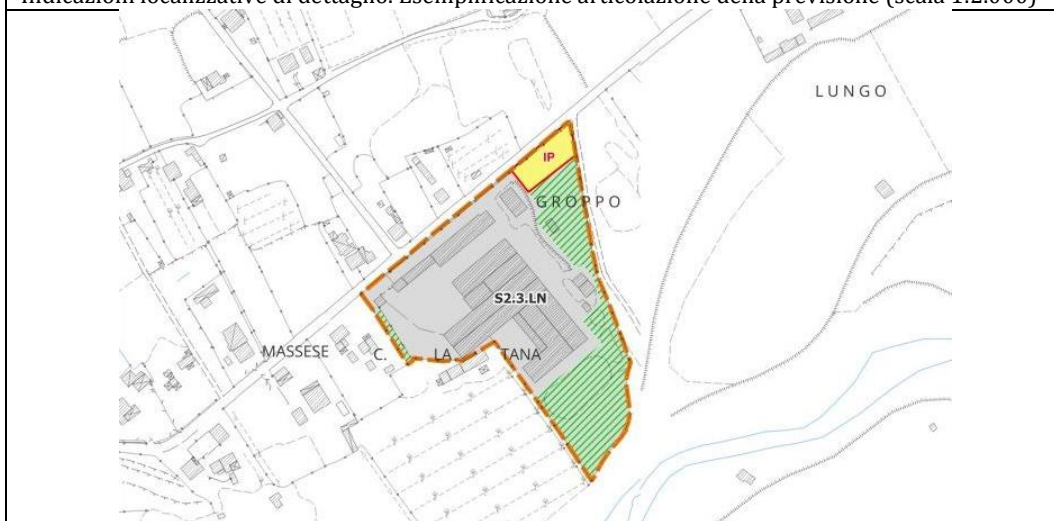
² L. n. 157/1992: Tutela la fauna selvatica omeoterma; Direttiva Habitat (92/43/CEE) e Direttiva Uccelli (2009/147/CE); Art. 733-bis del Codice Penale



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



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



b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	S2.3.LN
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	LN 3 Terrarossa [...]
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) Interventi pertinenziali (Ip)

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)	20.400
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	19.400
- di cui a verde privato ineditato (HP)	6.000
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	1.000
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	1.000
- 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)	5.350
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 13400

* Si tratta di un'area già insediata e trasformata in relazione alle attività produttive esistenti, della quale si prevede il mantenimento e la riqualificazione ambientale e paesaggistica.

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)	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) lotto	Non superiore all'esistente
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq) lotto	

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 una porzione di territorio rurale in cui è localizzata un'area militare su cui insistono edifici in avanzato stato di degrado e abbandono. L'area militare che si sviluppa lungo la viabilità esistente SS 665, si caratterizza per significativi fattori di degradazione sia agli immobili destinati al deposito che alle strutture di delimitazione della zona militare è destinata a interventi di recupero e rifunzionalizzazione. Per la suddetta porzione di territorio rurale che si caratterizza quale funzione decontestualizzata rispetto al contesto paesaggistico, il POI non prevede interventi di trasformazione ed è per questo destinata a interventi di recupero e rifunzionalizzazione mediante interventi di ristrutturazione edilizia (conservativa o ricostruttiva) degli edifici e dei manufatti esistenti, comunque subordinati alla complessiva riqualificazione territoriale e urbanistica dell'intera area militare.

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 decontestualizzate e/ dequalificate, di mitigazione o riconversione*" 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 pertinenti, 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 pertinenti (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 riqualificazione degli accessi collocati in prossimità della viabilità pubblica esistente (SS 665 e Via Ponterotto), nonché di opere ed interventi di complessiva riqualificazione ambientale degli spazi aperti pertinenti, funzionali al corretto inserimento paesaggistico dell'insediamento, anche comprendenti la salvaguardia e la manutenzione del verde (alberature, fasce e macchie boscate) esistenti.

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:

- Nessuna

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti ambientali e 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 inerbati di qualificazione del margine degli insediamenti, anche in relazione al contatto con il contermino territorio rurale.
- Mantenimento della permeabilità delle aree a verde – prato esistenti (evidenziate con apposito retino nella presente scheda – norma).
- 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 pertinenti all'insediamento militare.
- 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.
- 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.
- Rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8 comma 8.3 dell'allegato 8b alla Disciplina dei Beni paesaggistici del PIT/PPR.
- Perseguimento e declinazione degli "indirizzi" relativi alla qualità delle trasformazioni di cui all'art. 93 delle Norme del POI.
- Rispetto delle specifiche prescrizioni e dei requisiti di qualificazione paesaggistica di cui all'art. 73 comma 7 delle Norme del POI.

f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica

Si veda al riguardo il "Quadro geologico – tecnico" (QG) e i relativi elaborati cartografici e documentali, di cui all'art. 89 delle Norme tecniche di attuazione del POI per l'individuazione delle classi di pericolosità ai sensi del PGRA e del PAI dissesti e le conseguenti condizioni di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica.

3.7.3.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI		S2.3.LN
UTOE		LN 3 Terrarossa
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 142	SI. Lett. c), Lett. g)
	Art. 136	NO
Distretto Idrografico Appennino Settentrionale	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del T. Taverone
	Opere per la sicurezza dal rischio idraulico	NO
Disponibilità di reti pubbliche di urbanizzazione (GAIA SpA)	Acquedotto	SI
	Fognatura	SI
Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	ALP Alta pianura
	Grotte	NO
	Emergenze geologiche	NO
Invariante II ed emergenze	Uso e copertura del suolo	Classe 121 - Aree industriali, commerciali e servizi pubblici e privati, Classe 241 - Colture temporanee associate a colture permanenti, Classe 311 - Boschi di latifoglie, Classe 210 - Seminativi irrigui e non irrigui
	Carta delle reti ecologiche	Agroecosistema frammentato attivo
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	loc. La Tana
	Viabilità di accesso	S.S. MASSESE (N.665)
	Distanza da TU e NR (in linea d'aria)	80 m da TU Monti Piano del Monte
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO
	Sentieri CAI e cammini	Via del Volto Santo (bici)
Invariante IV ed emergenze	Morfotipo rurale	20 - Morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari 6 - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
Presenza vincoli/fasce e zone di rispetto	Idrogeologico	NO
	Rispetto impianti depurazione	NO
	Rispetto cimiteri	Si, ricade nella fascia di rispetto cimiteriale di 200 m
	Rispetto ferroviario	NO
	Corsi d'acqua (Distanza 10 m)	SI, ricade all'interno della fascia dei 10 m dell'elemento TN10927 facente parte del reticolo idrografico della Regione Toscana
	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile GAIA SpA	NO
Fattori di inquinamento fisico	Classificazione PCCA	Classe 4,3
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
	Elettrodotti	NO
Altri indicatori	Aziende AIA /IPPC	NO
	SISBON	All'interno dell'area è presente il Sito MS007 (Non in Anagrafe – Attivo)
Altre informazioni		

3.7.3.2 Criticità e punti di forza emersi

- La previsione riguarda un'area militare lungo la S.S. 665 in località La Tana, con edifici in avanzato stato di degrado e abbandono. La superficie territoriale è pari a 20.400 mq, con superficie edificata esistente stimata in 5.350 mq

- Il nuovo impegno di suolo indicativo di 13.400 mq, pur in area già insediata, è elevato e richiede controllo stringente delle superfici impermeabili.
- Il POI ammette ristrutturazione conservativa o ricostruttiva e interventi pertinenziali, subordinati alla riqualificazione degli accessi e degli spazi aperti. È prevista anche la realizzazione e cessione al Comune delle opere di adeguamento della viabilità esistente fronteggiante l'insediamento, via Marina Militare. La previsione consente quindi di collegare il recupero funzionale alla riqualificazione della viabilità pubblica e degli accessi, generando un beneficio potenziale anche per il contesto locale.
- La porzione meridionale ricade nel vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 c.1 lett. c) del Codice per la presenza del T. Taverone.
- Lungo il margine orientale e il margine meridionale (in continuità con la vegetazione ripariale lungo il T. Taverone) corrono delle fasce di vegetazione su cui vige il vincolo paesaggistico ex art. 142 c.1 lett. g
- L'area è servita da rete acquedotto e fognatura
- Una minima porzione ricade all'interno della fascia di rispetto cimiteriale
- Il margine nord orientale risulta prossimo all'elemento idrico TN10927 facente parte del reticolo idrografico della Regione Toscana
- La porzione meridionale si attesta in prossimità del ciglio di sponda del T. Taverone.
- Nell'area risulta presente il sito contaminato MS007, non in anagrafe ma attivo.

3.7.3.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- valutare eventuali rischi ambientali legati alla sicurezza, all'igiene e all'agibilità dell'area (compresa l'eventuale bonifica da cemento amianto)
- la presenza interna del sito MS007 comporta la necessità di predisporre una verifica ambientale preliminare; con gestione dei suoli e dei materiali secondo la normativa vigente.
- È obbligatoria una verifica ambientale preliminare rispetto al sito MS007
- Il progetto deve essere orientato alla riduzione del degrado e alla rifunionalizzazione controllata, evitando nuovi corpi edilizi dispersivi o aumento incontrollato dei piazzali.
- I parcheggi e le aree di manovra dovranno essere permeabili o semipermeabili, con raccolta e gestione delle acque meteoriche; valutare la possibilità di deimpermeabilizzare le superfici (in attuazione del Regolamento Europeo 2024/1991 sul Ripristino della Natura),
- Attuare una corretta regimazione delle acque
- Condizionare l'attuazione alla piena conformità igienico-sanitaria in relazione al vincolo cimiteriale;
- Da garantire il rispetto della fascia di 10 m dall'elemento idrico TN10927 facente parte del reticolo idrografico della Regione Toscana e verificare se sono attuabili interventi di riqualificazione del corpo idrico
- La viabilità fronteggiante l'area deve essere progettata in modo sicuro, con parere dell'ente gestore ove necessario, e con attenzione agli utenti deboli e alla Via del Volto Santo in modalità ciclabile.
- Le fasce verdi perimetrali devono ricostruire il rapporto con il territorio rurale, con filari, siepi e argini inerbiti.
- Le aree boscate interessate devono essere mantenute o compensate ai sensi dell'art. 12 dell'Allegato 8b PIT/PPR.
- In fase di cantiere costituiscono riferimento le Linee guida ARPAT per la gestione del cantiere (2018) e l'allegato 5 alla Parte I del PRQA (Documento tecnico con determinazione di valori limite di emissione e prescrizioni per le attività produttive. In particolare Cap 9: Linee guida per la valutazione delle emissioni di polveri provenienti da attività di produzione, manipolazione, trasporto, carico o stoccaggio di materiali polverulenti)
- Il progetto dovrà individuare soluzioni tecniche e gestionali per garantire un adeguato approvvigionamento, nonché la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi: per conseguire il massimo risparmio idrico dovranno essere previste forme di stoccaggio, riuso e ricircolo delle acque utilizzate per uso non domestico (irrigazione delle superfici a verde, antincendio).

- In riferimento alle finalità previste al Titolo VIII della LR 65/2014 relative all'edilizia sostenibile si richiamano Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana (2005-2006 - Ristampa 2010) <https://www.regione.toscana.it/documents/10180/320308/Linee%20guida%20per%20l'edilizia%20sostenibile%20in%20Toscana/09827b58-16c3-4044-a0b5-914c727484b9>
- Mitigare l'impatto dell'illuminazione esterna sul contesto circostante attraverso una corretta progettazione degli impianti. Costituiscono riferimento:
 - l'allegato 1 della scheda C.2 del PAER "Criteri per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna" e la DGR 962/2004 "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna";
 - l'allegato al PAER "L.R. 39/2005 - Criteri per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna"
- in merito alle specie aliene eventualmente presenti (o insediabili a seguito delle trasformazioni) il progetto dovrà rispettare i contenuti dell'All. I del D.M. MASE del 30 ottobre 2005, relativo ai Criteri Ambientali Minimi per interventi edilizi e opere di ingegneria civile, e il Regolamento 1143/2014, relativo alle specie esotiche invasive, e il successivo Regolamento di esecuzione 2025/1422, evitando interventi che possano favorirne la diffusione.
- Il progetto deve prevedere una verifica preventiva per accertare l'eventuale presenza di specie che abbiano trovato riparo e rifugio all'interno dei ruderi. La rimozione o ristrutturazione di ruderi ed edifici abbandonati richiede cautele per tutelare la fauna protetta (es. chirotteri, rondini, rondoni). La legge³ vieta severamente l'uccisione, la cattura e la distruzione dei siti di riproduzione.

³ L. n. 157/1992: Tutela la fauna selvatica omeoterma; Direttiva Habitat (92/43/CEE) e Direttiva Uccelli (2009/147/CE); Art. 733-bis del Codice Penale

[illegible]

Categorie funzionali Codice identificativo della previsione (Secondo le diverse UTOE comunali)	NUOVI INSEDIAMENTI Previsioni comportanti impegno di suolo (nuova edificazione) SE (mq)						
	Residenziale (pubblico e privato) Vedi nota (1)	Produttivo (industriale - artigianale)	Commerciale al dettaglio (escluso GSV)	Commerciale all'ingrosso e depositi	Direzionale e di servizio (privato) (2)	Turistico ricettivo	Totale
UTOE 1. TOTALE	120	0	0	0	0	0	120
L.1.LN (Amola)	120	0	0	0	0	0	120
L.3.LN (Monti)	240	0	0	0	0	0	240
L.4.LN (Monti)	120	0	0	0	0	0	120
L.7.LN (Amola)	120	0	0	0	0	0	120
L.8.LN (Monti)	120	0	0	0	0	0	120
L.10.LN (Costamala)	120	0	0	0	0	0	120
UTOE 2. Ter. urbanizzato (3)	840	0	0	0	0	0	840
Rc.5.LN (Monti)	0	0	0	0	0	500	500
UTOE 2. Ter. rurale (4)	0	0	0	0	0	500	500
UTOE 2. TOTALE	840	0	0	0	0	500	1.340
L.2.LN (Terrarossa)	120	0	0	0	0	0	120
L.5.LN (Terrarossa)	120	0	0	0	0	0	120
L.9.LN (Terrarossa)	120	0	0	0	0	0	120
Uc.1.LN (Terrarossa)	400	0	0	0	0	0	400
Uc.2.LN (Terrarossa)	400	0	0	0	0	0	400
UTOE 3. Ter. urbanizzato (3)	1.160	0	0	0	0	0	1.160
Rp.1.LN (Piano della Quercia) (4)	0	250	0	0	0	0	250
UTOE 3. Ter. rurale (4)	0	250	0	0	0	0	250
UTOE 3. TOTALE	1.160	250	0	0	0	0	1.410
Totale Ter. urbanizzato (3)	2.120	0	0	0	0	0	2.120
Totale Ter. rurale (4)	0	250	0	0	0	500	750
DIMENSIONAMENTO	2.120	250	0	0	0	500	2.870

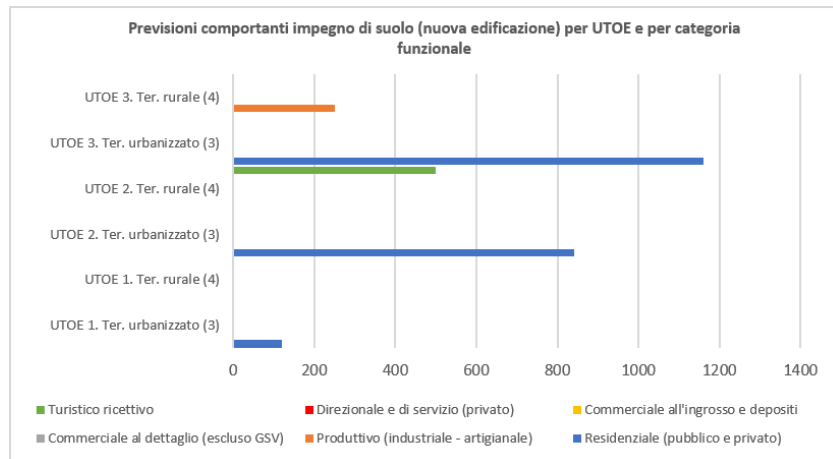
Nota (1). La dimensione comprende anche le previsioni relative all'edilizia sociale e residenziale pubblica di cui all'articolo 63 della LR 65/2014

Nota (2). La dimensione non comprende le previsioni di nuovi Standard Urbanistici, attrezzature e servizi pubblici (Zone F), di cui al D.M. 1444/68

Nota (3). La dimensione comprende le previsioni di nuovi insediamenti collegate agli interventi di trasformazione urbana (Nuove previsioni)

Nota (4). La dimensione comprende le previsioni di nuovi insediamenti (Nuove previsioni), oggetto di Copianificazione (Art. 25 c.1 e 2 della LR 65/2014)

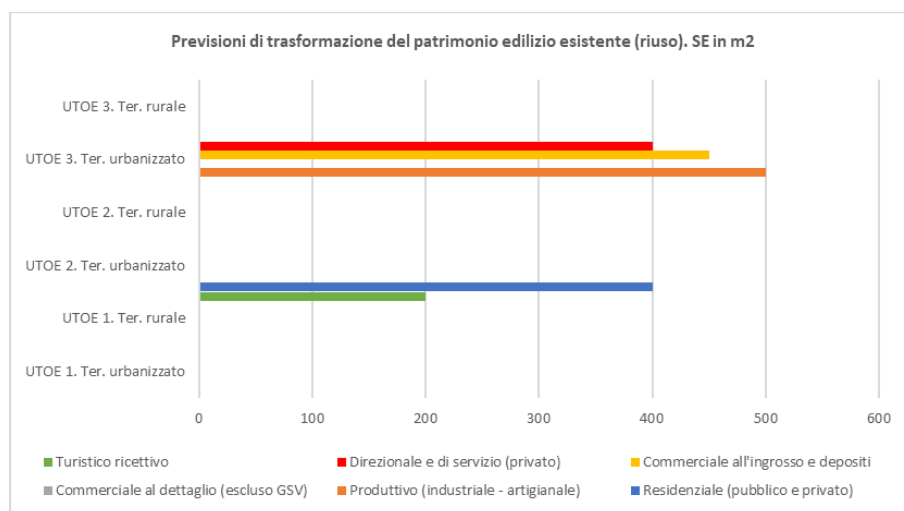
Nota (*). La dimensione è riferita alla/e categoria/e funzionale/i principale/i. La scheda - norma prevede in alternativa anche altre categorie, nel rispetto del dimensionamento del PSI



Il riuso, invece, pur quantitativamente inferiore, assume un ruolo importante nella diversificazione funzionale: oltre alla residenza (400 mq), comprende quote significative di produttivo (500 mq), direzionale (400 mq) e commerciale all'ingrosso (450 mq), oltre a una piccola componente turistico-ricettiva.

Categorie funzionali Codice identificativo della previsione (Secondo le diverse UTOE comunali)	NUOVE FUNZIONI Previsioni di trasformazione del Patrimonio Edilizio Esistente (Riuso) SE (mq)						
	Residenziale (pubblico e privato) Vedi nota (1)	Produttivo (industriale - artigianale)	Commerciale al dettaglio (escluso GRV)	Commerciale all'ingrosso e depositi	Direzionale e di servizio (privato) (2)	Turistico ricettivo	Totale
	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)	SE (mq)
Nessuna	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 1. Ter. urbanizzato	0	0	0	0	0	0	0
S1.1.LN (Tavernelle)	0	0	0	0	0	200	200
UTOE 1. Ter. rurale	0	0	0	0	0	200	200

Categorie funzionali Codice identificativo della previsione (Secondo le diverse UTOE comunali)	NUOVE FUNZIONI Previsioni di trasformazione del Patrimonio Edilizio Esistente (Riuso) SE (mq)						
	Residenziale (pubblico e privato) Vedi nota (1)	Produttivo (industriale - artigianale)	Commerciale al dettaglio (escluso GRV)	Commerciale all'ingrosso e depositi	Direzionale e di servizio (privato) (2)	Turistico ricettivo	Totale
UTOE 1. TOTALE	0	0	0	0	0	200	200
UR.1.LN (Monti)	400	0	0	0	0	0	400
UTOE 2. Ter. urbanizzato	400	0	0	0	0	0	400
Nessuna	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 2. Ter. rurale	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 2. TOTALE	400	0	0	0	0	0	400
UR.2.LN (Terrarossa)	0	0	0	0	400	0	400
UR.3.LN (Masero)	0	500	0	450	0	0	950
UTOE 3. Ter. urbanizzato	0	500	0	450	400	0	1.350
Nessuna	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 3. Ter. rurale	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 3. TOTALE	0	500	0	450	400	0	1.350
Totale Ter. urbanizzato	400	500	0	450	400	0	1.750
Totale Ter. rurale	0	0	0	0	0	200	200
DIMENSIONAMENTO	400	500	0	450	400	200	1.950



Dalla Parte V. Verifica degli "Standard Urbanistici" dell'Atlante si ricavano i seguenti dati relativi al totale degli abitanti insediabili nel comune:

Dati generali di qualificazione del territorio comunale

Superficie territoriale (Kmq):	55,68
Densità popolazione (Abitanti/Kmq):	85,11
Famiglie (Anagrafe comunale 31.12.2023):	2.256
Abitanti (Anagrafe comunale 31.12.2023):	4.739

Dati generali per la verifica degli Standard Urbanistici

Abitanti attuali	4.739
Abitanti stimati sulla base delle previsioni di trasformazione residenziale (1)	52
Abitanti massimi previsti dal Piano Operativo Intercomunale	4.791

Nota (1). Il calcolo degli abitanti previsti è effettuato tenendo conto dei seguenti parametri:

- a) Unità immobiliare residenziale media (Individuata dal PSI): 102 mq (SE)
- b) Numero medio abitanti per nucleo familiare (fonte Anagrafe comunale): 1,93 ab
- c) Superficie edificabile (SE) residenziale prevista dal POI: 2520 mq
(si vedano al riguardo le tabelle di sintesi del dimensionamento riportate nella Parte IV)

4.2 ANALISI DEL COMPLESSO DELLE TRASFORMAZIONI

A differenza di altri comuni caratterizzati da una prevalenza quasi esclusiva della nuova edificazione residenziale, il POI di Licciana Nardi presenta una maggiore articolazione funzionale delle trasformazioni e una significativa presenza di interventi di recupero e riconversione, soprattutto nelle UTOE di Terrarossa e Monti. Il Piano concentra gran parte delle previsioni all'interno del territorio urbanizzato e lungo il sistema territoriale Terrarossa-Masero-Monti-Piano della Quercia, ossia lungo il principale asse infrastrutturale e produttivo del comune, in stretta relazione con la SS62, la viabilità di fondovalle e il sistema della Green Way ricavata sul sedime della ferrovia dismessa Aulla-Pontremoli. Il Piano tende quindi a concentrare le trasformazioni nei contesti già urbanizzati e infrastrutturati, limitando la dispersione nel territorio montano e rurale più fragile, e rafforzando la logica di concentrazione delle funzioni nei sistemi già serviti e infrastrutturati.

La nuova edificazione si concentra nelle UTOE 2 e 3, con rispettivamente 1.340 mq e 1.410 mq, mentre l'UTOE 1 risulta sostanzialmente priva di nuove previsioni. Il riuso, invece, è distribuito su tutte le UTOE, ma con una forte concentrazione nell'UTOE 3 (1.350 mq), che assume il ruolo di ambito privilegiato per la rigenerazione.

I lotti di completamento L.1.LN – L.10.LN di nuova edificazione residenziale risultano di piccola dimensione, con superfici edificabili generalmente pari a 120 mq, e la loro attuazione è quasi sempre subordinata alla realizzazione di opere pubbliche e standard urbanistici. In numerosi casi il rilascio dei titoli edilizi è vincolato alla cessione gratuita di aree per allargamenti stradali, parcheggi pubblici o opere di adeguamento infrastrutturale. Le schede L.1.LN e L.7.LN in località Amola richiedono ad esempio l'allargamento della sede stradale di Via Maresciallo Ugo Cortesi, mentre L.3.LN e L.10.LN prevedono la realizzazione e cessione di parcheggi pubblici rispettivamente lungo Via della Resistenza a Monti e nell'area di Costamala.

La previsione L.3.LN interessa aree parzialmente ricadenti entro beni paesaggistici ex art. 142 lett. g) del Codice, mentre L.6.LN a Tavernelle ricade in parte entro ambiti tutelati ex art. 142 lett. c) e per questo sono individuate ulteriori specifiche prescrizioni paesaggistiche e ambientali.

Le previsioni Uc.1.LN e Uc.2.LN costituiscono le principali trasformazioni residenziali strutturate del territorio urbanizzato di Terrarossa. La previsione Uc.1.LN in Via Camposagna viene descritta come operazione di ridefinizione del margine urbano e di qualificazione del tessuto recente di Terrarossa nord: è prevista la realizzazione di 400 mq residenziali a fronte della realizzazione di un collegamento ciclo-pedonale tra Via Camposagna e la Green Way dell'ex sedime ferroviario, la realizzazione di parcheggi pubblici, la qualificazione del margine urbano verso il corridoio della mobilità lenta anche con fasce verdi di ambientazione;

Anche per la trasformazione Uc.2.LN, che interessa un insediamento incompiuto e degradato a Terrarossa nord costituito da manufatti allo stato di scheletro il POI prevede un'operazione di rinnovo urbano mediante demolizione degli edifici incongrui e ricostruzione coordinata attraverso Progetto Unitario Convenzionato che vede la realizzazione parcheggi pubblici e opere di mitigazione paesaggistica (ad es fasce verdi verso le aree boscate; compensazione forestale).

Le trasformazioni di rigenerazione Ur.1.LN, Ur.2.LN e Ur.3.LN costituiscono il principale contributo del Piano al recupero di aree degradate e decontestualizzate.

La previsione Ur.1.LN a Monti riguarda il recupero di uno scheletro edilizio incompiuto mediante demolizione e ricostruzione residenziale con contestuale adeguamento della viabilità, parcheggi pubblici e opere di qualificazione urbana. Nella previsione Ur.2.LN a Terrarossa, che interessa aree degradate poste lungo la Green Way e la ex ferrovia Aulla-Pontremoli, il Piano prevede la rifunzionalizzazione di manufatti incongrui mediante destinazioni direzionali e di servizio strettamente integrate con la rete della mobilità lenta e con il sistema ciclopedonale territoriale. La previsione Ur.3.LN in località Masero-Terrarossa costituisce una delle principali trasformazioni produttive del POI. Allo stato attuale di tratta di un comparto degradato e decontestualizzato collocato tra il Castello di Terrarossa, il torrente e il sistema produttivo esistente. L'intervento propone di ricomporre il rapporto tra il sistema produttivo di fondovalle e il contesto storico-paesaggistico del Castello di Terrarossa, introducendo misure di mitigazione e qualificazione paesaggistica molto articolate.

Nel territorio rurale risulta particolarmente incisiva la previsione Rc.5.LN a Monti, relativa a nuove funzioni turistico-ricettive insieme alle trasformazioni S1 e S2 costituite da:

- S1.1.LN a Tavernelle riguarda il recupero di funzioni turistico-ricettive nel territorio rurale collocato lungo il sistema collinare che gravita sul fondovalle della valle del Taverone e del Magra. La località Tavernelle presenta una struttura insediativa di matrice rurale caratterizzata da edilizia sparsa, nuclei storici minori, presenza di sistemazioni agricole tradizionali e forte relazione percettiva con il paesaggio

collinare della Lunigiana orientale. La trasformazione si configura come operazione di recupero e rifunzionalizzazione di strutture esistenti o di aree già parzialmente compromesse: la funzione prevista è prevalentemente turistico-ricettiva e quindi la previsione è orientata alla valorizzazione del territorio rurale attraverso forme di ospitalità compatibili con il contesto paesaggistico e ambientale. In un comune come Licciana Nardi, collocato lungo importanti direttrici di attraversamento della Lunigiana e caratterizzato da elevata qualità paesaggistica, la valorizzazione turistico-rurale rappresenta infatti una delle principali opportunità di riuso sostenibile del patrimonio esistente.

- S1.2.LN interessa aree degradate del demanio e operazioni di riqualificazione urbana; il piano interviene su ambiti già compromessi, caratterizzati da condizioni di degrado funzionale, sottoutilizzo o alterazione urbanistica. La scheda è configurata come una vera e propria operazione di riqualificazione pubblica e infrastrutturale e la previsione si attua mediante progetto di opera pubblica sulla superficie di 1300 mq
- S2.3.LN a Terrarossa costituisce una vasta operazione di riconversione e mitigazione di aree produttive esistenti su oltre 20.000 mq di superficie territoriale collocate nel sistema di fondovalle lungo la direttrice infrastrutturale principale della Lunigiana. La previsione è finalizzata a una vasta operazione di riconversione, riqualificazione e mitigazione di aree produttive esistenti che, oltre a essere collegate dalla viabilità di fondovalle, risultano prossime al nodo autostradale di Aulla e ad altre funzioni produttive e di servizio. La previsione può quindi contribuire alla riduzione del degrado percettivo e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico del comparto oltre che alla riduzione delle interferenze tra funzioni produttive e tessuti residenziali vicini.

La rigenerazione delle aree militari dismesse richiederebbe riflessioni più approfondite circa le problematiche e le opportunità offerte da queste grandi aree dotate di infrastrutture e volumi spesso in stato di inutilizzo o addirittura in abbandono in zone marginali o comunque al margine del tessuto urbano. Tra le criticità da affrontare le problematiche ambientali, architettoniche e urbanistiche connesse alla bonifica dei siti militari, alla loro restituzione a nuovi equilibri ecologici, e al reimpiego dei loro materiali costruttivi. In molti casi, solo una parte degli edifici esistenti possiede una qualità tanto elevata da giustificarne il restauro e la ri-funzionalizzazione ma anche il ricorso a consistenti processi di demolizione appare un'opzione problematica ed economicamente impattante. Inoltre, in relazione alla localizzazione potrebbero essere proposte soluzioni che non prevedono il recupero immobiliare ma che concentrano l'attenzione sul ripristino della qualità dei terreni e della loro copertura vegetazionale, sulla de-impermeabilizzazione di ampie superfici e sull'impiego di nature-based solutions (azioni di rinaturalizzazione, rimboschimento e fitodepurazione). In altri contesti, questi interventi possono fornire aree e infrastrutture utili in ambito urbano e periurbano, residenze e dotazioni di standard, spazi per l'insediamento di piccole imprese e di servizi, così da attrarre nuovi abitanti, e dare riscontro anche bisogni sociali.⁴

La polarizzazione delle trasformazioni nel sistema infrastrutturale di Terrarossa-Masero-Monti-Piano della Quercia, può determinare una progressiva intensificazione delle pressioni urbanistiche lungo il fondovalle e lungo l'asse della SS62. Gli effetti cumulativi derivanti dalla contemporanea presenza di nuovi insediamenti residenziali, ampliamenti produttivi, rigenerazioni di aree industriali, nuove funzioni direzionali e trasformazioni turistico-ricettive potrebbero infatti determinare un progressivo incremento della mobilità veicolare locale, della pressione infrastrutturale e della frammentazione paesaggistica del corridoio urbanizzato centrale del comune. Particolarmente delicata appare la sommatoria degli effetti prodotti dalle previsioni Uc.1.LN, Uc.2.LN, Ur.2.LN, Ur.3.LN, Rp.1.LN e S2.3.LN, che nel loro insieme tendono a rafforzare ulteriormente la polarizzazione insediativa e produttiva del fondovalle di Terrarossa e Masero. Il Piano introduce numerose mitigazioni paesaggistiche, al fine di mitigare il rischio di progressiva saldatura urbana tra le diverse frazioni e di perdita della riconoscibilità storica dei margini insediativi tradizionali. Le trasformazioni produttive e commerciali previste a Masero e Piano della Quercia, pur finalizzate alla rigenerazione di comparti esistenti, potrebbero accentuare la pressione antropica e infrastrutturale nei confronti di contesti paesaggisticamente sensibili caratterizzati dalla presenza del Castello di Terrarossa, del sistema fluviale e delle residuali aree agricole di fondovalle.

⁴ Marchigiani, E., Cigalotto, P. Il riuso delle caserme in piccole e medie città. Questioni di progetto a partire dal Friuli Venezia Giulia. Trieste: EUT – Edizioni Università di Trieste.

Ufficio Unico di Piano

- Paolo Bestazzoni (Responsabile UdP e RUP), Francesco Pedrelli

Progetto, coordinamento generale e scientifico

Società TERRE.IT srl

- Fabrizio Cinquini (Progettista e responsabile incarico), Michela Biagi (Aspetti antropici e paesaggistici), Carla Bambozzi (Aspetti agronomici e forestali), Francesca Furter (Elaborazioni grafiche e cartografiche), Piersebastiano Ferranti (Aspetti di vulnerabilità e protezione civile)

Sistema Informativo Territoriale e progetto GIS

Società LDP Progetti

- Stefano Niccolai

Indagini idrogeologiche e sismiche

Raggruppamento temporaneo di professionisti

- Massimo Pellegrini (Soc. Hydrogea Vision srl, Capofila), Vanessa Greco, Michele Giovannetti (Studio G& Geo), Roberta Giorgi (Studio Geolink)

Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Incidenza (VINCA)

Raggruppamento temporaneo di professionisti

- Antonella Grazzini (Capofila), Lino Giorgini, Leonardo Lombardi (Soc. NEMO srl)

Collaborazione dell'ing. Elena Sani

Processo partecipativo, animazione e comunicazione

- Francesco Pedrelli (Garante della Partecipazione)

Società Avventura Urbana srl

- Laura Fortuna, Chiara Chiari

Profili giuridici e legali

- Giacomo Muraca

Consulenti per il progetto alla scala comunale

Comuni di Fivizzano, Mulazzo, Tresana, Villafranca in Lunigiana,

- Società Città Futura srl (Angela Piano, Federico Martelluzzi)

Comuni di Bagnone, Fosdinovo, Filattiera

- Francesca Furter

Comuni di Comano, Licciana Nardi, Podenzana

- Michela Moretti

Comune di Casola in Lunigiana

- Soc. Terre.it srl (Fabrizio Cinquini, Michela Biagi)

Comune di Zeri

- Teresa Arrighetti

Nucleo tecnico di coordinamento (Uffici tecnici comunali)

Marco Leoncini (Comune di Bagnone), Francesca Andrei (Comune di Casola in Lunigiana), Denise Vannini (Comune di Comano), Pietro Simoncini (Comune di Filattiera), Germano Ginesi (Comune di Fivizzano), Pipitò Erica (Comune di Fosdinovo), Francesco Pedrelli (Comune di Licciana Nardi), Marco Galeotti (Comune di Mulazzo), Monja Brunelli (Comune di Podenzana), Nicola Tarantola (Comune di Tresana), Annalisa Iuzzolino (Comune di Villafranca in Lunigiana), Ruggero Pezzati (Comune di Zeri)

.....

SINDACI

Giovanni Guastalli (Comune di Bagnone), Mattia Leonardi (Comune Casola in L.), Antonio Maffei (Comune di Comano), Annalisa Folloni (Comune di Filattiera), Gianluigi Giannetti (Presidente dell'Unione Comuni Montana, Comune di Fivizzano), Antonio Eugenio Moriconi (Comune di Fosdinovo), Renzo Martelloni (Comune di Licciana Nardi), Claudio Novoa (Delega alla Pianificazione, Comune di Mulazzo), Riccardo Varese (Comune di Podenzana), Matteo Mastrini (Comune di Tresana), Filippo Bellesi (Comune di Villafranca in L.), Cristian Petacchi (Comune di Zeri)
