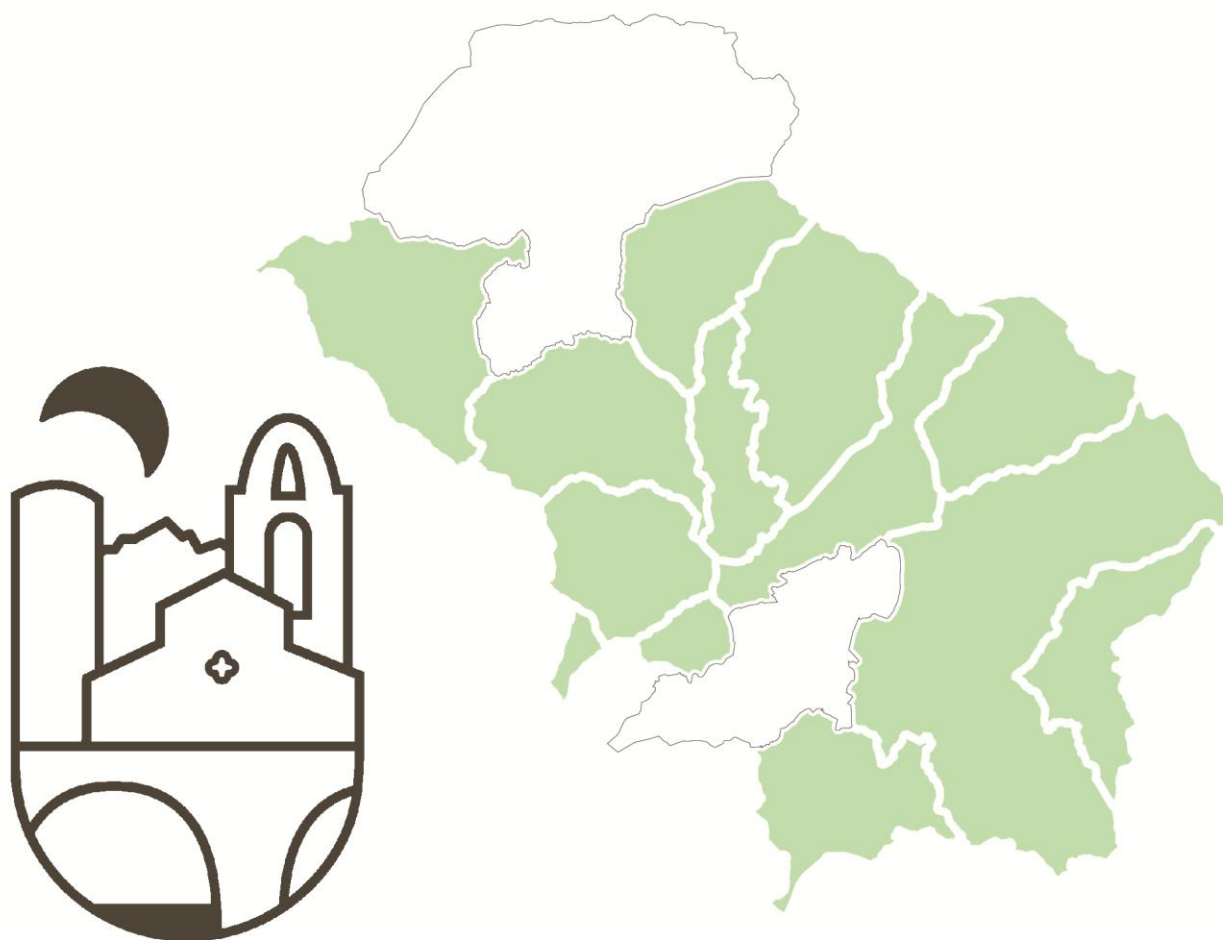


PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE

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



Quadro valutativo (QV)

RAPPORTO AMBIENTALE

Appendice XI COMUNE DI VILLAGRANCA IN L.

ADOZIONE

QV.1
APP. XI

SOMMARIO

1	PREMESSA	1
2	INTERVENTI NEL TERRITORIO URBANIZZATO	3
2.1	UTOE VL.1	4
2.1.1	Previsioni del POI.....	4
2.1.1.1	Valutazione delle aree di trasformazione	5
2.1.1.1.1	Uc.1.VL Area residenziale in loc. ca' la Prada (Villafranca).....	5
2.1.1.1.1.1	Inquadramento del contesto di riferimento	7
2.1.1.1.1.2	Criticità e punti di forza emersi	8
2.1.1.1.1.3	Misure ed indirizzi ambientali di attuazione della previsione	8
2.1.1.1.2	Uc.3.VL Area commerciale in loc. ca' Rapetti (Villafranca).....	9
2.1.1.1.2.1	Inquadramento del contesto di riferimento	12
2.1.1.1.2.2	Criticità e punti di forza emersi	13
2.1.1.1.2.3	Misure ed indirizzi ambientali di attuazione della previsione	13
2.1.1.1.3	Uc.4.VL Area commerciale in Villafranca.....	13
2.1.1.1.3.1	Inquadramento del contesto di riferimento	17
2.1.1.1.3.2	Criticità e punti di forza emersi	17
2.1.1.1.3.3	Misure ed indirizzi ambientali di attuazione della previsione	18
2.1.1.2	Valutazione dei lotti liberi.....	18
2.1.1.2.1	Loc. Bivio di Pinon e Bivio di Isaia	20
2.1.1.2.1.1	Inquadramento del contesto di riferimento	20
2.1.1.2.1.2	Criticità e punti di forza emersi	21
2.1.1.2.1.2.1	L.1.VL, L.2.VL, L.3.VL.....	21
2.1.1.2.1.3	Misure ed indirizzi ambientali di attuazione della previsione	21
2.1.1.2.1.3.1	L.1.VL, L.2.VL, L.3.VL.....	21
2.1.1.2.2	Loc. La Vigna e Il Piano.....	22
2.1.1.2.2.1	Inquadramento del contesto di riferimento	1
2.1.1.2.2.2	Criticità e punti di forza emersi	1
2.1.1.2.2.2.1	L.4.VL, L.9.VL, L.10.VL, L.13.VL, L.14.VL, L.16.VL, L.17.VL, L.20.VL, L.21.VL.....	1
2.1.1.2.2.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	1
2.1.1.2.2.3.1	L.4.VL, L.9.VL, L.10.VL, L.13.VL, L.14.VL, L.16.VL, L.17.VL, L.20.VL, L.21.VL.....	1
2.1.1.2.3	Loc. Villafranca e Loc. Filetto	1
2.1.1.2.3.1	Inquadramento del contesto di riferimento	2
2.1.1.2.3.2	Criticità e punti di forza emersi	4
2.1.1.2.3.2.1	L.5.VL, L.6.VL, L.7.VL, L.8.VL, L.11.VL, L.12.VL, L.15.VL, L.19.VL, L.22.VL	4
2.1.1.2.3.3	Misure ed indirizzi ambientali di attuazione della previsione	4
2.1.1.2.3.3.1	L.5.VL, L.6.VL, L.7.VL, L.8.VL, L.11.VL, L.12.VL, L.15.VL, L.19.VL, L.22.VL	5
2.1.1.2.4	Loc. Pontedonico Villafranca	5
2.1.1.2.4.1	Inquadramento del contesto di riferimento	6
2.1.1.2.4.2	Criticità e punti di forza emersi	7
2.1.1.2.4.2.1	L.23.VL, L.24.VL, L.25.VL.....	7
2.1.1.2.4.3	Misure ed indirizzi ambientali di attuazione della previsione	8
2.1.1.2.4.3.1	L.23.VL, L.24.VL, L.25.VL.....	8
2.2	UTOE VL.2	9
2.2.1	Previsioni del POI.....	9
2.2.1.1	Valutazione delle aree di trasformazione	10
2.2.1.1.1	Uc.2.VL Area residenziale in loc. Fornoli	10
2.2.1.1.1.1	Inquadramento del contesto di riferimento	13
2.2.1.1.1.2	Criticità e punti di forza emersi	14
2.2.1.1.1.3	Misure ed indirizzi ambientali di attuazione della previsione	14
2.2.1.1.2	UR.1.VL Area e immobili in loc. Merizzo	14
2.2.1.1.2.1	Inquadramento del contesto di riferimento	17
2.2.1.1.2.2	Criticità e punti di forza emersi	18
2.2.1.1.2.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	18
2.2.1.2	Valutazione dei lotti liberi.....	18
2.2.1.2.1	Loc. Fornoli	19
2.2.1.2.1.1	Inquadramento del contesto di riferimento	19
2.2.1.2.1.2	Criticità e punti di forza emersi	20
2.2.1.2.1.2.1	L.18.VL, L.26.VL.....	20
2.2.1.2.1.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	20
2.2.1.2.1.3.1	L.18.VL, L.26.VL.....	20
3	INTERVENTI ESTERNI AL TERRITORIO URBANIZZATO	22
3.1	TABELLA DI SINTESI DEGLI INTERVENTI PREVISTI	22

3.2	Previsioni di nuovi insediamenti, attrezzature e infrastrutture del PSI (Rc)	23
3.2.1	<i>Rc.1.VL Insediamento produttivo (artigianale) in loc. Pontedonico</i>	23
3.2.1.1	Inquadramento del contesto di riferimento	26
3.2.1.2	Criticità e punti di forza emersi	27
3.2.1.3	Misure ed indirizzi ambientali di attuazione della previsione	27
3.2.2	<i>Rc.5.VL Nuova area per parcheggio e sosta attrezzata in loc. Filetto</i>	27
3.2.2.1	Inquadramento del contesto di riferimento	31
3.2.2.2	Criticità e punti di forza emersi	31
3.2.2.3	Misure ed indirizzi ambientali di attuazione della previsione	32
3.3	Previsioni di nuovi Standard Urbanistici in applicazione della disciplina PSI (Rs)	33
3.3.1	<i>Rs.1.VL Nuova area a parcheggio in loc. Irola di sotto</i>	33
3.3.1.1	Inquadramento del contesto di riferimento	35
3.3.1.2	Criticità e punti di forza emersi	36
3.3.1.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	36
3.3.2	<i>Rs.2.VL Nuova area a parcheggio in loc. Irola di sopra</i>	36
3.3.2.1	Inquadramento del contesto di riferimento	39
3.3.2.2	Criticità e punti di forza emersi	40
3.3.2.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	40
3.3.3	<i>Rs.3.VL Nuova area a parcheggio in loc. Malgrate</i>	40
3.3.3.1	Inquadramento del contesto di riferimento	43
3.3.3.2	Criticità e punti di forza emersi	44
3.3.3.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	44
3.4	Ampliamento funzionale di insediamenti produttivi esistenti (Rp)	44
3.5	Ampliamento funzionale di attrezzature, servizi e infrastrutture esistenti (Rf)	45
3.5.1	<i>Rf.1.VL Ampliamento cimitero e parcheggio in loc. San Rocco (Virgoletta)</i>	45
3.5.1.1	Inquadramento del contesto di riferimento	48
3.5.1.2	Criticità e punti di forza emersi	48
3.5.1.3	Misure ed indirizzi ambientali di attuazione della previsione	49
3.6	Aree degradate, dismesse e/o abbandonate, di recupero o rigenerazione (S1)	49
3.6.1	<i>S1.1.VL Area e immobili degradati "ex Panda", in loc. Capoluogo</i>	49
3.6.1.1	Inquadramento del contesto di riferimento	53
3.6.1.2	Criticità e punti di forza emersi	54
3.6.1.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	55
3.6.2	<i>S1.2.VL Area e immobili degradati "ex Trada", in loc. Pontedonico</i>	56
3.6.2.1	Inquadramento del contesto di riferimento	61
3.6.2.2	Criticità e punti di forza emersi	61
3.6.2.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	62
3.6.3	<i>S1.3.VL Aree e immobili inutilizzati di interesse documentale, in loc. la Chiesaccia</i>	63
3.6.3.1	Inquadramento del contesto di riferimento	66
3.6.3.2	Criticità e punti di forza emersi	67
3.6.3.3	Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione	67
3.7	Aree decontestualizzate e/o dequalificate, di mitigazione o riconversione (S2)	68
4	VALUTAZIONI COMPLESSIVE	69
4.1	Il dimensionamento del POI	69
4.2	Analisi del complesso delle trasformazioni	72

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.VL Dettaglio delle previsioni (Insediamenti periurbani e rurali). Villafranca in Lunigiana*
- 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

- TABELLA DI SINTESI DEGLI INTERVENTI PREVISTI

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI. NUOVE PREVISIONI

Le trasformazioni sono riportate nella tavola:

- *QP.4.VL Dettaglio delle previsioni (Territorio urbanizzato). Villafranca in Lunigiana*

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

- *QP.7 Disciplina delle trasformazioni, nuove previsioni. Atlanti comunali - QP.7.VL Disciplina delle trasformazioni, nuove previsioni. Villafranca in Lunigiana.*

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.VL	VL.1
L.2.VL	VL.1
L.3.VL	VL.1
L.4.VL	VL.1
L.5.VL	VL.1
L.6.VL	VL.1
L.7.VL	VL.1
L.8.VL	VL.1
L.9.VL	VL.1
L.10.VL	VL.1
L.11.VL	VL.1
L.12.VL	VL.1
L.13.VL	VL.1
L.14.VL	VL.1
L.15.VL	VL.1
L.16.VL	VL.1
L.17.VL	VL.1
L.18.VL	VL.2
L.19.VL	VL.1
L.20.VL	VL.1
L.21.VL	VL.1
L.22.VL	VL.1
L.23.VL	VL.1
L.24.VL	VL.1
L.25.VL	VL.1
L.26.VL	VL.2
Uc.1.VL	VL.1
Uc.2.VL	VL.2
Uc.3.VL	VL.1
Uc.4.VL	VL.1
Ur.1.VL	VL.2

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).

2.1 UTOE VL.1

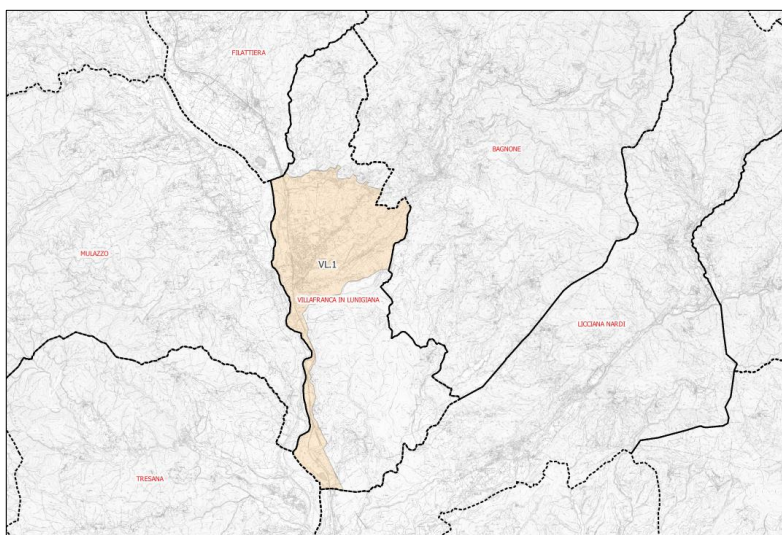


Figura 2.1-1 Inquadramento UTOE VL.1 nel Comune di Villafranca in Lunigiana

2.1.1 PREVISIONI DEL POI

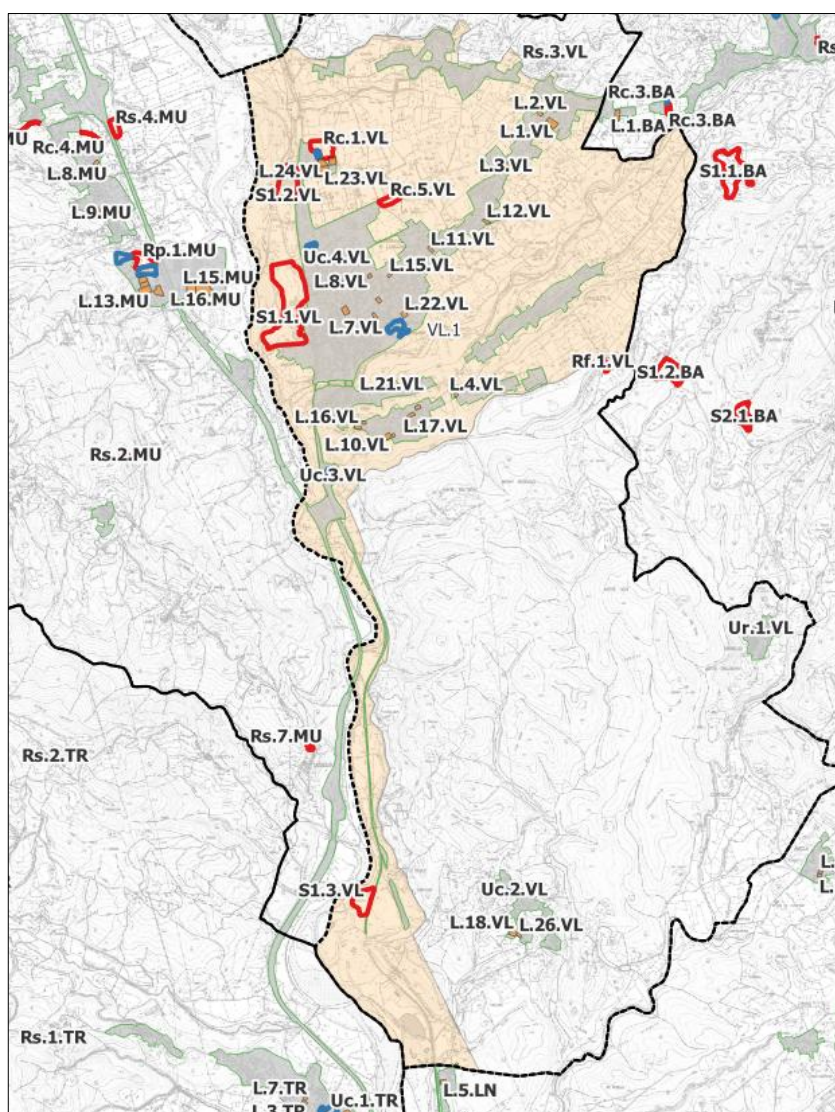


Figura 2.1-2 Carta UTOE VL.1 con localizzazione delle trasformazioni

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	3180	0	3180
b) Industriale - Artigianale	4400	0	4400
c) Commerciale dettaglio	1600	0	1600
d) Turistico - ricettiva	0	0	0
e) Direzionale e di servizio	0	0	0
f) Com. ingrosso e depositi	0	0	0
TOTALI	9180	0	9180

Tabella 2.1-1 Dimensionamento - Sintesi per caratteri del territorio. Territorio urbanizzato (UTOE VL.1)

2.1.1.1 Valutazione delle aree di trasformazione

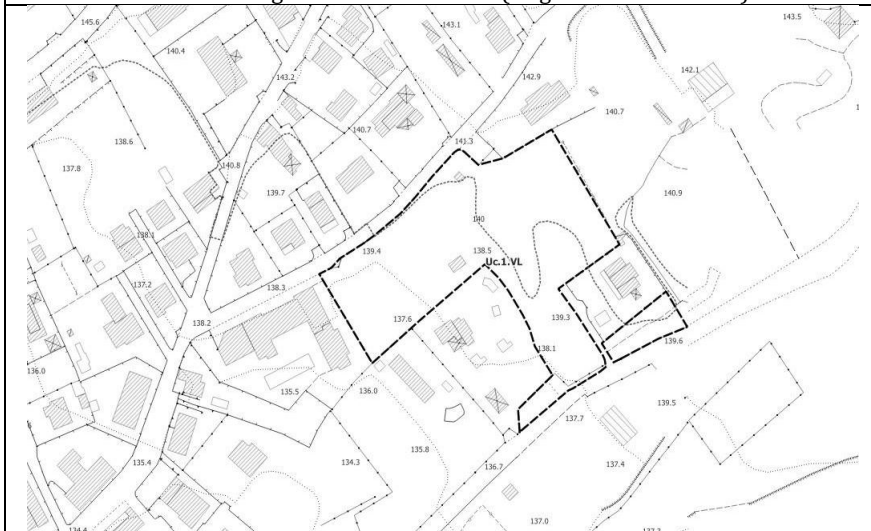
2.1.1.1.1 Uc.1.VL Area residenziale in loc. ca' la Prada (Villafranca)

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

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



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	Uc.1.VL
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	VL.1 Villafranca [...]
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 dal PUC in:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
 - Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto
 - Verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	9.700
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	3.300
- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	0
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	6.400
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (IP)	900
- di cui a verde e spazi aperti attrezzati (F1)	5.500
- 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 edificabile max residenziale (mq)	240
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°)	2
Altezza massima degli edifici (mt)	7,50
Indice di copertura (% - 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'area in Loc. Ca' la Prada all'interno del sistema insediativo di Villafranca capoluogo, ai margini del territorio urbanizzato, nell'insediamento di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale, dove sono presenti spazi ineditati e inutilizzati, la cui edificazione era prevista dallo strumento urbanistico previgente.

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, quali Ambiti di trasformazione per la riqualificazione degli insediamenti e del margine urbano.

In particolare il POI, nei limiti dei parametri precedentemente indicati, prevede la realizzazione di un'area residenziale e di spazi pubblici (parcheggi, aree a verde pubblico), quali elementi di inserimento vegetazionale, di continuità all'interno del TU con le aree del territorio rurale, quale visuale libera da preservare; spazi definiti al fine della riqualificazione e di migliorare la qualità di questa porzione dell'insediamento di recente formazione della Loc. Ca' La Prada.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Integrazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali e di rete, ovvero realizzazione di opere ed impianti autosufficienti e eco-efficienti.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Cessione gratuita al comune delle aree, delle opere e degli interventi finalizzati alla formazione del parcheggio pubblico e del verde pubblico.

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Impiego di soluzioni tecniche, materiali e tipologie edilizie, unifamiliare/bifamiliare, e costruttive, per gli interventi di nuova costruzione, con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica.
- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica dei margini del comparto, lungo il parcheggio di previsione e del complesso dell'area a verde pubblico, per l'ombreggiamento delle aree di sosta, con messa a dimora di essenze autoctone e ad elevata capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici sulla base delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" della Regione Toscana.
- 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.
- Relativamente alle aree a parcheggio valgono le disposizioni di cui all'art. 73 delle Norme del POI.
- Mantenimento della visuale libera da preservare, di continuità all'interno del TU con le aree del territorio rurale.

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.

2.1.1.1.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI	Uc.1.VL	
UTOE		
	Art. 142	NO

Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 136	NO
Distretto Idrografico Appennino Settentrionale	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del TORRENTE BAGNONE
	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 231 - Prati stabili Classe 311 - Boschi di latifoglie Classe 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo Classe 122 - Reti stradali, ferroviarie ed infrastrutture tecniche
	Carta delle reti ecologiche	Agroecosistema frammentato attivo
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	Villafranca in Lunigiana
	Viabilità di accesso	VIA CALAPRADA
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	L'area è situata a circa 250 m dalla Scuola secondaria di secondo grado FLAVIO TORELLO BARACCHINI e dalla Scuola primaria e secondaria di primo grado di VILLAFRANCA CAPOLUOGO
	Sentieri CAI e cammini	NO
Invariante IV ed emergenze	Morfotipo rurale	10 - Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari 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		

2.1.1.1.2 Criticità e punti di forza emersi

Si tratta di una previsione residenziale che prevede un consumo di suolo diretto limitato rispetto alla dotazione pubblica prevista costituita da verde pubblico e parcheggi. La qualità urbana e il verde rappresentano la cerniera tra il tessuto recente e il territorio rurale; limitando la banalizzazione del bordo urbano e l'eccessiva frammentazione dello spazio aperto.

L'area è posta in prossimità ai servizi scolastici e al capoluogo.

2.1.1.1.3 Misure ed indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- Le sistemazioni a verde devono almeno compensare il taglio delle formazioni arboree (anche mature) presenti
- Sono da prevedere parcheggi permeabili e alberati per l'ombreggiamento degli spazi di sosta; e percorsi

- sicuri pedonali/ciclabili verso i servizi;
- Da realizzare un progetto unitario del margine con filari, siepi
 - In fase di cantiere e di esercizio sono da attuare misure volte a contenere le emissioni acustiche che possano interferire con recettori sensibili (istituti scolastici)
 - Devono essere previsti sistemi di accumulo delle acque meteoriche per un riuso a fini non potabili
 - 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 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.

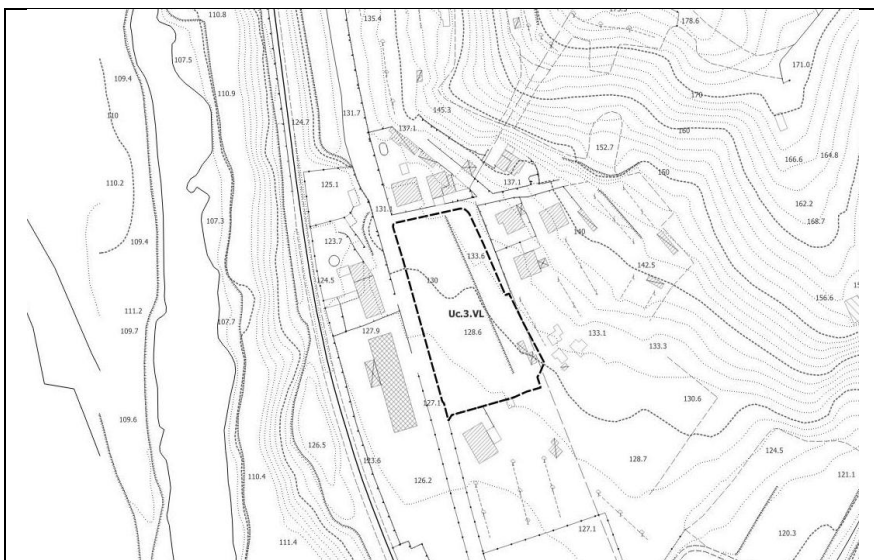
2.1.1.1.2 Uc.3.VL Area commerciale in loc. ca' Rapetti (Villafranca)

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

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



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.3.VL
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	VL.1 Villafranca [...]
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 dal PUC in:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Rete viaria (I2) di progetto
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto
- Verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	4.600
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	3.450
- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	600

Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	1.150
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	460
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (IP)	520
- di cui a verde e spazi aperti attrezzati (F1)	170
- 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 edificabile max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	1.000
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

Commerciale al dettaglio

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

Si tratta di un'area in Loc. Ca' Repetti nei pressi di Villafranca capoluogo, all'interno e ai margini del territorio urbanizzato, ai bordi dell'insediamento di recente formazione a carattere commerciale e residenziale, dove sono presenti spazi ineditati e inutilizzati, la cui edificazione era prevista dallo strumento urbanistico previgente. 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 commerciale nel territorio urbanizzato, quali Ambiti di trasformazione per la riqualificazione degli insediamenti e del margine urbano. In particolare il POI, nei limiti dei parametri precedentemente indicati, prevede la realizzazione di un'area commerciale dotata di significativi spazi di urbanizzazione primaria (viabilità) e di spazi pubblici (parcheggi, aree a verde pubblico) definiti al fine della riqualificazione e di migliorare la qualità di questa porzione dell'insediamento di recente formazione della Loc. Ca' Repetti.

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 della viabilità dell'area e delle intersezioni (ingresso e uscita) con le aree di trasformazione e gli standard urbanistici previsti, da raccordarsi con quelli già esistenti nel conterminare sistema insediativo. - Realizzazione e cessione gratuita al comune delle opere di urbanizzazione primaria di accesso (viabilità e reti tecnologiche), ovvero realizzazione di opere impianti autosufficienti e eco-efficienti.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a: - Realizzazione e cessione gratuita al comune delle aree, delle opere e degli interventi finalizzati alla formazione del parcheggio pubblico e del verde pubblico.
--

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

L'attuazione della previsione è subordinata a: - Impiego di soluzioni tecniche, materiali e tipologie costruttive, per gli interventi di nuova costruzione, con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica. - Perseguimento e declinazione degli "indirizzi" relativi alla qualità delle trasformazioni di cui all'art. 93
--

delle Norme del POI.

- Realizzazione di una cintura di ambientazione alberata lungo il perimetro del Territorio Urbanizzato e sul perimetro rispetto al sistema insediativo a carattere residenziale esistente.
- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica dei margini della previsione lungo la viabilità esistente, il parcheggio di previsione e del complesso dell'area a verde pubblico, per l'ombreggiamento delle aree di sosta, con messa a dimora di essenze autoctone e ad elevata capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici sulla base delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" della Regione Toscana.
- Rispetto delle specifiche prescrizioni e dei requisiti di qualificazione paesaggistica di cui all'art. 73 comma 7 delle Norme del POI.

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.

2.1.1.1.2.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI		Uc.3.VL
UTOE		
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 142	SI, lett. c)
	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	NO
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 210 - Seminativi irrigui e non irrigui Classe 221 - Vigneti
	Carta delle reti ecologiche	Agroecosistema frammentato attivo
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	Ca Rapetti
	Viabilità di accesso	S.S. DELLA CISA (N. 62)
	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, piccola porzione classe 3
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
	Elettrodotti	NO

Altri indicatori	Aziende AIA /IPPC	NO
	SISBON	NO
Altre informazioni		

2.1.1.1.2.2 Criticità e punti di forza emersi

Si tratta di una previsione commerciale al dettaglio lungo la SS 62, in un'ampia area di margine urbano, interclusa in un ambito che vede la presenza di funzioni commerciali e residenziali. La previsione si pone come obiettivo la riqualificazione mediante la dotazione di standard pubblici a servizio del contesto

L'area ricade in area oggetto di vincolo paesaggistico ex art. 142 lett. c) e risulta prossima al sistema fluviale e alle visuali di fondo valle, in un contesto paesaggisticamente sensibile.

L'area non è servita da pubblica fognatura.

L'entrata e l'uscita dalla SS 62 devono avvenire in sicurezza

2.1.1.1.2.3 Misure ed indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- Qualora sia adeguatamente motivata l'impossibilità di allaccio alla fognatura 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.
- Contenere effetti cumulativi e/o sinergici sul clima acustico determinati dalle attività insediate su recettori sensibili in prossimità (residenziali) anche in relazione alle emissioni determinate dal traffico veicolare lungo la SS 62 al PCCA. Da valutare, in sede attuativa se richiedere specifica valutazione previsionale di impatto acustico
- Da attuare una corretta progettazione degli accessi e delle uscite per garantire la sicurezza dell'intersezione con la SS 62
- Attuare una corretta regimazione delle acque
- Prevedere sistemi di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche per usi non potabili (antincendio, irriguo, scarichi WC)
- Mitigare l'impatto dell'illuminazione esterna (anche per quanto riguarda le insegne) 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"
- garantire alberature di mitigazione, parcheggi drenanti e schermature percettive verso il territorio aperto.
- Adottare specifiche misure di controllo e gestione delle specie esotiche in fase di cantiere e di esercizio sulla base delle Linee guida ISPRA (Manuali e linee guida 200/2022)¹ e dei protocolli definiti a livello regionale anche a seguito di specifici programmi LIFE (Life ASAP <https://www.lifeasap.eu/index.php/it/>)

<https://www.regione.toscana.it/speciali/servizio-fitosanitario-regionale/normativa/specie aliene invasive>

2.1.1.1.3 Uc.4.VL Area commerciale in Villafranca

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

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

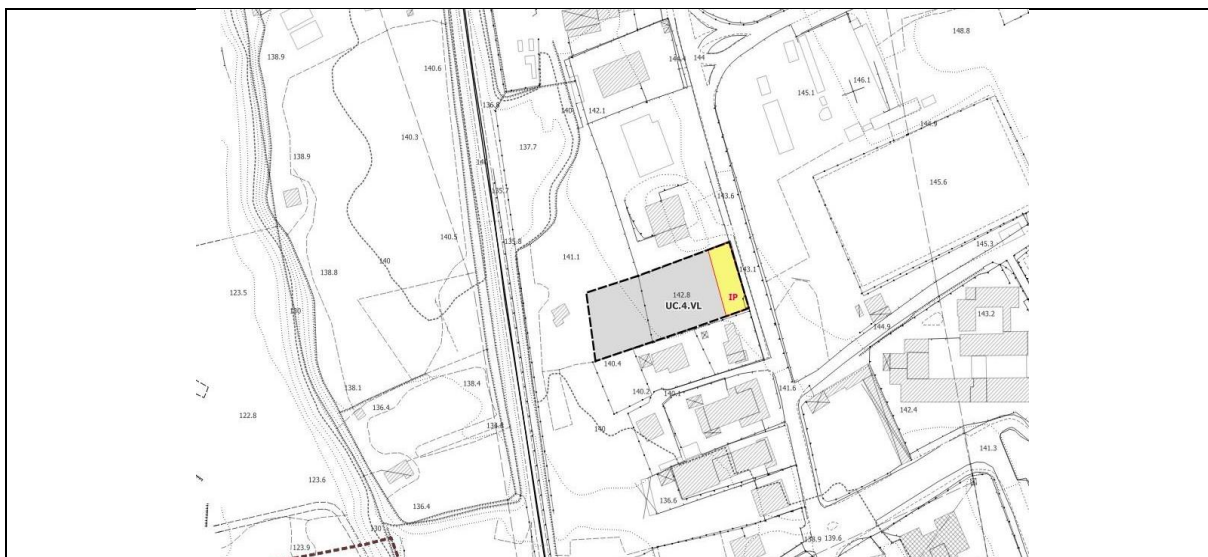
¹ https://www.isprambiente.gov.it/files2022/publicazioni/manuali-e-linee-guida/mlg_200_22_ponderat.pdf



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	Uc.4.VL
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	VL.1 Villafranca [...]
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 dal 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)	2.750
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	2.250
- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	0
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	500
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (IP)	500
- 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 edificabile max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	600
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)	8,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	0,30

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Commerciale al dettaglio

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

Si tratta di un'area in Villafranca capoluogo, all'interno e ai margini del territorio urbanizzato, ai bordi dell'insediamento di recente formazione a carattere prevalentemente commerciale, dove sono presenti spazi ineditati e inutilizzati, la cui edificazione era prevista dallo strumento urbanistico previgente. La previsione prevede la realizzazione di un intervento urbanistico, in un'area separata dal perimetro dell'impianto cimiteriale da una strada pubblica di livello statale (SS62). L'area di intervento è localizzata a una distanza di ml 80 dal perimetro dell'impianto cimiteriale. 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 commerciale nel territorio urbanizzato, quali Ambiti di trasformazione per la riqualificazione degli insediamenti e del margine urbano. In particolare il POI, nei limiti dei parametri precedentemente indicati, prevede la realizzazione di un'area commerciale dotata di significativi spazi pubblici (parcheggi) definiti al fine della riqualificazione e di migliorare la qualità di questa porzione dell'insediamento di recente formazione. 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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Integrazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali e di rete, ovvero realizzazione di opere ed impianti autosufficienti e eco-efficienti.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle aree, delle opere e degli interventi finalizzati alla formazione del parcheggio pubblico, a servizio del sistema insediativo, e delle intersezioni (ingresso e uscita) al parcheggio.

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Impiego di soluzioni tecniche, materiali e tipologie costruttive, per gli interventi di nuova costruzione, con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica.
- Realizzazione di una cintura di ambientazione alberata lungo il perimetro del Territorio Urbanizzato e sul perimetro rispetto al sistema insediativo a carattere residenziale esistente.
- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica dei margini della previsione lungo la viabilità esistente e il parcheggio di previsione, per l'ombreggiamento delle aree di sosta, con messa a dimora di essenze autoctone e ad elevata capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici sulla base delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" della Regione Toscana.
- Relativamente all'area a parcheggio valgono le disposizioni di cui all'art. 73 delle Norme del POI.
- Raccolta delle acque piovane e la realizzazione di vasche di accumulo e l'installazione di impianti fotovoltaici.

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.

2.1.1.1.3.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI		Uc.4.VL
UTOE		
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 142	NO
	Art. 136	NO
Distretto Idrografico Appennino Settentrionale	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del FIUME MAGRA MONTE
	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 141 – Aree verdi urbane Classe 121 - Aree industriali, commerciali e servizi pubblici e privati 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	Villafranca in Lunigiana
	Viabilità di accesso	S.S. DELLA CISA (N. 62)
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO
	Sentieri CAI e cammini	NO
Invariante IV ed emergenze	Morfotipo rurale	10 - Morfotipo dei campi chiusi a seminato 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	SI, ricade nella fascia di rispetto cimiteriale di 200 m
	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 4
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
	Elettrodotti	NO
Altri indicatori	Aziende AIA /IPPC	NO
	SISBON	NO
Altre informazioni		

2.1.1.1.3.2 Criticità e punti di forza emersi

La previsione commerciale si colloca all'interno del capoluogo, in prossimità della SS 62 e in prossimità di insediamenti di recente formazione con la stessa funzione. La realizzazione dell'intervento attua, quale misura compensativa aree a parcheggio.

La trasformazione ricade all'interno della fascia di rispetto cimiteriale,

L'area non è servita da pubblica fognatura.

L'area ricade in area oggetto di vincolo paesaggistico ex art. 142 lett. c) e risulta prossima al sistema fluviale e alle visuali di fondovalle, in un contesto paesaggisticamente sensibile.

L'area non è servita da pubblica fognatura.

La presenza di altri insediamenti commerciali può determinare, anche solo periodicamente, un aumento del traffico a livello locale: l'entrata e l'uscita dalla SS 62 devono avvenire in sicurezza

Possibile effetto cumulativo in senso sinergico sulle emissioni rumorose anche se il PCCA individua una classe IV e quindi con soglie potenzialmente cautelative.

2.1.1.1.3.3 Misure ed indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- Qualora sia adeguatamente motivata l'impossibilità di allaccio alla fognatura 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.
- Contenere effetti cumulativi e/o sinergici sul clima acustico determinati dalle attività insediate su recettori sensibili in prossimità (residenziali) anche in relazione alle emissioni determinate dal traffico veicolare lungo la SS 62 al PCCA. Da valutare, in sede attuativa se richiedere specifica valutazione previsionale di impatto acustico
- Da attuare una corretta progettazione degli accessi e delle uscite per garantire la sicurezza dell'intersezione con la SS 62
- Attuare una corretta regimazione delle acque
- Condizionare l'attuazione alla piena conformità igienico-sanitaria in relazione al vincolo cimiteriale;
- Prevedere sistemi di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche per usi non potabili (antincendio, irriguo, scarichi WC)
- Mitigare l'impatto dell'illuminazione esterna (anche per quanto riguarda le insegne) 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"
- garantire alberature di mitigazione, parcheggi drenanti e schermature percettive verso il territorio aperto.
- Adottare specifiche misure di controllo e gestione delle specie esotiche in fase di cantiere e di esercizio sulla base delle Linee guida ISPRA (Manuali e linee guida 200/2022)² e dei protocolli definiti a livello regionale anche a seguito di specifici programmi LIFE (Life ASAP <https://www.lifeasap.eu/index.php/it/>) https://www.regione.toscana.it/speciali/servizio-fitosanitario-regionale/normativa/specie_aliene_invasive

2.1.1.2 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.VL	4000	240	7,50	30%	Residenziale	Cessione gratuita delle aree per incremento delle aree di sosta e parcheggio (circa 200 mq) lungo la viabilità provinciale; realizzazione di una cintura di ambientazione alberata lungo il perimetro del Territorio Urbanizzato.
L.2.VL	1.300	120	7,50	30%	Residenziale	Cessione gratuita delle aree per incremento delle aree di sosta e parcheggio (circa 150 mq) lungo la viabilità comunale; realizzazione di una cintura di ambientazione alberata lungo il perimetro del Territorio Urbanizzato.
L.3.VL	3000	240	7,50	30%	Residenziale	Cessione gratuita delle aree per incremento delle aree di sosta e parcheggio (circa 350 mq) lungo la viabilità provinciale.
L.4.VL	950	90	7,50	30%	Residenziale	Cessione gratuita delle aree per incremento delle aree di sosta e parcheggio (circa 80mq) lungo la viabilità; realizzazione di una cintura di ambientazione alberata lungo il perimetro del Territorio Urbanizzato.
L.5.VL	1400	240	7,50	30%	Residenziale	Cessione gratuita delle aree e spazi e attrezzature di interesse pubblico F4 (circa 1500 mq) e delle aree per la realizzazione di un percorso della mobilità lenta (circa 100 mq), limitrofi al lotto.
L.6.VL	850	90	7,50	30%	Residenziale	nessuna

² https://www.isprambiente.gov.it/files2022/publicazioni/manuali-e-linee-guida/mlg_200_22_ponderat.pdf

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.7.VL	1.600	120	7,50	30%	Residenziale	Realizzazione degli interventi e cessione gratuita delle aree per l'allargamento (circa 2,5 mt) della sede stradale.
L8.VL	670	90	7,50	30%	Residenziale	nessuna
L9.VL	1.300	120	7,50	30%	Residenziale	Cessione gratuita delle aree per incremento delle aree di sosta e parcheggio (circa 150 mq) lungo la viabilità provinciale.
L10.VL	2.000	120	7,50	30%	Residenziale	Cessione gratuita delle aree per incremento delle aree di sosta e parcheggio (circa 300 mq) lungo la viabilità comunale, realizzazione di una cintura di ambientazione alberata lungo il perimetro del Territorio Urbanizzato.
L11.VL	1340	120	7,50	30%	Residenziale	Cessione gratuita delle aree per incremento delle aree di sosta e parcheggio (circa 150 mq) lungo la viabilità provinciale; localizzazione dell'intervento edilizio adeguatamente arretrato nel lotto rispetto alla viabilità.
L12.VL	1.500	120	7,50	30%	Residenziale	Cessione gratuita delle aree per incremento delle aree di sosta e parcheggio (circa 200 mq) lungo la viabilità comunale realizzazione di una cintura di ambientazione alberata lungo il perimetro del Territorio urbanizzato
L13.VL	2.000	120	7,50	30%	Residenziale	Cessione gratuita delle aree per incremento delle aree di sosta e parcheggio (circa 200 mq) lungo la viabilità provinciale; realizzazione di una cintura di ambientazione alberata lungo il perimetro del Territorio Urbanizzato.
L14.VL	800	90	7,50	30%	Residenziale	Realizzazione di una cintura di ambientazione alberata lungo il perimetro del Territorio Urbanizzato.
L15.VL	950	90	7,50	30%	Residenziale	Cessione gratuita delle aree per incremento delle aree di sosta e parcheggio (circa 100 mq) lungo la viabilità comunale e realizzazione di interventi di piantumazione compensativa.
L16.VL	1600	120	7,50	30%	Residenziale	Realizzazione di una cintura di ambientazione alberata lungo il perimetro del Territorio Urbanizzato.
L17.VL	1700	240	7,50	30%	Residenziale	Cessione gratuita delle aree per incremento delle aree di sosta e parcheggio (circa 250 mq) lungo la viabilità provinciale
L19.VL	3100	240	7,50	30%	Residenziale	Cessione gratuita delle aree per incremento delle aree di sosta e parcheggio (circa 350 mq) lungo la viabilità.
L20.VL	1.000	90	7,50	30%	Residenziale	Realizzazione degli interventi e cessione gratuita delle aree per l'allargamento (circa 2 mt) della sede stradale.
L21.VL	800	90	7,50	30%	Residenziale	Realizzazione di una cintura di ambientazione alberata lungo il perimetro del Territorio Urbanizzato.
L22.VL	2000	120	7,50	30%	Residenziale	Mantenimento di una fascia per una profondità di 10 mt. lato est a verde privato e cessione gratuita di una area per una profondità di 10 mt. sempre sul lato est a confine con le aree HV.
L23.VL	4400	2000	10,5	40%	Industriale artigianale	Realizzazione e cessione gratuita delle aree a parcheggio limitrofe al lotto, lungo la viabilità comunale Ca' di Modonna (circa 150 mq); realizzazione delle aree a parcheggio limitrofe al lotto, lungo la viabilità comunale Ca' di Modonna (circa 900 mq); realizzazione di una cintura di ambientazione alberata; realizzazione dell'allargamento, tramite convenzione, della sede stradale su cui si affaccia il lotto.
L24.VL	3600	1200	10,5	40%	Industriale artigianale	Realizzazione, tramite convenzione, della sede stradale confinante con il lotto e delle aree a parcheggio (di circa 300 mq) limitrofe al lotto localizzate lungo il tratto stradale di previsione su cui si affaccia il lotto stesso.
L25.VL	3700	1200	10,5	40%	Industriale artigianale	Perseguimento e declinazione degli "indirizzi" relativi alla qualità delle trasformazioni di cui all'art. 93 delle Norme del POI, realizzazione, tramite convenzione, della sede stradale confinante con il lotto; realizzazione e cessione gratuita delle

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
						aree a parcheggio limitrofe al lotto (circa 300 mq) in continuità con le aree a parcheggio del lotto L.22.VL.; realizzazione di una cintura di ambientazione alberata lungo il perimetro del Territorio Urbanizzato e in rapporto sinergico con le Aree Boscate di cui alla lett.g Ex Art.142 (Dlgs.42/2004).

2.1.1.2.1 Loc. Bivio di Pinon e Bivio di Isaia

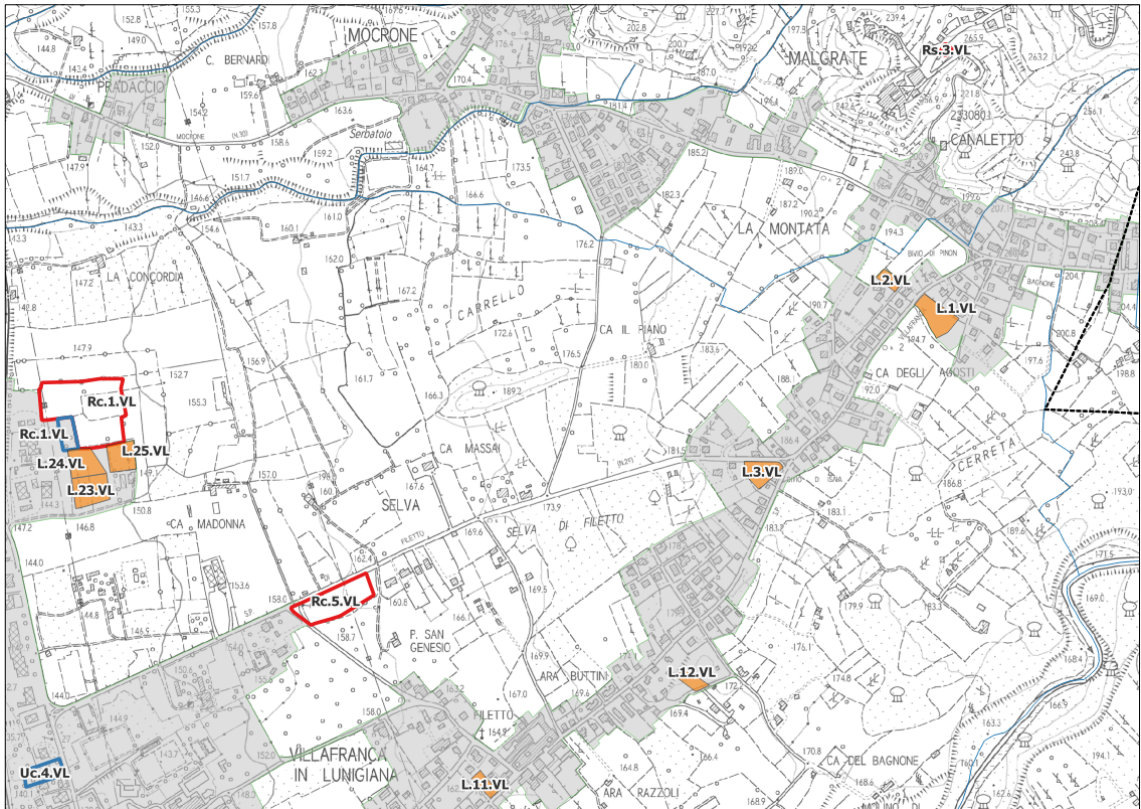


Figura 2.1-3 Localizzazione CTR con reticolo idrografico

2.1.1.2.1.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Analisi		L.1.VL	L.2.VL	L.3.VL
Localizzazione Frazione:	Località	loc. Bivio di Pinon	loc. Bivio di Pinon	loc. Bivio di Isaia
	Viabilità	S.P. VILLAFRANCA BAGNONE (N. 28)	STRADA SENZA NOME	S.P. DI FILETTO (N. 29)
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	NO	SI
	Fognatura	NO	NO	NO
Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	ALP Alta pianura		
	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del TORRENTE MONIA		
	Emergenze geologiche	NO	NO	NO
Invariante II	Uso e copertura del suolo	Classe 210 – Seminativi irrigui e non irrigui	Classe 210 – Seminativi irrigui e non irrigui	Classe 210 – Seminativi irrigui e non irrigui

Analisi		L.1.VL	L.2.VL	L.3.VL
	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
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO	NO	NO
Invariante III	Beni architettonici tutelati	NO	NO	NO
	Morfotipo rurale	10 - Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari		
Invariante IV	Sentieri, cammini	NO	NO	NO
Qualità urbana e vivibilità	Idrogeologico	NO	NO	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	NO	NO
	Classificazione PCCA	Classe 2, 3	Classe 2, 3	Classe 3
	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 ineditati			
	Vigneto/oliveto			

2.1.1.2.1.2 Criticità e punti di forza emersi

2.1.1.2.1.2.1 L.1.VL, L.2.VL, L.3.VL

Si tratta di lotti di completamento residenziale non contigui localizzati in alta pianura, su suoli agricoli attualmente a seminativo, compresi nel morfotipo rurale dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari e non interessati da vincoli paesaggistici diretti.

I tre lotti non sono raggiunti da rete fognaria e il lotto L.2.VL non risulta raggiunto nemmeno da rete acquedotto. L.1.VL e L.3.VL si affacciano rispettivamente lungo la SP 28 e la SP 29.

2.1.1.2.1.3 Misure ed indirizzi ambientali di attuazione della previsione

2.1.1.2.1.3.1 L.1.VL, L.2.VL, L.3.VL

- Per evitare la progressiva saldatura dei fronti lungo le viabilità, prevedere la realizzazione di siepi e filari di bordo e limiti alle recinzioni opache.
- Qualora sia adeguatamente motivata l'impossibilità di allaccio alla fognatura 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.
- Qualora sia adeguatamente motivata l'impossibilità di allaccio alla rete acquedotto pubblica, deve essere dimostrata la possibilità di approvvigionamento e la disponibilità di acque da destinare all'uso domestico-potabile
- 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"

2.1.1.2.2 Loc. La Vigna e Il Piano

La località "Alla Vigna" si sviluppa in posizione marginale rispetto al nucleo principale di Villafranca, lungo il sistema urbanizzato che gravita sul fondovalle e sulle direttrici infrastrutturali principali della Lunigiana. Il contesto è caratterizzato da una struttura insediativa mista, nella quale coesistono tessuti residenziali recenti, edificazione sparsa di margine, residui spazi agricoli di pianura, aree produttive e infrastrutturali.

Dal punto di vista morfologico, "Alla Vigna" appartiene al sistema pianeggiante o debolmente acclive della valle del Magra, caratterizzato storicamente da usi agricoli di fondovalle successivamente interessati da processi di urbanizzazione lineare e frammentata. L'area si colloca infatti in un contesto di progressiva saldatura insediativa tra Villafranca, Filetto e gli altri nuclei del fondovalle, dove la presenza della viabilità principale, delle infrastrutture e delle espansioni recenti ha progressivamente ridotto la leggibilità del paesaggio rurale originario.

Nella zona permangono relazioni visuali ancora aperte verso il paesaggio fluviale e collinare.

Il contesto presenta quindi caratteristiche tipiche dei margini urbanizzati della bassa Lunigiana caratterizzati da elevata accessibilità attraverso importanti infrastrutture e dalla presenza di urbanizzazioni diffuse con una progressiva riduzione di elementi della maglia agricola tradizionale e di spazi agricoli interclusi

La località "Al Piano" presenta una relazione ancora più diretta con il sistema di pianura alluvionale del fondovalle. Il toponimo stesso richiama chiaramente la natura morfologica pianeggiante dell'area, collocata nel settore più aperto e infrastrutturato del territorio comunale, un tempo a prevalente vocazione agricola. La presenza di infrastrutture lineari e quindi la buona accessibilità territoriale ha favorito lo sviluppo di insediamenti sparsi, anche produttivi con aumento delle superfici impermeabilizzate.

Anche se già fortemente antropizzato il contesto risulta ancora sensibile sotto il profilo idraulico, paesaggistico ed ecologico, data la relazione con il sistema idrografico del Magra (potenziali criticità idrauliche, corridoi ecologici di fondovalle, visuali aperte da e verso il fiume); a questo si aggiunga la necessità di tutela delle reti idriche minori e delle infrastrutture idriche costituite da sistemi irrigui pubblici e privati, un tempo a servizio delle attività agricole, alcuni gestiti dal Consorzio di bonifica Toscana Nord.

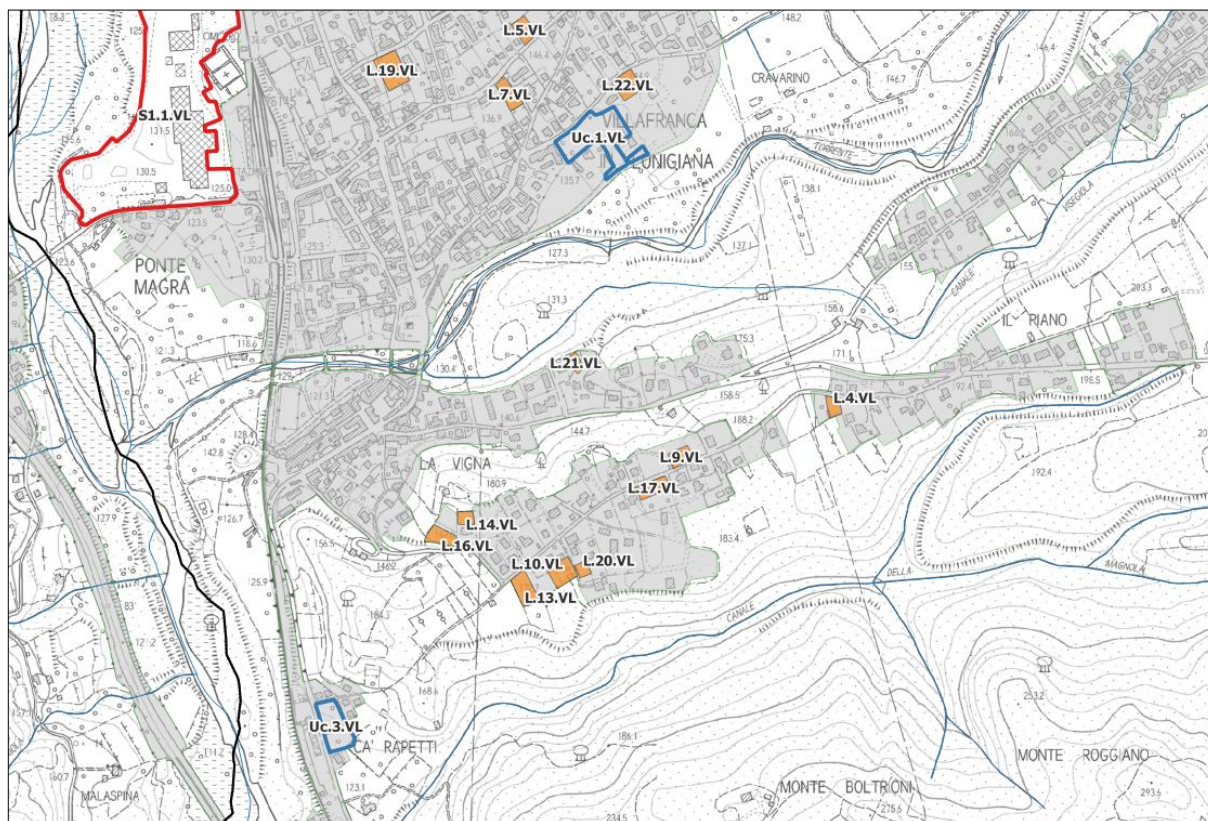


Figura 2.1-4 Localizzazione CTR con reticolo idrografico

2.1.1.2.2.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Analisi		L.4.VL	L.9.VL	L.17.VL	L.21.VL	L.20.VL	L.10.VL	L.13.VL	L.14.VL	L.16.VL	
Localizzazione Frazione:	Località	Il Piano	loc.La Vigna								
	Viabilità	VIA DELLA VIGNA			S.P. DI AMOLA (N. 26)	STRADA SENZA NOME		VIA DELLA VIGNA			
Tipologia		Area di completamento Residenziale									
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 136	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
	Art. 142	NO	SI, lett. g)		NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Disponibilità di reti pubbliche di urbanizzazione	Acquedotto	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
	Fognatura	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	MAR Margine									
	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del FIUME MAGRA MEDIO			Bacino del TORRENTE BAGNONE (2)	Bacino del FIUME MAGRA MEDIO					
	Emergenze geologiche	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Invariante II	Uso e copertura del suolo	Classe 242 - Sistemi colturali e particellari complessi	Classe 311 - Boschi di latifoglie Classe 242 - Sistemi culturali e particellari complessi Classe 122 - Reti stradali, ferroviarie ed infrastrutture tecniche	Classe 311 - Boschi di latifoglie Classe 210 – Seminativi irrigui e non irrigui	Classe 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo	Classe 242 - Sistemi colturali e particellari complessi	Classe 242 - Sistemi culturali e particellari complessi Classe 231 - Prati stabili Classe 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo	Classe 242 - Sistemi culturali e particellari complessi Classe 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo	Classe 210 – Seminativi irrigui e non irrigui Classe 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo	Classe 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo Classe 242 - Sistemi culturali e particellari complessi	
	Carta delle reti ecologiche (morfitipo ed elementi di funzionalità delle reti)	Rete degli ecosistemi agropastorali Agroecosistema frammentato attivo	Rete degli ecosistemi forestali Nodo primario forestale	Porzione di: Rete degli ecosistemi forestali Nodo primario forestale	-	Rete degli ecosistemi agropastorali Agroecosistema frammentato attivo					
	Rete Natura 2000 e aree protette	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

Appendice XI del Rapporto Ambientale VAS del Piano Operativo Intercomunale
COMUNE DI VILLAFRANCA IN LUNIGIANA

Analisi		L.4.VL	L.9.VL	L.17.VL	L.21.VL	L.20.VL	L.10.VL	L.13.VL	L.14.VL	L.16.VL
Invariante III	Beni architettonici tutelati	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Morfotipo rurale	20 - Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari								
Invariante IV	Sentieri, cammini	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Qualità urbana e vivibilità	Idrogeologico	SI, RD 3267/1923								
	Rispetto impianti depurazione	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Presenza vincoli/fasce e zone di rispetto	Rispetto cimiteri	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Rispetto ferroviario	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Distanza 10 m corsi d'acqua	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Classificazione PCCA	Classe 2								
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Fattori di inquinamento fisico	Elettrodotti	SI, ricade nella fascia di rispetto dell'elettrodotto Terna	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Aziende AIA /IPPC	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	SISBON	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	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						I lotti sono confinanti				

2.1.1.2.2.2 Criticità e punti di forza emersi

2.1.1.2.2.2.1 L.4.VL, L.9.VL, L.10.VL, L.13.VL, L.14.VL, L.16.VL, L.17.VL, L.20.VL, L.21.VL

Gruppo di lotti residenziali, prevalentemente non contigui (eccetto L.10.VL e L.20.VL) anche se spesso vicini, collocati tra margine urbano e sistemi culturali complessi. Le previsioni interessano spazi interclusi nel territorio urbanizzato consolidando l'insediamento esistente senza creare nuove polarità isolate.

Le previsioni L.9.VL e L. 17.VL ricadono in zona di vincolo ex art. 142 c.1 lett. g) del Codice per presenza di boschi e prendono quindi contatto con la matrice forestale con ruolo ecologico di nodo primario.

La previsione L.4.VL è interessata dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto.

Nella maggior parte dei casi le aree sono raggiunte da reti idriche e fognarie (eccetto L.4.VL che non dispone di rete di pubblica fognatura).

2.1.1.2.2.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

2.1.1.2.2.3.1 L.4.VL, L.9.VL, L.10.VL, L.13.VL, L.14.VL, L.16.VL, L.17.VL, L.20.VL, L.21.VL

- Nei lotti L.9.VL e L.17.VL sono da prevedere fasce di transizione vegetata al contatto con la matrice forestale
- Per L.4 si applica la norma relativa al rispetto delle distanze di prima approssimazione dalle linee ad alta tensione
- Verifica, in sede attuativa, della eventuale presenza di reti idriche minori/infrastrutture idriche (a uso irriguo) a servizio dei terreni agricoli presso il competente Consorzio di Bonifica
- 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.
- Mitigare l'impatto dell'illuminazione esterna sul contesto circostante 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"

2.1.1.2.3 Loc. Villafranca e Loc. Filetto

Filetto costituisce uno dei nuclei storici fortificati più riconoscibili e identitari della Lunigiana. Il borgo si colloca su un leggero rilievo rispetto al piano alluvionale del Magra, in posizione strategica di controllo storico della viabilità valliva e dei collegamenti trasversali verso i sistemi collinari e appenninici. La struttura urbana conserva ancora in modo leggibile l'impianto medievale murato, caratterizzato da tessuto edilizio compatto, viabilità interna di origine storica, sistema di porte e cortine murarie e rapporto visivo dominante rispetto al fondovalle circostante. Il contesto territoriale di Filetto presenta una qualità paesaggistica particolarmente elevata, determinata dalla relazione tra il nucleo storico fortificato, gli spazi agricoli di fondovalle, il sistema fluviale del Magra e i versanti collinari circostanti oltre alle visuali aperte verso il paesaggio appenninico.

Storicamente il borgo si relazionava con un paesaggio agricolo caratterizzato da colture di pianura, sistemi irrigui e maglia agraria tradizionale. Le trasformazioni contemporanee del fondovalle hanno tuttavia progressivamente introdotto urbanizzazioni diffuse ed espansioni residenziali lineari lungo le infrastrutture viarie determinando la frammentazione degli spazi agricoli.

Il sistema urbano di Villafranca capoluogo si sviluppa prevalentemente nel fondovalle pianeggiante del Magra e costituisce uno dei principali poli insediativi della media Lunigiana. Il contesto è caratterizzato da elevata accessibilità infrastrutturale (presenza della SS62, prossimità alla ferrovia Pontremolese) che garantisce la

continuità con il sistema urbanizzato vallivo e ha determinato quindi la concentrazione di servizi, attività commerciali e funzioni produttive. Nel secolo scorso Villafranca si è infatti sviluppata in modo significativo come centro di fondovalle con espansioni residenziali recenti, tessuti edilizi relativamente compatti, polarità commerciali e direzionali e aree produttive.

A Villafranca è importante attuare il controllo della dispersione urbana e della progressiva saldatura edilizia del fondovalle. Il territorio circostante conserva ancora residui spazi agricoli pianeggianti e aree aperte lungo il Magra, con fasce vegetazionali e visuali verso il sistema collinare e montano: la frammentazione del paesaggio agrario però incide sulla permeabilità ecologica e sul rapporto funzionale con il sistema fluviale del Magra.

Risulta quindi coerente la scelta di trasformazioni volte al completamento di tessuti già urbanizzati e alla riqualificazione di margini degradati, al recupero di aree dismesse e al rafforzamento dei servizi e delle dotazioni esistenti al fine di migliorare la qualità urbana e l'accessibilità.

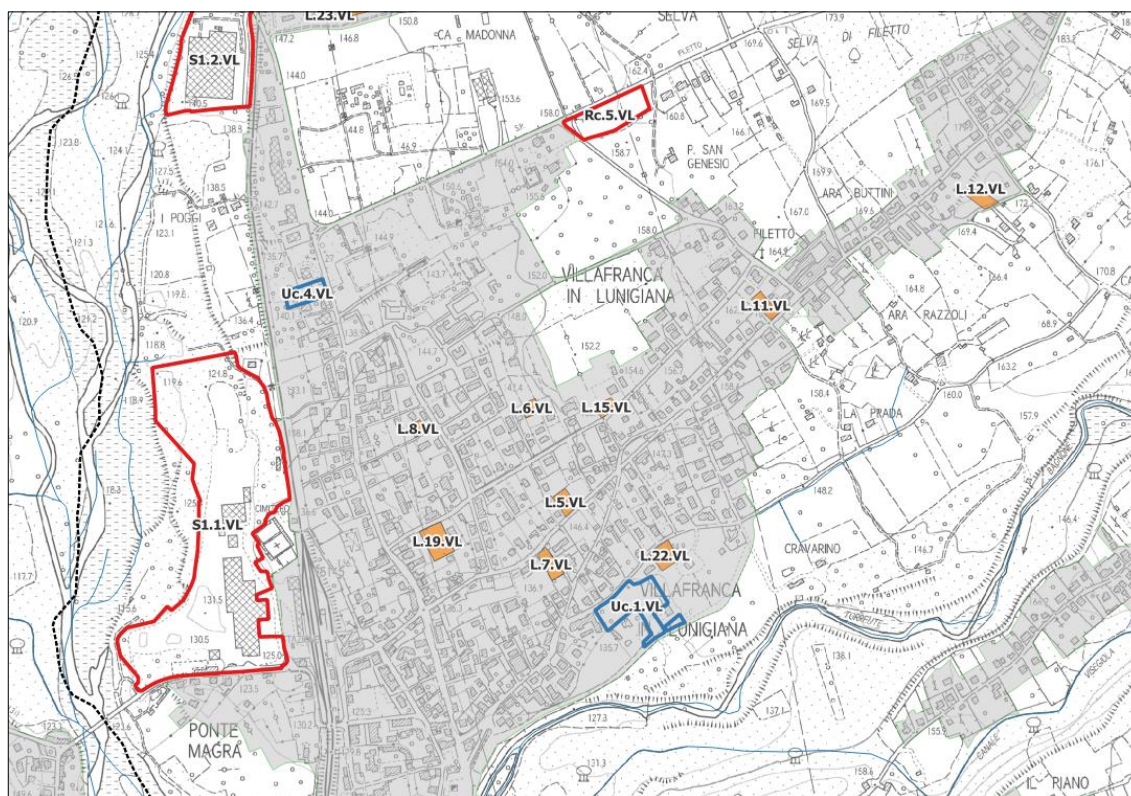


Figura 2.1-5 Localizzazione CTR con reticolo idrografico

2.1.1.2.3.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Analisi		L.12.VL	L.11.VL
Localizzazione Frazione:	Località	Loc. Filetto	
	Viabilità	S.V. DEL MOLINO	S.P. VILLA FRANCA BAGNONE (N. 28)
Tipologia		Area di completamento Residenziale	
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 142	NO	NO
	Art. 136	NO	NO
Disponibilità di reti di pubbliche urbanizzazione	Acquedotto	NO	SI
	Fognatura	NO	SI
Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	ALP Alta pianura	
	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del TORRENTE BAGNONE (2)	
	Emergenze geologiche	NO	NO
Invariante II	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 231 - Prati stabili Classe 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo

Analisi		L.12.VL	L.11.VL
	Carta delle reti ecologiche (morfotipo ed elementi di funzionalità delle reti)	Rete degli ecosistemi agropastorali Agroecosistema frammentato attivo	Porzione di: Rete degli ecosistemi agropastorali Agroecosistema frammentato attivo
	Rete Natura 2000 e aree protette	NO	NO
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO	NO
Invariante III	Beni architettonici tutelati	NO	NO
	Morfotipo rurale	10 - Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari	
Invariante IV	Sentieri, cammini	In vicinanza via Francigena	
Qualità urbana e vivibilità	Idrogeologico	NO	NO
	Rispetto impianti depurazione	NO	NO
Presenza vincoli/fasce e zone di rispetto	Rispetto cimiteri	NO	NO
	Rispetto ferroviario	NO	NO
	Distanza 10 m corsi d'acqua	NO	NO
	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile	NO	NO
	Classificazione PCCA	Classe 3	Classe 3
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO	NO
Fattori di inquinamento fisico	Elettrodotti	NO	NO
	Aziende AIA /IPPC	NO	NO
	SISBON	NO	NO
	Area interessata da progetti di paesaggio		
Altri elementi di interesse	elementi storico testimoniali		
	Rispetto varchi inedificati		
	Vigneto/oliveto		
Effetti cumulativi anche in senso sinergico con condizioni preesistenti e/o altre previsioni			

Analisi		L.15.VL	L.6.VL	L.8.VL	L.5.VL	L.19.VL	L.7.VL	L.22.VL
Localizzazione e Frazione:	Località	Villafranca						
	Viabilità	VIA LUNIGIANA	VIA DELLE QUERCE	VIA DEI CILIEGI	S.P. VILLAFRANCA BAGNONE (N. 28)	VIA LUNIGIANA	S.P. VILLAFRANCA BAGNONE (N. 28)	VIA CALAPRADA
Tipologia		Area di completamento Residenziale						
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 142	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Art. 136	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Disponibilità di reti pubbliche di urbanizzazione	Acquedotto	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
	Fognatura	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI
Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	ALP Alta pianura						
	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del TORRENTE BAGNONE (2)						
	Emergenze geologiche	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Invariante II	Uso e copertura del suolo	Classe 210 Seminativi irrigui e non irrigui	Classe 112 Zone residenziali a tessuto discontinuo o Classe 231 Prati stabili	Classe 221 - Vigneti	Classe 210 - Seminativi irrigui e non irrigui	Classe 231 - Prati stabili	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 degli ecosistemi agropastorali Agroecosistema frammentato attivo		-	-	-	-	Porzione di: Rete degli ecosistemi agropastorali Agroecosistema frammentato attivo

Analisi		L.15.VL	L.6.VL	L.8.VL	L.5.VL	L.19.VL	L.7.VL	L.22.VL
	Rete Natura 2000 e aree protette	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Invariante III	Beni architettonici tutelati	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Morfotipo rurale	10 - Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari						
Invariante IV	Sentieri, cammini	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Qualità urbana e vivibilità	Idrogeologico	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Rispetto impianti depurazione	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Presenza vincoli/fasce e zone di rispetto	Rispetto cimiteri	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Rispetto ferroviario	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Distanza 10 m corsi d'acqua	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Classificazione PCCA	Classe 2	Classe 2, 3	Classe 3	Classe 3	Classe 3	Classe 3	Classe 3
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Fattori di inquinamento fisico	Elettrodotti	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Aziende AIA /IPPC	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	SISBON	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Area interessata da progetti di paesaggio							
Altri elementi di interesse	elementi storico testimoniali							
	Rispetto varchi ineditati							
	Vigneto/oliveto							
Effetti cumulativi anche in senso sinergico con condizioni preesistenti e/o altre previsioni								

2.1.1.2.3.2 Criticità e punti di forza emersi

2.1.1.2.3.2.1 L.5.VL, L.6.VL, L.7.VL, L.8.VL, L.11.VL, L.12.VL, L.15.VL, L.19.VL, L.22.VL

Si tratta di lotti di completamento residenziale collocati in prevalenza nel sistema di pianura del capoluogo e di Filetto, con quadro insediativo già strutturato ma non omogeneo; in alcuni casi prossimità alla Via Francigena. Alcune aree (L.11.VL) si collocano in prossimità del borgo di Filetto.

La progressiva erosione degli spazi agricoli di margine e la saldatura degli insediamenti (soprattutto tra Filetto e il sistema urbanizzato di Villafranca) potrebbe portare alla perdita della percezione isolata del borgo storico.

In ogni caso le previsioni risultano finalizzati al completamento puntuale del tessuto urbanizzato e funzionali al miglioramento di accessibilità e standard, limitano il problema della dispersione e consentono la riqualificazione dei margini urbanizzati. alla e alla saldatura degli insediamenti.

La presenza del sistema fluviale del Magra introduce inoltre ulteriori elementi di attenzione legati alla vulnerabilità idraulica e alla continuità ecologica, da perseguire attraverso la tutela delle fasce periferiali e il mantenimento della qualità ambientale del corridoio vallivo.

Alcune aree (L.6, L.8 e L.12) non sono raggiunte da pubblica fognatura; L.12 non risulta raggiunta nemmeno da rete acquedotto.

2.1.1.2.3.3 Misure ed indirizzi ambientali di attuazione della previsione

2.1.1.2.3.3.1 L.5.VL, L.6.VL, L.7.VL, L.8.VL, L.11.VL, L.12.VL, L.15.VL, L.19.VL, L.22.VL

- Gli interventi non devono alterare la percezione panoramica del borgo di Filetto e il rapporto tra nucleo storico e territorio agricolo; deve essere garantita la continuità delle visuali aperte
- In fase attuativa sono da mantenere i varchi visuali e gli elementi caratteristici della maglia rurale storica (siepi, filari)
- 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.
- evitare fronti edilizi continui verso i percorsi storici e la Via Francigena
- Qualora sia adeguatamente motivata l'impossibilità di allaccio alla rete acquedotto pubblica per il lotto L.12.VL, deve essere dimostrata la possibilità di approvvigionamento e la disponibilità di acque da destinare all'uso domestico-potabile
- 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"

2.1.1.2.4 Loc. Pontedonico Villafranca

La località si colloca nella porzione pianeggiante del territorio comunale, lungo l'asse infrastrutturale principale della Lunigiana storica, in posizione strettamente connessa alla SS62 della Cisa, al sistema ferroviario Pontremolese, alle direttrici di collegamento verso Aulla e Pontremoli e al corridoio vallivo del Magra.

Dal punto di vista morfologico, Pontedonico appartiene al sistema alluvionale del fondovalle lunigianese, caratterizzato storicamente da superfici agricole pianeggianti con maglia agraria regolare e la presenza di canali e reticolo idraulico minore, in stretta continuità ecologica lungo il sistema fluviale.

Nel corso del secolo scorso, l'area è stata progressivamente interessata da processi di urbanizzazione e infrastrutturazione che ne hanno profondamente modificato il carattere originario. La localizzazione strategica lungo il principale asse vallivo ha infatti favorito l'insediamento di attività produttive e artigianali e di spazi logistici e commerciali, con edificazione sparsa di margine

Pontedonico costituisce oggi uno dei principali poli produttivi del comune di Villafranca e uno degli ambiti maggiormente antropizzati del fondovalle della media Lunigiana.

Il contesto presenta quindi una natura profondamente ibrida: da un lato conserva ancora elementi riconducibili al paesaggio rurale di fondovalle; dall'altro appare ormai fortemente strutturato dal punto di vista produttivo e infrastrutturale. Il paesaggio locale risulta caratterizzato da una compresenza molto evidente di capannoni produttivi, infrastrutture viarie, e di residui spazi agricoli con fasce vegetazionali residuali e visuali aperte verso i versanti appenninici.

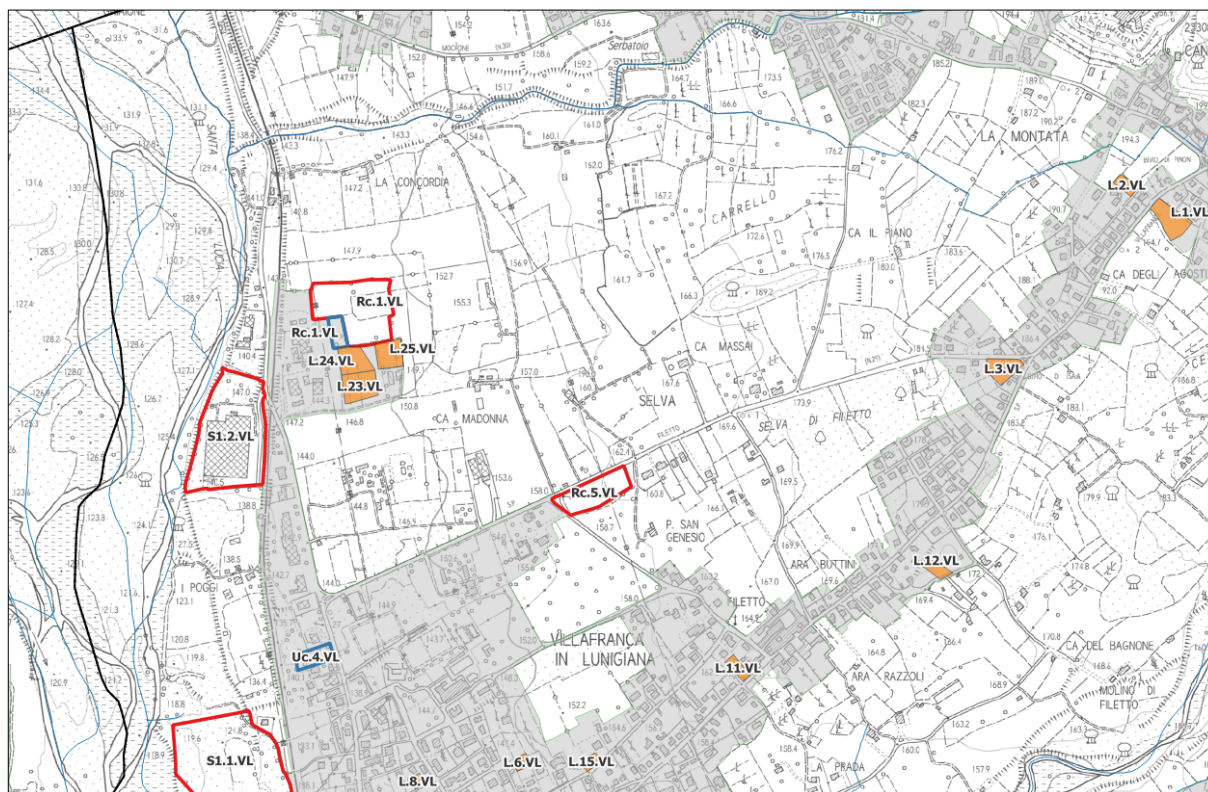


Figura 2.1-6 Localizzazione CTR con reticolo idrografico

2.1.1.2.4.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Analisi		L.23.VL	L.24.VL	L.25.VL
Localizzazione Frazione:	Località	Loc. Pontedonico Villafranca		
	Viabilità	S.V. DI CA' MADONNA		
Tipologia		Area di completamento Industriale artigianale		
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 136	NO	NO	NO
	Art. 142	NO	NO	Si, lett. g)
Disponibilità di reti pubbliche di urbanizzazione	Acquedotto	SI	SI	SI
	Fognatura	NO	NO	NO
Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	ALP Alta pianura		
	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del TORRENTE MONIA		
	Emergenze geologiche	NO	NO	NO
Invariante II	Uso e copertura del suolo	Classe 121 - Aree industriali, commerciali e servizi pubblici e privati Classe 231 - Prati stabili	Classe 231 - Prati stabili Classe 121 - Aree industriali, commerciali e servizi pubblici e privati	Classe 311 - Boschi di latifoglie Classe 231 - Prati stabili
	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

Analisi		L.23.VL	L.24.VL	L.25.VL
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO	NO	NO
Invariante III	Beni architettonici tutelati	NO	NO	NO
	Morfotipo rurale	10 - Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari		
Invariante IV	Sentieri, cammini	NO	NO	NO
Qualità urbana e vivibilità	Idrogeologico	NO	NO	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	NO	NO
	Classificazione PCCA	Classe 4		
	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 ineditati			
Effetti cumulativi anche in senso sinergico con condizioni preesistenti e/o altre previsioni		Si tratta di lotti confinanti tra loro e con la previsione RC.1.VL		

2.1.1.2.4.2 Criticità e punti di forza emersi

2.1.1.2.4.2.1 L.23.VL, L.24.VL, L.25.VL

Si tratta di lotti di completamento industriale-artigianale in stretta continuità con il polo di Pontedonico, e con l'ampia previsione "Rc.1.VL – Insediamento produttivo (artigianale) in località Pontedonico di cui al seguente cap. 3.2.1, confermando il ruolo strategico attribuito dal piano a questo settore del territorio comunale. La concentrazione delle nuove funzioni produttive in continuità con un polo già esistente sfrutta la forte accessibilità infrastrutturale dell'ambito e consolida un sistema economico già presente, evitando al contempo la dispersione di nuove aree industriali nel territorio rurale diffuso

Le previsioni ricadono in classe acustica 4, compatibile con la funzione artigianale industriale

L'area non è servita da rete fognaria e il lotto L.25.VL non risulta raggiunto nemmeno da rete idrica.

Il lotto L.25.VL) ricade in area con vincolo ex art. 142 lett. g).

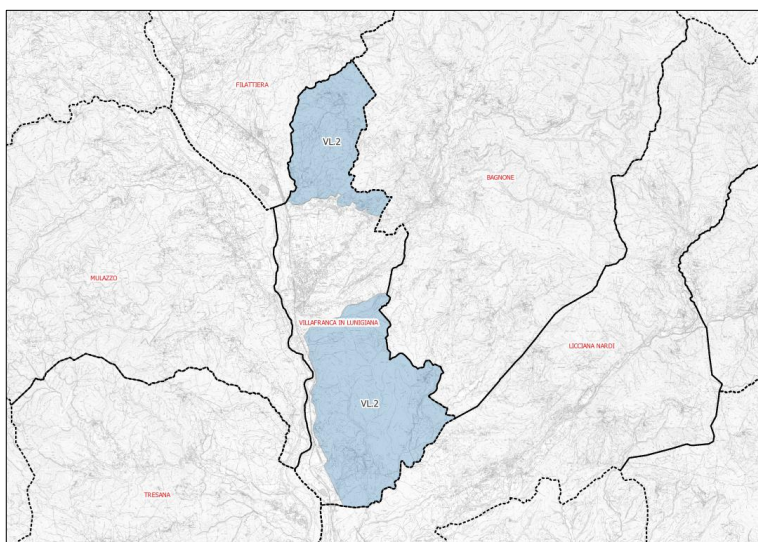
La concentrazione delle previsioni può determinare, anche in relazione alle attività insediate/insediabili, un aumento cumulativo, anche in senso sinergico delle pressioni ambientali a scala locale, per rumore, emissioni in atmosfera, traffico generato.

Le trasformazioni previste dal POI nell'area di Pontedonico si collocano in un contesto interessato da un'antropizzazione significativa nel fondovalle del Magra, che costituisce uno degli ambiti più vulnerabili della Lunigiana dal punto di vista ambientale, paesaggistico e idraulico.

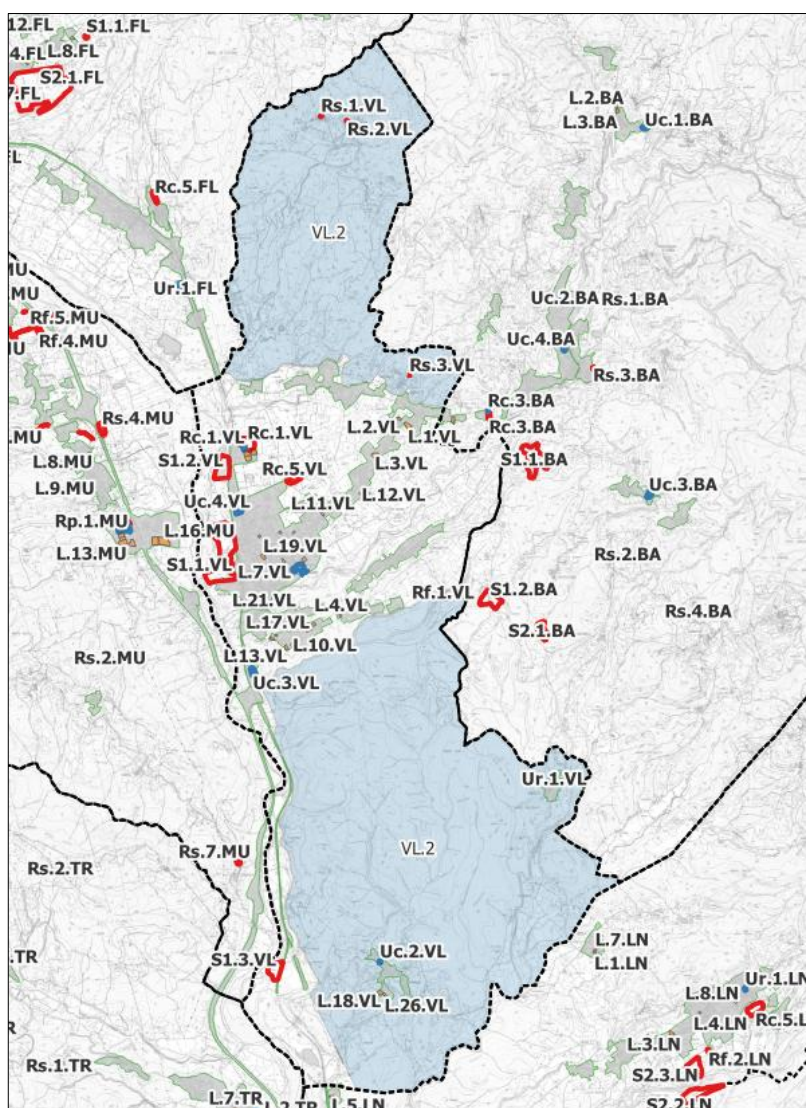
2.1.1.2.4.3 Misure ed indirizzi ambientali di attuazione della previsione

2.1.1.2.4.3.1 L.23.VL, L.24.VL, L.25.VL

- è auspicabile una sinergia funzionale con il comparto Rc.1.VL e un'organizzazione dell'ambito produttivo nel suo complesso secondo i criteri APEA e concentrando servizi e accessi comuni.
- 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 valutare la possibilità di sistemi consortili di depurazione
- Qualora sia adeguatamente motivata l'impossibilità di allaccio alla rete acquedotto pubblica per il lotto L.25.VL, deve essere dimostrata la possibilità di approvvigionamento e la disponibilità di acque da destinare all'uso domestico-potabile
- Attuare una corretta regimazione delle acque
- 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:
 - 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"
- Per evitare interferenze con le visuali e il paesaggio vallivo e limitare il fenomeno di frammentazione ecologica deve essere perseguita una elevata qualità delle opere di mitigazione paesaggistica, garantendo il mantenimento di fasce verdi e corridoi ecologici;



2.2.1 PREVISIONI DEL POI



9

Categorie funzionali (Art. 99 LR 65/2014)	Previsioni interne al Territorio urbanizzato (Se - mq)		
	<i>Dimensioni massime sostenibili</i>		
	<i>Nuova ed. (Ne)</i>	<i>Riuso (R)</i>	<i>Totale (Ne + R)</i>
a) Residenziale	240	120	360
b) Industriale - Artigianale	0	0	0
c) Commerciale dettaglio	0	0	0
d) Turistico - ricettiva	240	0	240
e) Direzionale e di servizio	0	0	0
f) Com. ingrosso e depositi	0	0	0
TOTALI	480	120	600

Tabella 2.2-1 Dimensionamento. Sintesi per caratteri del territorio. Territorio urbanizzato (UTOE VL.2)

2.2.1.1 Valutazione delle aree di trasformazione

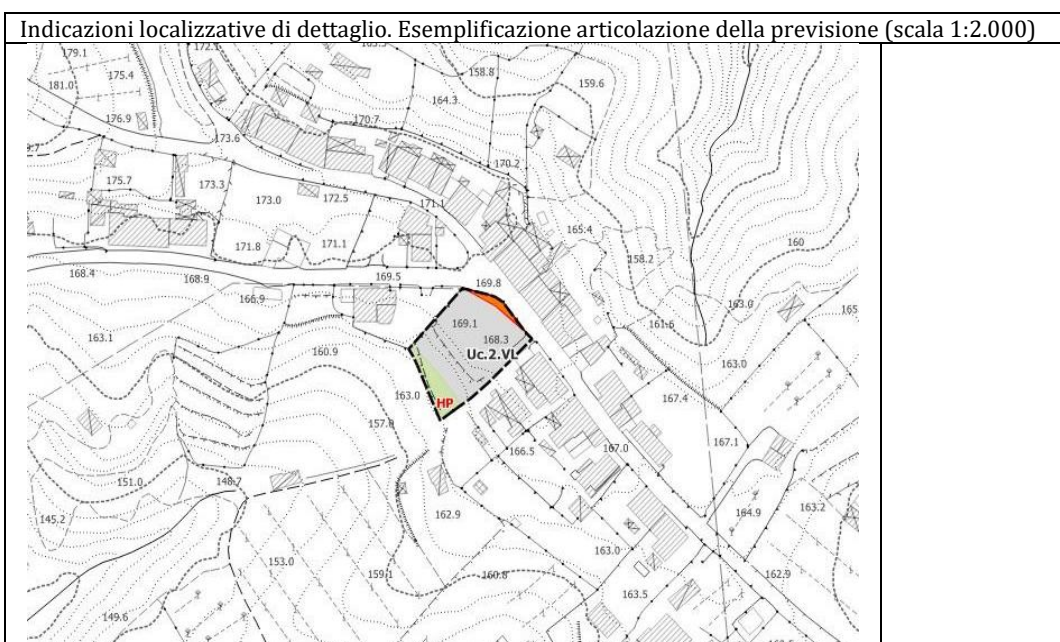
2.2.1.1.1 Uc.2.VL Area residenziale in loc. Fornoli

La località Fornoli si colloca nel sistema di fondovalle della valle del Magra, in un contesto territorialmente intermedio tra il nucleo principale di Villafranca, il sistema storico di Filetto e gli ambiti rurali pianeggianti che caratterizzano la parte centrale della media Lunigiana. Si tratta di un'area che nel tempo ha assunto una configurazione tipica dei margini urbanizzati contemporanei presenti in Lunigiana, nella quale convivono tessuti residenziali recenti, edificazione sparsa con servizi di scala locale; permangono residui spazi agricoli e margini rurali ancora parzialmente leggibili. Dal punto di vista morfologico, Fornoli si sviluppa prevalentemente in area pianeggiante o debolmente acclive, all'interno del sistema alluvionale del Magra e storicamente era interessato dall'utilizzo agricolo di fondovalle; caratterizzato da una maglia agraria regolare con una fitta rete idraulica minore e da nuclei rurali sparsi collegati alla viabilità storica del fondovalle. Dalla seconda metà del secolo scorso si è avuta una crescita edilizia diffusa lungo gli assi viari (in prevalenza verso Pontremoli e verso Filetto) e nei margini dei nuclei originari. Permangono ancora visuali aperte verso il fondovalle e relazioni percettive con i rilievi collinari e appenninici anche per la presenza di spazi agricoli interclusi con elementi della struttura agraria tradizionale, anche se frammentati.

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto 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	Uc.2.VL
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	VL2 Merizzo [...]
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 dal PA in:
La previsione di trasformazione deve essere articolata dal PA in:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Rete viaria (I2) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	1.000
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	950

- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	150
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	50
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	50
- 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

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

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti)

Superficie edificabile max residenziale (mq)	120
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	
Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq)	
Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)	
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	
Unità immobiliari max residenziali (n°)	1
Altezza massima degli edifici (mt)	7,5
Indice di copertura (% - 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'area, lungo il bordo del territorio urbanizzato nella fraz. di Fornoli.

La previsione prevede la realizzazione di un intervento urbanistico, in un'area separata dal perimetro dell'impianto cimiteriale da una strada pubblica di livello comunale.

L'area di intervento è localizzata a una distanza di ml 185 dal perimetro dell'impianto cimiteriale.

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 a prevalente destinazione residenziale nel territorio urbanizzato, quali Ambiti di trasformazione per la riqualificazione degli insediamenti e del margine urbano.

L'area si trova ai margini dell'insediamento lungo strada a carattere prevalentemente residenziale, dove è presente un'area ineditata, la cui edificazione era prevista dallo strumento urbanistico previgente.

La previsione si attua mediante la previa formazione di un Progetto Unitario Convenzionato attraverso la categoria di intervento prevalente della nuova edificazione e la categoria funzionale ammessa risulta essere quella residenziale.

In particolare il POI, nei limiti dei parametri precedentemente indicati, prevede la realizzazione di un'area residenziale dotata di spazi pubblici (aree per la viabilità) definiti al fine della riqualificazione e di migliorare la qualità del sistema insediativo a carattere residenziale.

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione delle opere e degli interventi di integrazione della viabilità dell'area e delle intersezioni (ingresso e uscita) con l'area di trasformazione, da raccordarsi con quelli già esistenti nel conterminare sistema insediativo.
- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle opere di urbanizzazione primaria di accesso (viabilità e reti tecnologiche), ovvero realizzazione di opere impianti autosufficienti e eco-efficienti.

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:

- Impiego di soluzioni tecniche, materiali e tipologie edilizie, unifamiliare, e costruttive per gli interventi di nuova edificazione con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, in rapporto al contesto interessato.
- Ambientazione paesaggistica del margine dell'area, lungo il perimetro del territorio urbanizzato, con la definizione di un'area a verde privato, con messa a dimora di essenze autoctone e ad elevata capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici sulla base delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" della Regione Toscana.

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.

2.2.1.1.1.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI		Uc.2.VL
UTOE		
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	CLVd Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri
	Grotte	NO
	Emergenze geologiche	NO
Invariante II ed emergenze	Uso e copertura del suolo	Classe 210 - Seminativi irrigui e non irrigui Classe 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo
	Carta delle reti ecologiche	Agroecosistema frammentato attivo
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	C. Pellegrini
	Viabilità di accesso	VIA CASA NUOVA
	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	
	Rispetto impianti depurazione	
	Rispetto cimiteri	SI, ricade nella fascia di rispetto cimiteriale di 200 m
	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
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
	Elettrodotti	NO
Altri indicatori	Aziende AIA /IPPC	NO
	SISBON	NO
Altre informazioni		

2.2.1.1.1.2 Criticità e punti di forza emersi

Si tratta di una previsione di completamento residenziale del tessuto esistente

La trasformazione occupa uno spazio aperto intercluso posto lungo il bordo del territorio urbanizzato, affacciato su Via Casa Nuova e in prossimità di un incrocio viario; va quindi a “ricucire” il fronte insediativo lungo strada

La zona è raggiunta dalle reti di urbanizzazione (idrica e fognaria)

L'area ricade nella fascia di rispetto cimiteriale

2.2.1.1.1.3 Misure ed indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- Da progettare l'accesso carrabile in sicurezza data la presenza dell'incrocio
- Condizionare l'attuazione alla piena conformità igienico-sanitaria in relazione al vincolo cimiteriale;
- integrare l'edificio e gli spazi pertinenziali con il paesaggio circostante, sfruttando la morfologia e la pendenza naturale del terreno per la sua realizzazione
- Per mitigare gli impatti al margine con le zone rurali circostanti è necessario che, in fase attuativa, siano previste fasce alberate perimetrali e schermature verdi.
- Devono essere puntualmente identificate e caratterizzate le siepi, ai fini della loro salvaguardia quali elementi caratteristici dei campi chiusi
- Devono essere previsti sistemi di accumulo delle acque meteoriche per un riuso a fini non potabili
 - 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>
- Riqualificazione margine urbano-rurale.

2.2.1.1.2 UR.1.VL Area e immobili in loc. Merizzo

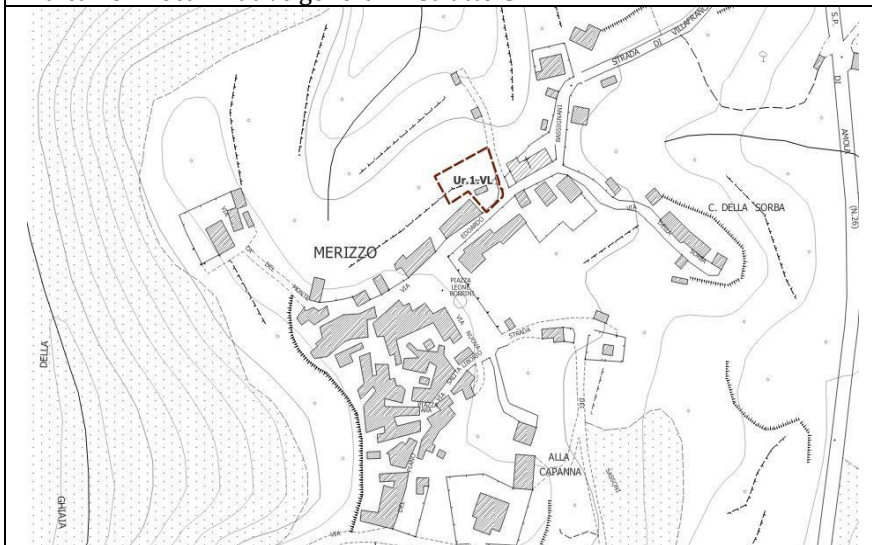
La località di Merizzo si colloca nel sistema collinare che si sviluppa a margine del fondovalle della valle del Magra, in posizione territorialmente distinta rispetto ai sistemi maggiormente urbanizzati di Villafranca capoluogo, Pontedonico, Fornoli e Filetto. Il contesto presenta infatti caratteristiche paesaggistiche, morfologiche e insediative molto più vicine alla struttura storica della Lunigiana collinare tradizionale, caratterizzata da nuclei rurali storici di piccole dimensioni in rapporto diretto con il sistema terrazzato e agricolo e con i versanti boscati (e i castagneti). Merizzo si sviluppa infatti in posizione sopraelevata rispetto al piano vallivo del Magra, lungo il sistema dei versanti che storicamente ospitavano piccoli nuclei rurali collegati alla viabilità storica di mezzacosta. Dal punto di vista paesaggistico il contesto mantiene ancora oggi una qualità elevata, determinata dalla presenza di spazi agricoli residuali che conservano sistemazioni idraulico agrarie e di versante tradizionali come muri a secco.

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

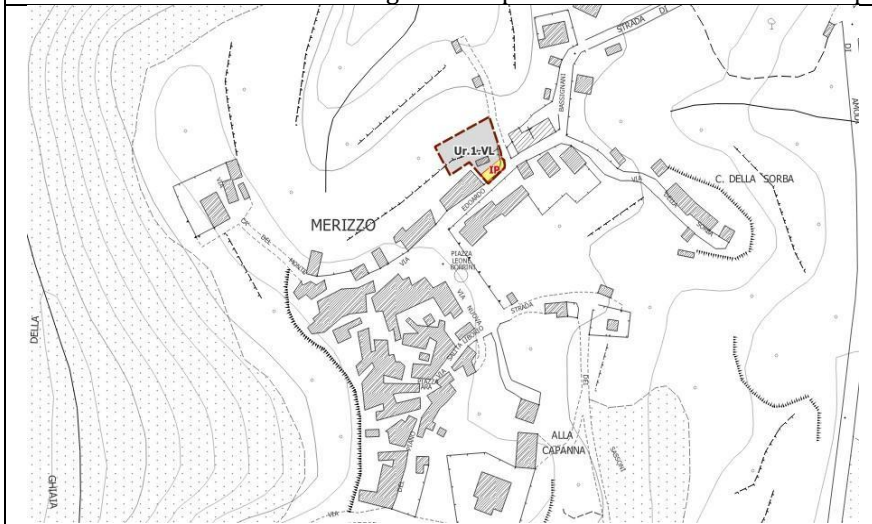
Inquadramento paesaggistico e ambientale
--



Indicazioni localizzative generali. Estratto CTR



Indicazioni localizzative di dettaglio. Esemplificazione articolazione 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.1.VL
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	VL.2 Merizzo [...]
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 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)	840
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	740
- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	0
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	100
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (IP)	100
- 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)	120
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 all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari max residenziali (n°)	1
Altezza massima degli edifici (mt)	7,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	30%

(*) L'attuazione della previsione deve assicurare che l'insieme degli interventi previsti (ristrutturazione edilizia ricostruttiva) 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

Residenziale

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

Si tratta di un'area, all'interno del territorio urbanizzato, nell'insediamento di Merizzo, ai bordi insediamento di antica formazione, a carattere prevalentemente residenziale che complessivamente risulta ampiamente trasformato e necessita di opportune azioni di riqualificazione. Nell'area sono presenti dei manufatti edilizi fatiscenti, in stato di grave degrado. La previsione prevede la realizzazione di un intervento urbanistico di riqualificazione di un'area degradata, che ricade per una porzione nei 200 ml dal perimetro dell'impianto cimiteriale. L'area di intervento è localizzata a una distanza di ml 190 dal perimetro dell'impianto cimiteriale. 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 di impianto storico nel territorio urbanizzato. In particolare il POI, nei limiti dei parametri precedentemente indicati, prevede la realizzazione di un'area residenziale dotata di spazi pubblici (parcheggi e aree di sosta), da porre in stretta relazione funzionale con la rete viaria esistente, definiti al fine della riqualificazione e di migliorare la qualità di

questa porzione del sistema insediativo.
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

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 delle opere dell'intervento parcheggio pubblico.

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:
- Impiego di soluzioni architettoniche, compositive, 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 lungo il parcheggio di previsione con messa a dimora di essenze autoctone e ad elevata capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici sulla base delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" della Regione Toscana.
- Relativamente all'area a parcheggio valgono le disposizioni di cui all'art. 73 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.

2.2.1.1.2.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI		Ur.1.VL
UTOE		
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	CBLr Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti
	Grotte	NO
	Emergenze geologiche	NO
Invariante II ed emergenze	Uso e copertura del suolo	Classe 242 - Sistemi colturali e particellari complessi Classe 111 - Zone residenziali a tessuto continuo Classe 122 - Reti stradali, ferroviarie ed infrastrutture tecniche
	Carta delle reti ecologiche	-
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	Merizzo
	Viabilità di accesso	VIA DELLA SORBA
	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	SI, ricade nella fascia di rispetto cimiteriale di 200 m
	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
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
	Elettrodotti	NO
Altri indicatori	Aziende AIA /IPPC	NO
	SISBON	NO
Altre informazioni		

2.2.1.1.2.2 Criticità e punti di forza emersi

- Si tratta di un intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva che interessa un'area posta nel tessuto edilizio del paese, dove sono presenti immobili in stato di degrado; la trasformazione determina quindi il recupero e la riqualificazione del borgo contenendo il consumo di suolo e consente la realizzazione di un parcheggio a servizio locale. La rigenerazione del patrimonio edilizio può contribuire, da un lato alla riduzione del degrado percettivo e al recupero della qualità architettonica del nucleo, dall'altro al mantenimento della popolazione residente/rafforzamento del presidio territoriale.
- Una porzione ricade entro la fascia di rispetto cimiteriale
- L'area è servita da reti idriche e fognarie

2.2.1.1.2.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- Il progetto deve prevedere un recupero tipologico con materiali e proporzioni coerenti con i caratteri insediativi tradizionali.
- La trasformazione deve garantire la tutela percettiva e paesaggistica del nucleo mantenendone la compattezza.
- integrare l'edificio e gli spazi pertinenziali con il paesaggio circostante, sfruttando la morfologia e la pendenza naturale del terreno per la sua realizzazione, limitando scavi, sbancamenti e muri di contenimento;
- Condizionare l'attuazione alla piena conformità igienico-sanitaria in relazione al vincolo cimiteriale;
- Devono essere previsti sistemi di accumulo delle acque meteoriche per un riuso a fini non potabili
- 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>

2.2.1.2 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
L18.VL	2500	120	7,50	30%	Residenziale	Cessione gratuita delle aree per incremento delle aree di sosta e parcheggio (circa 200 mq) lungo la viabilità, mantenimento di una fascia a verde privato (profondità circa 12 mt) sul lato sud, a contatto con il verde sportivo.

L26.VL	1100	240	7,50	30%	Turistico - ricettivo	Cessione gratuita delle aree per incremento delle aree di sosta e parcheggio (circa 150 mq) lungo la viabilità comunale; realizzazione di una cintura di ambientazione alberata lungo il perimetro del Territorio Urbanizzato.
---------------	------	-----	------	-----	--------------------------	--

2.2.1.2.1 Loc. Fornoli

Per la descrizione della località Fornoli si rimanda al cap. 2.2.1.1.1 (trasformazione UC.2.VL)

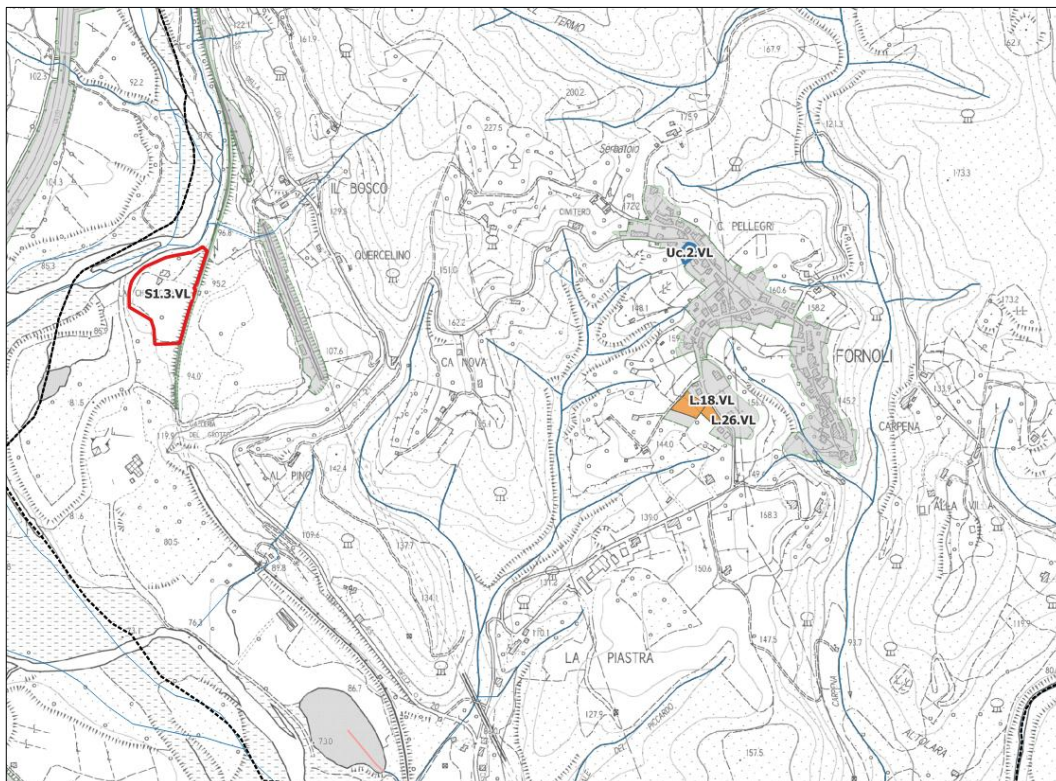


Figura 2.2-3 Localizzazione CTR con reticolo idrografico

2.2.1.2.1.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Analisi		L.18.VL	L.26.VL
Localizzazione	Località	loc.Fornoli	
Frazione:	Viabilità	-	VIA DELL' ARA
Tipologia		Area di completamento Residenziale	Area di completamento Turistico - ricettivo
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 142	NO	NO
	Art. 136	NO	NO
Disponibilità di reti pubbliche di urbanizzazione	Acquedotto	SI	SI
	Fognatura	NO	NO
Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	CLVd Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri	
	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del FIUME MAGRA MEDIO	
	Emergenze geologiche	NO	NO
Invariante II	Uso e copertura del suolo	Classe 241 - Colture temporanee associate a colture permanenti	Classe 210 – Seminativi irrigui e non irrigui
	Carta delle reti ecologiche (morfotipo ed elementi di funzionalità delle reti)	Rete degli ecosistemi agropastorali Agroecosistema frammentato attivo	

Analisi		L.18.VL	L.26.VL
	Rete Natura 2000 e aree protette	NO	NO
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO	NO
Invariante III	Beni architettonici tutelati	NO	NO
	Morfotipo rurale	21 - Morfotipo del mosaico colturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna	
Invariante IV	Sentieri, cammini	NO	NO
Qualità urbana e vivibilità	Idrogeologico	NO	NO
	Rispetto impianti depurazione	NO	NO
Presenza vincoli/fasce e zone di rispetto	Rispetto cimiteri	NO	NO
	Rispetto ferroviario	NO	NO
	Distanza 10 m corsi d'acqua	NO	NO
	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile	NO	NO
	Classificazione PCCA	Classe 2	
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO	NO
Fattori di inquinamento fisico	Elettrodotti	NO	NO
	Aziende AIA /IPPC	NO	NO
	SISBON	NO	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		I due lotti sono confinanti	

2.2.1.2.1.2 Criticità e punti di forza emersi

2.2.1.2.1.2.1 L.18.VL, L.26.VL

Si tratta di due lotti confinanti posti in zona collinare, uno a destinazione residenziale (L.18.VL) e uno a destinazione turistico-ricettiva (L.26.VL) in loc. Fornoli. Entrambi contribuiscono al mantenimento del presidio territoriale. La previsione turistico ricettiva risulta utile per il rafforzamento della microeconomia locale. Le aree non sono servite da pubblica fognatura.

2.2.1.2.1.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

2.2.1.2.1.3.1 L.18.VL, L.26.VL

- Per mitigare gli impatti al margine con le zone rurali circostanti è necessario che, in fase attuativa, siano previste fasce alberate perimetrali e schermature verdi.
- 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 valutare la possibilità di sistemi consortili di depurazione.
- Devono essere previsti sistemi di accumulo delle acque meteoriche per un riuso a fini non potabili.

- 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>
- Da attuare una corretta regimazione delle acque vista la fitta rete idrica minore presente nei terreni agricoli (e visibile da ortofoto)
- Da verificare la possibilità di mantenere elementi vegetazionali lineari lungo fossi e canalette di scolo

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.VL Articolazione generale delle previsioni (Territorio rurale). Villafranca in Lunigiana

Le schede relative alle stesse trasformazioni sono riportate negli elaborati:

- QP.5 Dettaglio delle previsioni (Insediamenti periurbani e rurali). Atlanti comunali (2k)
- QP.5.VL Dettaglio delle previsioni (Insediamenti periurbani e rurali). Villafranca in Lunigiana

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.1.VL	VL.1
Rc.5.VL	VL.1
Rs.1.VL	VL.2
Rs.2.VL	VL.2
Rs.3.VL	VL.2
Rf.1.VL	VL.2
S1.1.VL	VL.1
S1.2.VL	VL.1
S1.3.VL	VL.1

Previsioni esterne al Territorio urbanizzato (Se - mq) - Territorio rurale					
Categorie funzionali (Art. 99 LR 65/2014)	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	0	0
b) Industriale - Artigianale	9.000	0	9.000	0	18.000
c) Commerciale dettaglio	0	0	0	0	0
d) Turistico - ricettiva	0	0	0	0	100
e) Direzionale e di servizio	100	0	100	0	13.700
f) Com. ingrosso e depositi	0	0	0	0	0
TOTALI	9.100	0	9.100	0	31.800

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.1.VL Insedimento produttivo (artigianale) in loc. Pontedonico

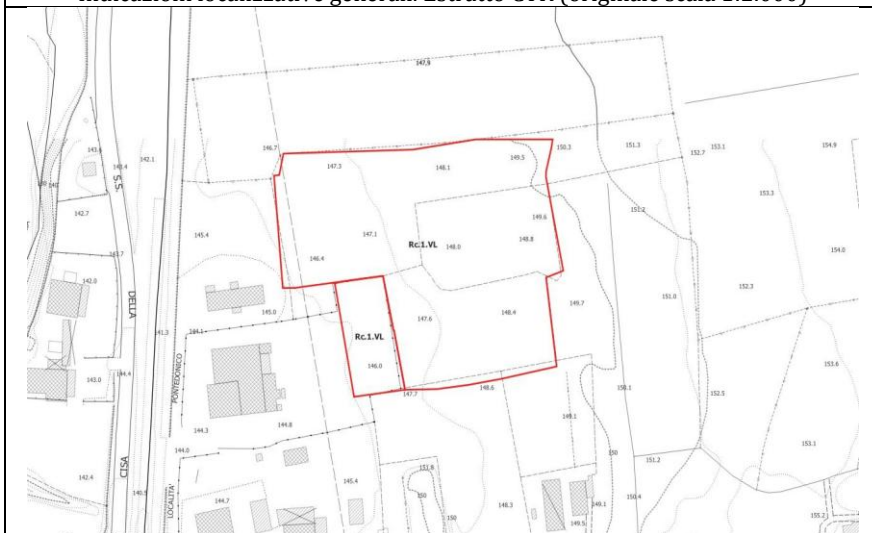
Per la descrizione della località Pontedonico si rimanda al cap. 2.1.1.2.4.

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.1.VL
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	VL.1 Villafranca [...]
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attutivo (PA)
Categoria di intervento (prevalente)	Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata dal PUC in:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Rete viaria (I2) di progetto
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto
- Verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) di progetto
- Spazi ed attrezzature di interesse collettivo (F4) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici)	21.100
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	13.700
- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	0
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	7.400
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	3.330
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	700
- di cui a verde e spazi aperti attrezzati (F1)	1.820
- di cui a impianti e attrezzature sportive (F2)	0
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4)	1.550

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)	*15.100

* Si tratta di aree inedificate marginali e inutilizzate, solo in parte trasformate e antropizzate, in relazione alle attività e agli insediamenti produttivi contermini, anche in ragione di prevalenti destinazioni urbanistiche.

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)	9.000
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)	10,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	60%

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 un'ampia porzione di territorio inutilizzata e marginale all'insediamento produttivo esistente in loc. "Pontedonico", priva di valori e fattori di interesse ambientale o paesaggistico, già in parte trasformata e temporaneamente utilizzata, anche in ragione delle contermini attività artigianali. Una porzione dell'area ricade all'interno del Territorio urbanizzato del PSI. La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento alle disposizioni le "Trasformazioni esterne al territori urbanizzato" (VL.01 *Ampliamento insediamento produttivo (artigianale) in loc. Pontedonico (CI)* specificatamente oggetto di Conferenza di Copianificazione. In particolare il POI prevede interventi di Nuova edificazione (Ne) per la realizzazione di insediamenti produttivi a destinazione produttiva (artigianale e industriale), funzionali al completamento, l'espansione e il potenziamento dell'area produttiva esistente di Pontedonico (già oggetto di apposita variante alla previgente strumentazione urbanistica). L'obiettivo della previsione è il consolidamento del ruolo strategico dell'area produttiva di Pontedonico a livello comprensoriale, in ragione della particolare ubicazione (baricentrica rispetto ai comuni posti in riva sinistra del Magra) e del livello di accessibilità, posto in fregio alla S.S.62 della Cisa. In forma complementare è previsto il completamento delle opere di urbanizzazione primaria (con particolare riferimento alla viabilità) e la qualificazione dell'intera area produttiva con la contestuale realizzazione di standard urbanistici di servizio agli insediamenti (attrezzature, parcheggi e verde attrezzato). La previsione inoltre mediante le apposite misure indicate concorre a ridefinire complessivamente il margine del polo produttivo, in modo da qualificare il contatto con il conterminare territorio rurale, con la definizione di un'area a verde pubblico, quale visuale libera da preservare.

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 della viabilità di servizio agli insediamenti e delle intersezioni (ingresso e uscita) con le aree di trasformazione e gli standard urbanistici previsti, da raccordarsi con quelle già esistenti nella conterminare area produttiva.
- Integrazione e completamento delle opere di urbanizzazione primaria esistenti (viabilità e reti tecnologiche), ovvero realizzazione di opere impianti autosufficienti e eco-efficienti.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita delle aree, delle opere e degli interventi finalizzati alla formazione del parcheggio pubblico e del verde attrezzato.
- Cessione gratuita delle aree destinate ad attrezzature di interesse collettivo.

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Impiego di soluzioni tecniche, materiali e tipologie costruttive per gli interventi di nuova edificazione con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica.
- Alla 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 dei piazzali a parcheggio.

- Adeguamento e ambientazione paesaggistica rispetto al territorio rurale dei margini dell'insediamento (cinture di ambientazione alberate, verde pubblico, filari alberati lungo la viabilità) con messa a dimora di essenze autoctone e ad elevata capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici sulla base delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" della Regione Toscana. Relativamente alle specie aliene eventualmente presenti gli interventi dovranno 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.
- Relativamente alle aree a parcheggio valgono le disposizioni di cui all'art. 73 delle Norme del POI.
- Raccolta delle acque piovane e la realizzazione di vasche di accumulo e l'installazione di impianti fotovoltaici.

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.1.VL
UTOE		VL.1 Villafranca [...]
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 136	NO
	Art. 142	SI, porzione di lett. g)
Distretto Idrografico Appennino Settentrionale	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del TORRENTE MONIA
	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	231 - Prati stabili 210 - Seminativi irrigui e non irrigui
	Carta delle reti ecologiche	Rete degli ecosistemi agropastorali Agroecosistema frammentato attivo
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	Pontedonico
	Viabilità di accesso	S. v. di Ca' di Madonna
	Distanza da TU e NR (in linea d'aria)	In adiacenza a TU Villafranca in Lunigiana
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO
	Sentieri CAI e cammini	In vicinanza della Via Francigena
Invariante IV ed emergenze	Morfotipo rurale	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)	NO
	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile GAIA SpA	NO
Fattori di inquinamento fisico	Classificazione PCCA	4
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
	Elettrodotti	NO

Altri indicatori	Aziende AIA /IPPC	NO
	SISBON	NO
Altre informazioni	La previsione si colloca in adiacenza ai lotti liberi L. 23.VL, L.24.VL e L. 25 V.L. anch'essi a destinazione produttiva	

3.2.1.2 Criticità e punti di forza emersi

L'area è collocata in adiacenza al territorio urbanizzato, lungo asse viario strategico e la previsione favorisce il consolidamento polo produttivo esistente.ma prevede un impegno di suolo consistente (15100 mq)

La zona non è servita da rete fognaria

La trasformazione si colloca al margine tra un insediamento produttivo e le circostanti aree rurali con potenziale impatto paesaggistico

L'area è posta in vicinanza della Via Francigena

3.2.1.3 Misure ed indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- è auspicabile una sinergia funzionale con i lotti L.23.VL, L.24.VL, L.25.VL e un'organizzazione dell'ambito produttivo nel suo complesso secondo i criteri APEA e concentrando servizi e accessi comuni.
- 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 valutare la possibilità di sistemi consortili di depurazione
- Per mitigare gli impatti al margine con le zone rurali circostanti è necessario che, in fase attuativa, siano previste fasce alberate perimetrali e schermature verdi.
- Devono essere puntualmente identificate e caratterizzate le siepi, ai fini della loro salvaguardia quali elementi caratteristici dei campi chiusi
- 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>
- Attuare una corretta regimazione delle acque
- La progettazione deve analizzare eventuali interferenze con le visuali dalla via Francigena al fine di introdurre opportune mitigazioni
- La progettazione e la gestione dell'attività produttiva deve essere ispirata ai criteri APEA
- 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 al successivo Regolamento di esecuzione 2025/1422, evitando interventi che possano favorirne la diffusione.
- Il piano attuativo è oggetto di procedimento di VAS ai sensi della L.r. 10/2010 e s.m.i.

3.2.2 Rc.5.VL Nuova area per parcheggio e sosta attrezzata in loc. Filetto

Per la descrizione della loc. Filetto vd Cap. 2.1.1.2.3.

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

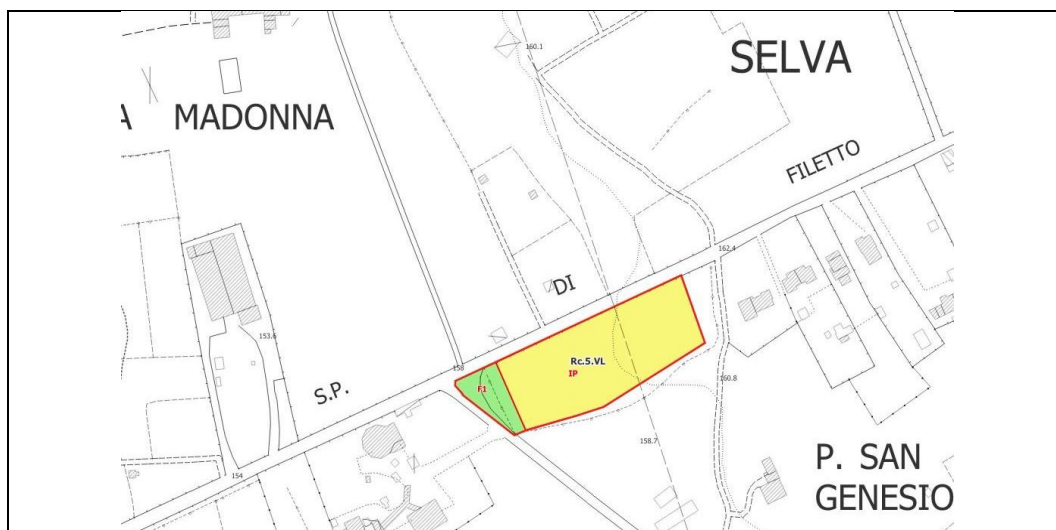
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000 o 5.000)



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.VL
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	VL.1 Villafranca [...]
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:
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto
- Verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici)	8.800
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	0
- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	0
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	8.800
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	7.500
- di cui a verde e spazi aperti attrezzati (F1)	1.300
- 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)	* 7.500

* Si tratta di un'area inutilizzata e marginale, solo in minima parte trasformata e antropizzata, in relazione alle attrezzature e dei servizi presenti nel contermino territorio urbanizzato.

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)	100
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)	4,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	2%

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 un'ampia porzione di uno spazio aperto pianeggiante già utilizzato per eventi temporanei, in parte trasformato e comunque privo di valori naturalistici e ambientali, in terreno attualmente privato. La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento alle disposizioni le "Trasformazioni esterne al territori urbanizzato" (VL.05 Nuova area per parcheggio e sosta attrezzata in loc. Filetto) specificatamente oggetto di Conferenza di Copianificazione.

In particolare il POI prevede la formazione di un progetto di opera pubblica, finalizzato all'incremento della dotazione di standard urbanistici (parcheggio e area di sosta e relativi servizi) e alla qualificazione dei livelli di accessibilità e di sosta attrezzata, da porre (per questi motivi) in stretta relazione funzionale con la rete viaria esistente. La previsione è inoltre necessaria a migliorare l'offerta di spazi pubblici di interesse generale con la finalità anche di utilizzarla per eventi temporanei con finalità ludico ricreative, anche equipaggiata con manufatti e strutture in grado di qualificarsi come area di sosta attrezzata (servizi - igienici, ripostiglio, lavatoio, carico - scarico, ecc.). 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 dell'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 attrezzata
- Realizzazione di strutture e manufatti di servizio, nei limiti dei parametri urbanistici precedentemente indicati.

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.
- Realizzazione dell'area a verde pubblico di completamento degli spazi a parcheggio, con individuazione di spazi di sosta attrezzati.
- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica dei margini della previsione, con particolare attenzione per le fasce contermini alla viabilità esistente e d il perimetro dell'area con le aree agricole, con messa a dimora di essenze autoctone e ad elevata capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici sulla base delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" della Regione Toscana.
- 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.
- Mantenimento, oppure ricostituzione e compensazione delle aree boscate interessate dalle trasformazioni, ai sensi dell'art. 11 dell'allegato 8B alla Disciplina del Piano del PIT/PPR.
- Impiego di soluzioni tecniche e materiali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, in rapporto al contesto interessato.

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.

3.2.2.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI		Rc.5.VL
UTOE		VL.1 Villafranca [...]
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 136	NO
	Art. 142	SI, piccola porzione lett. g)
Distretto Idrografico Appennino Settentrionale	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino FIUME MAGRA MONTE
	Opere per la sicurezza dal rischio idraulico	NO
Disponibilità di reti pubbliche di urbanizzazione (GAIA SpA)	Acquedotto	SI
	Fognatura	NO (presente a 280 m)
Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	ALP Alta pianura
	Grotte	NO
	Emergenze geologiche	NO
Invariante II ed emergenze	Uso e copertura del suolo	142 - Aree ricreative e sportive
	Carta delle reti ecologiche	Rete degli ecosistemi agropastorali Agroecosistema frammentato attivo
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	Filetto
	Viabilità di accesso	S.P. DI FILETTO (N. 29)
	Distanza da TU e NR (in linea d'aria)	In adiacenza a TU Villafranca in Lunigiana
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO
	Sentieri CAI e cammini	Via Francigena
Invariante IV ed emergenze	Morfotipo rurale	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)	NO
Fattori di inquinamento fisico	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile GAIA SpA	NO
	Classificazione PCCA	Classe 3
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
	Elettrodotti	SI, ricade nella fascia di rispetto dell'elettrodotto Terna Aulla-Villafranca CP
Altri indicatori	Aziende AIA /IPPC	NO
	SISBON	NO
Altre informazioni	La previsione VL.05 Nuova area per parcheggio e sosta attrezzata in loc. Filetto) del PSI è stata oggetto di Conferenza di Copianificazione e il POI recepisce le indicazioni espresse.	

3.2.2.2 Criticità e punti di forza emersi

- La previsione favorisce la riqualificazione di un'area pianeggiante marginale già utilizzata per eventi e consente un incremento di standard pubblici

- La previsione fornisce un supporto logistico per eventi e turismo (Via Francigena) anche perché presenta una buona accessibilità
- L'area si colloca in adiacenza a TU Villafranca, lungo la SP 29.
- L'area è interessata dal tracciato dell'elettrodotto
- La realizzazione di spazi di sosta attrezzati comporta la necessità di scarichi (pozzetti per le acque nere e grigie) e di punti di rifornimento di acqua potabile. L'area non è servita da rete fognaria

3.2.2.3 Misure ed indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- Ricorrere a pavimentazioni drenanti
- Realizzare impianti a verde per l'ombreggiamento dei mezzi in sosta e per un migliore inserimento paesaggistico del parcheggio
- In sede attuativa è da progettare una adeguata intersezione stradale per la sicurezza dei mezzi in entrata e in uscita
- 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 valutare la possibilità di sistemi consortili di depurazione
- 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 al successivo Regolamento di esecuzione 2025/1422, evitando interventi che possano favorirne la diffusione.
- Attuare una corretta raccolta e gestione dei rifiuti evitando il possibile accesso ad animali opportunisti

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

3.3.1 Rs.1.VL Nuova area a parcheggio in loc. Irola di sotto

Le località di Irola di Sotto e Irola di Sopra rappresentano due piccoli nuclei storici collinari appartenenti al sistema insediativo tradizionale della Lunigiana interna, caratterizzati da una forte integrazione con il paesaggio rurale e forestale. Entrambi i nuclei si collocano infatti sui versanti collinari che si sviluppano a monte del sistema vallivo principale, in posizione sopraelevata rispetto a Villafranca capoluogo e ai principali assi infrastrutturali della valle. Dal punto di vista morfologico, Irola di Sotto e Irola di Sopra appartengono al sistema storico dei borghi rurali di mezzacosta, localizzati lungo la viabilità collinare che collegava i nuclei agricoli storici e le direttrici di collegamento trasversali verso l'Appennino.

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.VL
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	VL.2 Merizzo [...]
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:
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici)	200
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	0
- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	0
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	200
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	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

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)	200

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 uno spazio aperto pianeggiante ineditato e disponibile prospiciente all'insediamento storico (quale Nucleo Rurale) di Irola di Sotto.
La previsione è necessaria a migliorare la qualificazione e fruizione dell'abitato, a sopperire la carenza di aree di sosta al servizio dell'insediamento di Irola di Sotto. 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 opera pubblica, finalizzato all'incremento della dotazione di standard urbanistici (parcheggio e area di sosta) e alla qualificazione dei livelli di accessibilità dell'insediamento di Irola di Sotto, da porre in stretta relazione funzionale con la rete viaria esistente. 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 dell'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 all'abitato.

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.
- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica dei margini della previsione, con particolare attenzione per le fasce contermini alla viabilità esistente, con messa a dimora di essenze autoctone e ad elevata capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici sulla base delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" della Regione Toscana.
- 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.

3.3.1.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI		Rs.1.VL
UTOE		VL.2 Merizzo [...]
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 142	NO
	Art. 136	NO

Distretto Idrografico Appennino Settentrionale	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del TORRENTE MONIA
	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	MOL Montagna su Unità da argillitiche a calcareo-marnose
	Grotte	NO
	Emergenze geologiche	NO
Invariante II ed emergenze	Uso e copertura del suolo	221 - Vigneti 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo
	Carta delle reti ecologiche	Rete degli ecosistemi forestali Nodo primario forestale
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	loc. Irola di Sotto
	Viabilità di accesso	STRADA SENZA NOME loc. Irola
	Distanza da TU e NR (in linea d'aria)	1070 m da TU Gigliana
	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	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	L'area è situata in prossimità della CHIESA PARROCCHIALE DI SAN GEMIGNANO A IROLA, Bene Architettonico tutelato ai sensi della parte II del D.Lgs.42/2004 (cod. 90450160262)	

3.3.1.2 Criticità e punti di forza emersi

- La previsione migliora la vivibilità e la fruibilità del nucleo storico
- La previsione si colloca in prossimità bene architettonico vincolato (Chiesa S. Gemignano)

3.3.1.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- integrare il parcheggio con il paesaggio circostante, sfruttando la morfologia e la pendenza naturale del terreno per la sua realizzazione
- privilegiare una pavimentazione permeabile e materiali coerenti con il borgo storico
- attuare una corretta regimazione delle acque
- prevedere schermature vegetali leggere con funzione ombreggiante per i mezzi in sosta e quale quinta con valore estetico paesaggistico lungo la viabilità

3.3.2 Rs.2.VL Nuova area a parcheggio in loc. Irola di sopra

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

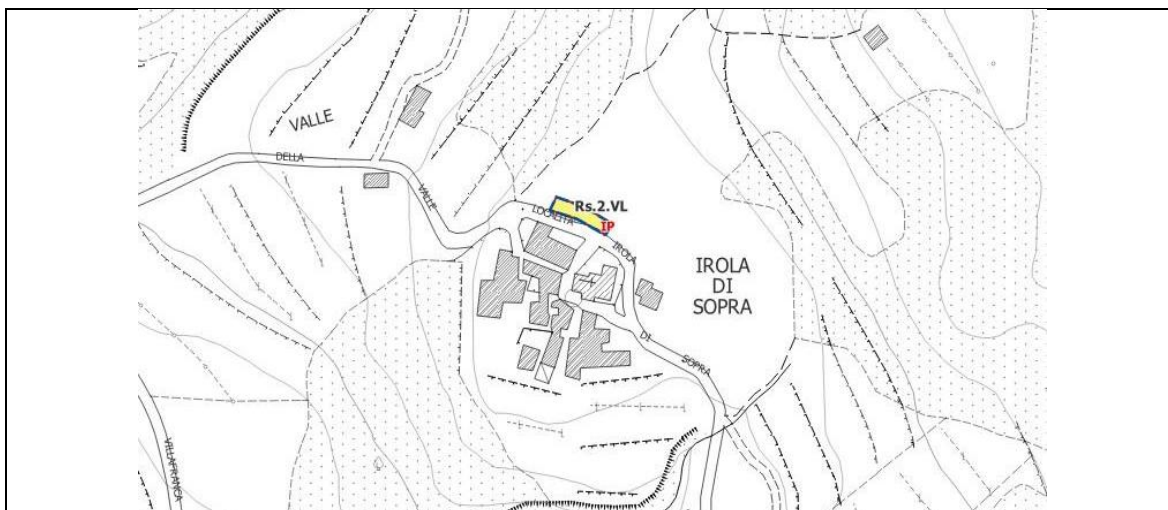
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000 o 5.000)



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	Rs.2.VL
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	VL.2 Merizzo [...]
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:
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici)	200
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	0
- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	0
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	200
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	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

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)	200

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 uno spazio aperto pianeggiante ineditato e disponibile prospiciente l'insediamento storico (quale Nucleo rurale) di Irola di Sopra.
La previsione è necessaria a migliorare la qualificazione e fruizione dell'abitato, a sopperire la carenza di aree di sosta al servizio dell'insediamento di Irola di Sopra. 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 opera pubblica, finalizzato all'incremento della dotazione di standard urbanistici (parcheggio e area di sosta) e alla qualificazione dei livelli di accessibilità dell'insediamento di Irola di Sopra, da porre (per questi motivi) in stretta relazione funzionale con la rete viaria esistente. 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 dell'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 all'abitato.

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.
- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica dei margini della previsione, con particolare attenzione per le fasce contermini alla viabilità esistente, con messa a dimora di essenze autoctone e ad elevata capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici sulla base delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" della Regione Toscana.
- 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.

3.3.2.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI		Rs.2.VL
UTOE		VL.2 Merizzo [...]
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 142	NO
	Art. 136	NO
Distretto Idrografico Appennino Settentrionale	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del TORRENTE MONIA
	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	MOL Montagna su Unità da argillitiche a calcareo-marnose
	Grotte	NO
	Emergenze geologiche	NO
Invariante II ed emergenze	Uso e copertura del suolo	121 - Aree industriali, commerciali e servizi pubblici e privati
	Carta delle reti ecologiche	Rete degli ecosistemi agropastorali Agroecosistema frammentato attivo
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	loc. Irola di Sopra
	Viabilità di accesso	S.C. VILLAFRANCA
	Distanza da TU e NR (in linea d'aria)	1140 m da TU Gligiana
	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	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		

3.3.2.2 Criticità e punti di forza emersi

- La previsione consente di dare risposta a carenza di standard
- La previsione migliora la vivibilità e la fruibilità del nucleo storico

3.3.2.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- integrare il parcheggio con il paesaggio circostante, sfruttando la morfologia e la pendenza naturale del terreno per la sua realizzazione
- privilegiare una pavimentazione permeabile e materiali coerenti con il borgo storico
- attuare una corretta regimazione delle acque
- prevedere schermature vegetali leggere con funzione ombreggiante per i mezzi in sosta e quale quinta con valore estetico paesaggistico lungo la viabilità

3.3.3 Rs.3.VL Nuova area a parcheggio in loc. Malgrate

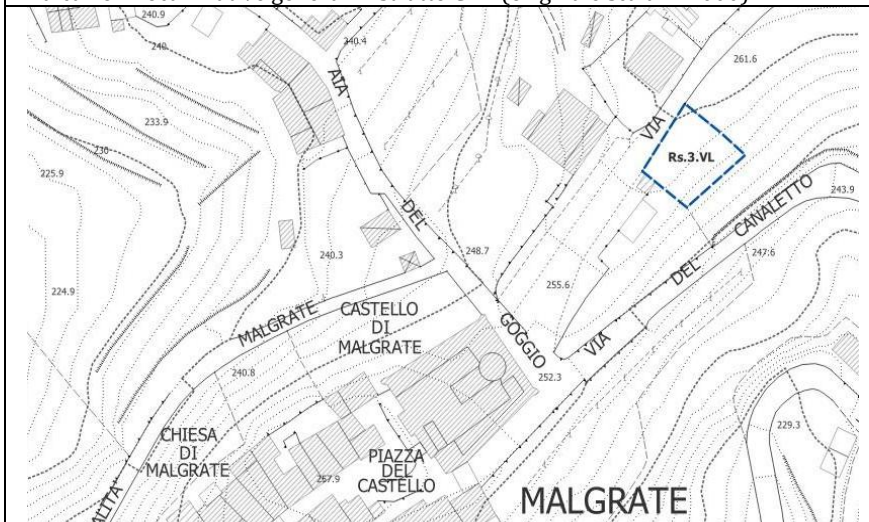
Il borgo di Malgrate si colloca in posizione sopraelevata rispetto al fondovalle della valle del Magra, lungo il sistema dei rilievi collinari che delimitano il margine orientale del territorio comunale, in un contesto caratterizzato da forte integrazione tra struttura insediativa storica, paesaggio rurale e sistema forestale.

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

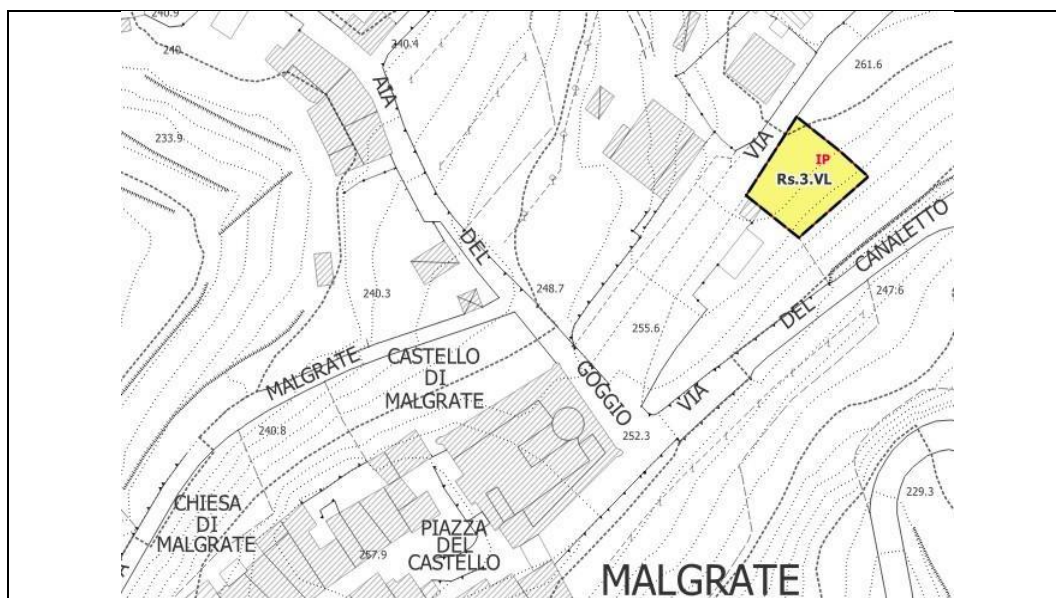
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000 o 5.000)



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.3.VL [...]
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	VL.2 Merizzo [...] [...]
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:
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici)	350
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	0
- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	0
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	350
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	350
- 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)	* 250

* Si tratta di un'area inutilizzata e abbandonata, in parte già insediata e trasformata, in relazione agli insediamenti esistenti presenti nel contermino territorio urbanizzato.

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 uno spazio aperto pianeggiante inedificato e disponibile alle "porte" dell'insediamento storico (quale Nucleo Rurale) di Malgrate. La previsione è necessaria a migliorare la qualificazione e fruizione dell'abitato, a sopperire la carenza di aree di sosta al servizio dell'insediamento di Irola di Sopra. 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 opera pubblica, finalizzato all'incremento della dotazione di standard urbanistici (parcheggio e area di sosta) e alla qualificazione dei livelli di accessibilità dell'insediamento di Malgrate, da porre (per questi motivi) in stretta relazione funzionale con la rete viaria esistente. 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 dell'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 all'abitato.

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.
- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica dei margini della previsione, con messa a dimora di essenze autoctone e ad elevata capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici sulla base delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" della Regione Toscana.
- 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.

3.3.3.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI	Rs.3.VL [...]	
UTOE	VL.2 Merizzo [...]	
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 142	NO
	Art. 136	NO

Distretto Idrografico Appennino Settentrionale	Bacino/sottobacino idrografico	Bacino del TORRENTE MONIA
	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	324 - Vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione 122 - Reti stradali, ferroviarie ed infrastrutture tecniche
	Carta delle reti ecologiche	Rete degli ecosistemi agropastorali Agroecosistema frammentato attivo
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	loc. Malgrate
	Viabilità di accesso	S.C. MALAGRATE
	Distanza da TU e NR (in linea d'aria)	180 m da TU Villafranca in Lunigiana 260 m da TU Mocrone
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO
	Sentieri CAI e cammini	NO
Invariante IV ed emergenze	Morfotipo rurale	18 - Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti
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	2
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
	Elettrodotti	NO
Altri indicatori	Aziende AIA /IPPC	NO
	SISBON	NO
Altre informazioni	L'area si trova in prossimità del CASTELLO DI MALGRATE, Bene Architettonico tutelato ai sensi della parte II del D.Lgs.42/2004 (cod. 90450160145)	

3.3.3.2 Criticità e punti di forza emersi

- La previsione migliora la vivibilità e la fruibilità del nucleo storico
- La previsione si colloca in prossimità di un bene architettonico vincolato (Castello di Malgrate)
- L'area ricade all'interno del vincolo idrogeologico

3.3.3.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- integrare il parcheggio con il paesaggio circostante, sfruttando la morfologia e la pendenza naturale del terreno per la sua realizzazione
- privilegiare una pavimentazione permeabile e materiali coerenti con il borgo storico
- attuare una corretta regimazione delle acque
- prevedere schermature vegetali leggere con funzione ombreggiante per i mezzi in sosta e quale quinta con valore estetico paesaggistico lungo la viabilità

3.4 AMPLIAMENTO FUNZIONALE DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI (Rp)

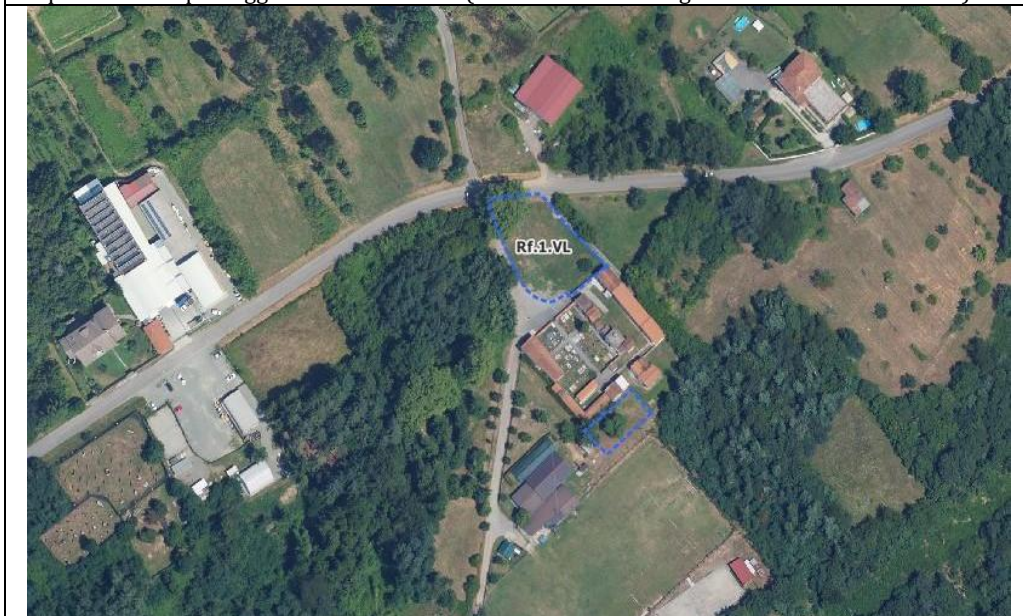
Nessuna previsione nel POI per il Comune di Villafranca in Lunigiana

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

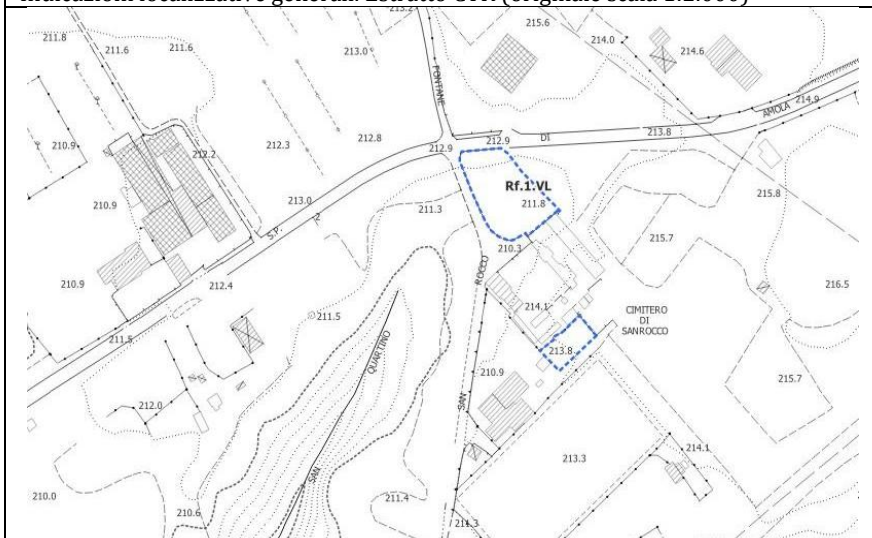
3.5.1 Rf.1.VL Ampliamento cimitero e parcheggio in loc. San Rocco (Virgoletta)

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

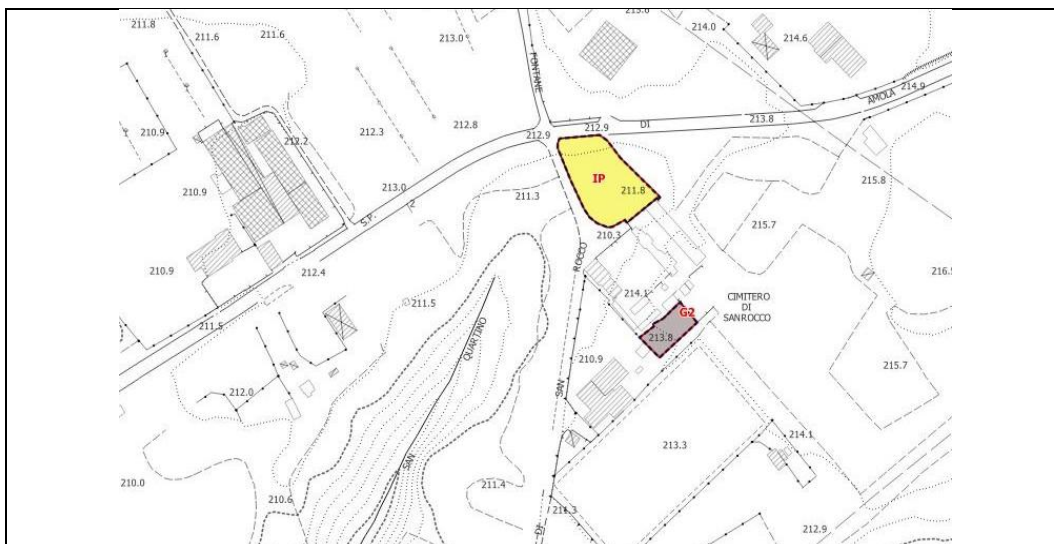
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000 o 5.000)



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	Rf.1.VL
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	VL.2 Merizzo [...]
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:
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto
- Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (G2) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici)	1.700
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	0
- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	0
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	1.700
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	1.330
- 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)	370

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 e abbandonata, in parte già insediata e trasformata, in relazione alle attrezzature e ai servizi esistenti presenti nel contermino territorio urbanizzato.

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 uno spazio aperto adiacente alle attrezzature cimiteriali di Virgoletta in Loc. San Rocco destinato alla realizzazione degli interventi di ampliamento dello stesso cimitero (sostanzialmente saturo) e alla realizzazione di una nuova area di sosta e parcheggio come ampliamento dell'esistente, il quale presenta dimensioni ridotte in considerazione della presenza delle attrezzature adiacenti.

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 opera pubblica finalizzata:

- all'incremento della dotazione di standard urbanistici (parcheggi e aree di sosta) e alla qualificazione dei livelli di accessibilità alle attrezzature cimiteriali e delle altre attrezzature esistenti.
- all'incremento delle capacità (in risposta ai fabbisogni stimati) di utilizzazione e gestione delle attrezzature cimiteriali di Virgoletta con 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.

Valgono inoltre, per la specifica natura di queste previsioni, le disposizioni di cui agli art.li 69 e 73 delle 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

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 delle opere e degli interventi di realizzazione del parcheggio.
- Realizzazione degli interventi e delle opere di ampliamento (funzionale) 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:

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

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.VL
UTOE		VL.2 Merizzo
Vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004	Art. 142	SI, lett. g)
	Art. 136	NO
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	SI
	Fognatura	NO
Invarianti PIT/PPR: Invariante I	Sistema morfogenetico	MAR Margine
	Grotte	NO
	Emergenze geologiche	NO
Invariante II ed emergenze	Uso e copertura del suolo	Classe 210 – Seminativi irrigui e non irrigui, Classe 122 - Reti stradali, ferroviarie ed infrastrutture tecniche, Classe 1411 – Cimitero
	Carta delle reti ecologiche	Agroecosistema frammentato attivo Nodo primario forestale
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	loc. San Rocco (Virgoletta)
	Viabilità di accesso	S.p. di Amola (n.26)
	Distanza da TU e NR (in linea d'aria)	450 m da TU Il Piano est
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO
	Sentieri CAI e cammini	Via Francigena, Ciclovia dei Castelli
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	SI, RD 3267/1923
	Rispetto impianti depurazione	NO
	Rispetto cimiteri	Si, ricade nella fascia di rispetto cimiteriale di 200 m del Cimitero di San Rocco
	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 2, 3
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
	Elettrodotti	NO
Altri indicatori	Aziende AIA /IPPC	NO
	SISBON	L'area ricade a circa 470 m dal sito MSsc3 (Non in Anagrafe – attivo)
Altre informazioni		

3.5.1.2 Criticità e punti di forza emersi

- La previsione riguarda un'area adiacente al cimitero di San Rocco/Virgoletta, destinata ad ampliamento cimiteriale e nuova area di sosta, con attuazione tramite progetto di opera pubblica.

- L'intervento risponde a due esigenze pubbliche reali: l'ampliamento di un cimitero dichiarato sostanzialmente saturo e l'aumento della dotazione di parcheggi, oggi insufficiente.

3.5.1.3 Misure ed indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- Sfruttare/seguire la morfologia e la pendenza naturale del terreno minimizzando gli sbancamenti
- privilegiare una pavimentazione permeabile del parcheggio
- attuare una corretta regimazione delle acque
- prevedere schermature verdi e margini alberati verso la strada e il paesaggio aperto

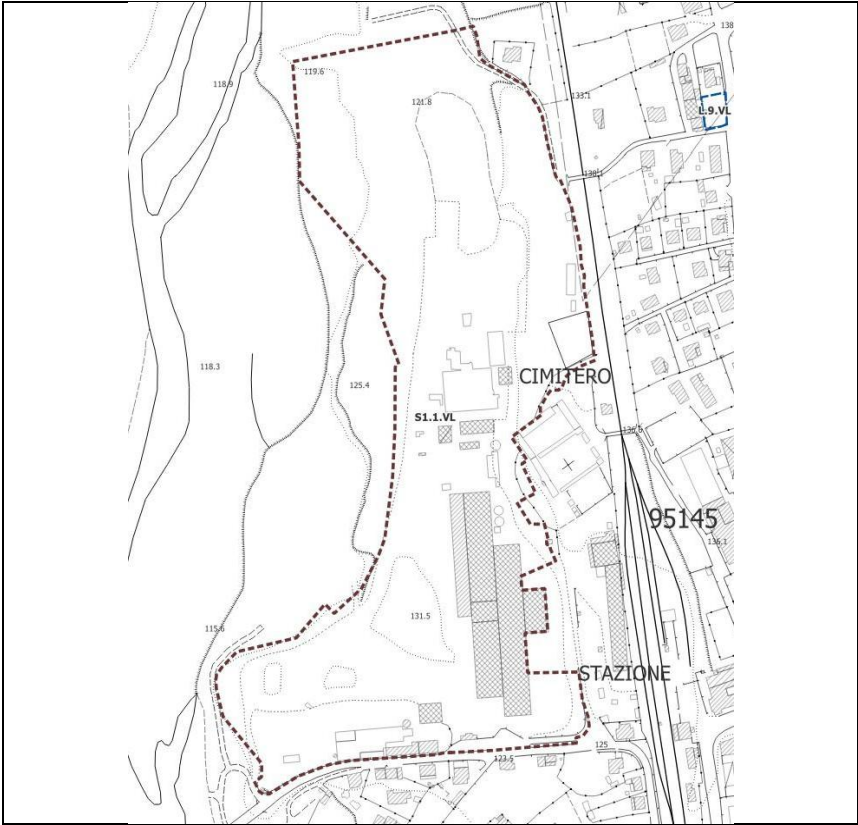
3.6 AREE DEGRADATE, DISMESSE E/O ABBANDONATE, DI RECUPERO O RIGENERAZIONE (S1)

3.6.1 S1.1.VL Area e immobili degradati "ex Panda", in loc. Capoluogo

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione



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



Strumento e modalità di attuazione	Piano attuativo (PA)
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) Addizione volumetrica (Ad)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata in:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Parchi urbani, documentali, ludico, ricreativi o tematici (FP)
- Parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)
- Aree a verde pubblico e/o attrezzato di progetto (F1)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	130.300
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	67.150
- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	11.700
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	63.150
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	7.100
- di cui a verde e spazi aperti attrezzati (F1)	22.000
- 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)	0
- di cui parchi urbani, documentali, ludico, ricreativi o tematici (FP)	34.050

Ulteriori contenuti ed elementi identificativi di valore meramente conoscitivo

Indicativa (stimata) Superficie edificata esistente (mq)	18.000
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 0

*Si tratta di un'area produttiva dismessa e degradata, in stato di abbandono, complessivamente antropizzata e artificializzata (Area produttiva dismessa "ex Panda").

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)	*18.000
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 all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari (UI) max residenziali (n°)	0
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	**10,00
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.

(**) Per il patrimonio edilizio esistente di impianto storico (indicato con colore e campitura nera) possono essere mantenute le altezze esistenti.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Industriale - artigianale (ad esclusione della sub categorie b.7; b.8; b.9; b.10), in parte Direzionale e di servizio.
--

* La sopraindicata superficie edificata e edificabile (Se) a destinazione industriale – artigianale può essere in parte realizzata anche a destinazione direzionale e di servizio.

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

Si tratta di un'area produttiva dismessa, individuata dal PSI come "aree e strutture degradate, dismesse e/o abbandonate", che presenta gravi forme di degrado fisico, strutturale, ambientale e paesaggistico, ed in particolare dell'area denominata "ex Panda", relativa a un'attività industriale dismessa per la produzione di pannelli in legno per l'edilizia, dislocata tra la linea ferroviaria Pontremolese e il sistema territoriale di fondovalle del fiume Magra, individuato e riconosciuto dal POI quale Parco fluviale (PL).

La previsione prevede la realizzazione di un intervento urbanistico di riqualificazione di un'area degradata dismessa e/o abbandonata.

L'area di intervento ricade per una porzione nei 50 ml dal perimetro dell'impianto cimiteriale.

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 degradate, dismesse e/o abbandonate, specificatamente oggetto di Conferenza di Copianificazione. In particolare il POI, mediante la formazione di un Piano Attuativo (PA) - in questo caso avente i contenuti di Piano di Recupero (PdR) - prevede il recupero urbanistico e la rifunzionalizzazione degli edifici e dei manufatti (da destinare a funzioni industriali - artigianali o direzionali e di servizio), nonché la contestuale riqualificazione paesaggistica e ambientale dell'intero complesso e dei relativi spazi aperti pertinenziali, comprendente anche la formazione di nuovi spazi pubblici e standard urbanistici, finalizzati al miglioramento e all'integrazione delle relazioni (ecosistemiche e funzionali) con il conterminare parco fluviale e all'innalzamento delle dotazioni territoriali di servizio al conterminare capoluogo, nel rispetto delle sovraordinate disposizioni di vulnerabilità e fragilità idraulica. Nello specifico il POI, previa bonifica ambientale delle aree e del sottosuolo e comunque nei limiti dei parametri precedentemente indicati, prevede:

- per gli edifici di impianto storico (indicati con lore e campitura nera) interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc), ovvero di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) nei limiti delle sub-categorie della demolizione e contestuale fedele ricostruzione (Rr.ac), oppure (per le parti allo stato di rudere) del ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti (Rr.d);
- per gli edifici e manufatti di recente formazione interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) e Addizione volumetrica (Ad), qualora necessaria all'adeguamento igienico e funzionale, ovvero strutturale, degli edifici e manufatti da recuperare.

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; al DPR n. 753/1980; all'art. 80 delle Norme del POI del corridoio infrastrutturale di salvaguardia della pianificazione sovraordinata.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle opere e degli interventi di adeguamento della viabilità di accesso e di servizio all'insediamento produttivo.
- Realizzazione e cessione gratuita al comune 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 delle opere e degli interventi destinati alla formazione aree di sosta e parcheggio, dei percorsi e itinerari ciclabili e pedonali (mobilità lenta), delle aree a verde pubblico e/o attrezzato (F1), delle aree a parco urbano (FP), quali le aree di completamento ed integrazione con la conterminare previsione del PO a Parco fluviale (PL).

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Individuazione di soluzioni distributive relative agli interventi di recupero e di riarticolazione del patrimonio edilizio esistente funzionali all'allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e dalla struttura cimiteriale (previo parere ASL).
- Individuazione di soluzioni progettuali della riqualificazione per la realizzazione dell'area che assicurino il corretto inserimento paesaggistico, l'innalzamento dei servizi ecosistemici e di quelli di qualificazione ambientale, con la prioritaria individuazione di interventi di riqualificazione degli ambiti di pertinenza fluviale e di ripristino degli ambienti ripariali presenti all'interno della previsione.

- Perseguimento e declinazione degli "indirizzi" relativi alla qualità delle trasformazioni di cui all'art. 93 delle Norme del POI.
- Impiego di soluzioni progettuali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, per la realizzazione degli spazi all'aperto, pubblici e privati, comunque nel rispetto delle disposizioni di cui degli art.li 8 e 12 dell'allegato 8B della Disciplina del Piano del PIT/PPR.
- Realizzazione degli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente di impianto storico con impiego di soluzioni architettoniche, tecniche, materiali e tipologie con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica.
- Realizzazione degli interventi di recupero dell'immobile, quale edificio di impianto storico, presente all'interno del comparto, con il mantenimento di alcuni elementi tipologici e architettonici della struttura originaria, quali la ciminiera e i prospetti lungo la viabilità.
- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica della previsione (alberature, filari alberati, ecc.), con la realizzazione delle cinture di ambientazione alberata (tratteggio verde) lungo il confine del comparto, delle aree a verde, pubblico e privato e delle aree a parco, con messa a dimora di essenze autoctone e ad elevata capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici sulla base delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" della Regione Toscana. Relativamente alle specie aliene eventualmente presenti gli interventi dovranno 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.
- Gli interventi nelle aree a parcheggio (pubblico e privato) devono garantire la permeabilità del suolo, gli stalli di sosta delle aree a parcheggio devono essere realizzati con pavimentazioni permeabili.
- Relativamente alle aree a parcheggio rispetto delle specifiche prescrizioni e dei requisiti di qualificazione paesaggistica di cui all'art. 73 comma 7 delle Norme del POI.
- Gli interventi nelle aree a parco urbano e a verde pubblico, quali aree di completamento ed integrazione con il parco fluviale del PSI (PL), finalizzati alla definizione di ampie aree a verde e funzionali al ripristino degli ambienti ripariali, quale visuale libera da preservare.
- Realizzazione di soluzioni progettuali per migliorare l'accessibilità alle aree a destinazione pubblica in collegamento con il Parco fluviale (PL), con la realizzazione di percorsi della mobilità lenta.
- Sono inoltre ammessi interventi ed opere per la raccolta delle acque piovane, la realizzazione di vasche di accumulo e installazione di impianti fotovoltaici, oltre che sulle coperture degli edifici, quali elementi complementari alle strutture di ombreggiatura dei piazzali.

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.

3.6.1.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI		S1.1.VL
UTOE		VL.1 Villafranca
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 F. Magra monte
	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, 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 311 - Boschi di latifoglie, Classe 324 - Vegetazione boschiva e arbustiva in evoluzione, Classe 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo, Classe 122 - Reti stradali, ferroviarie ed infrastrutture tecniche
	Carta delle reti ecologiche	Corridoio ripariale Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	loc. Capoluogo
	Viabilità di accesso	S.P. VAL DI MAGRA (N. 31)
	Distanza da TU e NR (in linea d'aria)	Adiacente a TU Villafranca in Lunigiana
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	150 m da IST. PROF.SERV.COMM.LI - BELMESSERI e da LICEO SCIENTIFICO 'L.DA VINCI', 100 m da SCUOLA SECONDARIA DI SECONDO GRADO (Leonardo da Vinci), 120 m da SCUOLA DELL'INFANZIA Villafranca capoluogo
	Sentieri CAI e cammini	Ciclovía dei Castelli
Invariante IV ed emergenze	Morfotipo rurale	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	Si, ricade nella fascia di rispetto cimiteriale di 200 m
	Rispetto ferroviario	SI, ricade all'interno della fascia di rispetto della ferrovia PARMA-SP-PI-LI-GR-ROMA
	Corsi d'acqua (Distanza 10 m)	In alcuni punti l'area risulta prossima all'alveo del F. Magra
	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile GAIA SpA	NO
Fattori di inquinamento fisico	Classificazione PCCA	Classe 5, 4, 3, piccola porzione Classe 2
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
	Elettrodotti	NO
Altri indicatori	Aziende AIA /IPPC	NO
	SISBON	NO
Altre informazioni	L'area ricade all'interno del Tracciato di progetto Berceto-Chiesaccia	

3.6.1.2 Criticità e punti di forza emersi

- L'“ex Panda” di Villafranca in Lunigiana era un grande complesso industriale destinato alla produzione di pannelli truciolari e semilavorati per l'industria dell'arredamento, localizzato nel fondovalle del Magra, in un'area strategica compresa tra il fiume, la ferrovia Pontremolese e il sistema infrastrutturale della SS62.
- La previsione consiste in un intervento di rigenerazione limitando il nuovo consumo di suolo.
- La quota di spazi pubblici è altissima e consente non solo di recuperare gli immobili, ma di costruire un rapporto nuovo con il parco fluviale del Magra, con verde, parcheggi e percorsi lenti.
- Inoltre, il riuso di un grande relitto produttivo degradato agisce positivamente sia dal punto di vista urbanistico che paesaggistico nell'ambito del fondovalle del comune di Villafranca.
- La localizzazione tra il tracciato ferroviario e il fiume implica una particolare attenzione al rischio idraulico ma anche alla salvaguardia delle fasce ripariali e degli elementi di continuità ecologica longitudinalmente e trasversalmente al corso d'acqua.
- Parte dell'area ricade nella fascia di rispetto del tracciato ferroviario
- Inoltre, data la destinazione produttiva dell'area, potrebbero essere presenti fonti di contaminazione
- Particolare vulnerabilità per quanto riguarda la gestione delle acque e la permeabilità

- L'area è prossima al centro del Capoluogo e quindi a recettori sensibili (ad es istituti scolastici ma anche tessuto residenziale)
- La destinazione artigianale-industriale è conforme con la zonizzazione del PCCA per quanto concerne le classi acustiche più elevate
- L'area ricade all'interno del Tracciato di progetto Berceto-Chiesaccia

3.6.1.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- 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)
- Il Piano Attuativo deve essere corredato dalla caratterizzazione naturalistica dell'area definendo azioni, interventi ed opere di tutela delle emergenze vegetazionali e faunistiche eventualmente presenti
- ripristino della fascia ripariale e rinaturalizzazione delle fasce prossime al Magra
- parcheggi con pavimentazioni drenanti e ombreggiate
- separazione netta tra parti produttive recuperate e parco pubblico anche mediante fasce arbustive e arboree
- 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"
- 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 fase di cantiere e in fase di esercizio, in relazione all'attività insediata, devono essere realizzate verifiche previsionali di impatto acustico e verifiche previsionali delle emissioni in atmosfera (anche odorigene) tenendo conto della prossimità del centro del capoluogo e di recettori sensibili). 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)
- Da realizzare la connessione ciclabile e pedonale col tessuto urbano
- schermature verdi verso la ferrovia nei limiti imposti dalla vigente normativa in relazione alle fasce di rispetto dall'infrastruttura
- Dovranno essere opportunamente salvaguardati e riqualificati i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici. In generale dovranno essere mantenute le alberature di alto fusto e l'orografia naturale del terreno, fatti salvi modesti livellamenti (nella misura strettamente necessaria)
- 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.
- 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. chiroterri, rondini, rondoni). La legge³ vieta severamente l'uccisione, la cattura e la distruzione dei siti di riproduzione.

- Il Piano attuativo è oggetto del processo di VAS ai sensi della L.R. 10/2010

S.1.1.VL  Pericolosità idraulica elevata P3 	oggetto di Conferenza di Copianificazione. In particolare il POI, mediante la formazione di un Piano Attuativo (PA) – in questo caso avente i contenuti di Piano di Recupero (PdR) - prevede il recupero urbanistico e la rifunzionalizzazione degli edifici e dei manufatti (da destinare a funzioni industriali – artigianali o direzionali e di servizio), nonché la contestuale riqualificazione paesaggistica e ambientale dell'intero complesso e dei relativi spazi aperti pertinenziali, comprendente anche la formazione di nuovi spazi pubblici e standard urbanistici, finalizzati al miglioramento e all'integrazione delle relazioni (ecosistemiche e funzionali) con il conterminare parco fluviale e all'innalzamento delle dotazioni territoriali di servizio al conterminare capoluogo, nel rispetto delle sovraordinate disposizioni di vulnerabilità e fragilità idraulica. Nello specifico il POI, previa bonifica ambientale delle aree e del sottosuolo e comunque nei limiti dei parametri precedentemente indicati, prevede: - per gli edifici di impianto storico (indicati con lore e campitura nera) interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc), ovvero di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) nei limiti delle sub-categorie della demolizione e contestuale fedele ricostruzione (Rr.ac), oppure (per le parti allo stato di rudere) del ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti (Rr.d); - per gli edifici e manufatti di recente formazione interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) e Addizione volumetrica (Ad), qualora necessaria all'adeguamento igienico e funzionale, ovvero strutturale, degli edifici e manufatti da recuperare. L'intervento è fattibile per la LR41/2018, va istituita una procedura per la gestione del rischio in caso di eventi alluvionali. Procedura di Protezione civile, inserimento nel PPC
---	--

3.6.2 S1.2.VL Area e immobili degradati "ex Trada", in loc. Pontedonico

Per la descrizione della Loc. Pontedonico si rimanda al cap. 2.1.1.2.4

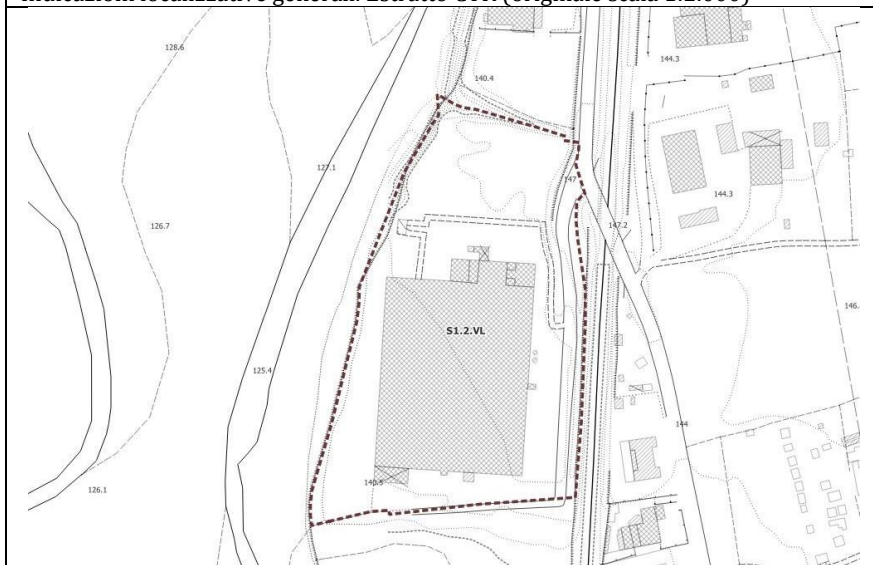
a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

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

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



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.VL
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	VL.1 Villafranca [...]
Strumento e modalità di attuazione	Piano attuativo (PA)
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr), Addizione volumetrica (Ad) Ristrutturazione urbanistica (Ru)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata in:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Parchi urbani, documentali, ludico, ricreativi o tematici (FP)
- Parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	35.000
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	23.400
- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	5.500
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	11.600
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	2.800
- 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)	0
- di cui parchi urbani, documentali, ludico, ricreativi o tematici (FP)	8.800

Ulteriori contenuti ed elementi identificativi di valore meramente conoscitivo

Indicativa (stimata) Superficie edificata esistente (mq)	13.700
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 0

* Si tratta di un'area produttiva dismessa e degradata, in stato di abbandono, complessivamente antropizzata e artificializzata ("ex Panda").

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)	13.700
Superficie edificata e edificabile (SE) max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max commerciale all'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)	30%

(*) L'attuazione della previsione di recupero e rigenerazione deve assicurare che l'insieme degli interventi previsti (ristrutturazione edilizia ricostruttiva, addizione volumetrica o ristrutturazione urbanistica) 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

Direzionale e di servizio

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

Si tratta di un'area produttiva dismessa, individuata dal PSI come "aree e strutture degradate, dismesse e/o abbandonate, che presenta gravi forme di degrado fisico, strutturale, ambientale e paesaggistico ed in particolare dell'area denominata "ex Trada", relativa a un'attività produttiva di produzione di pannelli in legno per l'edilizia, dislocata tra la linea ferroviaria Pontremolese e il sistema territoriale di fondovalle del fiume Magra, individuato e riconosciuto dal POI quale Parco fluviale (PL), in loc. Pontedonico (prospiciente l'omonima area produttiva esistente).

L'area è adeguata, attraverso un radicale intervento di riqualificazione, a costituire un'area a destinazione direzionale e di servizio, costituita da attività specializzate per servizi privati, quali servizi ospedalieri e di assistenza privata.

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 degradate, dismesse e/o abbandonate, specificatamente oggetto di Conferenza di Copianificazione. In particolare il POI, mediante la formazione di un Piano Attuativo (PA) – in questo caso avente i contenuti di Piano di Recupero (PdR) - prevede il recupero urbanistico e la rifunzionalizzazione degli edifici e dei manufatti (da destinare a funzioni direzionali e di servizio), nonché la contestuale riqualificazione paesaggistica e ambientale dell'intero complesso e dei relativi spazi aperti pertinenziali, comprendente anche la formazione di nuovi spazi pubblici e standard urbanistici, finalizzati al miglioramento e all'integrazione delle relazioni (ecosistemiche e funzionali) con il conterminare parco fluviale e all'innalzamento delle dotazioni territoriali di servizio al conterminare capoluogo, nel rispetto delle sovraordinate disposizioni di vulnerabilità e fragilità idraulica. Nello specifico il POI, previa bonifica ambientale delle aree e del sottosuolo e comunque nei limiti dei parametri precedentemente indicati, prevede:

- per gli edifici e manufatti di recente formazione interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) e Addizione volumetrica (Ad), qualora necessaria all'adeguamento igienico e funzionale, ovvero strutturale, degli edifici e manufatti da recuperare;

- in alternativa è ammessa la ristrutturazione urbanistica (Ru) dell'intero complesso, nei limiti dei parametri precedentemente indicati, comportante la totale demolizione degli edifici e dei manufatti esistenti e la loro ricostruzione, secondo una dislocazione dei nuovi edifici e degli spazi aperti maggiormente rispettosa delle relazioni con il conterminare territorio aperto, procedendo pertanto ad un arretramento degli spazi edificati in modo da liberare una fascia a verde di riqualificazione paesaggistica e ambientale del margine urbano a contatto con la sponda fluviale.

Resta fermo inoltre il prioritario rispetto delle disposizioni di cui: al DPR n- 753/1980; all'art. 80 delle Norme del POI del corridoio infrastrutturale di salvaguardia della pianificazione sovraordinata.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle opere e degli interventi di adeguamento e miglioramento del nodo di intersezione tra il comparto e la viabilità esistente
- 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 delle opere e degli interventi di realizzazione dei parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip), dei percorsi ed itinerari ciclabili e pedonali (mobilità lenta) da dislocare lungo il margine a contatto con la sponda fluviale, delle aree dei parchi urbani, documentali, ludico, ricreativi o tematici (FP), quali le aree di completamento ed integrazione con il conterminare Parco fluviale (PL) individuato dal POI.

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Interventi di recupero e di riarticolazione del patrimonio edilizio esistente funzionali all'allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale.
- Individuazione di soluzioni distributive e progettuali della riqualificazione che assicurino il corretto inserimento paesaggistico, l'innalzamento dei servizi ecosistemici e di quelli di qualificazione ambientale.
- Impiego di soluzioni progettuali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, per la realizzazione degli spazi all'aperto (pubblici e privati), comunque nel rispetto delle disposizioni di cui degli art.li 8 e 12 dell'allegato 8B della 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.
- Realizzazione degli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con impiego di soluzioni architettoniche, tecniche, materiali e tipologie con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica.
- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica della previsione (alberature, filari alberati, ecc.), con la realizzazione delle cinture di ambientazione alberata (tratteggio verde) lungo il confine del comparto, delle aree a verde, pubblico e privato e delle aree del parco urbano, con messa a dimora di essenze autoctone e ad elevata capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici sulla base delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" della Regione Toscana. Relativamente alle specie aliene eventualmente presenti gli interventi dovranno 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.
- Gli interventi nelle aree a parcheggio (pubblico e privato) devono garantire la permeabilità del suolo gli stalli di sosta dell'area a parcheggio devono essere realizzati con pavimentazioni permeabili.
- Gli interventi nell'area parco urbano, quali aree di completamento ed integrazione con il parco fluviale del PSI (PL), finalizzati al ripristino degli ambienti ripariali, con la definizione di un'area a verde pubblico, quale visuale libera da preservare.
- Realizzazione di soluzioni progettuali per migliorare l'accessibilità alle aree a destinazione pubblica in collegamento con il parco fluviale del PSI (PL), con la realizzazione di percorsi della mobilità lenta.
- Relativamente alle aree a parcheggio rispetto delle specifiche prescrizioni e dei requisiti di qualificazione paesaggistica di cui all'art. 73 comma 7 delle Norme del POI.
- Realizzazione di interventi di riqualificazione degli ambiti di pertinenza fluviale e ripristino degli ambienti ripariali.
- E' inoltre ammessa la realizzazione di manufatti per la raccolta delle acque piovane, la realizzazione di vasche di accumulo e installazione di impianti fotovoltaici, oltre che sulle coperture degli edifici, quali elementi complementari alle strutture di ombreggiatura delle aree a parcheggio.

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.

3.6.2.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI		S1.2.VL
UTOE		VL.1 Villafranca
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. Monia
	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, Classe 311 - Boschi di latifoglie, Classe 231 - Prati stabili, Classe 324 - Vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione
	Carta delle reti ecologiche	In parte Agroecosistema frammentato attivo
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	NO
Invariante III	Frazione/toponimo	loc. Pontedonico
	Viabilità di accesso	S.S. DELLA CISA (N. 62)
	Distanza da TU e NR (in linea d'aria)	Adiacente a TU Villafranca in Lunigiana
	Presenza recettori sensibili (scuole, case di cura...)	NO
	Sentieri CAI e cammini	NO
Invariante IV ed emergenze	Morfotipo rurale	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	SI, ricade all'interno della fascia di rispetto della ferrovia PARMA-SP-PI-LI-GR-ROMA
	Corsi d'acqua (Distanza 10 m)	In alcuni punti l'area è in prossimità del T. Monia
	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile GAIA SpA	NO
Fattori di inquinamento fisico	Classificazione PCCA	Classe 4, minime porzioni Classe 3
	Inquinamento luminoso/rispetto stazioni astronomiche (L.R. 39/2005)	NO
	Elettrodotti	NO
Altri indicatori	Aziende AIA /IPPC	NO
	SISBON	NO
Altre informazioni	L'area ricade all'interno del Tracciato di progetto Berceto-Chiesaccia	

3.6.2.2 Criticità e punti di forza emersi

L'"ex Trada" di Villafranca in Lunigiana era uno stabilimento industriale collegato al grande polo produttivo Panda/Verpan sviluppatosi nel fondovalle della valle del Magra tra Villafranca, la ferrovia Pontremolese e il corridoio infrastrutturale della SS62. A differenza dell'"ex Panda", che produceva principalmente pannelli in truciolato, la Trada svolgeva attività di finitura industriale dei pannelli destinati al settore dell'arredamento e dell'industria del mobile

La previsione è volta al recupero dello stabilimento dismesso in loc. Pontedonico, con categorie di intervento che comprendono ristrutturazione edilizia ricostruttiva, addizione volumetrica e ristrutturazione urbanistica. L'area si colloca in adiacenza al perimetro del territorio urbanizzato e lungo un importante asse infrastrutturale (S.S. n° 62 della Cisa).

L'area non è servita da pubblica fognatura

L'area è interessata da vincolo paesaggistico ex art. 142 lett. c) e lett. g)

Risulta prossima al T. Monia e ricade nel sistema territoriale di fondovalle del fiume Magra, individuato e riconosciuto dal POI quale Parco fluviale (PL).

questo implica una particolare attenzione al rischio idraulico ma anche alla salvaguardia delle fasce ripariali e degli elementi di continuità ecologica longitudinalmente e trasversalmente al corso d'acqua.

Parte dell'area ricade nella fascia di rispetto del tracciato ferroviario

Data la destinazione produttiva dell'area, potrebbero essere presenti fonti di contaminazione

Particolare vulnerabilità per quanto riguarda la gestione delle acque e la permeabilità

La destinazione artigianale-industriale è conforme con la zonizzazione del PCCA

L'area ricade all'interno del Tracciato di progetto Berceto-Chiesaccia

3.6.2.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

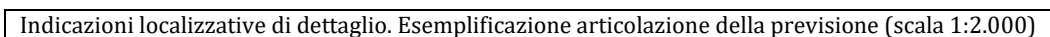
- valutare eventuali rischi ambientali o di contaminazione del suolo legati all'attività industriale precedente, oltre ad aspetti tecnici legati alla sicurezza, all'igiene e all'agibilità dell'area (compresa l'eventuale bonifica da cemento amianto)
- ripristino della fascia ripariale e rinaturalizzazione delle fasce prossime al fiume
- parcheggi con pavimentazioni drenanti e ombreggiati
- separazione netta tra parti produttive recuperate per altra destinazione urbanistica, aree a standard e fasce ripariali mediante fasce arbustive e arboree
- Mitigare l'impatto dell'illuminazione esterna sul contesto circostante 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"
- 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 e in fase di esercizio, in relazione all'attività insediata, devono essere realizzate verifiche previsionali di impatto acustico e verifiche previsionali delle emissioni in atmosfera (anche odorigene) tenendo conto della prossimità del centro del capoluogo e di recettori sensibili). 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)
- schermature verdi verso la ferrovia nei limiti imposti dalla vigente normativa in relazione alle fasce di rispetto dall'infrastruttura
- 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.

- Il Piano attuativo è oggetto del processo di VAS ai sensi della L.R. 10/2010
- 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 legge⁴ vieta severamente l'uccisione, la cattura e la distruzione dei siti di riproduzione.

3.6.3 S1.3.VL Aree e immobili inutilizzati di interesse documentale, in loc. la Chiesaccia

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione



⁴ 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



b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	S1.3. FZ
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	VL.1 Villafranca
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Restauro e risanamento conservativo (Rr) Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) Interventi pertinenziali (Ip)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata in:
- Superficie fondiaria per le trasformazioni insediative (Sf)
- Parchi urbani, documentali, ludico, ricreativi o tematici (FP)
- Complessi architettonici isolati extraurbani (Nv)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	22.600
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	2.400
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	5.000
- 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)	0
- di cui parchi urbani, documentali, ludico, ricreativi o tematici (FP)	5.000
Insedimenti periurbani e/o rurali (N)	
- di cui Complessi architettonici isolati extraurbani (Nv)	15.200

Ulteriori contenuti ed elementi identificativi di valore meramente conoscitivo

Indicativa (stimata) Superficie edificata esistente (mq)	*450
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	** 0

* di cui chiesa Santa Maria di Groppofosco 155 mq.

** Si tratta di un'area di valenza storico monumentale dell'antico ospedale e della chiesa di Santa Maria di Groppofosco, già sostanzialmente insediata le cui trasformazioni sono da riferirsi a soli interventi qualificazione del patrimonio edilizio esistente.

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)	
Superficie edificata e edificabile (SE) max turistico – ricettiva (mq)	** 100
Superficie edificata e edificabile (SE) max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari (UI) max residenziali (n°)	0
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	4,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	10%

(*) L'attuazione della previsione di recupero e riconversione deve assicurare che l'insieme degli interventi previsti 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 edificata e edificabile (Se) turistico – ricettiva può essere in parte realizzata anche a destinazione direzionale e di servizio, senza costituire variante al POI.

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

Si tratta di un'area con valenza storico monumentale luogo di culto lungo la via Francigena, ove risulta ubicato l'antico ospedale, da tempo inutilizzata e abbandonata, che presenta gravi forme di degrado fisico, paesaggistico e vegetazionale, derivanti dal mancato presidio del territorio. In particolare l'area è costituita:

- dalla Chiesa di Santa Maria di Gropposco, con la sua abside romanica, risale al XII secolo;
- dall'edificio dell'Ospitale, che risale probabilmente al medioevo, mentre la tipologia odierna identificabile come casa colonica, deriva da una trasformazione dei primi anni del 1900.

La chiesa risulta essere stata oggetto di alcuni interventi di restauro, mentre l'Ospitale risulta ad oggi inagibile per il crollo della copertura e il pessimo stato di conservazione dell'intero edificio. Con SCIA prot. 5615 del 16-08-2024 e SCIA alternativa al PdC prot. 6136 del 12-09-2024 sono stati presentati progetti rispettivamente di Restauro e risanamento conservativo (Rr) per l'edificio ex-Ospitale con destinazione d'uso residenziale, e ristrutturazione conservativa e ricostruttiva (Rr), con cambio di destinazione d'uso a carattere residenziale, per l'ex stalla. Questi interventi sono attualmente in corso di realizzazione.

All'interno dell'area si rileva il vecchio sentiero della Via Francigena di cui ancora oggi restano tracce.

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/o dequalificate, specificatamente oggetto di Conferenza di Copianificazione. In particolar il POI prevede la formazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC), finalizzato alla complessiva riqualificazione e valorizzazione dell'area nel suo complesso, comunque nella prioritaria tutela dell'area quale Bene architettonico e monumentale, di cui alla II parte del D.Lgs 42/2004. A tal fine, nei limiti dei parametri precedentemente indicati, è prevista dal POI la riconversione funzionale degli edifici ed immobili esistenti ai fini dell'insediamento di una nuova attrezzatura turistico ricettiva di cui agli art.li 22 e 23 della LR 61/2024, mediante:

- il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ricostituendo l'originaria vocazione di luogo di accoglienza, in rapporto allo storico itinerario della via Francigena, nei limiti delle categorie di intervento del restauro e risanamento conservativo (Rr) per gli edifici di valore storico architettonico e di ristrutturazione edilizia conservativa (Rr) per gli altri edifici e manufatti minori di impianto storico, ricadenti nelle aree dei Complessi architettonici isolati extraurbani (Nv);
- il complessivo mantenimento e miglioramento del contesto interessato, salvaguardando e valorizzando le caratteristiche del paesaggio rurale e fluviale di questi luoghi, realizzando dei percorsi di fruibilità turistica, del sistema dei percorsi della mobilità lenta, in considerazione del parco fluviale e assicurando il ripristino del tracciato della Via Francigena.

Nell'ambito del complessivo progetto di riconversione funzionale sono ammessi gli "interventi pertinenziali" (Ip) e la realizzazione di una modesta "Piscina" (Pi) ad esclusivo uso pertinenziale privato, da ubicarsi esclusivamente nelle aree indicate quale superficie fondiaria (SF) per le trasformazioni, secondo i limiti e le condizioni disciplinate al tal fine dal 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 integrazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali e di rete, ovvero realizzazione di opere ed impianti autosufficienti e eco-efficienti.
- Realizzazione degli interventi e delle opere di recupero del percorso della Via Francigena e relativo convenzionamento dell'uso pubblico.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e convenzionamento all'uso pubblico delle aree a Parco urbano (FP), quali spazi di fruizione pubblica a servizio del conterminare parco fluviale (PL).

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Ricognizione e puntualizzazione delle emergenze di tipo naturalistico e successiva definizione di azioni, interventi ed opere di tutela e contestuale valorizzazione da porre in relazione alle azioni di mantenimento e ripristino del sistema agricolo – forestale e del parco fluviale.
- Realizzazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo dell'immobile della Chiesa di Santa Maria di Groppofosco e dell'edificio dell'Ospitale e dell'intero complesso architettonico isolato extraurbano, con la valorizzazione e salvaguardia complessiva dell'intera area costituente il vincolo di Bene Architettonico (Parte II del Dlgs.42/2004 –cod.90450160367 “La Chiesaccia”).
- Perseguimento e declinazione degli “indirizzi” relativi alla qualità delle trasformazioni di cui all'art. 93 delle Norme del POI.
- Individuazione di soluzioni distributive e architettoniche, tecniche, materiali e tipologie, degli interventi di recupero, riqualificazione e di completamento del patrimonio edilizio esistente che assicurino il corretto inserimento e compatibilità paesaggistica, l'innalzamento dei servizi ecosistemici e di quelli di qualificazione e sostenibilità ambientale e paesaggistica.
- Impiego di soluzioni progettuali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, per le aree all'aperto di corredo al patrimonio edilizio e agli interventi di completamento, spazi di sosta e di parcheggio, garantendo la massima permeabilità del suolo, comunque nel rispetto delle disposizioni di cui degli art.li 8 e 12 dell'allegato 8B della Disciplina del Piano del PIT/PPR.
- Ambientazione paesaggistica con la realizzazione di quinte alberate di ambientazione, di filtro verso il parco fluviale e al fine di un ridisegno paesaggistico del contesto territoriale, mettendo a dimora essenze autoctone ad elevata capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici sulla base delle “Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono” della Regione Toscana. Relativamente alle specie aliene eventualmente presenti gli interventi dovranno 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.
- Realizzazione di soluzioni progettuali per l'efficiente accessibilità (anche per le utenze deboli e per tutte le utenze a diversa disabilità).

Deve in ogni caso essere assicurato l'utilizzo pubblico del sistema dei percorsi della mobilità lenta all'interno dell'area e dell'immobile della Chiesa di Santa Maria di Groppofosco.

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.

3.6.3.1 Inquadramento del contesto di riferimento

Codice univoco e classificazione di zona del POI				S1.3.VL
UTOE				VL.1 Villafranca
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 Fiume Magra medio
	Opere per la sicurezza dal rischio idraulico	NO
Disponibilità di reti pubbliche di urbanizzazione (GAIA SpA)	Acquedotto	NO
	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 231 - Prati stabili, Classe 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo, Classe 311 - Boschi di latifoglie,
	Carta delle reti ecologiche	Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata In parte Nodo primario forestale
	Rete Natura 2000	NO
	Aree protette	SI, Area protetta anpil FIUME MAGRA IN LUNIGIANA (APMS02)
Invariante III	Frazione/toponimo	loc. la Chiesaccia
	Viabilità di accesso	STRADA VICINALE DELLA PRADA
	Distanza da TU e NR (in linea d'aria)	180 m da TU Quercellino W
	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)	Prossimità al F. Magra
Fattori di inquinamento fisico	Sorgenti/pozzi a uso idropotabile GAIA SpA	NO
	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	L'area include al suo interno "La Chiesaccia", Bene Architettonico tutelato ai sensi della parte II del D.Lgs.42/2004 (cod. 90450160367)	

3.6.3.2 Criticità e punti di forza emersi

La previsione riguarda un complesso di valore storico-documentale in loc. la Chiesaccia, attuato mediante Progetto Unitario Convenzionato e orientato a restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e interventi pertinenziali.

L'intervento propone il recupero di un complesso storico-documentale ricollegandolo alla Via Francigena puntando quindi su riuso, identità locale e turismo lento.

L'area ricade all'interno dell'ANPIL del fiume Magra (ancora vigente in regime transitorio ai sensi della L.R. 30/2015)

La zona non è servita né da rete fognaria né da rete idrica

3.6.3.3 Misure e indirizzi ambientali di attuazione della previsione

- Il progetto deve essere corredato dalla caratterizzazione naturalistica dell'area definendo azioni, interventi ed opere di tutela delle emergenze vegetazionali e faunistiche eventualmente presenti
- 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.
- Qualora sia adeguatamente motivata l'impossibilità di allaccio alla rete acquedotto pubblica, deve essere dimostrata la possibilità di approvvigionamento e la disponibilità di acque da destinare all'uso domestico-potabile
 - 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"
- Attuare forme di recupero e riuso delle acque per usi non potabili
 - 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>
 - Da garantire il rispetto delle soglie imposte dalla classe acustica 2
 - 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.
 - 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. chiroterri, rondini, rondoni). La legge⁵ vieta severamente l'uccisione, la cattura e la distruzione dei siti di riproduzione.

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

Nessuna previsione nel POI per il Comune di Villafranca in Lunigiana.

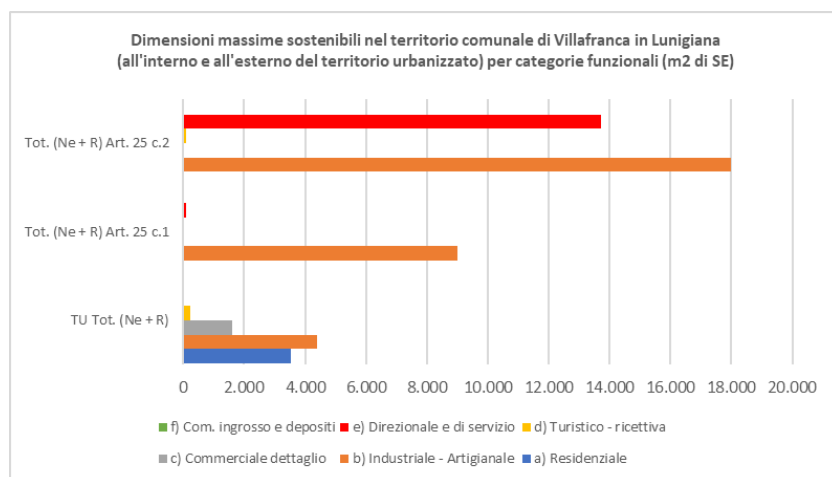
⁵ L. n. 157/1992: Tutela la fauna selvatica omeoterma; Direttiva Habitat (92/43/CEE) e Direttiva Uccelli (2009/147/CE); Art. 733-bis del Codice Penale

4 VALUTAZIONI COMPLESSIVE

4.1 IL DIMENSIONAMENTO DEL POI

Dalla seguente tabella si osserva che la nuova edificazione interessa una superficie edificabile complessiva di 18.760 mq mentre il riuso interessa una superficie edificabile complessiva molto più elevata, pari a 31.920 mq.

	Previsioni interne al Territorio urbanizzato (Se - mq)			Previsioni esterne al Territorio urbanizzato (Se - mq) - Territorio rurale				
	Dimensioni massime sostenibili			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)	Totale (Ne + R)	Nuova ed. (Ne)	Riuso (R)
Categorie funzionali (Art. 99 LR 65/2014)								
a) Residenziale	3.420	120	3.540	N.A.	0	0	0	0
b) Industriale - Artigianale	4.400	0	4.400	9.000	0	9.000	0	18.000
c) Commerciale dettaglio	1.600	0	1.600	0	0	0	0	0
d) Turistico - ricettiva	240	0	240	0	0	0	0	100
e) Direzionale e di servizio	0	0	0	100	0	100	0	13.700
f) Com. ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	9.660	120	9.780	9.100	0	9.100	0	31.800



Nel complesso il POI prevede nel territorio urbanizzato trasformazioni per circa 9.660 mq di nuova edificazione, contro 9.100 mq nel territorio rurale. Nel territorio urbanizzato prevalgono interventi di completamento e ridefinizione dei margini urbani, generalmente di dimensione medio-piccola, con una logica di saturazione controllata dei vuoti interclusi e di consolidamento dei tessuti recenti; nel territorio rurale, invece, il dimensionamento è dominato quasi esclusivamente dalla grande previsione produttiva RC.1.VL, pari a 9.000 mq, a cui si aggiungono 100 mq direzionali/servizi della previsione RC.5.VL.

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
L.1.VL	240	0	0	0	0	0	240
L.2.VL	120	0	0	0	0	0	120
L.3.VL	240	0	0	0	0	0	240
L.4.VL	90	0	0	0	0	0	90
L.5.VL	240	0	0	0	0	0	240
L.6.VL	90	0	0	0	0	0	90
L.7.VL	120	0	0	0	0	0	120
L.8.VL	90	0	0	0	0	0	90
L.9.VL	120	0	0	0	0	0	120
L.10.VL	120	0	0	0	0	0	120
L.11.VL	120	0	0	0	0	0	120
L.12.VL	120	0	0	0	0	0	120
L.13.VL	120	0	0	0	0	0	120

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
L.14.VL	90	0	0	0	0	0	90
L.15.VL	120	0	0	0	0	0	120
L.16.VL	120	0	0	0	0	0	120
L.17.VL	240	0	0	0	0	0	240
L.19.VL	240	0	0	0	0	0	240
L.20.VL	90	0	0	0	0	0	90
L.21.VL	90	0	0	0	0	0	90
L.22.VL	120	0	0	0	0	0	120
L.23.VL	0	2.000	0	0	0	0	2.000
L.24.VL	0	1.200	0	0	0	0	1.200
L.25.VL	0	1.200	0	0	0	0	1.200
UC.1.VL	240	0	0	0	0	0	240
UC.3.VL	0	0	1.000	0	0	0	1.000
UC.4.VL	0	0	600	0	0	0	600
UTOE 1. Ter. urbanizzato (3)	3.180	4.400	1.600	0	0	0	9.180
RC.1.VL	0	9.000	0	0	0	0	9.000
RC.5.VL	0	0	0	0	100	0	100
UTOE 1. Ter. rurale (4)	0	9.000	0	0	100	0	9.100
UTOE 1. TOTALE	3.180	13.400	1.600	0	100	0	18.280
L.18.VL	120	0	0	0	0	0	120
L.26.VL	0	0	0	0	0	240	240
UC.2.VL	120	0	0	0	0	0	120
UTOE 2. Ter. urbanizzato (3)	240	0	0	0	0	240	480
nessuna	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 2. Ter. rurale (4)	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 2. TOTALE	240	0	0	0	0	240	480
Totale Ter. urbanizzato (3)	3.420	4.400	1.600	0	0	240	9.660
Totale Ter. rurale (4)	0	9.000	0	0	100	0	9.100
DIMENSIONAMENTO	3.420	13.400	1.600	0	100	240	18.760

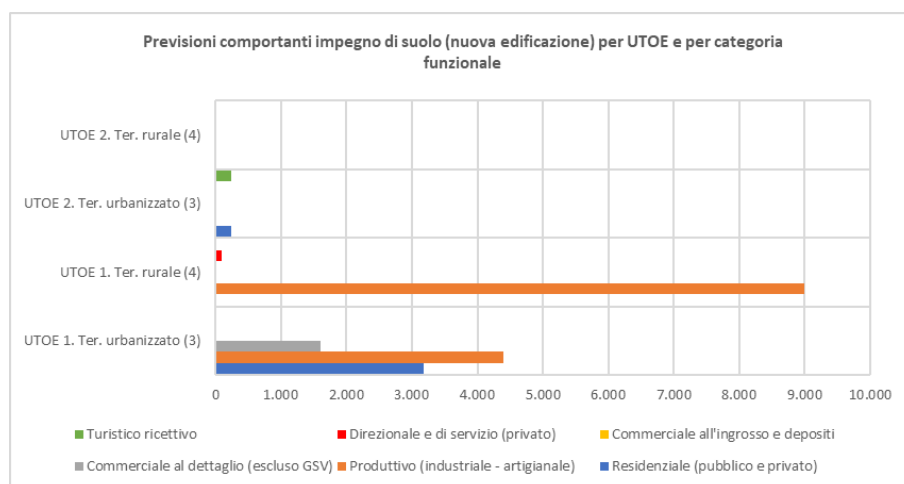
Nota (1). La dimensione comprende anche le previsioni relative all'edilizia sociale e residenziale pubblica di cui all'articolo 63 della LR 65/2014

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



Le nuove funzioni da riuso, invece, ricadono prevalentemente nel territorio rurale: 31.800 mq su 31.920 mq, pari al 99,6%, sono localizzati fuori dal territorio urbanizzato, mentre solo 120 mq sono collocati nel territorio urbanizzato, tramite UR.1.VL. Le previsioni più rilevanti sono S1.1.VL, con 18.000 mq produttivi, S1.2.VL, con 13.700 mq direzionali/servizi, e S1.3.VL, con 100 mq turistico-ricettivi.

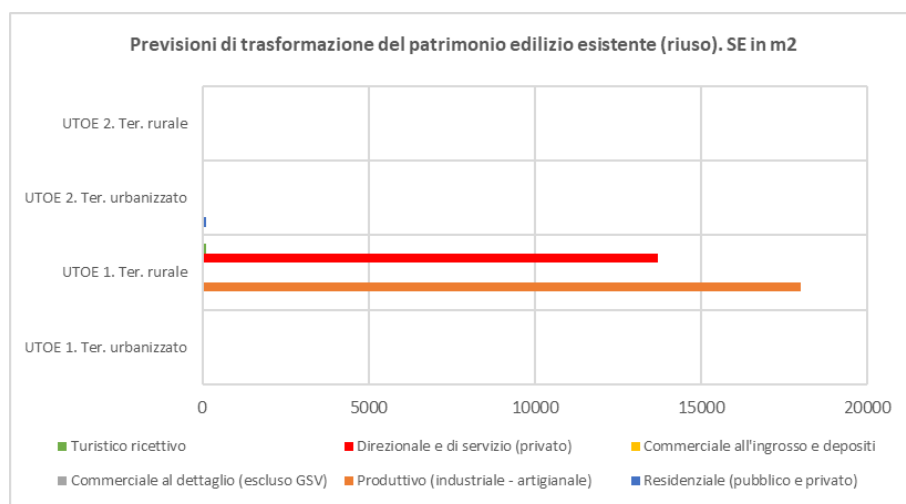
Categorie funzionali	NUOVE FUNZIONI						
	Previsioni di trasformazione del Patrimonio Edilizio Esistente (Riuso) SE (mq)						
	Residenziale						Totale

Codice identificativo della previsione (Secondo le diverse UTOE comunali)	(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	
Nessuna	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 1. Ter. urbanizzato	0	0	0	0	0	0	0
S1.1.VL	0	18000	0	0	0	0	18000
S1.2.VL	0	0	0	0	13700	0	13700
S1.3.VL	0	0	0	0	0	100	
UTOE 1. Ter. rurale	0	18000	0	0	13700	100	31800
UTOE 1. TOTALE	0	18000	0	0	13700	100	31800
UR.1.VL	120	0	0	0	0	0	120
UTOE 2. Ter. urbanizzato	120	0	0	0	0	0	120
Nessuna	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 2. Ter. rurale	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 2. TOTALE	120	0	0	0	0	0	120
Totale Ter. urbanizzato	120	0	0	0	0	0	120
Totale Ter. rurale	0	18000	0	0	13700	100	31800
DIMENSIONAMENTO	120	18000	0	0	13700	100	31920

Nota (1). La dimensione comprende anche le previsioni relative all'edilizia sociale e residenziale pubblica di cui all'art. 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 (*). 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



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):	29,32
Densità popolazione (Abitanti/Kmq):	158,62
Famiglie (Anagrafe comunale 31.12.2025):	2.235
Abitanti (Anagrafe comunale 31.12.2025):	4.801

Dati generali per la verifica degli Standard Urbanistici

Abitanti attuali	4.801
Abitanti stimanti sulla base delle previsioni di trasformazione residenziale (1)	74
Abitanti massimi previsti dal Piano Operativo Intercomunale	4.875

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): 2,14 ab

c) Superficie edificabile (SE) residenziale prevista dal POI: 3.540 mq

(si vedano al riguardo le tabelle di sintesi del dimensionamento riportate nella Parte IV)

4.2 ANALISI DEL COMPLESSO DELLE TRASFORMAZIONI

Il quadro previsionale del Piano Operativo Intercomunale relativo al comune di Villafranca in Lunigiana risulta più strutturato e complesso rispetto a quello di gran parte degli altri comuni della Lunigiana. Questo in ragione del ruolo territoriale svolto dal comune all'interno del sistema della valle del Magra, caratterizzato da elevata accessibilità infrastrutturale (presenza della SS62, della linea ferroviaria Pontremolese e prossimità al casello autostradale), da continuità insediativa e da maggiore stabilità demografica.

Le previsioni risultano prevalentemente concentrate nel sistema insediativo di fondovalle e nei margini consolidati del capoluogo e delle principali frazioni, evitando fenomeni estesi di dispersione nel territorio rurale. Le previsioni dei lotti liberi interclusi di completamento L.1.VL – L.22.VL rappresentano la componente quantitativamente più estesa del dimensionamento residenziale e sono finalizzate prevalentemente alla saturazione e ricucitura dei margini urbani di Villafranca capoluogo, La Vigna, Filetto, Bivio di Pinon, Bivio di Isaia e Fornoli: si tratta di trasformazioni per cui sono indicate superfici edificabili molto contenute, generalmente comprese tra 90 e 240 mq per la cui attuazione è prescritta la cessione gratuita di aree per parcheggi, allargamenti viari, percorsi della mobilità lenta e fasce verdi di ambientazione.

Dagli indicatori popolati nel RA risulta che, sebbene Villafranca presenti valori di occupazione abitativa superiori rispetto ai comuni montani della Lunigiana e una densità demografica relativamente alta, il patrimonio edilizio disponibile appare comunque ampio rispetto alla crescita della popolazione residente. Il numero complessivo delle trasformazioni risulta quindi elevato se confrontato con la dinamica demografica reale e con la presenza di una quota di abitazioni non occupate ancora significativa ma risponde probabilmente a una domanda di mercato in crescita, dato che nel territorio comunale si registra il valore immobiliare residenziale più alto rispetto agli altri comuni.

Il piano consolida il polo produttivo esistente di Pontedonico mediante nuove superfici industriali-artigianali collocate in continuità con l'area a destinazione artigianale-industriale già strutturata lungo la SS62 (L.23.VL; L.24.VL e L.25) concentrando quindi la funzione in un ambito già infrastrutturato e accessibile, evitando ulteriore frammentazione territoriale. Le prescrizioni relative alla realizzazione di parcheggi, allargamenti stradali e fasce alberate sono finalizzate al miglioramento della qualità urbana e degli standard pubblici e a mitigare l'impatto del margine produttivo sul territorio rurale circostante. La previsione "L.26.VL – Area di completamento in località Fornoli", destinata a funzione turistico-ricettiva si colloca lungo un sistema insediativo già strutturato.

Le trasformazioni Uc, all'interno del territorio urbanizzato incidono in modo significativo sulla ridefinizione dei margini urbani: la previsione Uc.1.VL in località Ca' la Prada, attraverso un Progetto Unitario Convenzionato, a fronte di un dimensionamento residenziale di 240 mq di SE prevede ampie superfici a verde pubblico (5500 mq) e parcheggi (900 mq) a servizio dell'insediamento recente di Villafranca. Anche Uc.2.VL a Fornoli introduce una sola unità immobiliare residenziale in un lotto già previsto dalla strumentazione previgente e collocato lungo un sistema insediativo consolidato. Le trasformazioni Uc.3.VL – Area commerciale in località Ca' Rapetti (Villafranca) e Uc.4.VL – Area commerciale in Villafranca si collocano in aree altamente accessibili e già interessate da funzioni commerciali o di servizio, per cui concorrono al rafforzamento della funzione nel capoluogo: l'attuazione è subordinata alla realizzazione di importanti opere pubbliche. E' importante attuare politiche affinché tale consolidamento e incremento delle attività commerciali nel fondovalle non vada a incidere negativamente sul commercio di prossimità del centro urbano storico e dei paesi vicini.

La previsione Ur.1.VL – Area e immobili in località Merizzo consiste nella rigenerazione urbana di edifici degradati e inutilizzati posti all'interno del nucleo storico di Merizzo mediante ristrutturazione edilizia ricostruttiva, rispondendo quindi in modo coerente agli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, di riqualificazione insediativa e di miglioramento del contesto storico esistente.

Nel territorio rurale la trasformazione più significativa è "Rc.1.VL – Insediamento produttivo (artigianale) in località Pontedonico", che costituisce una delle principali espansioni produttive dell'intero POI della Lunigiana introducendo 9.000 mq di nuova superficie edificabile industriale-artigianale con un nuovo impegno di suolo stimato in oltre 15.000 mq. L'intervento si localizza lungo il sistema infrastrutturale della SS62 e in continuità con un polo produttivo già esistente concentrando l'espansione in un ambito già fortemente antropizzato, prevedendo importanti quote di standard pubblici, verde attrezzato, parcheggi, viabilità e attrezzature collettive. L'obiettivo dichiarato è il consolidamento del ruolo comprensoriale del polo produttivo di Pontedonico, sfruttando la

posizione baricentrica e l'elevata accessibilità dell'area. Tuttavia, la trasformazione comporta comunque un rilevante consumo di suolo e la sua sostenibilità è legata alla concreta capacità dell'area di attrarre attività economiche e generare effettivi benefici occupazionali e funzionali.

Le trasformazioni S1.1.VL, S1.2.VL e S1.3.VL sono finalizzate alla rigenerazione e riconversione di grandi aree produttive e direzionali dismesse o sottoutilizzate nel territorio rurale. Il quadro dimensionale allegato evidenzia infatti:

- 18.000 mq produttivi da riuso in S1.1.VL– Recupero area produttiva dismessa in località Villafranca: interessa un'area produttiva già compromessa e parzialmente inutilizzata, localizzata in prossimità del sistema infrastrutturale principale del fondovalle. Il recupero dell'area consente di reimmettere nel circuito economico e funzionale superfici già urbanizzate senza estendere ulteriormente il margine produttivo nel territorio rurale.
- 13.700 mq direzionali e di servizio in S1.2.VL– Recupero area direzionale e servizi in località Villafranca; l'area è già dotata di accessibilità, reti tecnologiche e infrastrutture pubbliche, riducendo la necessità di nuovi interventi infrastrutturali
- 100 mq turistico-ricettivi in S1.3.VL– Recupero area turistico-ricettiva in località Villafranca.

Queste trasformazioni consentono di soddisfare quote rilevanti del dimensionamento attraverso il recupero di aree già urbanizzate, dismesse o degradate, evitando ulteriore consumo di suolo libero e migliorando la qualità paesaggistica e ambientale del sistema urbano di fondovalle. Le aree produttive dismesse o sottoutilizzate costituiscono infatti uno dei principali elementi di criticità percettiva e funzionale del territorio e il loro recupero consente di ridurre fenomeni di degrado, sottoutilizzo infrastrutturale e frammentazione funzionale che spesso caratterizzano gli ambiti produttivi storici della valle del Magra.

Le trasformazioni classificate come S2 a non riguardano prevalentemente il recupero di aree dismesse, ma la realizzazione di attrezzature, servizi, spazi pubblici o infrastrutture di interesse collettivo. In questo senso la loro sostenibilità non dipende principalmente dal rapporto tra nuova edificazione e patrimonio edilizio esistente, ma dalla reale capacità di migliorare la qualità urbana, l'accessibilità e la dotazione di servizi del sistema insediativo comunale.

Nel caso di Villafranca le trasformazioni S2 appaiono generalmente più coerenti quando risultano strettamente integrate con i nuclei abitati esistenti e con il sistema del fondovalle urbanizzato. Le previsioni relative a parcheggi, sistemazioni viarie, attrezzature collettive e spazi pubblici possono infatti contribuire in modo significativo al miglioramento funzionale e qualitativo dei tessuti esistenti, soprattutto nei nuclei storici e nelle aree caratterizzate da criticità di accessibilità o carenza di spazi pubblici.

Nel territorio rurale le trasformazioni "Rc.2.VL – Area per attrezzature e servizi in località Villafranca", "Rc.3.VL – Area per attrezzature e servizi in località Filetto", "Rc.4.VL – Area per attrezzature e servizi in località Fornoli" e "Rc.5.VL – Area direzionale e servizi in località Villafranca" introducono funzioni collettive, direzionali o di supporto ai tessuti esistenti, contribuendo al rafforzamento e alla qualificazione dei servizi alla popolazione residente e gravitante nella zona di fondovalle.

La previsione "Rc.3.VL – Area per attrezzature e servizi in località Filetto", si inserisce nel contesto di Filetto, uno dei nuclei storici e rurali più identitari della vallata e la nuova trasformazione deve confrontarsi con un sistema paesaggistico delicato, caratterizzato da relazioni visuali, tessuto storico e margini agricoli di elevato valore percettivo.

La previsione "Rc.5.VL – Area direzionale e servizi in località Villafranca", pur presentando un dimensionamento relativamente contenuto e collocandosi in prossimità del sistema urbanizzato, introduce una funzione direzionale in territorio rurale.

Gli interventi classificati come "Rs". Le previsioni "Rs.1.VL – Nuovo parcheggio in località Filetto", "Rs.2.VL – Nuovo parcheggio in località Villafranca", "Rs.3.VL – Nuovo parcheggio in località Malgrate", "Rs.4.VL – Nuovo parcheggio in località Fornoli" e "Rs.5.VL – Nuovo parcheggio in località Virgoletta" consistono in opere infrastrutturali e di supporto ai nuclei esistenti, necessarie per garantire accessibilità e permanenza della residenzialità stabile; nella realizzazione risulta importante limitare l'impermeabilizzazione dei suoli attraverso sistemazioni permeabili, mitigazioni vegetazionali e corretta integrazione paesaggistica.

Nel territorio rurale sono previsti ampliamenti cimiteriali attraverso interventi “Rf”, (Rf.1.VL – Ampliamento cimitero in località Filetto”, Rf.2.VL – Ampliamento cimitero in località Virgoletta, Rf.3.VL – Ampliamento cimitero in località Malgrate e Rf.4.VL – Ampliamento cimitero in località Fornoli) in risposta a esigenze funzionali e di servizio strettamente connesse ai nuclei abitati esistenti.

A livello complessivo, si evidenzia la forte concentrazione delle previsioni produttive, commerciali e infrastrutturali nel sistema di fondovalle di Villafranca e Pontedonico, che rischia di accentuare ulteriormente la polarizzazione territoriale del comune lungo l’asse della SS62 e delle principali infrastrutture di mobilità. Gli effetti cumulativi derivanti dalla sommatoria delle trasformazioni produttive L.23.VL, L.24.VL, L.25.VL, Rc.1.VL e delle grandi riconversioni S1.1.VL e S1.2.VL potrebbero infatti determinare un progressivo incremento della pressione urbanistica, infrastrutturale e paesaggistica sul corridoio centrale della Lunigiana. Particolarmente delicata appare la concentrazione di oltre 40.000 mq tra nuova edificazione produttiva e nuove funzioni da riuso, che nel lungo periodo potrebbe accentuare fenomeni di saldatura urbana e banalizzazione paesaggistica del fondovalle, soprattutto nei sistemi insediativi recenti di Pontedonico, Ca’ Rapetti e Villafranca capoluogo. Anche se il Piano introduce fasce alberate, parcheggi permeabili e opere di mitigazione, permane il rischio di progressiva artificializzazione del margine urbanizzato e di riduzione delle relazioni percettive tra il sistema insediativo e il paesaggio agricolo e fluviale circostante. Particolarmente sensibili appaiono le trasformazioni commerciali Uc.3.VL e Uc.4.VL, che si collocano in prossimità della viabilità sovralocale e di aree soggette a vincolo paesaggistico ex art. 142 lett. c), con possibili effetti cumulativi sul traffico, sulla qualità percettiva degli ingressi urbani e sulla pressione infrastrutturale del sistema della SS62. Anche la grande previsione Rc.1.VL nel territorio rurale rappresenta un elemento critico potenziale, poiché introduce un significativo ampliamento produttivo esterno al territorio urbanizzato che, pur mitigato dal punto di vista paesaggistico, potrebbe rafforzare la progressiva industrializzazione del fondovalle.

Villafranca presenta un territorio caratterizzato da una stretta relazione tra sistema urbano, margini agricoli, rete idrografica e visuali paesaggistiche aperte verso il territorio rurale della valle del Magra. La sostenibilità delle nuove attrezzature e infrastrutture dipende quindi dalla capacità di mantenere permeabilità ecologica, continuità visiva e qualità percettiva dei margini urbani. Interventi quali parcheggi, attrezzature sportive o nuove sistemazioni infrastrutturali risultano coerenti solo se accompagnati da significative opere di mitigazione paesaggistica e da un disegno urbano capace di evitare ulteriore banalizzazione dei margini insediativi.