

A / SCHEDA DI ANALISI	UNITA' URBANISTICA PAESISTICA "B"		
tipologia unità insediativa	Superficie territoriale stimata	mq.	40.000
Fabbricati misti	Superficie fondiaria stimata	mq.	15.000
Località: Brugnato/Cen. servizi	Volumetria stimata	mc.	5.000

A.1	ANALISI DEI TESSUTI EDILIZI	Ness.	Bassa	Medi	Alta
RS	RESIDEN. A SCHIERA COMPATTO STORICO				
RB	RESIDEN. A BLOCCO STORICO				
RR	RESIDEN. RURALE MONO O BIFAM.				
RA	RESIDEN. A BLOCCO ALTO CONTEMPOR.				
RL	RESIDEN. IN LINEA PLURIFAM. CONTEMP.				
RI	RESIDEN. ISOLATA MONO O BIFAM. CONT.				
AT	CONTENITORI ATTIVITA' PRODUTTIVE				
FM	FABBRICATI A DESTINAZ. MISTA (res./comm.)				
VS	VOLUMI E STRUTTURE PER SERVIZI				
MM	MANUFATTI DI CARATTERE MONUMENTALE				
A.2	PARAMETRI DI CARATT. FUNZIONALE	Insuf	Suff	Buon	Ottim
DS	DOTAZIONE DI SERVIZI				
RU	RELAZIONI URBANE				
CM	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE				
AC	ACCESSIBILITA'				
	Totale 7	0	4	3	
A.3	PARAMETRI DI CARATT. PERCETTIVO	Insuf	Suff	Buon	Ottim
TE	OMOGENEITA' TESSUTI EDILIZI				
AF	ASSENZA CORPI DI FABBRICA DISSONANTI				
CA	ELEMENTI DI CONNOT.NE ARCHITETTONICA				
VU	STRUTTURA VERDE URBANO				
SP	ORGANICITA' SPAZI PUBBLICI				
FP	PRESENZA FUNZIONI POLARIZZANTI				
	Totale 8	0	2	6	
A.4	PARAMETRI RIASS. QUALITA' URBANA	Insuf	Suff	Buon	Ottim
	MEDIA DELLA QUALITA' FUNZIONALE				
	MEDIA DELLA QUALITA' PERCETTIVA				
	VALUTAZIONE COMPLESSIVA				
					15/suff

A.5	CARATTERISTICHE GENERALI
Caratteri fisici	Territorio pianeggiante, ai margini del nucleo abitato
Utilizzo e ruolo	Impianti produttivi - campo di calcio - zone agricole residue
Assetto proprietario	Frazionato in aree di una certa ampiezza
Aree adibite a servizi	--

A.6	VINCOLI
Tutela monumenti (l. 1089/39)	no
Prot. bell. natur. (l. 1497/39)	no
Corsi d'acqua	--
Immobili di pregio	no

Strumento Urbanistico Vigente	E1 – agricola (75% del lotto) / D2 – produttiva
--------------------------------------	---

Scheda n. 16	DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE B2
---------------------	---------------------------------------

I/SCHEDA DI INDIRIZZO	UNITA'URBANISTICA E PAESISTICA "B"
località Brugnato/Cen. servizi	

I.1 - INIZIATIVE IN ITINERE
nessuna

I.2	OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE
Caratteri fisici	Nessuna rimodellazione del terreno, ma urbanizzazione area
Utilizzo e ruolo	Variare il ruolo urbano da sportivo a produttivo
Assetto proprietario	Riunificazione della proprietà del settore 1
Aree adibite a servizi	parcheggi e spazi verdi nel settore 1

I.3 – FUNZIONE CARATTERIZZANTE
Creazione di un <i>centro servizi alle imprese</i> per incrementare qualitativamente il tessuto produttivo esistente

I.4	FUNZIONI AMMESSE
SER	SERVIZI <ul style="list-style-type: none"> • PU/Servizi Pubblici (spazi pubblici o dedicati ad att. d'interesse gener.) • PA/Parcheggi Pubblici • PR/Servizi Privati (uguale funzione di quelli pubblici - non formano lo standard)
INF	INFRASTRUTTURE <ul style="list-style-type: none"> • VI/Viabilità (reti stradali e autostrad., ferrovie ecc., aree per parcheggio e serv.) • IT/Impianti tecnologici (impianti per prod., stoccaggio, distribuzione di energia)
RIC	RICETTIVITA' <ul style="list-style-type: none"> • AL/Alberghi • TA/Residenze turistico-alberghiere
COM	ATTIVITA' COMMERCIALI <ul style="list-style-type: none"> • AC/Attività commerciali (con sup. di vendita non sup. a mq. 300) • SM/Medie strutture di vendita (con sup. di vendita compresa tra a mq. 300 e 1.500) • EP/Pubblici esercizi (locali per ristorazione, spettacolo, intrattenimento, sale gioco)
UFF	UFFICI <ul style="list-style-type: none"> • DI/Direzionale (comprende attività direzionali e piccoli e medi uffici riuniti) • IM/Attività di servizio alle imprese (business center, laboratori, centri di formazione)
PRO	ATTIVITA' PRODUTTIVE <ul style="list-style-type: none"> • DE/Depositi e commercio all'ingrosso • AS/Artigianato di servizio (att. profess., agenzie, banche, artig. comp. con residenza)
AGR	ATTIVITA' AGRICOLE <ul style="list-style-type: none"> • AG/Agricoltura ed allevamento

I.5	FUNZIONI SPECIFICHE DEI SINGOLI SETTORI
Settore 1	Attività di servizio alle imprese – Direzionale - Alberghi/Res. turistico-alberghiere - Artigianato di servizio
Settore 2	Depositi e commercio all'ingrosso - Artigianato di servizio – Att. agricole

I.6	INDIRIZZI DI CARATT. FUNZIONALE e OBIETTIVI di CARATT. PERCETTIVO	Ness.	Adeg.	Forte	Elev.
IS	INCREMENTO DEI SERVIZI				
	- Parcheggi				
	- Verde pubblico				
	- Interesse Comune				
	- Istruzione				
AR	AMPLIAMENTO RELAZIONI URBANE				
	- Interne				
	- Esterne				
MM	MIGLIORAMENTO COND. DI MANUTENZ.				
	- Corpi di fabbrica				
	- Spazi pubblici				
AC	ACCESSIBILITA'				
	- Di attraversamento				
	- Locale				
I.3	OBIETTIVI DI CARATT. PERCETTIVO				
TE	RECUPERO OMOGENEITA' TESSUTI EDILIZI				
CD	INTEGRAZIONE CORPI DI FABB. DISSONANTI				
CA	INSERIM.ELEMENTI DI CONNOT.NE ARCHIT.				
VU	RAFFORZAM.STRUTTURA VERDE URBANO				
SP	POTENZIAM.ORGANICITA' SPAZI PUBBLICI				
FP	AUMENTO FUNZIONI POLARIZZANTI				
	Totale	0	4	21	24
	VALUTAZIONE COMPLESSIVA 49				

I.7 INDICAZIONI LIVELLO LOCALE P.T.C.P.

L'area è condizionata dalle previsioni di esondabilità previste dal Piano di Bacino (vedi misure di salvaguardia)

P.T.C.P.**Assetto insediativo**

IS MO-B / ANI-CE

Assetto vegetazionale

BA-CO

Assetto geomorfologico

MO-B / MA

I.8 PRESCRIZIONI PUNTUALI DEL P.T.C.P.

Scheda paesistica: Unità Insediativa - tipo 8: Insediamenti sparsi omogenei.

I.9 INDICAZIONI NORMATIVE DI DETTAGLIO**I.9.1- Caratteristiche degli interventi**

Le nuove autorizzazioni dovranno contenere un onere di tipo ambientale e funzionale nella progettazione degli interventi: miglioramento sostanziale della viabilità, aree verdi, inserimento dei manufatti.

I.9.2 Settore 1

Può essere attuato mediante 2 P.U.O., uno dei quali di superficie non inferiore al 40% del totale della superficie del settore.

Eventuali fabbricati presenti possono essere demoliti e ricostruiti all'interno del settore 1 a parità di superficie agibile.

I.10 PREVISIONI DI CARATTERE INFRASTRUTTURALE

Miglioramento della viabilità esistente

I.11 OBIETTIVO FINALE DELL'AZIONE PIANIFICATORIA

Si prevede una rilocalizzazione del campo di calcio e la realizzazione di un centro di servizi per il terziario che serva da riferimento per le attività commerciali già presenti sul territorio, per una SA non superiore a mq. 2.600; nel caso in cui si attui una previsione di carattere ricettivo (di sup. agibile non superiore a mq. 2.000), tale SA non sarà superiore a mq. 2.000

P/SCHEDA DI PREVISIONE		UNITA'URBANISTICA E PAESISTICA "B"	
località Brugnato /Centro serv.	Settori 1, 2	Sup. resid. di progetto mq. -----	
Sup. fondiaria stimata mq.15.000	Sup. non resid. di progetto mq. 4.000		

P.1	PREVISIONI DI CARATT. FUNZIONALE	Ness.	Adeg	Forte	Elev.
IS	INCREMENTO DEI SERVIZI				
	- Parcheggi				
	- Verde pubblico				
	- Interesse Comune				
	- Istruzione				
AR	AMPLIAMENTO RELAZIONI URBANE				
	- Interne				
	- Esterne				
MM	MIGLIORAMENTO COND. DI MANUTENZ.				
	- Corpi di fabbrica				
	- Spazi pubblici				
AC	ACCESSIBILITA'				
	- Di attraversamento				
	- Locale				

P.2	TESSUTI EDILIZI - tipologie di previsione	Ness.	Bassa	Medi	Alta
RS	RESIDEN. A SCHIERA COMPATTO STORICO				
RB	RESIDEN. A BLOCCO STORICO				
RR	RESIDEN. RURALE MONO O BIFAM.				
RA	RESIDEN. A BLOCCO ALTO CONTEMPOR.				
RL	RESIDEN. IN LINEA PLURIFAM. CONTEMP.				
RI	RESIDEN. ISOLATA MONO O BIFAM. CONT.				
AT	CONTENITORI ATTIVITA' PRODUTTIVE				
FM	FABBRICATI A DESTINAZ. MISTA (res./comm.)				
VS	VOLUMI E STRUTTURE PER SERVIZI				
MM	MANUFATTI DI CARATTERE MONUMENTALE				

P.3 - PARAMETRI QUALITATIVI URBANI DEL DISTRETTO

SETTORI SOGG. a P.U.O.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	VOLUMI TERZIARI MISTI	
VIABILITA' PRINC. DI PROGETTO		ATTREZZATURE E SERVIZI	V
RISTRUTT. URBANISTICA		PARCHEGGI PUBBLICI	P
PERIMETRO SETTORE INTERV.		NUOVE ATT. PRODUTTIVE	no
RECUPERO EDIL. RESIDENZIALE	no	RISTRUTT. AREE INDUSTRIALI	SI

P.4 - PARAMETRI QUANTITATIVI

Sett. 1

INDICE UTILIZZ. INSEDIATIVA	0.50 mq/mq	ALTEZZA MASSIMA RESIDEN.	--
INDICE UTIL. FOND. RESID.	no	DISTANZA DALLE STRADE	m. 5.00
INDICE UTILIZZ. TERRITOR.	0.10 mq/mq	DISTANZA DAI CONFINI	m. 5.00
ALTEZZA MAX NON RESID.	m. 10.50	DISTANZA DAI FABBRICATI	m. 10.00

Sett. 2

INDICE UTILIZZ. INSEDIATIVA	no	ALTEZZA MASSIMA RESIDEN.	--
INDICE UTIL. FOND. RESID.	no	DISTANZA DALLE STRADE	m. 5.00
INDICE UTILIZZ. TERRITOR.	no	DISTANZA DAI CONFINI	m. 5.00
ALTEZZA MAX NON RESID.	m. 7.50	DISTANZA DAI FABBRICATI	m. 10.00

P.5 - PLANIMETRIA

SC. 1/10.000

Sett. 1	sup. Terr. Mq. 30.000	Servizi alle imprese e comm. Ricettività	<i>Superfici realizz.= mq. 2000(2600)</i> <i>Superfici realizz.= mq. 2.000</i>
Sett. 2	sup. Terr. Mq. 10.000	Ristrutt. Urb. con aumento di volume 25%	

P.6 - PREVISIONE DI SPAZI PER SERVIZI	ESISTENTI	PREVISTI	TOTALE
VERDE PUBBLICO	--	3.000	3.000
PARCHEGGI	--	2.000	2.000
ISTRUZIONE	--	--	--
INTERESSE COMUNE	--	--	--

P.7 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI E DI PROCEDIMENTO

obbligo di Permesso di costruire sottoposto a convenzione	<input checked="" type="checkbox"/>	NO
individuazione oggetto essenziale della convenzione		

P.8 - MODALITA' ATTUATIVE

Il settore n. 1 è soggetto a P.U.O.

P.9 - RELAZIONE CON LA NORMATIVA GEOLOGICA

Area tipo 0: stabile, di fondovalle, pianeggiante o pseudo pianeggiante <i>fattibilità legata a normali problematiche geologiche</i>
--

A / SCHEDA DI ANALISI	UNITA'URBANISTICA E PAESISTICA "L"
tipologia unità insediativa	Superficie territoriale stimata mq. 471.224
Fabbricati misti	Superficie fondiaria stimata mq. --
località: Grandi/ F. Vara: Oasi salud	Volumetria stimata mc. ---

A.1	ANALISI DEI TESSUTI EDILIZI				
Nota: L'area non può essere valutata con i parametri validi per gli insediamenti a carattere urbano; le sue qualità sono misurabili solo da un punto di vista ambientale					
A.2	PARAMETRI DI CARATT. FUNZIONALE	Insuf	Suff	Buon	Ottim
DS	DOTAZIONE DI SERVIZI				
RU	RELAZIONI URBANE				
CM	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE				
AC	ACCESSIBILITA'				
	Totale 0				
A.3	PARAMETRI DI CARATT. PERCETTIVO	Insuf	Suff	Buon	Ottim
TE	OMOGENEITA' TESSUTI EDILIZI				
AF	ASSENZA CORPI DI FABBRICA DISSONANTI				
CA	ELEMENTI DI CONNOT.NE ARCHITETTONICA				
VU	STRUTTURA VERDE URBANO				
SP	ORGANICITA' SPAZI PUBBLICI				
FP	PRESENZA FUNZIONI POLARIZZANTI				
	Totale 0				
A.4	PARAMETRI RIASS. QUALITA' URBANA	Insuf	Suff	Buon	Ottim
	MEDIA DELLA QUALITA' FUNZIONALE				
	MEDIA DELLA QUALITA' PERCETTIVA				
	VALUTAZIONE COMPLESSIVA 0				

A.5	CARATTERISTICHE GENERALI
Caratteri fisici	Zona spondale del F. Vara
Utilizzo e ruolo	Area non utilizzata a carattere naturalistico compresa tra l'autostrada e il F. Vara
Assetto proprietario	unitario
Aree adibite a servizi	--

A.6	VINCOLI
Tutela monumenti (l. 1089/39)	no
Prot. bell. natur. (l. 1497/39)	--
Corsi d'acqua	In parte soggetta al piano del Magra
Altri vincoli	A margine del perimetro del P.S.I.C. -DGR 646/01
Immobili di pregio	no
Strumento Urbanistico Vigente	

I/SCHEDA DI INDIRIZZO		UNITA'URBANISTICA E PAESISTICA	
località Grandi – F. Vara: Oasi salus			
Superficie fond. stimata mq. 10.000	Superfici di progetto(SC)	mq. 5.000	Alberghiera
	Strutture mobili	mq. 2.000	Espositiva

I.1 - INIZIATIVE IN ITINERE

Realizzazione di centro turistico integrato “Oasi Salus” inserito nei contratti d’area della Provincia di la Spezia, con un investimento di £ 2.937.000.000 e una previsione di occupazione di 10 addetti.

I.2	OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE
Caratteri fisici	Coesistenza di aree naturalistiche e turistiche
Utilizzo e ruolo	Area naturalistico – ricettiva – espositiva
Assetto proprietario	In via di definizione
Aree adibite a servizi	Previste

I.3 – FUNZIONE CARATTERIZZANTE

Turistico-naturalistica-ricettiva

I.4 – FUNZIONI GENER. AMMESSE

SER	SERVIZI <ul style="list-style-type: none"> • PU/Servizi Pubblici: Interesse comune – Verde pubblico • PA/Parcheggi Pubblici • PR/Servizi Privati (uguale funzione di quelli pubblici – non formano lo standard)
INF	INFRASTRUTTURE VI/Viabilità (reti stradali e autostrad., ferrovie ecc., aree per parcheggio e di serv.)
RIC	RICETTIVITA' <ul style="list-style-type: none"> • TA/Residenze turistico-alberghiere • AP/Strutture all’aria aperta
COM	ATTIVITA' COMMERCIALI <ul style="list-style-type: none"> • AC/Attività commerciali (con sup. di vendita non sup. a mq. 100) • EP/Pubblici esercizi (locali per ristorazione, spettacolo, intrattenimento, sale gioco)
AGR	ATTIVITA' AGRICOLE <ul style="list-style-type: none"> • AG/Agricoltura ed allevamento

I.5	FUNZIONI SPECIFICHE DEL SINGOLO SETTORE
	Area destinata ad oasi verde - mq. 27.000
	Area destinata a verde attrezzato e albergo - mq. 15.000
	Area destinata a campeggio - mq. 10.000
	Area destinata a manifestazioni fieristiche e culturali - mq. 12.000

I.6	INDIRIZZI DI CARATT. FUNZIONALE e OBIETTIVI di CARATT. PERCETTIVO	Ness.	Adeg	Forte	Elev.
IS	INCREMENTO DEI SERVIZI				
	- Parcheggi				
	- Verde pubblico				
	- Interesse Comune				
	- Istruzione				
AR	AMPLIAMENTO RELAZIONI URBANE				
	- Interne				
	- Esterne				
MM	MIGLIORAMENTO COND. DI MANUTENZ.				
	- Corpi di fabbrica				
	- Spazi pubblici				
AC	ACCESSIBILITA'				
	- Di attraversamento				
	- Locale				
I.3	OBIETTIVI DI CARATT. PERCETTIVO				
TE	RECUPERO OMOGENEITA' TESSUTI EDILIZI				
CD	INTEGRAZIONE CORPI DI FABB. DISSONANTI				
CA	INSERIM.ELEMENTI DI CONNOT.NE ARCHIT.				
VU	RAFFORZAM.STRUTTURA VERDE URBANO				
SP	POTENZIAM.ORGANICITA' SPAZI PUBBLICI				
FP	AUMENTO FUNZIONI POLARIZZANTI				
	Totale	0	6	15	28
	VALUTAZIONE COMPLESSIVA 49				

I.7	INDICAZIONI LIVELLO LOCALE P.T.C.P.
Assetto insediativo	IS MO-B / ANI-CE
Assetto vegetazionale	BA-CO
Assetto geomorfologico	MO-B / MA

I.8	PRESCRIZIONI PUNTUALI DEL P.T.C.P.
	Valgono le indicazioni costruttive previste per la <i>Scheda paesistica: Unità Insediativa - tipo 10: Insediamenti sparsi occasionali su percorso di fondovalle</i> - integrate dalle seguenti prescrizioni: - gli edifici dovranno essere articolati in più corpi di fabbrica, di cubatura massima non superiore a mc. 1.800 ciascuno, con lunghezza dei fronti non superiore a mt. 25.

I.9	INDICAZIONI NORMATIVE DI DETTAGLIO
	<p><u>I.9.1- Caratteristiche degli interventi</u> Le nuove autorizzazioni dovranno contenere un onere di tipo ambientale e funzionale nella progettazione degli interventi: miglioramento sostanziale della viabilità, aree verdi, inserimento dei manufatti.</p> <p><u>I.9.2 – Modalità d'intervento</u> Date le caratteristiche del sito, si prescrive che gli interventi siano attuati mediante un unico P.U.O.. Eventuali fabbricati presenti possono essere demoliti e ricostruiti all'interno del settore a parità di superficie agibile. L'area a parcheggio, per motivi di assetto ambientale è stata individuata all'interno dell'ambito I5, in adiacenza all'asta fluviale del t. Gravegnola.</p>

I.9.3 – attività commerciali

Per le attività commerciali non deve essere superata la soglia di mq. 500 di SA, con carattere di complementarietà rispetto alla funzione dominante turistico-ricettiva-ricreativa, escludendo la possibilità di realizzare edifici a sola destinazione commerciale.

I.9.4 – attività turistiche all'aperto (campeggio)

La previsione del campeggio è riferita ad una struttura per la sosta temporanea di mezzi mobili, connessa all'area di servizio autostradale; le necessarie strutture dovranno essere individuate in adiacenza alla struttura alberghiera ed utilizzando i parametri relativi.

I.9.5 - Aree interessate da Siti di interesse comunitario

Il P.U.O. del distretto è marginalmente interessato dalla perimetrazione del P.S.I.C. – DGR 646/01 – per tale aspetto si fa riferimento alla relazione d'incidenza.

L'area a valle è infatti di pura fruizione naturalistica e quindi non sono previste opere di alcun tipo; nel caso in cui si realizzassero percorsi pedonali attrezzati o zona di sosta e osservazione nella redazione del progetto definitivo dei manufatti si dovrà considerare tale vincolo.

I.9.6 – Aree naturalistico-ambientali

L'area naturalistico-ambientale compresa tra l'area soggetta a P.U.O. e quella naturale di rispetto fluviale è soggetta alla seguente normativa: dovranno essere rispettati gli artt. 28, 29, 31 e 32 delle Norme di conformità e congruenza previste per gli ambiti non insediabili.

I.9.7 – Calcolo degli spazi per altre attività

Le altre funzioni compatibili previste nel distretto dovranno (ad eccezione di strutture mobili per una sup. massima di mq. 2.000) essere realizzate all'interno della soglia massima prevista di mq. 5.000 di sup. coperta, senza poter fruire di altre volumetrie aggiuntive.

I.10 | PREVISIONI DI CARATTERE INFRASTRUTTURALE

Viene prevista una nuova viabilità di perimetro alla zona

I.11 | OBIETTIVO FINALE DELL'AZIONE PIANIFICATORIA

Si devono perseguire i seguenti obiettivi:

- funzionali: :IS/verde,, parcheggi, AR/esterne e interne , MM/spazi pubb., AC/attr.
- percettivi: CA/conn. Arch., VU/verde, SP/spazi pubb., FP/funzioni polarizzanti

Sono consentiti i seguenti interventi: CON/ RIQ /RIS /ABI /MIS/ ECO/ COL /SCO /STR /SOS

P/SCHEDA DI PREVISIONE

Località Grandi/F. Vara Oasi salus	Superficie coperta massima ammessa mq. 5.000		
Superficie fondiaria stimata	mq. 10.000		

P.1	PREVISIONI DI CARATT. FUNZIONALE	Legg.	Adeg.	Forte	Elev.
IS	INCREMENTO DEI SERVIZI				
	- Parcheggi				
	- Verde pubblico				
	- Interesse Comune				
	- Istruzione				
AR	AMPLIAMENTO RELAZIONI URBANE				
	- Interne				
	- Esterne				
MM	MIGLIORAMENTO COND. DI MANUTENZ.				
	- Corpi di fabbrica				
	- Spazi pubblici				
AC	ACCESSIBILITA'				
	- Di attraversamento				
	- Locale				

P.2	TESSUTI EDILIZI - tipologie di previsione	Ness.	Bassa	Medi	Alta
RS	RESIDEN. A SCHIERA COMPATTO STORICO				
RB	RESIDEN. A BLOCCO STORICO				
RR	RESIDEN. RURALE MONO O BIFAM.				
RA	RESIDEN. A BLOCCO ALTO CONTEMPOR.				
RL	RESIDEN. IN LINEA PLURIFAM. CONTEMP.				
RI	RESIDEN. ISOLATA MONO O BIFAM. CONT.				
AT	CONTENITORI ATTIVITA' PRODUTTIVE				
FM	FABBRICATI A DESTINAZ. MISTA (res./comm.)				
VS	VOLUMI E STRUTTURE PER SERVIZI				
MM	MANUFATTI DI CARATTERE MONUMENTALE				

P.3 - PARAMETRI QUALITATIVI URBANI DEL DISTRETTO

PERIMETRO SETTORE INTERV.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	SETTORI SOGG. a P.U.O.	
VIABILITA' PRINC. DI PROGETTO		ATTREZZATURE E SERVIZI	V
RIQUAL. PERCORSI	PARCHEGGI PUBBLICI	P
NUOVA EDILIZIA RESIDENZIALE	no	NUOVE ATT. PRODUTTIVE	no
RECUPERO EDIL. RESIDENZIALE	no	RISTRUTT. AREE INDUSTRIALI	no

P.4 - PARAMETRI QUANTITATIVI

INDICE UTILIZZ. INSEDIATIVA	0.35 mq/mq	ALTEZZA MASSIMA RESIDEN.	no
INDICE FABB. FOND. RESIDEN.	no	DISTANZA DALLE STRADE	m. 10.00
UNITA' MINIMA D'INTERVENTO	no	DISTANZA DAI CONFINI	m. 5.00
ALTEZZA MASSIMA . NON RESID.	Mt. 7.50	DISTANZA DAI FABBRICATI	m. 10.00

P.5 - PLANIMETRIA

SC. 1/10.000

P.6 - PREVISIONE DI SPAZI PER SERVIZI

	ESISTENTI	PREVISTI	TOTALE
VERDE PUBBLICO	--	Mq. 10.000	Mq. 10.000
PARCHEGGI (individuati nell'ambito I5)	--	Mq. 19.800	Mq. 19.800
ISTRUZIONE	--	--	--
INTERESSE COMUNE	--	Mq. 2.000	Mq. 2.000

P.7 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI E DI PROCEDIMENTO

obbligo di Permesso di costruire sottoposto a convenzione	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
individuazione oggetto essenziale della convenzione		

P.8 - MODALITA' ATTUATIVE

Il settore individuato in cartografia è soggetto a P.U.O.
Nelle aree restanti valgono le norme indicate al p.to I.9.6.

P.9 - RELAZIONE CON LA NORMATIVA GEOLOGICA

Area tipo 0: stabile, di fondovalle, pianeggiante o pseudo pianeggiante → <i>fattibilità legata a normali problematiche geologiche</i>

A / SCHEDA DI ANALISI	UNITA' URBANISTICA PAESISTICA "B"		
tipologia unità insediativa	Superficie territoriale stimata	mq.	280.000
Attività produttive	Superficie fondiaria stimata	mq.	109.000
Local.: Brugnato/Fondeghe	Volumetria stimata	mc.	90.000

A.1	ANALISI DEI TESSUTI EDILIZI	Ness.	Bassa	Medi	Alta
RS	RESIDEN. A SCHIERA COMPATTO STORICO				
RB	RESIDEN. A BLOCCO STORICO				
RR	RESIDEN. RURALE MONO O BIFAM.				
RA	RESIDEN. A BLOCCO ALTO CONTEMPOR.				
RL	RESIDEN. IN LINEA PLURIFAM. CONTEMP.				
RI	RESIDEN. ISOLATA MONO O BIFAM. CONT.				
AT	CONTENITORI ATTIVITA' PRODUTTIVE				
FM	FABBRICATI A DESTINAZ. MISTA (res./comm.)				
VS	VOLUMI E STRUTTURE PER SERVIZI				
MM	MANUFATTI DI CARATTERE MONUMENTALE				
A.2	PARAMETRI DI CARATT. FUNZIONALE	Insuf	Suff	Buon	Ottim
DS	DOTAZIONE DI SERVIZI				
RU	RELAZIONI URBANE				
CM	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE				
AC	ACCESSIBILITA'				
	Totale 5	0	2	3	
A.3	PARAMETRI di CARATT. PERCETTIVO	Insuf	Suff	Buon	Ottim
TE	OMOGENEITA' TESSUTI EDILIZI				
AF	ASSENZA CORPI DI FABBRICA DISSONANTI				
CA	ELEMENTI DI CONNOT.NE ARCHITETTONICA				
VU	STRUTTURA VERDE URBANO				
SP	ORGANICITA' SPAZI PUBBLICI				
FP	PRESENZA FUNZIONI POLARIZZANTI				
	Totale 5	0	2	3	
A.4	PARAMETRI RIASS. QUALITA' URBANA	Insuf	Suff	Buon	Ottim
	MEDIA DELLA QUALITA' FUNZIONALE				
	MEDIA DELLA QUALITA' PERCETTIVA				
	VALUTAZIONE COMPLESSIVA 10/Insuff				

A.5	CARATTERISTICHE GENERALI
Caratteri fisici	Zona spondale del F. Vara
Utilizzo e ruolo	Area non utilizzata a carattere naturalistico compresa tra l'autostrada e il F. Vara
Assetto proprietario	Unitario
Aree adibite a servizi	--

A.6	VINCOLI
Tutela monumenti (l. 1089/39)	no
Prot. bell. Natur. (l. 1497/39)	--
Corsi d'acqua	in parte soggetta al piano del Magra
Immobili di pregio	no
Strumento Urbanistico Vigente	D1 / D2 – produttivo

I/SCHEDA DI INDIRIZZO	UNITA'URBANISTICA E PAESISTICA "B"
località Brugnato / Le Fondeghe	

I.1 - INIZIATIVE IN ITINERE

Modifica parziale del tessuto urbano ed edilizio esistente

Sono previste azioni di notevole ampliamento dei servizi, della viabilità, degli spazi pubblici e delle attività economiche.

L'A.C., dopo una valutazione sugli effetti urbanistici del SUA approvato riguardante il settore 3, ha ritenuto lo strumento superato da nuove esigenze di carattere produttivo e quindi chiede che non venga più dato seguito alle sue previsioni, ma nel contempo indica, con le presenti norme i parametri quantitativi e progettuali da seguire per eseguire i nuovi interventi di tipo artigianale, industriale e commerciale

I.2	OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE
Caratteri fisici	Devono essere previsti interventi di qualificazione dell'esistente e di migliore inserimento ambientale
Utilizzo e ruolo	L'area mantiene le sue caratteristiche di zona produttiva; vengono previsti nuovi insediamenti
Assetto proprietario	
Aree adibite a servizi	

I.3 - FUNZIONE CARATTERIZZANTE

Produttivo, commerciale

I.4	FUNZIONI GENER. AMMESSE
SER	SERVIZI <ul style="list-style-type: none"> • PU/Servizi Pubblici (spazi pubblici o dedicati ad att. d'interesse gener.) • PA/Parcheggi Pubblici • PR/Servizi Privati (uguale funzione di quelli pubblici - non formano lo standard)
INF	INFRASTRUTTURE <ul style="list-style-type: none"> • VI/Viabilità (reti stradali e autostrad., ferrovie ecc., aree per parcheggio e serv.) • IT/Impianti tecnologici (impianti per prod., stoccaggio, distribuzione di energia)
COM	ATTIVITA' COMMERCIALI <ul style="list-style-type: none"> • AC/Attività commerciali (con sup. di vendita non sup. a mq. 300) • SM/Medie strutture di vendita (con sup. di vendita compresa tra a mq. 300 e 1.500) • EP/Pubblici esercizi (locali per ristorazione, spettacolo, intrattenimento, sale gioco)
UFF	UFFICI <ul style="list-style-type: none"> • DI/Direzionale (comprende attività direzionali e piccoli e medi uffici riuniti) • IM/Attività di servizio alle imprese (business center, laboratori, centri di formazione)
RIC	RICETTIVITA' <ul style="list-style-type: none"> • AL/Alberghi • TA/Residenze turistico-alberghiere
PRO	ATTIVITA' PRODUTTIVE <ul style="list-style-type: none"> • IA/Industria e artigianato (attività non compatibili con il tessuto urbano) • DE/Depositi e commercio all'ingrosso • AS/Artigianato di servizio (att. profess., agenzie, banche, artig. comp. residenza)
AGR	ATTIVITA' AGRICOLE <ul style="list-style-type: none"> • AG/Agricoltura ed allevamento (previste in tutti i settori)

I.5	FUNZIONI SPECIFICHE DEI SINGOLI SETTORI
Settore 1	Att. Ricettive RIC (AL e TA), commerciali COM (AC, SM e EP), Att. produttive- PRO (AS), uffici UFF (DI e IM) , servizi SER, infrastr. INF
Settore 2	Att. produttive- PRO (IA DE AS), commerciali COM (AC, SM), uffici - UFF (IM), servizi SER, INF
Settore 3	Att. produttive- PRO (IA DE AS), commerciali COM (AC, SM), uffici - UFF (IM), servizi SER, INF

I.6	INDIRIZZI DI CARATT. FUNZIONALE e OBIETTIVI di CARATT. PERCETTIVO	Ness.	Adeg	Forte	Elev.
IS	INCREMENTO DEI SERVIZI				
	- Parcheggi				
	- Verde pubblico				
	- Interesse Comune				
	- Istruzione				
AR	AMPLIAMENTO RELAZIONI URBANE				
	- Interne				
	- Esterne				
MM	MIGLIORAMENTO COND. DI MANUTENZ.				
	- Corpi di fabbrica				
	- Spazi pubblici				
AC	ACCESSIBILITA'				
	- Di attraversamento				
	- Locale				
I.3	OBIETTIVI DI CARATT. PERCETTIVO				
TE	RECUPERO OMOGENEITA' TESSUTI EDILIZI				
CD	INTEGRAZIONE CORPI DI FABB. DISSONANTI				
CA	INSERIM.ELEMENTI DI CONNOT.NE ARCHIT.				
VU	RAFFORZAM.STRUTTURA VERDE URBANO				
SP	POTENZIAM.ORGANICITA' SPAZI PUBBLICI				
FP	AUMENTO FUNZIONI POLARIZZANTI				
	Totale	0	4	21	24
	VALUTAZIONE COMPLESSIVA 49				

I.7	INDICAZIONI LIVELLO LOCALE P.T.C.P.
	L'area è condizionata dalle previsioni di esondabilità previste dal Piano di Bacino (vedi misure di salvaguardia)
	P.T.C.P.
	Assetto insediativo IS MO-B / ANI-CE
	Assetto vegetazionale BA-CO
	Assetto geomorfologico MO-B / MA

I.8	PRESCRIZIONI PUNTUALI DEL P.T.C.P.
	Per tutti i settori valgono le disposizioni previste dall'art. 74 delle Norme di conformità e congruenza, ed è inoltre vietato depositare materiali di qualsiasi natura all'esterno dei manufatti ad uso produttivo.
	Settore 1: per i fabbricati non residenziali la soglia volumetrica per ciascun corpo di fabbrica non può essere superiore a mc. 1.600.
	L'edificio a destinazione ricettiva dovrà essere collocato all'interno di una fascia di ampiezza pari a mt. 100, parallela al limite occidentale del settore.

L'attuazione del P.U.O. dovrà contenere un *Piano dell'arredo e del verde* che individui le dovute opere vegetali di mitigazione, schermatura ed inserimento ambientale degli interventi in relazione allo schema insediativo dei manufatti.

I.9 | INDICAZIONI NORMATIVE DI DETTAGLIO

I.9.1 - Caratteristiche degli interventi per tutti i settori

Le nuove autorizzazioni dovranno contenere un onere di tipo ambientale e funzionale nella progettazione degli interventi: miglioramento sostanziale della viabilità, aree verdi, inserimento dei manufatti.

Il rapporto di copertura RC massimo per tutti i settori non deve essere superiore al 40%.

I.9.2 – Settore 1

Può essere attuato mediante 2 P.U.O., uno dei quali di superficie non inferiore al 40% del totale della superficie del settore.

Eventuali fabbricati presenti possono essere demoliti e ricostruiti all'interno del settore 1 a parità di superficie agibile.

I.9.3 - Aree interessate da Siti di interesse comunitario: settore 2

Il settore 2 del distretto è marginalmente interessato dalla perimetrazione del P.S.I.C. – DGR 646/0: nella redazione del progetto definitivo dei manufatti si dovrà considerare, in particolar modo per le sistemazioni d'area, di tale vincolo.

A tal fine, contestualmente all'attuazione degli interventi a destinazione produttiva, dovrà essere redatta una specifica Relazione d'incidenza che documenti l'effettiva perdita di funzionalità ecologica del sito ad opera della passata realizzazione delle difese spondali e descriva gli interventi volti alla ricostruzione degli habitat naturali originari.

I.9.4 – Calcolo dei volumi nel settore 2

Le superfici dei manufatti già in uso ammontano a mq. 11.000 di sup. coperta, mentre le previsioni del PUC consentono di realizzare mq. 17.000 di superfici utilizzabili per le destinazioni consentite.

I.9.5 – Raccordo con il S.U.A. del settore 3

In particolare per quello che riguarda il precedente SUA, vengono confermati i vincoli preesistenti a verde e parcheggi (v. cartografia), mentre le indicazioni planovolumetriche vanno riconsiderate in funzione del nuovo perimetro del settore e del nuovo indice di utilizzazione insediativa.

I.10 | PREVISIONI DI CARATTERE INFRASTRUTTURALE

Viene confermata la nuova viabilità di perimetro alle zone industriali esistenti

I.11 | OBIETTIVO FINALE DELL'AZIONE PIANIFICATORIA

Si devono perseguire i seguenti obiettivi:

- funzionali: IS/verde, parcheggi, AR/esterne e interne, MM/spazi pubb., AC/attr.
- percettivi: CA/conn. arch., VU/verde, SP/spazi pubb., FP/funzioni polarizzanti

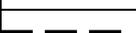
Sono consentiti i seguenti interventi: CON/ RIQ /RIS /ABI /MIS/ ECO/ COL /SCO /STR /SOS

P/SCHEDE DI PREVISIONE	UNITA' URBANISTICA E PAESISTICA "B"
località Brugnato /	Settore 1: Superficie fondiaria stimata mq. 57.000
Le Fondeghe	Settore 2: Superficie fondiaria stimata mq. 34.000
	Settore 3: Superficie fondiaria stimata mq. 18.000

P.1	PREVISIONI DI CARATT. FUNZIONALE	Legg.	Adeg.	Forte	Elev.
IS	INCREMENTO DEI SERVIZI				
	- Parcheggi				
	- Verde pubblico				
	- Interesse Comune				
	- Istruzione				
AR	AMPLIAMENTO RELAZIONI URBANE				
	- Interne				
	- Esterne				
MM	MIGLIORAMENTO COND. DI MANUTENZ.				
	- Corpi di fabbrica				
	- Spazi pubblici				
AC	ACCESSIBILITA'				
	- Di attraversamento				
	- Locale				

P.2	TESSUTI EDILIZI - tipologie di previsione	Ness.	Bassa	Medi	Alta
RS	RESIDEN. A SCHIERA COMPATTO STORICO				
RB	RESIDEN. A BLOCCO STORICO				
RR	RESIDEN. RURALE MONO O BIFAM.				
RA	RESIDEN. A BLOCCO ALTO CONTEMPOR.				
RL	RESIDEN. IN LINEA PLURIFAM. CONTEMP.				
RI	RESIDEN. ISOLATA MONO O BIFAM. CONT.				
AT	CONTENITORI ATTIVITA' PRODUTTIVE				
FM	FABBRICATI A DESTINAZ. MISTA (res./comm.)				
VS	VOLUMI E STRUTTURE PER SERVIZI				
MM	MANUFATTI DI CARATTERE MONUMENTALE				

P.3 - PARAMETRI QUALITATIVI URBANI DEL DISTRETTO

SETTORI SOGG. a P.U.O.		VOLUMI TERZIARI MISTI	no
VIABILITA' PRINC. DI PROGETTO		ATTREZZATURE E SERVIZI	V
RIQUAL. PERCORSI		PARCHEGGI PUBBLICI	P
PERIMETRO SETTORE INTERV.		NUOVI CONTEN. ATT. PRODUTTIVE	si
RECUPERO EDIL. RESIDENZIALE	no	RISTRUTT. AREE INDUSTRIALI	si

P.4 - PARAMETRI QUANTITATIVI

Sett. 1

INDICE UTIL. FOND. RESID.	no	DISTANZA DALLE STRADE	m. 5.00
INDICE UTILIZZ. FOND. PROD.	0.30 mq/mq	DISTANZA DAI CONFINI	m. 5.00
ALTEZZA MAX NON RESID.	m. 10.00	DISTANZA DAI FABBRICATI	m. 10.00

Sett. 2

INDICE UTIL. FOND. RESID.	no	DISTANZA DALLE STRADE	m. 5.00
INDICE UTILIZZ. FOND. PROD.	0.50 mq/mq	DISTANZA DAI CONFINI	m. 5.00
ALTEZZA MAX NON RESID.	❖	DISTANZA DAI FABBRICATI	m. 10.00

❖ NON SUPERIORE A QUELLA MASSIMA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Sett. 3

INDICE UTIL. FOND. RESID.	no	DISTANZA DALLE STRADE	m. 5.00
INDICE UTILIZZ. FOND. PROD.	0.40 mq/mq	DISTANZA DAI CONFINI	m. 5.00
ALTEZZA MAX NON RESID.	m. 10.00	DISTANZA DAI FABBRICATI	m. 10.00

P.5 - PLANIMETRIA

SC. 1/10.000



	P.6 - PREVISIONE SERVIZI	ESISTENTI	PREVISTI	TOTALE
Settore 1	VERDE PUBBLICO	--	Mq. 1.500	Mq. 1.500
	PARCHEGGI	--	Mq. 2.000	Mq. 2.000
Settore 2	VERDE PUBBLICO	--	Mq. 1.200	Mq. 1.200
	PARCHEGGI	--	Mq. 1.800	Mq. 1.800
Settore 3	VERDE PUBBLICO	--	Mq. 2.700	Mq. 2.700
	PARCHEGGI	--	Mq. 4.950	Mq. 4.950
Totale Distretto	VERDE PUBBLICO	--	mq. 5.400	mq. 5.400
	PARCHEGGI	--	mq. 8.750	mq. 8.750

P.7 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI E DI PROCEDIMENTO

obbligo di Permesso di costruire sottoposto a convenzione	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
individuazione oggetto essenziale della convenzione		

P.8 - MODALITA' ATTUATIVE

Il settore n. 1 è soggetto a P.U.O.

P.9 - RELAZIONE CON LA NORMATIVA GEOLOGICA

Area tipo 0: stabile, di fondovalle, pianeggiante o pseudo pianeggiante → <i>fattibilità legata a normali problematiche geologiche</i>
