



COMUNE DI VILLAGRANCA IN LUNIGIANA
Provincia di Massa-Carrara

IL PIANO STRUTTURALE

Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 – *Norme per il governo del territorio*

Quadro progettuale

NORME DI GOVERNO DEL TERRITORIO ALLEGATO “B”

SCHEDE NORMA U.T.O.E.

Elaborato modificato come da prescrizioni di cui al verbale Pag. 4) della Conferenza tra le Strutture tecniche del Comune di Villafranca in Lunigiana, della Provincia di Massa Carrara e della Regione Toscana del 15/5/2008.

Maggio 2008

Il Sindaco

L'Assessore all'Urbanistica

Ufficio di Piano: Progettisti

Coordinamento Interno (Dirigente Settore Urbanistica)
Collaboratori interni

Dott. Lucio Barani

Geom. Franco Trombella

Arch. Ilaria Attuoni

Arch. Lino Giorgini

Arch. Massimo Laporini

Dott. Geol. Gabriele Borghini

Dott For. Stefano Bandini

Arch. Walter Riani

Arch. Fabrizio Boni

Geom. Paolo Bestazzoni

INDICE

PREMESSA

1. Le U.T.O.E.

- 1.1. U.T.O.E. n°1. Irola
- 1.2. U.T.O.E. n°2. Mocrone
- 1.3. U.T.O.E. n°3. Magrate
- 1.4. U.T.O.E. n°4. Il piano – Cà Madonna
- 1.5. U.T.O.E. n°5. Bivio di Isaia
- 1.6. U.T.O.E. n°6. Filetto
- 1.7. U.T.O.E. n°7. Villafranca
- 1.8. U.T.O.E. n°8. Panda-Trada
- 1.9. U.T.O.E. n°9. Villafranca – La vigna
- 1.10. U.T.O.E. n°10. Virgoletta
- 1.11. U.T.O.E. n°11. Merizzo
- 1.12. U.T.O.E. n°12. Fornoli

2. Dimensionamento complessivo

- 2.1. Carico massimo ammissibile all'interno delle UTOE
- 2.2. Gli standards

PREMESSA

Come precisato al Tit. III, Parte III delle NTA le **Unità Territoriali Organiche Elementari** assicurano un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale del Comune di Villafranca e sono il principale riferimento nella gestione operativa delle prioritarie azioni strategiche individuate dal P.S. per il miglioramento delle condizioni complessive di vita della cittadinanza.

Il perimetro delle U.T.O.E. deve essere considerato come limite all'espansione e allo sviluppo urbano e pertanto la localizzazione delle "aree di nuovo impianto" (di cui al Titolo IV, Parte III delle NTA), nonché quelle di norma soggette a piano attuativo o rientranti nelle categorie previste dal *Piano Complesso di Intervento* (di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005), sono consentite solo all'interno di esse.

Tale perimetro dovrà essere precisato puntualmente con il primo Regolamento Urbanistico con la possibilità di modificarlo, tanto in più quanto in meno, del 10% della superficie complessiva della relativa U.T.O.E. individuata dal P.S. nella Tavola n°3a del Quadro Progettuale.

Le Unità Territoriali Organiche Elementari, individuate sulla base del quadro conoscitivo e in particolar modo discendenti dall'interpretazione della sintesi della struttura territoriale, sono le seguenti:

1. "Irola";
2. "Mocrone";
3. "Malgrate";
4. "Il piano – Cà Madonna";
5. "Bivio di Isaia";
6. "Filetto";
7. "Villafranca";
8. "Panda-Trada";
9. "Villafranca – La vigna";
10. "Virgoletta";
11. "Merizzo";
12. "Fornoli".

Il presente elaborato, ad integrazione e a specificazione di quanto descritto nelle NTA del P.S., rappresenta il principale riferimento per la definizione negli atti di governo del territorio di previsioni e destinazioni di zona e comprende: descrizione e caratteri prevalenti, direttive, indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative, modalità di attuazione delle principali azioni, carico massimo ammissibile dell'insediamento e dimensionamento del primo R.U. e standards.

Considerato, infine, che l'art. 8 del *Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio)*, di cui al D.P.G.R. 9/2/2007, n. 3/R, prescrive che il dimensionamento deve essere riferito anche ai sistemi e sub-sistemi, alla fine del presente elaborato si precisa quale sia il *Dimensionamento complessivo* del P.S. e la verifica degli standards relativi a tutto il territorio comunale.

1. IL DIMENSIONAMENTO ALL'INTERNO DELLE U.T.O.E.

U.T.O.E. n°1. Irola

1. Descrizione e caratteri prevalenti

L'U.T.O.E. Irola comprende i nuclei, le attrezzature, le infrastrutture e gli spazi aperti e le aree agricole di frangia della frazione collinare.

2. Direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative

Sono direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative da definire e garantire nel R.U. con apposita disciplina e mediante specifiche localizzazioni e previsioni di zona:

a) il miglioramento della qualità ambientale e urbana dei centri e nuclei storici;
b) il recupero del patrimonio edilizio esistente;
c) la valorizzazione ed il recupero di tutte le emergenze presenti e dei beni storico – culturali, classificati (e schedati) come *Invariante* dal vigente strumento urbanistico e confermati dal presente, quali il Borgo di Irola di sopra e la Chiesa parrocchiale di S. Gemignano (n. 1.1), il Borgo di Irola di sotto (n. 1.2), la Casa Torre (n. 1.3) ed il cimitero di Irola (n. 2.1);

d) la realizzazione, tramite recupero del patrimonio edilizio esistente, di strutture ricettive quali:
- alberghi e/o R.T.A., così come definite e disciplinate al Tit. II, Capo I della L.R. 17/1/2005, n.

14;

- affittacamere, case e appartamenti per vacanze, locazioni ad uso turistico, residenze d'epoca, così come definite e disciplinate al Tit. II, Capo II della L.R. 17/1/2005, n. 14;

e) il recupero del patrimonio edilizio esistente per scopi legati alle attività agricole;

f) la realizzazione di un parco attrezzato;

g) l'aumento della dotazione dei parcheggi.

Il PS, conformemente alle osservazioni pervenute dall'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n. 1, oltre alle prescrizioni di cui sopra assume gli ulteriori obiettivi per il ciclo dell'acqua, i quali dovranno essere tradotti in norme cogenti per la redazione del RU:

a) assicurare adeguata erogazione dell'acqua per usi civili commisuratamente alle nuove previsioni;

b) assicurare la realizzazione di un sistema fognario-depurativo adeguato alle nuove previsioni.

In particolare il RU prescriverà che i titoli abilitativi edilizi riguardanti le previsioni insediative di cui sotto dovranno essere rilasciati solo allorché gli interventi di cui sopra sul ciclo delle acque saranno realizzati o inseriti nel futuro Piano Operativo Triennale (P.O.T.) o con finanziamenti extra-tariffa Servizio Idrico Integrato.

3. Modalità di attuazione delle principali azioni

Tutti gli interventi edilizi previsti in questa UTOE dovranno essere realizzati secondo le disposizioni di cui al Titolo VIII, Capo III della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 – *Norme per l'edilizia sostenibile* e della D.G.R. 12/7/2004, n. 24 – *Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici della Toscana*, e le disposizioni di cui al Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, "*Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia*", così come integrato dal Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, "*Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico in edilizia*".

4. Carico massimo ammissibile dell'insediamento

Utoe 1 - Irola						
	Recupero		Nuovo impianto		Totale	
Residenziale	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)
	5	500	0	0	5	500
Industriale/artigianale		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Commerciale (medie strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Commerciale (grandi strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Direzionale	Unità	SUL (mq)		SUL (mq)	Unità	SUL (mq)
	3	150	0	0	3	150
Agricola		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		200		200		400
Turistico ricettivo	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)
	20	800	0	0	20	800

5. Gli Standard

Utoe 1 - Irola									
	STATO ATTUALE			PREVISIONI DI PS			TOTALE		
	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)
	21			10			31		
Istruzione		0	0		0	0		0	0
Attrezzature d'interesse comune		1200	57,14		0	0		1200	38,70
Verde attrezzato		0	0		400	40,00		400	12,90
Parcheggi		200	9,52		200	20,00		400	12,90
TOTALE	21	1400	66,66	10	800	80,00	31	2000	64,51

U.T.O.E. n°2. Mocrone

1. Descrizione e caratteri prevalenti

L'UTOE 2 comprende il borgo di Mocrone e si estende lungo la provinciale fino a raggiungere la ferrovia Pontremolese, comprendendo un'area caratterizzata da insediamenti misti ad attività agricole.

2. Direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative

Sono direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative da definire e garantire nel R.U. con apposita disciplina e mediante specifiche localizzazioni e previsioni di zona:

- a) il miglioramento della qualità ambientale e urbana del centro storico di Mocrone, realizzata mediante anche la costruzione di un by-pass stradale;
- b) il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- c) la valorizzazione ed il recupero di tutte le emergenze presenti e dei beni storico – culturali, classificati (e schedati) come *Invariante* dal vigente strumento urbanistico e confermati dal presente, quali la Chiesa di Mocrone (n. 3.1), Il Casale (n. 3.2), Casa Bernardi (n. 4.1), Chiesa parrocchiale di San Maurizio (n. 4.2);
- d) la realizzazione in *lotti liberi per l'edificazione o aree di nuovo impianto* di nuovi alloggi;
- e) la realizzazione, tramite recupero del patrimonio edilizio esistente e in *lotti liberi per l'edificazione o aree di nuovo impianto*, di strutture ricettive quali:
 - alberghi e/o R.T.A., così come definito e disciplinato al Tit. II, Capo I della L.R. 17/1/2005, n. 14;
 - affittacamere, case e appartamenti per vacanze, locazioni ad uso turistico, residenze d'epoca, così come definite e disciplinate al Tit. II, Capo II della L.R. 17/1/2005, n. 14;
- f) l'incremento delle aree standard, segnatamente attrezzature d'interesse comune, verde attrezzato e parcheggi.

Il PS, conformemente alle osservazioni pervenute dall'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n. 1, oltre alle prescrizioni di cui, dovrà assicurare adeguata erogazione dell'acqua per usi civili commisuratamente alle nuove previsioni, quale ulteriore obiettivo per il ciclo dell'acqua che dovrà essere tradotto in norme cogenti per la redazione del RU. In particolare il RU prescriverà che i titoli abilitativi edilizi riguardanti le previsioni insediative di cui sopra dovranno essere rilasciati solo allorquando gli interventi di cui sopra sul ciclo delle acque saranno realizzati o inseriti nel futuro Piano Operativo Triennale (P.O.T.) o con finanziamenti extra-tariffa Servizio Idrico Integrato.

3. Modalità di attuazione delle principali azioni

Tutti i manufatti previsti in questa UTOE dovranno essere realizzati secondo le disposizioni di cui al Titolo VIII, Capo III della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 – *Norme per l'edilizia sostenibile* e della D.G.R. 12/7/2004, n. 24 – *Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici della Toscana*, e le disposizioni di cui al Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, “*Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia*”, così come integrato dal Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, “*Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico in edilizia*”.

In quest'ambito vengono riconfermati gli alloggi previsti dal vigente P.S. per l'UTOE 4 e non ancora realizzati, i quali sono compresi negli alloggi previsti come “Nuovo impianto” nella tabella successiva.

Le aree di nuovo impianto da attuarsi con piani attuativi e programmi complessi di intervento dovranno assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico non inferiori al 25% della superficie complessiva.

Gli interventi di recupero e riqualificazione urbanistica da attuarsi con piani attuativi e programmi complessi di intervento dovranno assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico intorno al 15% della superficie complessiva.

Gli interventi di nuovo impianto previsti per i lotti liberi per l'edificazione, i quali saranno localizzati dal RU in ambiti adiacenti, contermini o interclusi ad insediamenti esistenti e comunque ubicati in contesti sostanzialmente insediati e serviti di urbanizzazioni primarie, saranno soggetti al rilascio di titolo abilitativo convenzionato nel quale si preciseranno (in idonee schede redatte in allegato al RU) le caratteristiche degli interventi previsti.

4. Carico massimo ammissibile dell'insediamento

Utoe 2 - Mocrone						
	Recupero		Nuovo impianto		Totale	
Residenziale	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)
	5	500	30	4.500	35	5.000
Industriale/artigianale		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Commerciale (medie strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Commerciale (grandi strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Direzionale	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)
	5	300			5	300
Agricola		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		100		200		300
Turistico ricettivo	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)
	10	600	40	2.800	50	3.400

5. Gli Standard

Utoe 2 – Mocrone									
	STATO ATTUALE			PREVISIONI DI PS			TOTALE		
	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)
	232			60			292		
Istruzione		0	0		0	0		0	0
Attrezzature d'interesse comune		500	2,15		500	8,33		1000	3,42
Verde attrezzato		0	0		3000	50,00		3000	10,27
Parcheggi		730	3,14		1800	30		2530	8,66
TOTALE	232	1230	5,30	60	5300	88,33	292	6530	22,36

U.T.O.E. n°3. Malgrate

1. Descrizione e caratteri prevalenti

L'U.T.O.E. Malgrate comprende il nucleo storico e le aree agricole di frangia della frazione collinare.

2. Direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative

Sono direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative da definire e garantire nel R.U. con apposita disciplina e mediante specifiche localizzazioni e previsioni di zona:

a) la valorizzazione ed il recupero delle emergenze presenti e dei beni storico – culturali, classificati (e schedati) come *Invariante* dal vigente strumento urbanistico e confermati dal presente, quali il Castello (n. 5.2) ed il Borgo di Malgrate (n. 5.3);

b) il recupero del patrimonio edilizio esistente anche per fini turistico ricettivi;

c) la valorizzazione delle strutture ed infrastrutture fondiarie e delle attività colturali e comunque con il rispetto del paesaggio storico consolidatosi;

d) l'incremento delle aree a parcheggio.

3. Modalità di attuazione delle principali azioni

Tutti gli interventi sui manufatti esistenti previsti in questa UTOE dovranno essere realizzati – compatibilmente con le normative di tutela storico/architettonica - secondo le disposizioni di cui al Titolo VIII, Capo III della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 – *Norme per l'edilizia sostenibile* e della D.G.R. 12/7/2004, n. 24 – *Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici della Toscana*, e le disposizioni di cui al Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, “*Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia*”, così come integrato dal Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, “*Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico in edilizia*”.

4. Carico massimo ammissibile dell'insediamento

Utoe 3 - Malgrate						
	Recupero		Nuovo impianto		Totale	
Residenziale	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)
	5	500	0	0	5	500
Industriale/artigianale		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Commerciale (medie strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Commerciale (grandi strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Direzionale	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)
	5	250	0	0	5	250
Agricola		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		100		100		200
Turistico ricettivo	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)
	10	600	0	0	10	600

5. Gli Standard

Utoe 3 - Malgrate									
	STATO ATTUALE			PREVISIONI DI PS			TOTALE		
	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)
	45			13			58		
Istruzione		0	0		0	0		0	0
Attrezzature d'interesse comune		1500	33,33		0	0		1500	25,86
Verde attrezzato		0	0		0	0		0	0
Parcheggi		300	6,66		300	23,00		600	10,34
TOTALE	45	1800	40,00	13	300	23,00	58	2100	36,20

U.T.O.E. n°4. Il piano – Cà Madonna

1. Descrizione e caratteri prevalenti

L'U.T.O.E. Il piano – Cà Madonna comprende l'area centrale della Piana di Villafranca, collocata tra la statale della Cisa e le due strade provinciali che si diramano da questa verso Filetto e Mocrone. Si precisa che rispetto ai contenuti di cui alla variante allo strumento urbanistico vigente (D.C.C. n. 31 del 31/7/2006) sono state apportate alcune modifiche come di seguito specificato.

2. Direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative

Sono direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative da definire e garantire nel R.U. con apposita disciplina e mediante specifiche localizzazioni e previsioni di zona:

a) la realizzazione del campo da golf e attrezzature connesse, compreso alloggi residenziali e attività turistico-ricettive, previste dal vigente P.S. e R.U., ma che la presente normativa modifica nel perimetro dell'area interessata e nel dimensionamento delle funzioni residenziali e turistico-ricettive. In particolare la normativa vigente prevede la realizzazione di 10.000,00 mc residenziali (circa 3.330,00 mq di SUL per 22 alloggi) e 15.000,00 mc di turistico-ricettivo, alberghi e/o R.T.A., così come definito e disciplinato al Tit. II, Capo I della L.R. 17/1/2005, (circa 5.000,00 mq di SUL per 50 posti letto) i quali sono ricompresi ed aumentati secondo quanto complessivamente precisato nella tabella seguente;

b) la valorizzazione ed il recupero delle emergenze presenti e dei beni storico – culturali, classificati (e schedati) come *Invariante* dal vigente strumento urbanistico e confermati dal presente, quali Cà Massai (n. 6.1), Il monte (n. 6.2) e Cà Madonna (n. 6.3);

c) la valorizzazione delle attività rurali presenti anche attraverso la realizzazione di attività integrative di quelle tradizionali (anche di tipo turistico-ricettive e ricreative) ed in generale la fruizione degli spazi rurali da parte dei residenti e dei turisti anche attraverso la correlazione con le attrezzature sportive-ricreative di cui sopra;

d) la realizzazione di aree a parcheggio commisurate alle esigenze di fruizione delle strutture golfistiche;

e) la realizzazione di attività ludico/sportive complementari al golf (piscina, campi da tennis, calcio e/o calcetto, maneggio cavalli, ecc).

Il PS, conformemente alle osservazioni pervenute dall'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n. 1, oltre alle prescrizioni di cui sopra assume gli ulteriori obiettivi per il ciclo dell'acqua, i quali dovranno essere tradotti in norme cogenti per la redazione del RU:

a) assicurare adeguata erogazione dell'acqua per usi civili commisuratamente alle nuove previsioni;

b) assicurare la realizzazione di un sistema fognario-depurativo adeguato alle nuove previsioni. In particolare il RU prescriverà che i titoli abilitativi edilizi riguardanti le previsioni insediative di cui sotto dovranno essere rilasciati solo allorquando gli interventi di cui sopra sul ciclo delle acque saranno realizzati o inseriti nel futuro Piano Operativo Triennale (P.O.T.) o con finanziamenti extra-tariffa Servizio Idrico Integrato.

3. Modalità di attuazione delle principali azioni

Tutti i manufatti previsti in questa UTOE dovranno essere realizzati secondo le disposizioni di cui al Titolo VIII, Capo III della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 – *Norme per l'edilizia sostenibile* e della D.G.R. 12/7/2004, n. 24 – *Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici della Toscana*, e le disposizioni di cui al Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, "*Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia*", così come integrato dal Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, "*Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico in edilizia*".

In fase di progettazione dell'impianto dovranno essere rispettate, inoltre, le seguenti disposizioni normative che regolano la materia:

- *Istruzioni tecniche per la pianificazione degli impianti per il gioco del golf*, di cui alla D.G.R. 22 giugno 1998, n. 646;

- *Norme per l'impiantistica di percorsi di golf*, di cui alla delibera del Consiglio della Federazione Italiana Golf del 26 ottobre 1999 e 29 marzo 2004;

- *Linee guida generali per una costruzione ecocompatibile dei percorsi di golf italiani*, a cura della Sezione Tappeti Erbosi della Scuola Nazionale di Golf e della Commissione Impianti della Federazione Italiana Golf.

Gli interventi previsti nell'UTOE di cui si tratta sono da attuarsi con piani attuativi (artt. 65 e segg. della L.R. 1/2005) e/o con piani complessi di intervento (artt. 56 e segg. L.R. 1/2005), così come precisato nella vigente normativa di PS per quest'ambito. In particolare il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere apposite disposizioni volte a dilazionare in più fasi l'attuazione degli interventi ammessi relativi alle funzioni residenziali e turistico/ricettive da commisurarsi alle fasi di realizzazione dell'intero compendio sportivo/golfistico e servizi/attrezzature/standard previsti. Più specificamente e conformemente a quanto già previsto dalla vigente normativa di RU per quest'ambito, il Piano Attuativo sarà corredato da apposita Convenzione nella quale, tra l'altro, siano contenute prescrizioni vincolanti in merito a:

- caratteristiche e modalità di realizzazione dell'intervento tramite l'individuazione di zone e sottozone funzionali;

- vincolo di destinazione d'uso della durata di venti anni;

- vincolo a non frazionare il complesso immobiliare e di gestione unitaria relativamente alle strutture ricettive;

- realizzazione degli interventi edificatori insediativi contestualmente alla realizzazione dell'impianto/attività golfistiche, ovvero:

- realizzazione di 1/2 delle superfici a destinazione residenziale (SUL mq 7.500,00), delle strutture ricettive/albergo (SUL mq. 7.000,00) e delle superfici di recupero (SUL mq 500+350) contestualmente alla realizzazione: delle diciotto buche del percorso di gioco; alla realizzazione delle dotazioni infrastrutturali; alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle sistemazioni ambientali ed esterne, degli standard e degli spazi sportivi ad uso pubblico ad integrazione del campo da golf;

- realizzazione della residua superficie a destinazione residenziale (mq 7.500,00) prevista in seguito all'entrata in esercizio (rilascio di agibilità) delle attività golfistiche e funzioni correlate previste;

- fidejussione a garanzia degli importi riguardanti la realizzazione delle diciotto buche del percorso di gioco, alla realizzazione delle dotazioni infrastrutturali, delle opere di urbanizzazione, delle sistemazioni ambientali ed esterne, degli standard e degli spazi sportivi ad uso pubblico ad integrazione del campo da golf;

Le funzioni insediative previste (residenza, turistico ricettivo) dovranno essere realizzate nel rispetto delle risorse naturali, con particolare riferimento al contenimento del consumo di suolo, limitando al massimo la tipologia edilizia della villa monofamiliare.

Tali insediamenti dovranno essere preferibilmente localizzati nella fascia di territorio più urbanizzato, ricompreso sul lato sud-ovest dell'UTOE 5, in fregio e ricompresa tra direttrici infrastrutturali primarie e tecnologiche, la quale rappresenta la naturale estensione del territorio urbanizzato posto a nord del capoluogo.

L'intervento riguardante la struttura golfistica sarà attuato in modo da non alterare significativamente il valore dei paesaggi, ammettendo solo minime trasformazioni morfologiche.

La realizzazione del campo da golf sarà, infine, subordinata ad un confronto e ad un accordo a livello sovracomunale stante la riconosciuta valenza dell'intervento in esame e la necessità di coordinare la distribuzione degli impianti da golf sul territorio regionale.

4. Carico massimo ammissibile dell'insediamento

Utoe 4 – Il piano – Cà Madonna						
	Recupero		Nuovo impianto		Totale	
Residenziale	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)
	5	450	100	15.000	105	15.450
Industriale/artigianale		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Commerciale (medie strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Commerciale (grandi strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Direzionale	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)
	3 attività	210	5	350	8	560
Agricola		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		300		500		800
Turistico ricettivo	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)
	0	0	100	7.000	100	7.000

5. Gli Standard

Utoe 4 – Il piano – Cà Madonna									
	STATO ATTUALE			PREVISIONI DI PS			TOTALE		
	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)
	56			60			166		
Istruzione		0	0		0	0		0	0
Attrezzature d'interesse comune		0	0		0	0		0	0
Verde attrezzato		0	0		700000	11666,66		700000	4216,87
Parcheggi		0	0		8000	133,33		8000	48,19
TOTALE	56	0	0	60	708000	11800	166	708000	4265,06

N.B. Per quanto riguarda il numero di abitanti previsti connessi alle nuove previsioni si precisa che questi sono calcolati nel n. di 60, pari a circa 26 famiglie residenti, le quali occuperanno altrettanti alloggi previsti.

I rimanenti ulteriori 74 alloggi (100 – 26) saranno destinati a seconde case, così come previsto nell'elaborato "Il dimensionamento degli insediamenti".

U.T.O.E. n°6. Bivio di Isaia

1. Descrizione e caratteri prevalenti

L'U.T.O.E. Bivio di Isaia comprende un'area posta nella piana di Villafranca, che si estende dal confine comunale verso Bagnone, alle propaggini di Malgrate, fino a raggiungere il borgo di Filetto.

2. Direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative

Sono direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative da definire e garantire nel R.U. con apposita disciplina e mediante specifiche localizzazioni e previsioni di zona:

- a) il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b) la realizzazione in *lotti liberi per l'edificazione o aree di nuovo impianto* di nuovi alloggi;
- c) la realizzazione, tramite recupero del patrimonio edilizio esistente e in *lotti liberi per l'edificazione o aree di nuovo impianto*, di strutture ricettive quali:
 - alberghi e/o R.T.A., così come definito e disciplinato al Tit. II, Capo I della L.R. 17/1/2005, n. 14;
 - affittacamere, case e appartamenti per vacanze, locazioni ad uso turistico, residenze d'epoca, così come definite e disciplinate al Tit. II, Capo II della L.R. 17/1/2005, n. 14;
 - d) l'incremento delle aree standard, segnatamente verde attrezzato e parcheggi.

Il PS, conformemente alle osservazioni pervenute dall'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n. 1, oltre alle prescrizioni di cui sopra assicurerà la realizzazione di un sistema fognario-depurativo adeguato alle nuove previsioni, quale ulteriore obiettivo per il ciclo dell'acqua; questo dovrà essere tradotto in norme cogenti per la redazione del RU:

In particolare il RU prescriverà che i titoli abilitativi edilizi riguardanti le previsioni insediative di cui sotto dovranno essere rilasciati solo allorquando gli interventi di cui sopra sul ciclo delle acque saranno realizzati o inseriti nel futuro Piano Operativo Triennale (P.O.T.) o con finanziamenti extra-tariffa Servizio Idrico Integrato.

3. Modalità di attuazione delle principali azioni

Tutti i manufatti previsti in questa UTOE dovranno essere realizzati secondo le disposizioni di cui al Titolo VIII, Capo III della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 – *Norme per l'edilizia sostenibile* e della D.G.R. 12/7/2004, n. 24 – *Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici della Toscana*, e le disposizioni di cui al Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, "*Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia*", così come integrato dal Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, "*Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico in edilizia*".

In quest'ambito vengono riconfermati i n. 22 alloggi previsti dal vigente P.S. per le UTOE 5 e 7 e non ancora realizzati, i quali sono compresi negli alloggi previsti come "Nuovo impianto" nella tabella successiva.

Le aree di nuovo impianto da attuarsi con piani attuativi (artt. 65 e segg. della L.R. 1/2005) e piani complessi di intervento (artt. 56 e segg. della L.R. 1/2005) devono assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico non inferiori al 25% della superficie complessiva.

Gli interventi di recupero e riqualificazione urbanistica da attuarsi con piani attuativi e programmi complessi di intervento devono assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico intorno al 20% della superficie complessiva.

Gli interventi di nuovo impianto previsti per i lotti liberi per l'edificazione, i quali saranno localizzati dal RU in ambiti adiacenti, contermini o interclusi ad insediamenti esistenti e comunque ubicati in contesti sostanzialmente insediati e serviti di urbanizzazioni primarie, saranno soggetti al rilascio di titolo abilitativo convenzionato nel quale si preciseranno (in idonee schede redatte in allegato al RU) le caratteristiche degli interventi previsti.

4. Carico massimo ammissibile dell'insediamento

Utoe 5 – Bivio di Isaia						
	Recupero		Nuovo impianto		Totale	
Residenziale	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)
	5	500	45	6.700	50	7.200
Industriale/artigianale		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Commerciale (medie strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Commerciale (grandi strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Direzionale	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)
	3	210	0	0	3	210
Agricola		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		200		400		600
Turistico ricettivo	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)
	10	500	20	1.700	30	2.200

5. Gli Standard

Utoe 5 – Bivio di Isaia									
	STATO ATTUALE			PREVISIONI DI PS			TOTALE		
	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)
	485			70			555		
Istruzione		0	0		0	0		0	0
Attrezzature d'interesse comune		0	0		0	0		0	0
Verde attrezzato		0	0		5000	71,42		5000	9,00
Parcheggi		0	0		6000	85,71		6000	10,81
TOTALE	485	0	0	70	11000	157,14	555	11000	19,82

U.T.O.E. n°6. Filetto

1. Descrizione e caratteri prevalenti

L'U.T.O.E. Filetto comprende i nuclei, le attrezzature, le infrastrutture e gli spazi aperti e le aree agricole di frangia della frazione collinare.

2. Direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative

Sono direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative da definire e garantire nel R.U. con apposita disciplina e mediante specifiche localizzazioni e previsioni di zona:

a) la valorizzazione ed il recupero delle emergenze presenti e dei beni storico – culturali, classificati (e schedati) come *Invariante* dal vigente strumento urbanistico e confermati dal presente, quali la selva di Filetto (n. 8.1), la Chiesa di San Genesio (n. 8.2), il Borgo di Filetto (n. 8.3).

b) il miglioramento della qualità ambientale e urbana del Borgo di Filetto attraverso la definizione di regole tecnico-normative volte alla eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui realizzati nel tempo mediante la predisposizione di strumenti normativi, quali il Piano del colore, unitamente alla creazione di idonei spazi di parcheggio per poter rispondere efficacemente alle esigenze dei fruitori del borgo soprattutto durante il periodo di feste e fiere estive e alla creazione di un piccolo tratto di strada che congiungerà due strade esistenti e servirà a drenare il traffico dal centro e a collegare l'area golf (e quindi i suoi fruitori) con il borgo;

b) garantire una migliore fruibilità-accessibilità al borgo di Filetto da parte dei cittadini e dei turisti attraverso adeguate aree per parcheggio (soprattutto pullmann) oltre al mantenimento della integrazione tra spazio rurale, nucleo storico e percorsi storici e interpoderali presenti, quali aree filtro e quali paesaggio di contorno in stretta relazione con le valenze storico-paesaggistiche del borgo, quindi quale cesura tra gli insediamenti storici di valore paesaggistico e quelli più recenti e più propriamente residenziali;

c) il mantenimento e l'incremento della fruizione del territorio da parte dei residenti e dei turisti, anche in una ottica di percorso tematico per potersi riappropriare delle dinamiche umane che hanno consentito il formarsi del paesaggio (percorso e parco culturale degli Antichi Castagneti della Selva di Filetto), ma anche proponendo funzioni aggregative e di richiamo di valenza turistico-ludico-sportiva a basso impatto ad implementare quelle già esistenti (ad es. orienteering, manifestazioni tematiche, etc);

d) la realizzazione di una struttura termale presso l'ex dancing "Il nido", comprensiva di spazi turistico-ricettivi e ricreativi;

e l'incentivazione di azioni tese alla ricostruzione filologica delle destinazioni rurali prossime all'abitato di Filetto ed in generale il recupero delle infrastrutture fondiarie e delle strutture abitative o agricole secondo tecniche e canoni tradizionali;

f) la realizzazione in *lotti liberi per l'edificazione o aree di nuovo impianto* di nuovi alloggi;

g) la realizzazione, tramite recupero del patrimonio edilizio esistente e in *lotti liberi per l'edificazione o aree di nuovo impianto*, di strutture ricettive quali:

- alberghi e/o R.T.A., così come definite e disciplinate al Tit. II, Capo I della L.R. 17/1/2005, n. 14;

- affittacamere, case e appartamenti per vacanze, locazioni ad uso turistico, residenze d'epoca, così come definite e disciplinate al Tit. II, Capo II della L.R. 17/1/2005, n. 14;

h) l'incremento delle aree standard, segnatamente verde attrezzato e parcheggi.

Per quanto riguarda le nuove strutture insediative a fini turistici previste dovranno essere concesse soltanto se abbiano quale obiettivo principale la valorizzazione della risorsa termale. L'utilizzo di tale risorsa sarà comunque conseguente all'ottenimento delle autorizzazioni di legge per il relativo sfruttamento. A tale fine il RU definirà adeguate fasce di protezione ambientale e la relativa disciplina in conformità alla vigente normativa.

Si precisa che, conformemente all'art. 13, comma 2 del PIT i nuovi insediamenti turistici nella zona termale sono proporzionati per dimensioni e bacino di utenza alla risorsa idrica da utilizzare, in coerenza con i piani e programmi di settore e con le concessioni e permessi di ricerca in atto.

3. Modalità di attuazione delle principali azioni

Tutti i manufatti previsti in questa UTOE dovranno essere realizzati secondo le disposizioni di cui al Titolo VIII, Capo III della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 – *Norme per l'edilizia sostenibile* e della D.G.R. 12/7/2004, n. 24 – *Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici della Toscana*, e le disposizioni di cui al Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, “*Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia*”, così come integrato dal Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, “*Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico in edilizia*”.

In quest'ambito vengono riconfermati i n. 14 alloggi previsti dal vigente P.S. per l'UTOE 8 e non ancora realizzati, i quali sono compresi negli alloggi previsti come “Nuovo impianto” nella tabella successiva.

Le aree di nuovo impianto da attuarsi con piani attuativi (artt. 65 e segg. della L.R. 1/2005) e piani complessi di intervento (artt. 56 e segg. della L.R. 1/2005) devono assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico non inferiori al 25% della superficie complessiva.

Gli interventi di recupero e riqualificazione urbanistica da attuarsi con piani attuativi e programmi complessi di intervento devono assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico intorno al 20% della superficie complessiva.

Gli interventi di nuovo impianto previsti per i lotti liberi per l'edificazione, i quali saranno localizzati dal RU in ambiti adiacenti, contermini o interclusi ad insediamenti esistenti e comunque ubicati in contesti sostanzialmente insediati e serviti di urbanizzazioni primarie, saranno soggetti al rilascio di titolo abilitativo convenzionato nel quale si preciseranno (in idonee schede redatte in allegato al RU) le caratteristiche degli interventi previsti.

4. Carico massimo ammissibile dell'insediamento

Utoe 6 - Filetto						
	Recupero		Nuovo impianto		Totale	
Residenziale	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)
	10	1.000	20	3.000	30	4.000
Industriale/artigianale		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Commerciale (medie strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Commerciale (grandi strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Direzionale	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)
	3	210	0	0	3	210
Agricola		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		100		200		300
Turistico ricettivo	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)
	20	1.200	50	3.200	70	4.400

5. Gli Standard

Utoe 6 – Filetto									
	STATO ATTUALE			PREVISIONI DI PS			TOTALE		
	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)
	422			40			462		
Istruzione		850	2,01		0	0		850	1,84
Attrezzature d'interesse comune		2000	4,73		0	0		2000	4,32
Verde attrezzato		745	1,76		3500	87,50		4245	9,19
Parcheggi		1910	4,52		2000	50		3910	8,46
TOTALE	422	5505	13,04	40	5500	137,50	462	11005	23,82

U.T.O.E. n°7. Villafranca

1. Descrizione e caratteri prevalenti

L'U.T.O.E. Villafranca comprende i nuclei, le attrezzature, le infrastrutture e gli spazi aperti e le aree agricole di frangia della frazione collinare.

2. Direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative

Sono direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative da definire e garantire nel R.U. con apposita disciplina e mediante specifiche localizzazioni e previsioni di zona:

a) il miglioramento della qualità ambientale e urbana del centro storico attraverso la definizione di regole tecnico-normative volte alla eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui realizzati nel tempo mediante la predisposizione di strumenti normativi, quali il *Piano del colore*;

b) la valorizzazione e il completamento del recupero e restauro di tutte le emergenze evidenziate nella Tavola 12 del Quadro conoscitivo e come riportato nella Tav. 1 del Quadro Progettuale. In particolare all'interno della presente UTOE si trovano alcuni beni storico – culturali, classificati (e schedati) come *Invariante* dal vigente strumento urbanistico e confermati dal presente, quali il Castello di Malnido e il Campanile di San Nicolò (n. 12.1), la Chiesa di San Giovanni (n. 12.2), il Museo Etnografico della Lunigiana (n. 12.3), il Palazzo Baracchini (n. 12.4), il Ponte Vecchio (n. 12.5), il Borgo di Villafranca (n. 12.5);

c) la valorizzazione e riqualificazione urbana dell'area posta attorno al palazzo comunale, attraverso la realizzazione di un centro direzionale/commerciale/residenziale, realizzato mediante il ricorso alla costituzione di una *Società di trasformazione urbana* (ex art. 17, comma 59, della legge 15 maggio 1997, n.127, il cui dettato è integralmente riprodotto dall'art. 120 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali - decreto legislativo 267/2000);

d) la valorizzazione e riqualificazione degli impianti sportivi/ricreativi dell'area posta attorno al complesso "Villasport", attraverso il potenziamento delle piscine, campi da tennis e da calcio, ecc. e la contestuale realizzazione di un centro direzionale/commerciale/residenziale, realizzato mediante il ricorso alla costituzione di una *Società di trasformazione urbana* (ex art. 17, comma 59, della legge 15 maggio 1997, n.127, il cui dettato è integralmente riprodotto dall'art. 120 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali - decreto legislativo 267/2000);

e) l'incremento dei aree standards, con particolare riguardo ai parcheggi, realizzati attraverso anche l'istituto del convenzionamento del titolo abilitativo edilizio per i nuovi interventi previsti;

f) il recupero e/o saturazione dei vuoti urbani, realizzati attraverso la costruzione di nuovi interventi i quali saranno conseguenti ad un disegno unitario che tenga in considerazione delle preesistenze e degli allineamenti;

g) il completamento del tratto stradale posto lungo il Bagnone.

Il PS, conformemente alle osservazioni pervenute dall'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n. 1, oltre alle prescrizioni di cui sopra assume gli ulteriori obiettivi per il ciclo dell'acqua, i quali dovranno essere tradotti in norme cogenti per la redazione del RU:

a) assicurare adeguata erogazione dell'acqua per usi civili commisuratamente alle nuove previsioni, con particolare riguardo alla realizzazione di una nuova tubazione di adduzione;

b) assicurare la realizzazione di un sistema fognario-depurativo adeguato alle nuove previsioni, con particolare riguardo all'attivazione del nuovo depuratore.

In particolare il RU prescriverà che i titoli abilitativi edilizi riguardanti le previsioni insediative di cui sotto dovranno essere rilasciati solo allorquando gli interventi di cui sopra sul ciclo delle acque saranno realizzati o inseriti nel futuro Piano Operativo Triennale (P.O.T.) o con finanziamenti extra-tariffa Servizio Idrico Integrato.

3. Modalità di attuazione delle principali azioni

Tutti i manufatti previsti in questa UTOE dovranno essere realizzati secondo le disposizioni di cui al Titolo VIII, Capo III della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 – *Norme per l'edilizia sostenibile* e della D.G.R. 12/7/2004, n. 24 – *Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici della Toscana*, e le disposizioni di cui al Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, “*Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia*”, così come integrato dal Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, “*Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico in edilizia*”.

In quest'ambito vengono riconfermati i n. 75 alloggi previsti dal vigente P.S. per l'UTOE 9 e non ancora realizzati, i quali sono compresi negli alloggi previsti come “Nuovo impianto” nella tabella successiva.

Le aree di nuovo impianto da attuarsi con piani attuativi (artt. 65 e segg. della L.R. 1/2005) e piani complessi di intervento (artt. 56 e segg. della L.R. 1/2005) devono assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico non inferiori al 25% della superficie complessiva.

Gli interventi di recupero e riqualificazione urbanistica da attuarsi con piani attuativi e programmi complessi di intervento devono assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico intorno al 20% della superficie complessiva.

Gli interventi di nuovo impianto previsti per i lotti liberi per l'edificazione, i quali saranno localizzati dal RU in ambiti adiacenti, contermini o interclusi ad insediamenti esistenti e comunque ubicati in contesti sostanzialmente insediati e serviti di urbanizzazioni primarie, saranno soggetti al rilascio di titolo abilitativo convenzionato nel quale si preciseranno (in idonee schede redatte in allegato al RU) le caratteristiche degli interventi previsti.

4. Carico massimo ammissibile dell'insediamento

Utoe 7 - Villafranca						
	Recupero		Nuovo impianto		Totale	
Residenziale	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)
	19	1.400	124	18.600	143	20.000
Industriale/artigianale		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	4.000	0	15.000	0	19.000
Commerciale (medie strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	3.000	0	15.000	0	18.000
Commerciale (grandi strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Direzionale	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)
	3	210	10	800	13	1010
Agricola		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		100		100		200
Turistico ricettivo	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)
	20	1.300	30	2.700	50	4.000

5. Gli Standard

Utoe 7 - Villafranca									
	STATO ATTUALE			PREVISIONI DI PS			TOTALE		
	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)
	1.681			190			1871		
Istruzione		25430	15,12		0	0		25430	13,59
Attrezzature d'interesse comune		12000	7,13		500	2,63		12500	6,68
Verde attrezzato		10450	6,21		8000	42,10		18450	9,86
Parcheggi		9540	5,67		5000	26,31		14540	7,77
TOTALE	1.681	57420	34,15	190	13500	71,05	1871	70920	37,90

U.T.O.E. n°8. Panda - Trada

1. Descrizione e caratteri prevalenti

L'U.T.O.E. *Panda – Trada* comprende aree industriali, ora dimesse, ubicate a margine del Fiume Magra, in prossimità della Ferrovia Pontremolese e della Strada Statale della Cisa.

Sull'area sono presenti due opifici industriali, attualmente dimessi, i quali hanno le seguenti caratteristiche dimensionali:

- **Stabilimento ex Panda S.P.A.:**

superficie area di proprietà: mq 128.440,00;

superficie coperta: capannoni mq 10.171,00; superfici tecniche, macchinari ed attrezzature occupate all'esterno dei capannoni mq 2.780,00; portineria, uffici, abitazione custode, servizi mq 549,35; stabilimento mq 2.582,00; **TOTALE SC. MQ 16.082,35;**

volumi: capannoni, esclusi volumi tecnici mc 120.298,00; portineria, uffici, abitazione del custode e servizi mc 3.652,00; stabilimento mc 23.940,00; **TOTALE VOLUME MC 147.890,00;**

- **Stabilimento ex Trada S.P.A.:**

superficie area di proprietà: mq 40.387,00;

superficie coperta: capannoni mq 11.378,00; abitazione mq 260,00; uffici e servizi mq 674,00; volumi tecnici mq 465,00; tettoia mq 198,00; **TOTALE SC. MQ 12.453,00;**

volumi: capannoni mc 98.988,60; abitazione mc 597,00; uffici e servizi mc 1.553,00; tettoia mc 1.327,00; **TOTALE VOLUME MC 105.740,60.**

La Superficie coperta complessiva è quindi pari a mq 28.535,35; mentre la volumetria complessiva è pari a mc 253.630,60.

Si precisa che le due aree distano tra loro circa 500 ml e sono unite da una porzione di territorio della dimensione di circa 10 ettari che si snoda tra l'asta fluviale del Magra e la ferrovia "Pontremolese, destinata a funzioni agricole, agricole dimesse e caratterizzata da parti non antropizzate e degradate.

E' previsto il recupero urbanistico dell'intera area mediante la demolizione dei manufatti produttivi dimessi presenti, bonifica dell'area e realizzazione di attività commerciali, residenziali, turistico-ricettive, unitamente alla creazione di servizi, aree standards, viabilità e di un parco pubblico attrezzato, a ridosso dell'ambito fluviale, unitamente al mantenimento delle funzioni agricole, laddove possibile, sulle restanti parti di cerniera.

2. Direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative

Sono direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative da definire e garantire nel R.U. con apposita disciplina e mediante specifiche localizzazioni e previsioni di zona:

a) il recupero dell'area attualmente degradata dal punto di vista ambientale, paesaggistico, igienico-sanitario, architettonico e socio/economico. In particolare è prescritta la riqualificazione della sponda fluviale del Magra, realizzazione di percorsi ciclo/pedonali e di accesso al fiume e connessioni con le aree verdi attrezzate (di cui sotto) con l'impianto urbano di Villafranca;

c) realizzazione di una fascia di protezione naturale (gradoni, alberature, ecc.) posta attorno al cimitero di Villafranca Capoluogo, con funzione di filtro tra questa struttura e i nuovi interventi;

b) la bonifica dei siti inquinati;

i) la demolizione manufatti esistenti, riconversione e loro utilizzo a fini commerciali, direzionali, residenziali, turistico-ricettivi. In particolare sarà consentita la realizzazione di strutture medie di vendita con servizi (spogliatoi personale, uffici, depositi derrate alimentari e non, locali tecnici, laboratori, ecc.), realizzazione di edifici per civile abitazione (anche con finalità sociali), con aree a parcheggio e aree verdi a giardino e per funzioni ludiche-sportive (tennis, piscina, area attrezzata per gioco bambini, giardini pubblici, ecc.), realizzazione di struttura alberghiera con centro congressi, aree verdi attrezzate (tennis, piscina, ecc.);

d) il miglioramento della rete di comunicazione viaria attraverso la realizzazione di un by-pass stradale, in coerenza con il “*Sub - sistema funzionale della mobilità*”, che attraverserà l'area di cui si tratta e congiungerà la stessa con la statale della Cisa nei pressi del Castello di Malnido e oltre l'abitato di Villafranca verso il confine con il Comune di Filattiera;

e) la realizzazione di parcheggi adeguati ai parametri regionali in materia di attività commerciali, suddivisi in parcheggi per i fruitori del nuovo complesso commerciale e parcheggi per il personale.

I parcheggi per i clienti dovranno essere dimensionati per garantire una agevole manovra sia in arrivo che in uscita e tutto il sistema viabilistico interno dovrà essere realizzato affinché il traffico possa scorrere fluidamente.

I parcheggi per il personale dovranno essere localizzati al di fuori delle aree destinate al pubblico e ritagliati negli spazi di manovra dei mezzi pesanti per il carico e scarico delle varie unità commerciali.

Le aree di parcheggio dovranno essere realizzate garantendo la massima permeabilità e dovranno essere dotate di alberature nella misura di una pianta per ogni 60,00 mq di parcheggio;

f) la realizzazione di accessi carrai dimensionati in modo tale da garantire la fluidità del traffico di scorrimento;

g) realizzazione di idonea viabilità per permettere una equa distribuzione del traffico con una ottimizzazione dei percorsi per accedere ai vari immobili, eliminando il più possibile i punti di conflitto tra i vari flussi;

h) realizzazione sul confine nord-est dell'area, in adiacenza della nuova viabilità prevista dal Piano Strutturale, di un'area distribuzione carburanti.

Conformemente all'art. 14 del P.I.T., è fatto obbligo per i soggetti interessati di rendere utilizzabili le aree di cui si tratta, destinate a strutture commerciali o ad attività economiche correlate o similari, una volta cessate le attività in esse esercitate, per finalità pubbliche o di interesse pubblico individuate dalla Amministrazione Comunale. Restano comunque salve le specifiche disposizioni che regolano le attività di settore, con particolare riferimento all'applicazione del R.R. n. 17/R/2004 ed alla L.R. 28/2005 (Codice del Commercio).

Conformemente all'art. 15, comma 4 del P.I.T. la previsione di destinazione commerciale - medie strutture di vendita - dell'Area PANDA non crea fenomeni di addensamento, e – a tale proposito – si demanda al Regolamento Urbanistico ed allo Strumento attuativo successivo le successive verifiche, indirizzi e prescrizioni di cui all'art. 2, comma 1, lett.h, del Regolamento Regionale n.17/R/2004.

Il PS, conformemente alle osservazioni pervenute dall'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n. 1, oltre alle prescrizioni di cui sopra assume gli ulteriori obiettivi per il ciclo dell'acqua, i quali dovranno essere tradotti in norme cogenti per la redazione del RU:

a) assicurare adeguata erogazione dell'acqua per usi civili commisuratamente alle nuove previsioni, con particolare riguardo alla realizzazione di una nuova tubazione di adduzione;

b) assicurare la realizzazione di un sistema fognario-depurativo adeguato alle nuove previsioni, con particolare riguardo all'attivazione del nuovo depuratore.

In particolare il RU prescriverà che i titoli abilitativi edilizi riguardanti le previsioni insediative di cui sotto dovranno essere rilasciati solo allorché gli interventi di cui sopra sul ciclo delle acque saranno realizzati o inseriti nel futuro Piano Operativo Triennale (P.O.T.) o con finanziamenti extra-tariffa Servizio Idrico Integrato.

3. Modalità di attuazione delle principali azioni

Gli interventi previsti nell'UTOE di cui si tratta sono da attuarsi con piani attuativi (artt. 65 e segg. della L.R. 1/2005) e/o con piani complessi di intervento (artt. 56 e segg. L.R. 1/2005).

Tutti i manufatti previsti in questa UTOE dovranno essere realizzati secondo le disposizioni di cui al Titolo VIII, Capo III della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 – *Norme per l'edilizia sostenibile* e della D.G.R. 12/7/2004, n. 24 – *Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici della Toscana*, e le disposizioni di cui al Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, “*Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia*”, così come integrato dal Decreto legislativo

29 dicembre 2006, n. 311, "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico in edilizia".

In particolare il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere apposite disposizioni volte a dilazionare in più fasi l'attuazione degli interventi ammessi relativi alle funzioni residenziali e turistico/ricettive da commisurarsi alle fasi di realizzazione dell'intero compendio e servizi/attrezzature/standard previsti. Più specificamente il Piano Attuativo sarà corredato da apposita Convenzione nella quale, tra l'altro, siano contenute prescrizioni vincolanti in merito a:

- bonifica preliminare del sito, eliminazione di tutti i fattori inquinanti presenti;
- caratteristiche e modalità di realizzazione dell'intervento tramite l'individuazione di zone e sottozone funzionali;
- vincolo a non frazionare il complesso immobiliare e di gestione unitaria relativamente alle strutture ricettive;
- realizzazione di interventi volti alla rinaturazione e fruizione delle aree di contatto e di saldatura con gli ambiti del Fiume Magra, attraverso la creazione di un parco pubblico fluviale ad uso collettivo;
- realizzazione degli interventi edificatori insediativi solo dopo la realizzazione delle opere di cui sopra;
- fidejussione a garanzia degli importi riguardanti la realizzazione delle dotazioni infrastrutturali, delle opere di urbanizzazione, delle sistemazioni ambientali ed esterne, degli standard e degli spazi ludico/sportivi ad uso pubblico;
- messa a disposizione di una quota pari a 25 alloggi (pari circa al 30%) da destinare ad edilizia convenzionata e/o agevolata a favore dei residenti e del personale che opererà negli insediamenti previsti nell'area.

Gli insediamenti commerciali previsti nell'UTOE sono subordinati alla realizzazione del nuovo casello autostradale e relativo by-pass.

Le funzioni insediative previste (residenza, turistico ricettivo) dovranno essere realizzate nel rispetto delle risorse naturali.

4. Carico massimo ammissibile dell'insediamento

Utoe 8 – Panda – Trada						
	Recupero		Nuovo impianto		Totale	
Residenziale	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)
			80	7000	80	7000
Industriale/artigianale		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		28.000 *		5000		5000
Commerciale (medie strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
				38.500		38.500
Commerciale (grandi strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
				0		0
Direzionale	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)
			15	1000	15	1000
Agricola		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		0		0		0
Turistico ricettivo	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)
	0	0	120	7000	120	7.000

* Corrisponde all'incirca alla superficie degli edifici esistenti, la quale sarà completamente demolita.

5. Gli Standard

Utoe 8 – Panda – Trada									
	STATO ATTUALE			PREVISIONI DI PS			TOTALE		
	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)
	0			60			60		
Istruzione					0	0		0	0
Attrezzature d'interesse comune					0	0		0	0
Verde attrezzato					10.000	166,66		10.000	166,66
Parcheggi					50.000	833,33		50.000	833,33
TOTALE					60.000	1.000,00	60	60.000	1.000,00

N.B. Per quanto riguarda il numero di abitanti previsti connessi alle nuove previsioni si precisa che questi sono calcolati nel n. di 60, pari a circa 26 famiglie residenti, le quali occuperanno altrettanti alloggi previsti. I rimanenti ulteriori 54 alloggi (80 – 26) saranno destinati a seconde case, così come previsto nell'elaborato "Il dimensionamento degli insediamenti".

U.T.O.E. n°9. Villafranca – La vigna

1. Descrizione e caratteri prevalenti

L'U.T.O.E. Villafranca – La Vigna comprende il centro storico di Villafranca, i nuclei, le attrezzature, le infrastrutture e gli spazi aperti e le aree agricole di frangia di quest'ultimo.

2. Direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative

Sono direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative da definire e garantire nel R.U. con apposita disciplina e mediante specifiche localizzazioni e previsioni di zona:

a) la valorizzazione ed il recupero delle emergenze presenti e dei beni storico – culturali, classificati (e schedati) come *Invariante* dal vigente strumento urbanistico e confermati dal presente, quali il Castello di Malnido e il Campanile di San Nicolò (n. 12.1), la Chiesa di San Giovanni (n. 12.2), il Museo Etnografico della Lunigiana (n. 12.3), il Palazzo Baracchini (n. 12.4), il Ponte Vecchio (n. 12.5), il Borgo di Villafranca (n. 12.5);

- la riqualificazione delle aree marginali e di frangia dei centri abitati mediante l'eliminazione di eventuali funzioni incompatibili e l'inserimento di nuove qualificanti, attraverso l'incentivazione di interventi di ricucitura e ridisegno urbanistico;

- la definizione, per il centro storico, di criteri e metodiche per la valutazione del "valore" culturale e ambientale degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza – considerati "documenti" materiali dei tradizionali modelli di vita civile e sociale - finalizzati alla riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio;

- la valorizzazione e sviluppo delle aree urbane esistenti, mediante l'individuazione di strumenti di programmazione urbanistica capaci di rafforzare e talvolta ricostruire un tessuto socioeconomico a cui devono concorrere come principali fattori il settore commerciale, l'animazione culturale, i servizi direzionali e le attività artigianali tipiche;

- la definizione di politiche e azioni tese a consolidare e promuovere la qualificazione dei centri abitati, favorendo l'integrazione della residenza con altre funzioni compatibili (commerciali, ricettive e di servizio), in grado di consolidare e migliorare le condizioni abitative dei residenti e incrementare l'offerta turistica, attualmente quasi inesistente;

- il miglioramento della rete di comunicazione viaria attraverso la definizione di una gerarchia di funzioni, che salvaguardino e tutelino i centri abitati e le aree maggiormente urbanizzate e al tempo stesso servano a ricucire la netta suddivisione realizzatasi a seguito della presenza della statale della Cisa e della realizzazione della linea ferroviaria. In particolare, in coerenza con il "Sub - sistema funzionale della mobilità", sono da cercare soluzioni che permettano di spostare all'esterno degli insediamenti il traffico di transito e di collegamento (by-pass stradale, galleria ferroviaria presso il Castello di Malnido);

- il recupero, l'ammodernamento e il potenziamento delle attrezzature pubbliche con particolare attenzione per quelle scolastiche, socio-culturali e per i servizi di base. In questo quadro dovranno essere perseguite tutte le azioni tese a favorire la riqualificazione dei manufatti di pregio architettonico, a garantire lo spostamento degli impianti ritenuti incongrui rispetto al contesto territoriale, ad assicurare il consolidamento delle funzioni di aggregazione e coesione sociale.

Il PS, conformemente alle osservazioni pervenute dall'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n. 1, oltre alle prescrizioni di cui sopra assume gli ulteriori obiettivi per il ciclo dell'acqua, i quali dovranno essere tradotti in norme cogenti per la redazione del RU:

a) assicurare adeguata erogazione dell'acqua per usi civili commisuratamente alle nuove previsioni, con particolare riguardo alla realizzazione di una nuova tubazione di adduzione;

b) assicurare la realizzazione di un sistema fognario-depurativo adeguato alle nuove previsioni, con particolare riguardo all'attivazione del nuovo depuratore.

In particolare il RU prescriverà che i titoli abilitativi edilizi riguardanti le previsioni insediative di cui sotto dovranno essere rilasciati solo allorquando gli interventi di cui sopra sul ciclo delle acque

saranno realizzati o inseriti nel futuro Piano Operativo Triennale (P.O.T.) o con finanziamenti extra-tariffa Servizio Idrico Integrato.

3. Modalità di attuazione delle principali azioni

Tutti i manufatti previsti in questa UTOE dovranno essere realizzati secondo le disposizioni di cui al Titolo VIII, Capo III della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 – *Norme per l'edilizia sostenibile* e della D.G.R. 12/7/2004, n. 24 – *Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici della Toscana*, e le disposizioni di cui al Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, “*Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia*”, così come integrato dal Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, “*Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico in edilizia*”.

In quest'ambito vengono riconfermati i n. 30 alloggi previsti dal vigente P.S. per l'UTOE 12 e non ancora realizzati, i quali sono compresi negli alloggi previsti come “Nuovo impianto” nella tabella successiva.

Le aree di nuovo impianto da attuarsi con piani attuativi (artt. 65 e segg. della L.R. 1/2005) e piani complessi di intervento (artt. 56 e segg. della L.R. 1/2005) devono assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico non inferiori al 25% della superficie complessiva.

Gli interventi di recupero e riqualificazione urbanistica da attuarsi con piani attuativi e programmi complessi di intervento devono assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico intorno al 20% della superficie complessiva.

Gli interventi di nuovo impianto previsti per i lotti liberi per l'edificazione, i quali saranno localizzati dal RU in ambiti adiacenti, contermini o interclusi ad insediamenti esistenti e comunque ubicati in contesti sostanzialmente insediati e serviti di urbanizzazioni primarie, saranno soggetti al rilascio di titolo abilitativo convenzionato nel quale si preciseranno (in idonee schede redatte in allegato al RU) le caratteristiche degli interventi previsti.

4. Carico massimo ammissibile dell'insediamento

Utoe 9 – Villafranca – La vigna						
	Recupero		Nuovo impianto		Totale	
Residenziale	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)
	8	720	45	6.750	53	7.470
Industriale/artigianale		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		5.000		0		5.000
Commerciale (medie strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		0		0		0
Commerciale (grandi strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		0		0		0
Direzionale	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)
	3	200	3	300	6	500
Agricola		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		10		100		200
Turistico ricettivo	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)
	10	400	20	1.200	30	1.600

5. Gli Standard

Utoe 9 – Villafranca – La vigna									
	STATO ATTUALE			PREVISIONI DI PS			TOTALE		
	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)
	758			50			808		
Istruzione		0	0		0	0		0	0
Attrezzature d'interesse comune		2800	3,69		500	10,00		3300	4,08
Verde attrezzato		8400	11,08		3000	60,00		11400	14,10
Parcheggi		2595	3,42		2000	40,00		4595	5,68
TOTALE	758	13795	18,19	50	2350	47,00	808	19295	23,87

U.T.O.E. n°10. Virgoletta

1. Descrizione e caratteri prevalenti

L'U.T.O.E. Virgoletta comprende il nucleo storico, le attrezzature, le infrastrutture e gli spazi aperti e le aree agricole contigue al borgo.

2. Direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative

Sono direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative da definire e garantire nel R.U. con apposita disciplina e mediante specifiche localizzazioni e previsioni di zona:

a) la valorizzazione ed il recupero delle emergenze presenti e dei beni storico – culturali, classificati (e schedati) come *Invariante* dal vigente strumento urbanistico e confermati dal presente, quali il cimitero di Virgoletta e la Chiesa di San Rocco (n. 13.1), l'Oratorio della Madonna della neve (n. 13.2), il Castello di Virgoletta (n. 13.3), il Borgo di Virgoletta (n. 13.4);

b) il miglioramento della qualità ambientale e urbana del Borgo di Virgoletta attraverso la definizione di regole tecnico-normative volte alla eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui realizzati nel tempo mediante la predisposizione di strumenti normativi, quali il *Piano del colore*, unitamente alla creazione di idonei spazi di parcheggio per poter rispondere efficacemente alle esigenze dei fruitori del borgo soprattutto durante il periodo di feste;

c) il mantenimento e l'incremento della fruizione del territorio da parte dei residenti e dei turisti, anche in una ottica di percorso tematico per potersi riappropriare delle dinamiche umane che hanno consentito il formarsi del paesaggio, ma anche proponendo funzioni aggregative e di richiamo di valenza turistico-ludico-sportiva a basso impatto ad implementare quelle già esistenti (ad es. orienteering, manifestazioni tematiche, etc);

d) l'incentivazione di azioni tese alla ricostruzione filologica delle destinazioni rurali prossime all'abitato di Virgoletta ed in generale il recupero delle infrastrutture fondiarie e delle strutture abitative o agricole secondo tecniche e canoni tradizionali;

e) la realizzazione in *lotti liberi per l'edificazione o aree di nuovo impianto* di nuovi alloggi;

f) l'incremento delle aree standard, segnatamente verde attrezzato e parcheggi.

3. Modalità di attuazione delle principali azioni

Tutti i manufatti previsti in questa UTOE dovranno essere realizzati secondo le disposizioni di cui al Titolo VIII, Capo III della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 – *Norme per l'edilizia sostenibile* e della D.G.R. 12/7/2004, n. 24 – *Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici della Toscana*, e le disposizioni di cui al Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, "*Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia*", così come integrato dal Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, "*Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico in edilizia*".

In quest'ambito vengono riconfermati i n. 18 alloggi previsti dal vigente P.S. per l'UTOE 13 e non ancora realizzati, i quali sono compresi negli alloggi previsti come "Nuovo impianto" nella tabella successiva.

Le aree di nuovo impianto da attuarsi con piani attuativi (artt. 65 e segg. della L.R. 1/2005) e piani complessi di intervento (artt. 56 e segg. della L.R. 1/2005) devono assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico non inferiori al 25% della superficie complessiva.

Gli interventi di recupero e riqualificazione urbanistica da attuarsi con piani attuativi e programmi complessi di intervento devono assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico intorno al 20% della superficie complessiva.

Gli interventi di nuovo impianto previsti per i lotti liberi per l'edificazione, i quali saranno localizzati dal RU in ambiti adiacenti, contermini o interclusi ad insediamenti esistenti e comunque ubicati in contesti

sostanzialmente insediati e serviti di urbanizzazioni primarie, saranno soggetti al rilascio di titolo abilitativo convenzionato nel quale si preciseranno (in idonee schede redatte in allegato al RU) le caratteristiche degli interventi previsti.

4. Carico massimo ammissibile dell'insediamento

Utoe 10 – Virgoletta						
	Recupero		Nuovo impianto		Totale	
Residenziale	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)
	10	800	15	2.250	25	3.050
Industriale/artigianale		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	2.000		2.000
Commerciale (medie strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Commerciale (grandi strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Direzionale	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)
	3 attività	240	0	0	3	240
Agricola		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		100		200		300
Turistico ricettivo	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)
	10	450	0	0	10	450

5. Gli Standard

Utoe 10 – Virgoletta									
	STATO ATTUALE			PREVISIONI DI PS			TOTALE		
	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)
	435			25			460		
Istruzione		0	0		0	0		0	0
Attrezzature d'interesse comune		4500	10,34		100	4,00		4600	10
Verde attrezzato		0	0		4000	160		4000	8,69
Parcheggi		0	0		2000	80		2000	4,34
TOTALE	435	4500	10,34	25	6100	244,00	460	10600	23,04

U.T.O.E. n°11. Merizzo

1. Descrizione e caratteri prevalenti

L'U.T.O.E. Merizzo comprende i nuclei, le attrezzature, le infrastrutture e gli spazi aperti e le aree agricole di frangia della frazione collinare.

2. Direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative

Sono direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative da definire e garantire nel R.U. con apposita disciplina e mediante specifiche localizzazioni e previsioni di zona:

- a) il miglioramento della qualità ambientale e urbana del centro e dei nuclei storici;
- b) il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- c) la valorizzazione ed il recupero della emergenza presente e dei beni storico – culturali, classificati (e schedati) come *Invariante* dal vigente strumento urbanistico e confermati dal presente, quali la Chiesa parrocchiale di San Michele di Merizzo (n. 16.1);
- d) la realizzazione, tramite recupero del patrimonio edilizio esistente, di strutture ricettive quali:
 - alberghi e/o R.T.A., così come definite e disciplinate al Tit. II, Capo I della L.R. 17/1/2005, n. 14;
 - affittacamere, case e appartamenti per vacanze, locazioni ad uso turistico, residenze d'epoca, così come definite e disciplinate al Tit. II, Capo II della L.R. 17/1/2005, n. 14;
- e) il recupero del patrimonio edilizio esistente per scopi legati alle attività agricole;
- f) la realizzazione di un parco attrezzato;
- g) l'aumento della dotazione dei parcheggi.

3. Modalità di attuazione delle principali azioni

Tutti i manufatti previsti in questa UTOE dovranno essere realizzati secondo le disposizioni di cui al Titolo VIII, Capo III della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 – *Norme per l'edilizia sostenibile* e della D.G.R. 12/7/2004, n. 24 – *Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici della Toscana*, e le disposizioni di cui al Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, "*Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia*", così come integrato dal Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, "*Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico in edilizia*".

In quest'ambito vengono riconfermati i n. 3 alloggi previsti dal vigente P.S. per l'UTOE 16 e non ancora realizzati, i quali sono compresi negli alloggi previsti come "Nuovo impianto" nella tabella successiva.

Gli interventi di nuovo impianto previsti per i lotti liberi per l'edificazione, i quali saranno localizzati dal RU in ambiti adiacenti, contermini o interclusi ad insediamenti esistenti e comunque ubicati in contesti sostanzialmente insediati e serviti di urbanizzazioni primarie, saranno soggetti al rilascio di titolo abilitativo convenzionato nel quale si preciseranno (in idonee schede redatte in allegato al RU) le caratteristiche degli interventi previsti.

4. Carico massimo ammissibile dell'insediamento

Utoe 11 – Merizzo						
	Recupero		Nuovo impianto		Totale	
Residenziale	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)
	10	850	3	450	13	1.300
Industriale/artigianale		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Commerciale (medie strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Commerciale (grandi strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Direzionale	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)
	3 attività	240	0	0	3	240
Agricola		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		200		300		500
Turistico ricettivo	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)
	10	500	0	0	10	500

5. Gli Standard

Utoe 11 – Merizzo									
	STATO ATTUALE			PREVISIONI DI PS			TOTALE		
	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)
	63			8			71		
Istruzione		0	0		0	0		0	0
Attrezzature d'interesse comune		200	3,17		0	0		200	2,81
Verde attrezzato		0	0		300	37,50		300	4,22
Parcheggi		620	9,84		500	62,50		1120	15,77
TOTALE	63	820	13,01	8	800	100	71	1620	22,81

U.T.O.E. n°12. Fornoli

1. Descrizione e caratteri prevalenti

L'U.T.O.E. Irola comprende i nuclei, le attrezzature, le infrastrutture e gli spazi aperti e le aree agricole di frangia della frazione collinare.

2. Direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative

Sono direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative da definire e garantire nel R.U. con apposita disciplina e mediante specifiche localizzazioni e previsioni di zona:

- a) il miglioramento della qualità ambientale e urbana del centro e dei nuclei storici;
- b) il recupero del patrimonio edilizio esistente con particolare riguardo al Centro storico di Fornoli;
- c) la valorizzazione ed il recupero della emergenza presente e dei beni storico – culturali, classificati (e schedati) come *Invariante* dal vigente strumento urbanistico e confermati dal presente, quali il ponte medievale (n. 14.5), il borgo e la Chiesa parrocchiale di San Michele di Fornoli (n. 16.5);
- c) la realizzazione di un nuovo tratto di strada urbana di collegamento tra due strade esistenti (Via dell'Ara e Via dell'Ardito);
- d) il completamento dell'area sportiva/ricreativa;
- e) la realizzazione, tramite recupero del patrimonio edilizio esistente, di strutture ricettive quali:
 - alberghi e/o R.T.A., così come definite e disciplinate al Tit. II, Capo I della L.R. 17/1/2005, n. 14;
 - affittacamere, case e appartamenti per vacanze, locazioni ad uso turistico, residenze d'epoca, così come definite e disciplinate al Tit. II, Capo II della L.R. 17/1/2005, n. 14;
- f) il recupero del patrimonio edilizio esistente per scopi legati alle attività agricole;
- g) la realizzazione di un parco attrezzato;
- h) l'aumento della dotazione dei parcheggi, anche in ampliamento degli esistenti ubicati in Piazza Don Filippi.

Il PS, conformemente alle osservazioni pervenute dall'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n. 1, oltre alle prescrizioni di cui sopra, assicurerà adeguata erogazione dell'acqua per usi civili commisuratamente alle nuove previsioni, con particolare riguardo alla realizzazione di una nuova captazione a quota inferiore dell'attuale con conseguente stazione di pompaggio o attivazione di un pozzo nelle adiacenze del deposito, quale ulteriore obiettivo per il ciclo dell'acqua, il quale dovrà essere tradotto in norme cogenti per la redazione del RU:

In particolare il RU prescriverà che i titoli abilitativi edilizi riguardanti le previsioni insediative di cui sotto dovranno essere rilasciati solo allorché gli interventi di cui sopra sul ciclo delle acque saranno realizzati o inseriti nel futuro *Piano Operativo Triennale* (P.O.T.) o con finanziamenti extra-tariffa Servizio Idrico Integrato.

3. Modalità di attuazione delle principali azioni

Tutti i manufatti previsti in questa UTOE dovranno essere realizzati secondo le disposizioni di cui al Titolo VIII, Capo III della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 – *Norme per l'edilizia sostenibile* e della D.G.R. 12/7/2004, n. 24 – *Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici della Toscana*, e le disposizioni di cui al Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, “*Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia*”, così come integrato dal Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, “*Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico in edilizia*”.

In quest'ambito vengono riconfermati i n. 2 alloggi previsti dal vigente P.S. per l'UTOE 15 e non ancora realizzati, i quali sono compresi negli alloggi previsti come “Nuovo impianto” nella tabella successiva.

Le aree di nuovo impianto da attuarsi con piani attuativi (artt. 65 e segg. della L.R. 1/2005) e piani complessi di intervento (artt. 56 e segg. della L.R. 1/2005) devono assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico non inferiori al 25% della superficie complessiva.

Gli interventi di recupero e riqualificazione urbanistica da attuarsi con piani attuativi e programmi complessi di intervento devono assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici e di uso pubblico intorno al 20% della superficie complessiva.

Gli interventi di nuovo impianto previsti per i lotti liberi per l'edificazione, i quali saranno localizzati dal RU in ambiti adiacenti, contermini o interclusi ad insediamenti esistenti e comunque ubicati in contesti sostanzialmente insediati e serviti di urbanizzazioni primarie, saranno soggetti al rilascio di titolo abilitativo convenzionato nel quale si preciseranno (in idonee schede redatte in allegato al RU) le caratteristiche degli interventi previsti.

4. Carico massimo ammissibile dell'insediamento

Utoe 12 - Fornoli						
	Recupero		Nuovo impianto		Totale	
Residenziale	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)
	36	3.000	20	3.000	56	6.000
Industriale/artigianale		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Commerciale (medie strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Commerciale (grandi strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Direzionale	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)
	3 attività	240	0	0	3	240
Agricola		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		150		300		450
Turistico ricettivo	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)
	20	600	0	0	20	600

5. Gli Standard

Utoe 12 – Fornoli									
	STATO ATTUALE			PREVISIONI DI PS			TOTALE		
	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)
	180			15			195		
Istruzione		0	0		0	0		0	0
Attrezzature d'interesse comune		300	1,66		400	26,00		700	3,58
Verde attrezzato		0	0		2000	133,33		2000	10,25
Parcheggi		480	2,66		1800	120		2280	11,69
TOTALE	180	780	4,33	15	4200	280,00	195	4980	25,54

DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO

Nelle tabelle seguenti viene riportato il dimensionamento complessivo previsto all'interno dei Sistemi territoriali e nelle singole UTOE, così come richiesto all'art. 8 del Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 di cui al D.P.G.R. n. 3/R del 9/2/2007.

Come dettagliatamente descritto nell'elaborato *Il dimensionamento degli insediamenti*, facente parte del Quadro Progettuale e come precisato in Premessa, il nuovo P.S. – conformemente all'art. 7 del D.P.G.R. 3/R-2007 - articola il dimensionamento degli insediamenti nelle seguenti funzioni:

- a) residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato;
- b) industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- c) commerciale relativa alle medie strutture di vendita;
- d) commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione;
- e) turistico-ricettiva;
- f) direzionale, comprensiva delle attività private di servizio;
- g) agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo.

Le funzioni di cui sopra sono state espresse in metri quadrati di superficie utile lorda ad eccezione della funzione turistico-ricettiva la quale è espressa anche in numero di posti letto.

In particolare il dimensionamento complessivo, che discende dalle previsioni sopra descritte per quanto riguarda le UTOE e dal dimensionamento nei Sistemi territoriali (vedi sotto) comprende sia le previsioni del vigente strumento urbanistico che vengono qui confermate, sia le nuove. A tale proposito appare importante precisare che il dimensionamento di cui sotto – raggruppato complessivamente per quanto riguarda sia le nuove che le "vecchie" previsioni, deve essere così considerato:

1) RESIDENZA:

- a) realizzazione di n. 302 alloggi connessi alle nuove previsioni su tutto il territorio comunale, ad eccezione degli interventi di cui sotto;
 - b) realizzazione di n. 100 alloggi connessi agli interventi di cui all'UTOE 4 – (Golf e strutture connesse);
 - c) realizzazione di n. 80 alloggi connessi agli interventi di cui all'UTOE 8 – Panda-Trada;
 - d) la realizzazione di n. 118 alloggi da ricavare sul patrimonio edilizio esistente (recupero);
- TOTALE 600 alloggi**, per una SUL complessiva pari a 77.470,00 mq. In queste previsioni sono ricompresi anche i n. 172 alloggi che rappresentano il "residuo" del vigente P.S. e che si intende confermare.

In sostanza i nuovi alloggi previsti dal presente P.S. (da realizzare ex novo, escluso il recupero), ammontano a 310.

2) INDUSTRIALE/ARTIGIANALE:

- a) realizzazione di 28.000,00 mq di SUL connessi alle nuove previsioni, i quali comprendono anche i 3.000,00 mq di SUL che rappresentano il "residuo" del vigente P.S. che si intende confermare;
 - b) la realizzazione di 4.000,00 mq di SUL da ricavare sul patrimonio edilizio esistente (recupero) nell'UTOE 7;
- TOTALE 28.000,00 mq di SUL, oltre il recupero di 4.000,00 mq della SUL esistente nell'UTOE 8;**

3) COMMERCIALE:

- a) realizzazione di 16.000,00 mq di SUL connessi alle nuove previsioni, i quali comprendono anche i 5.000,00 mq di SUL che rappresentano il "residuo" del vigente P.S. che si intende confermare;
- b) realizzazione di n. 38.500,00 mq di SUL connessi agli interventi di cui all'UTOE 8 – Panda-Trada;

c) la realizzazione di 3.000,00 mq di SUL da ricavare sul patrimonio edilizio esistente (recupero) nell'UTOE 7;

TOTALE 54.500,00 mq di SUL, oltre il recupero di 3.000,00 mq della SUL esistente nell'UTOE 7;

4) DIREZIONALE:

a) realizzazione di 2.450,00 mq di SUL connessi alle nuove previsioni, compreso i 1.000,00 mq di SUL previsti per l'UTOE 8;

b) la realizzazione di 3.160,00 mq di SUL da ricavare sul patrimonio edilizio esistente (recupero);

TOTALE 5.610,00 mq di SUL;

5) AGRICOLA:

a) realizzazione una SUL di 2.950,00 mq relativamente ad annessi agricoli da ricavare sul patrimonio edilizio esistente (art. 41, commi 4 e 7, L.R. 1/2005);

b) realizzazione di una SUL di 4.200,00 mq relativamente alla costruzione di nuovi annessi agricoli (art. 41, commi 4 e 7, L.R. 1/2005);

c) realizzazione di n. 25 posti letto, pari ad una SUL di 900,00 mq relativamente alla costruzione di nuove attività agrituristiche (L.R. n. 30 del 23/6/2003 e s.m.i.);

d) la realizzazione di n. 15 posti letto per agriturismo, pari ad una SUL di 700,00 mq, da ricavare sul patrimonio edilizio esistente (recupero);

TOTALE 8.750,00 mq di SUL;

6) TURISTICO/RICETTIVO:

a) realizzazione di n. 110 posti letto, pari ad una SUL di 8.400,00 mq (circa 35.000,00 mc) connessi alle nuove previsioni su tutto il territorio comunale, oltre agli interventi di cui sotto;

c) realizzazione di n. 100 posti letto, pari ad una SUL di 7.000,00 mq connessi alle previsioni di cui all'UTOE 4 (*Campo da golf e strutture connesse*);

d) realizzazione di n. 50 posti letto, pari ad una SUL di 3.200,00 mq connessi alle previsioni di cui all'UTOE 6 (*Terme dantesche e malaspiniane*);

e) realizzazione di n. 120 posti letto, pari ad una SUL di 7.000,00 mq connessi alle previsioni di cui all'UTOE 8 (*Panda-Trada*);

f) la realizzazione di n. 150 posti letto, pari ad una SUL di 7.250,00 mq da ricavare sul patrimonio edilizio esistente (recupero);

TOTALE 530 posti letto, pari ad una SUL di 32.850,00 mq. In queste previsioni sono ricompresi anche i n. 164 posti letto, pari ad una SUL di 12.090,00 mq (circa 36.270,00 mc) che rappresentano il "residuo" del vigente P.S. e che si intende confermare.

Di seguito si riporta il dimensionamento complessivo sopra previsto all'interno dei Sistemi Territoriali e delle UTOE, unitamente al dimensionamento degli Standards. Si precisa che nel dimensionamento complessivo, di cui sopra, sono comprese anche le quantità previste nei Sistemi Territoriali di seguito specificate.

1. Carico massimo ammissibile all'interno dei Sistemi Territoriali

Sistema Territoriale di fondovalle A – Territorio Comune di Villafranca						
	Recupero		Nuovo impianto		Totale	
Residenziale	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)
	5	450	0	0	5	450
Industriale/artigianale		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		0		0		0
Commerciale (medie strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		0		0		0
Commerciale (grandi strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		0		0		0
Direzionale	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)
	4	400		0	4	400
Agricola		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		400		500		900
Turistico ricettivo	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)
	10	500	0	0	10	500

Sistema Territoriale collinare Nord B1 – Territorio Comune di Villafranca						
	Recupero		Nuovo impianto		Totale	
Residenziale	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)
	5	450	0	0	5	450
Industriale/artigianale		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		0		3000		3000
Commerciale (medie strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		0		0		0
Commerciale (grandi strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		0		0		0
Direzionale	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)
	1	100		0	1	100
Agricola		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		700		800		1500
Turistico ricettivo	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)
	10	500	0	0	10	500

Nel Sistema Territoriale Nord B1 è previsto il recupero dei manufatti (ex Azienda agricola di proprietà della Provincia di Massa Carrara) siti in Loc. Irola, a parità di volume, con destinazione mista turistico-ricettiva/sportiva/sanitaria (beauty-farm, casa di cura, struttura turistico-ricettiva, sportiva/ricreativa). Inoltre è prevista la realizzazione di volumi destinati ad attività artigianali (capannoni, uffici, servizi) funzionali al recupero e riciclaggio di materiali edili e del verde, compostaggio (proveniente da sfalci, patate, ecc.).

Sistema Territoriale collinare Sud B2 – Territorio Comune di Villafranca						
	Recupero		Nuovo impianto		Totale	
Residenziale	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)
	5	450	0	0	5	450
Industriale/artigianale		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		0		6.000		6.000
Commerciale (medie strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		0		1.000		1.000
Commerciale (grandi strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		0		0		0
Direzionale	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)
	2	200		0	2	200
Agricola		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		700		1000		1700
Turistico ricettivo	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)
	10	500	0	0	10	500

2. Carico massimo ammissibile all'interno delle UTOE

Nella tabella seguente viene riportato il dimensionamento complessivo di cui alla precedenti UTOE.

Utoe 1/13 – Territorio Comune di Villafranca						
	Recupero		Nuovo impianto		Totale	
Residenziale	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)
	118	10.220	482	65.300	600	75.520
Industriale/artigianale		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		4.000 SUL UTOE 7	0	19.000	0	19.000 oltre al recupero di 4.000,00 mq SUL esistente UTOE 7
Commerciale (medie strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	3.000,00 SUL esistente UTOE 7	0	54.500	0	54.500 oltre al recupero di 3.000,00 SUL esistente UTOE 7
Commerciale (grandi strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Direzionale	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)
		2.460		2.450		4.910
Agricola		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		1.850		2.800		4.650
Turistico ricettivo	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)
	150	7.250	380	31.150	530	38.400

3. Gli standard previsti

Secondo quanto disposto dall'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, per gli insediamenti residenziali sono necessari, per ogni abitante insediato o da insediare, la dotazione minima - inderogabile - di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione delle sedi viarie. Questa quantità complessiva deve essere così ripartita:

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione fino alla scuola dell'obbligo: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo - art. 3, comma secondo, lett. a);
 - b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ed altre - art. 3, comma secondo, lett. b);
 - c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade - art. 3, comma secondo, lett. c);
 - d) mq 2,50 di aree per parcheggi - art. 3, comma secondo, lett. d).
- Ciò premesso, di seguito, si riportano le quantità previste dal P.S.:

Standards previsti

UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI	ISTRUZIONE	ATTREZZATURE INTERESSESSE COMUNE	VERDE ATTR.	PARCHEGGI	TOT. mq	ABIT.TI V.A.	mq/abit.ti
1 – IROLA	0	1200	400	400	2000	31	64,51
2 – MOCRONE	0	1000	3000	2530	6530	292	22,36
3 – MALGRATE	0	1500	0	600	2100	58	36,20
4 – IL PIANO – CA' MADONNA	0	0	700000	8000	708000	166	4265,06
5 – BIVIO DI ISAIA	0	0	5000	6000	11000	555	19,82
6 – FILETTO	850	2000	4245	3910	11005	462	23,82
7 – VILLAFRANCA	25430	12500	18450	14540	70920	1871	37,90
8 – PANDA - TRADA	0	0	10000	50000	60000	60	1000,00
9 – VILLAFRANCA – LA VIGNA	0	3300	11400	4595	19295	808	23,87
10 – VIRGOLETTA	0	4600	4000	2000	10600	460	23,04
11 – MERIZZO	0	200	300	1120	1620	71	22,81
12 – FORNOLI	0	700	2000	2280	4980	195	25,54
Sub-sistema A.6	0	0	1000	1000	2000	90	22,22
Sub-sistema B1.2	0	0	500	1000	1500	35	42,86
Sub-sistema B2.3	0	0	500	1000	1500	25	60,00
Sub-sistema B2.4	0	0	1000	2000	3000	125	24,00
TOTALE	26280	27000	751795	45575	886350	5304	167,11

Rispetto alla tabella di cui sopra si precisa quanto segue.

Nell'UTOE 4 è prevista la realizzazione del Campo da golf e attrezzature connesse, le quali "occupano" un areale di circa 700.000 mq. Pur essendo un'attrezzatura privata, questa sarà dotata di convenzione la quale, tra l'altro, consentirà la fruizione dell'area da parte dei cittadini di Villafranca in determinati periodi settimanali. Conseguentemente si può annoverare tra le "aree standard".

Nell'UTOE 8, invece, è previsto il recupero degli opifici industriali dimessi e la loro riconversione ad attività commerciali, turistico-ricettive e residenziali, oltre alle aree a verde attrezzato e a parcheggio. Comunque anche se si prescinde da questa le aree standards complessive a livello territoriale comunale ammontano a 128.350 mq, pari a 25,43 mq/abitanti, soddisfacendo così le prescrizioni di cui al D.M. 1444/1968.