

Rf.7.2 Ampliamento attività direzionale in Via di Sant'Alessio a Sant'Alessio

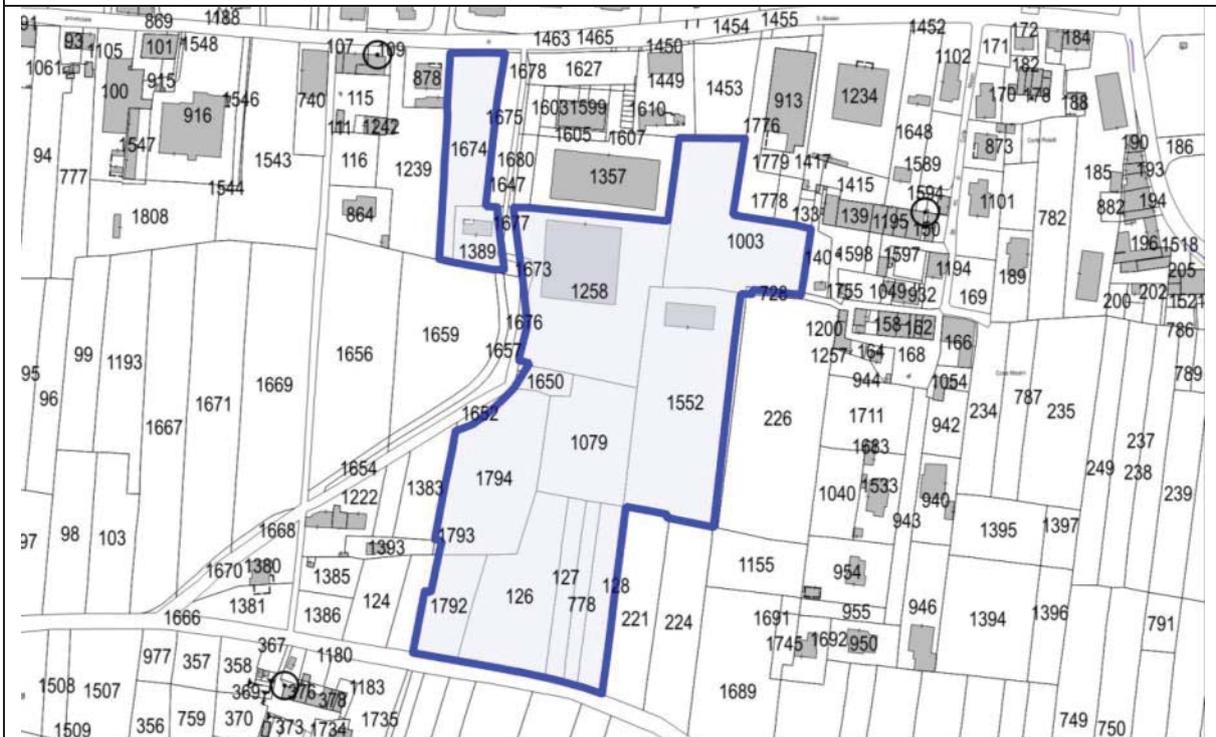
[Scheda di trasformazione del Territorio Urbanizzato-Territorio Rurale]

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

Inquadramento geografico (estratto ortofoto)



Identificazione catastale



Riferimenti catastali

Foglio: 103 Particelle: 126, 127, 128, 778, 1003, 1079, 1258, 1389, 1552, 1650, 1674, 1792, 1794

Indicazioni localizzative di dettaglio del PO



•••• Territorio urbanizzato

— Perimetrazione scheda norma

●●●● Fascia a verde

Sfe Superficie fondiaria esistente (Sfe)

Sfa.1 Superficie fondiaria destinata ad attività edilizia libera (Sfa.1)

Sfa.2 Superficie fondiaria destinata a parcheggio (Sfa.2)

Viabilità, parcheggi e aree di corredo alla mobilità (spazi pubblici da cedere)

I2 Parcheggi e aree di sosta di progetto

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Rf.7.2
Elaborato cartografico di riferimento	QP.I.45
Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE)	UTOE 7. Oltreserchio
Strumento e modalità di attuazione *	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categorie di Intervento	Addizione volumetrica (Ampliamento funzionale dell'attività esistente)

* L'attuazione della previsione è subordinata all'impegno del proponente (previa sottoscrizione di atto d'obbligo o convenzione) al mantenimento dell'attività per un periodo di tempo non inferiore a 10 anni.

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La partizione spaziale deve essere articolata in:
- Superficie fondiaria esistente (Sfe).
- Superficie fondiaria destinata ad attività edilizia libera (Sfa.1).
- Superficie fondiaria destinata a parcheggio (Sfa.2).
- Parcheggi e aree di sosta di progetto (I2).
N.B. I parcheggi pertinenziali e a standard per le diverse funzioni devono essere ricavati nell'ambito della superficie fondiaria per l'edificazione

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (fondiaria + spazi pubblici) (mq):	26.800
Superficie fondiaria esistente (Sfe) (mq)	11.800
Superficie fondiaria destinata ad attività edilizia libera (Sfa.1) (mq)	12.600
Superficie fondiaria destinata a parcheggio (Sfa.2) (mq)	1.400
Superficie minima di spazi pubblici da cedere gratuitamente al Comune (mq):	1.000
- di cui a viabilità, parcheggi e aree di corredo alla mobilità (mq)	1.000
- di cui a verde pubblico attrezzato, sportivo o ricreativo (mq)	0
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (mq)	0

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

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (ampliamento funzionale)

Superficie edificabile max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq)	15% della SE esistente
Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	Pari alla massima esistente
Indice di copertura (% - mq/mq)	50%

Ulteriori parametri urbanistici

Minima distanza dai confini (mt)	5,00
Minima distanza tra fabbricati	Sono ammesse le deroghe di cui all'art. 140 della L.R. 65/2014

Disciplina delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Direzionale e di servizio.

Ulteriori disposizioni relative alle categorie funzionali ammesse

Nessuna.

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

La previsione costituisce attuazione delle disposizioni applicative concernenti gli *“Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica”* ed in particolare dei *“Tessuti lungo strada a proliferazione lineare produttiva e/o mista (TP1)”* del PS vigente.

Si tratta in particolare di un’attività a destinazione direzionale (palestra – centro fitness) ubicata in Via di Sant’Alessio che necessita di interventi di ampliamento e sviluppo funzionale.

Il PO prevede:

- interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva e/o interventi di addizione volumetrica, funzionalmente collegati all’attività esistente, nei limiti dei parametri urbanistici precedentemente indicati, da realizzarsi mediante ampliamento *“una tantum”* all’esterno della sagoma degli edifici esistenti, ai fini dell’incremento e dello sviluppo dell’attività per gli edifici e gli impianti esistenti nel lotto urbanistico già edificato (identificato come Sfe), ai fini dell’adeguamento dell’attività esistente;
- interventi riconducibili all’attività edilizia libera, tra cui la realizzazione di strutture e attrezzature pertinenti all’attività direzionale esistente, nel lotto urbanistico non edificato ricadente all’esterno del perimetro del territorio urbanizzato identificato come Sfa.1;
- interventi di nuova edificazione riguardanti esclusivamente la formazione di parcheggi e aree di sosta pertinenti all’attività direzionale esistente, nel lotto urbanistico non edificato identificato come Sfa.2.

In forma complementare è altresì previsto l’adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e dotazioni territoriali) finalizzato al miglioramento dei livelli di accessibilità alle strutture e agli impianti.

e) Misure e prescrizioni per l’attuazione della previsione

Prescrizioni

Urbanizzazioni primarie

L’attuazione della previsione è subordinata a:

- Adeguamento ed integrazione delle dotazioni territoriali esistenti e della viabilità, anche in relazione al miglioramento dei livelli di accessibilità all’area dalla Via di Sant’Alessio.

Standard urbanistici e spazi pubblici

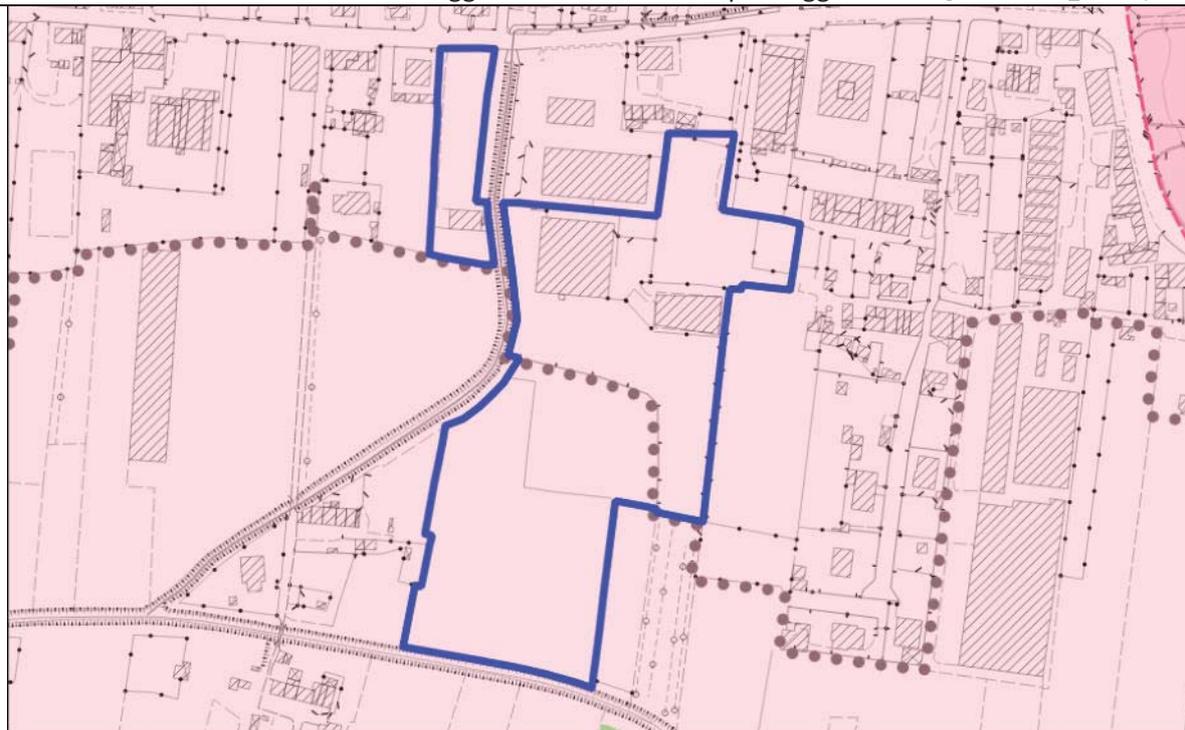
L’attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione di parcheggio e area di sosta da dislocarsi lungo Via di Sant’Alessio.

Eventuali *“Beni paesaggistici”* interessati

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico – art. 136 D.Lgs 42/2004	D.M. 17/07/1985 G.U. 190 del 1985 - Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo, Altopascio e Porcari
Aree tutelate per legge – art. 142 D.Lgs 42/2004	No

Estratto carta "Beni Culturali e Paesaggistici – Aree Tutelate per Legge" fonte Regione Toscana_Geoscopio



Beni paesaggistici

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
D.Lgs.42/2004, art.136 (agg. DCR 82/2022)

Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004)

 art. 142 lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

 Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua
(Allegato E)

 Lett. art. 142 lett. g) - I territori coperti da foreste
e da boschi (agg. DCR 93/2018)

**Beni architettonici tutelati ai sensi della
Parte II del D.Lgs. 42/2004**

 Beni architettonici tutelati (WMS)

 Perimetrazione scheda norma

 Limiti amministrativi

PIT/PPR – Estratto delle prescrizioni più pertinenti legate alla trasformazione

D.M. 17/07/1985 G.U. 190 del 1985

Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04: lett. c) d)

3-Struttura antropica

3.c.7. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

4-Elementi della percezione

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitando i coni visivi, sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità di pianura verso i rilievi collinari e da questi verso la pianura.

4.c.3. E' da evitare l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche dei cono visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici.

Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione di fascia a verde, di ambientazione e di corretto inserimento paesaggistico, corredata di filari alberati, sistemazioni arboree e siepi, ai margini dell'area di trasformazione (con particolare attenzione per le aree poste a contatto con il contermino territorio rurale e agli insediamenti esistenti posti sul lato ovest).

Altri riferimenti del PO

- QP.IV - Norme tecniche di gestione e attuazione-
 - art. 92- "Aree per l'ampliamento di insediamenti produttivi e specialistici (Rf)"
 - art. 105- "Qualità delle previsioni e degli interventi di trasformazione"
 - art. 106- "Edilizia sostenibile e promozione delle fonti energetiche rinnovabili"
- QV.I - Rapporto ambientale di VAS (di cui all'art. 24 della L.R. 10/2010) - Appendice 2 "Condizioni generali di fattibilità ambientale e valutazione delle aree di trasformazione comprese nelle schede norma"
- QV.I.a - Elementi di controllo e requisiti di compatibilità acustica
- QG.I - Relazione generale di fattibilità geologica e relativi allegati e schede

Misure

Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza di Copianificazione del 21/06/2021

- L'intervento ricade nel caso di esclusione della Conferenza di Copianificazione, di cui all'art. 25, comma 2, lett. c) della L.R. 65/2014.

Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza Paesaggistica

- Nessuna.

f) Disposizioni nelle more dell'attuazione della previsione

Categorie di intervento

Nel caso di mancata attuazione della previsione oltre all'attività edilizia libera è ammessa la sola categoria d'intervento della "manutenzione straordinaria".

Ulteriori disposizioni

Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso degli immobili.

Aree degradate, di recupero paesaggistico e ambientale (Rr)
(All'attenzione della Copianificazione. Ai sensi dell'articolo 25, comma 2 della L.R. 65/2014)