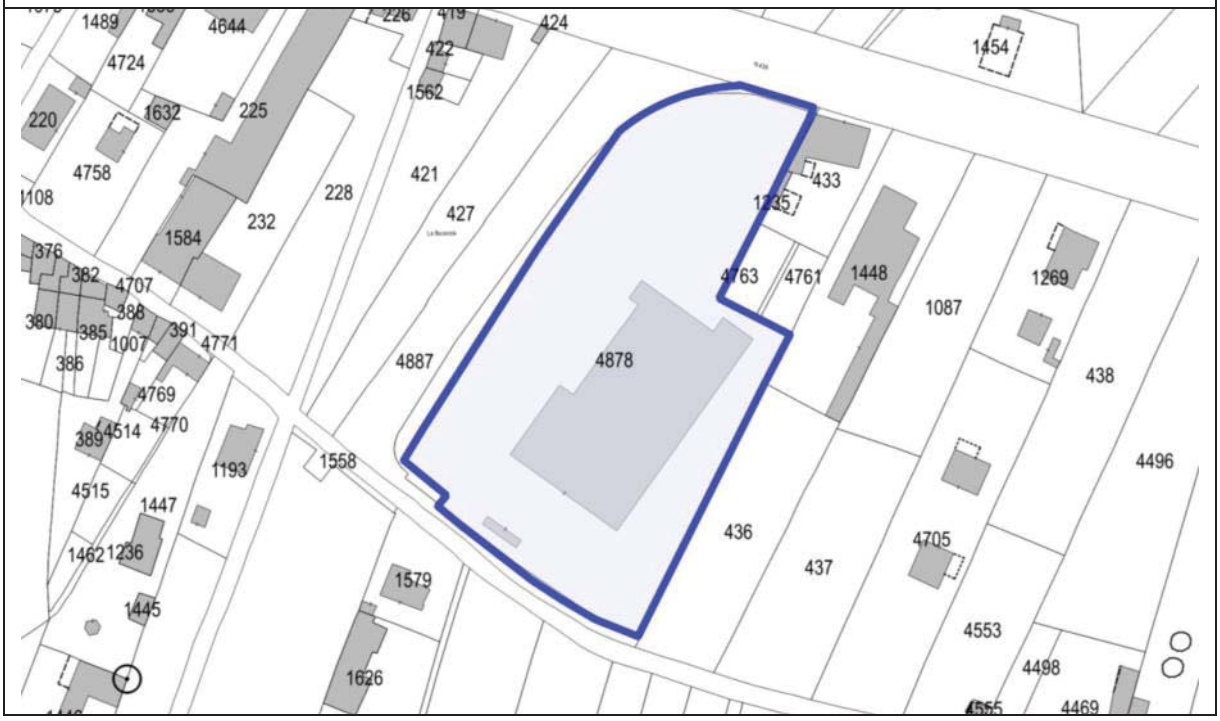
Rr.2.1 Area produttiva dismessa in Via Sarzanese a Sant'Angelo in Campo

[Scheda di trasformazione del Territorio Rurale. Posta all'attenzione della Copianificazione]

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

Inquadramento geografico (estratto ortofoto)

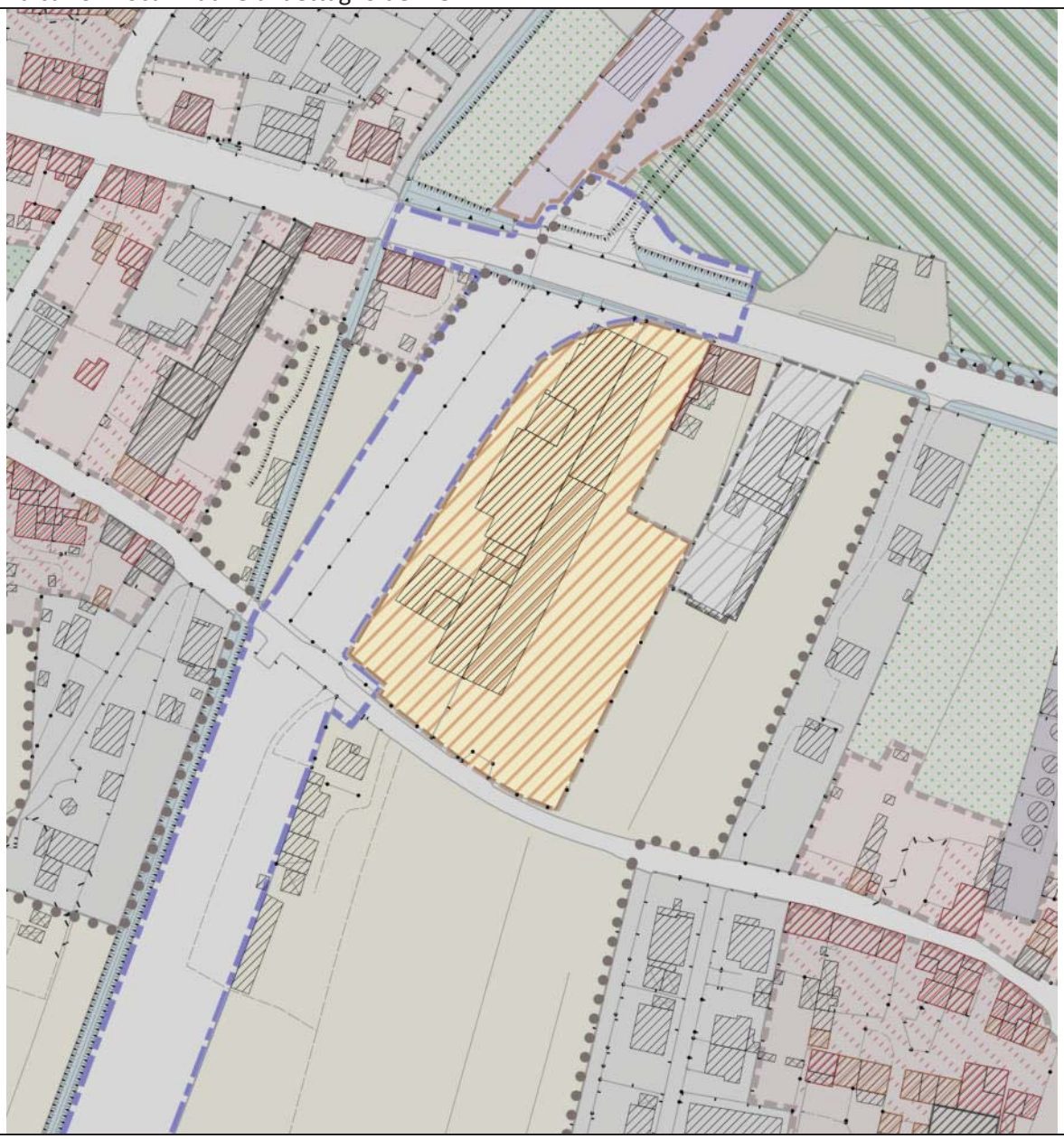
Identificazione catastale



Riferimenti catastali

Foglio: 119 Particella: 4878

Indicazioni localizzative di dettaglio del PO



b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Rr.2.1
Elaborato cartografico di riferimento	QP.I.53
Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE)	UTOE 2. Piana di Lucca - Ovest
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attuativo (PA)
Categoria di Intervento	Ristrutturazione urbanistica

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La partizione spaziale deve essere articolata in:
- Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (Sf).

- Parcheggi e aree di sosta di progetto (I2). - Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati di progetto (F1).
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)	8.700
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	6.500
Superficie minima di spazi pubblici e/o di uso pubblico da convenzionare (mq):	2.200
- di cui a viabilità, parcheggi e aree di corredo alla mobilità (mq)	1.100
- di cui a verde pubblico attrezzato, sportivo o ricreativo (mq)	1.100
- 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 (compreso edificato esistente da demolire) *

Superficie edificabile max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	** 1.600
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Altezza massima degli edifici (mt):	7,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	30%

Ulteriori parametri urbanistici

Minima distanza tra fabbricati	Sono ammesse le deroghe di cui all'art. 140 della L.R. 65/2014

Disciplina delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Commerciale al dettaglio, Direzionale e di servizio.

Ulteriori disposizioni relative alle categorie funzionali ammesse

* I suddetti parametri urbanistici sono da riferirsi agli interventi realizzabili in esito alla totale demolizione degli edifici esistenti, indipendentemente dalle relative consistenze edilizie che non rilevano ai fini delle potenzialità edificatorie della previsione. ** La suddetta superficie edificabile (SE) Commerciale al dettaglio è in tutto o in parte realizzabile a destinazione Direzionale e di servizio. Per la superficie edificabile (SE) Commerciale al dettaglio è esclusa la grande struttura di vendita o le medie strutture aggregate (aventi effetti assimilabili alla grande struttura, ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014), in conformità alle disposizioni del PS.

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

La previsione costituisce attuazione della localizzazione di *"Ambiti specializzati in territorio rurale (con funzioni non agricole)"* ed in particolare degli ambiti *"Ambiti degradati, di recupero paesaggistico e ambientale"* del PS vigente. Si tratta in particolare di una ampia area produttiva (mista commerciale e artigianale) dequalificata e in parte abbandonata, posto in territorio rurale, in un contesto peraltro qualificato dal PS anche

tra gli *"Ambiti delle discontinuità, i varchi inedificati e le visuali libere"*. Il PO prevede la complessiva riqualificazione paesaggistica e ambientale degli immobili interessati, attraverso la "rottamazione" degli insediamenti esistenti e la riconfigurazione degli assetti urbanistici (ristrutturazione urbanistica) a favore del complessivo incremento dello spazio aperto rispetto a quello costruito (riduzione dell'impegno di suolo), con la contestuale risistemazione e riconfigurazione degli spazi pertinenziali e di relazione. In particolare, previa contestuale realizzazione delle misure e prescrizioni di seguito indicate, è prevista:

- la totale demolizione degli edifici, dei manufatti e delle strutture esistenti;
- la ricostruzione nei limiti dei parametri e delle destinazioni precedentemente indicati.

e) Misure e prescrizioni per l'attuazione della previsione

Prescrizioni

Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione del nuovo ingresso all'attività con la formazione delle opere di intersezione con la nuova viabilità di progetto contermine a ovest (di collegamento tra Via Sarzanese e Via dei Pellegrini).

Non è ammessa l'attuazione della previsione in assenza della nuova viabilità di progetto contermine a ovest (di collegamento tra Via Sarzanese e Via dei Pellegrini) e della rotonda di intersezione su Via Sarzanese. A tal fine la realizzazione della suddetta nuova viabilità e dell'intersezione (rotonda) di progetto possono essere anche realizzati a cura e spesa del proponente la trasformazione urbanistica, previa approvazione del relativo progetto di opera pubblica da parte del Comune.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e convenzionamento all'uso pubblico di parcheggio e area a verde attrezzato da dislocare in continuità e/o lungo gli spazi prospicienti la Via Sarzanese.

Eventuali "Beni paesaggistici" interessati

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico – art. 136 D.Lgs 42/2004	No
Aree tutelate per legge – art. 142 D.Lgs 42/2004	No

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 contermine territorio rurale a sud ed est).
- Dislocazione dei nuovi edifici in prossimità delle aree prospicienti la nuova viabilità di progetto, in modo da assicurare il ripristino di un'ampia fascia a spazio aperto pertinenziale lungo il lato est della previsione.
- Mantenimento di un indice di permeabilità non inferiore al 35% della superficie territoriale (da qualificare mediante opere di inerbimento e rivegetazione), anche in relazione alla realizzazione delle altre misure precedentemente indicate.

Altri riferimenti del PO

- QP.IV - Norme tecniche di gestione e attuazione-
  art. 93- "Aree degradate, di recupero paesaggistico e ambientale (Rr)"
  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

- La scheda del PO dovrà evidenziare la quota di dimensionamento del Patrimonio Edilizio Esistente e quella di nuova edificazione e/o nuova funzione.
- La superficie edificabile massima prevista nel paragrafo "c" è attribuibile alle nuove funzioni.

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 le categorie di intervento ammesse sono:
- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e risanamento conservativo".

Ulteriori disposizioni

Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso delle aree, degli immobili e degli spazi.