

- Aree degradate, di recupero paesaggistico e ambientale (Rr)

(All'attenzione della Copianificazione. Articolo 25, comma 2)

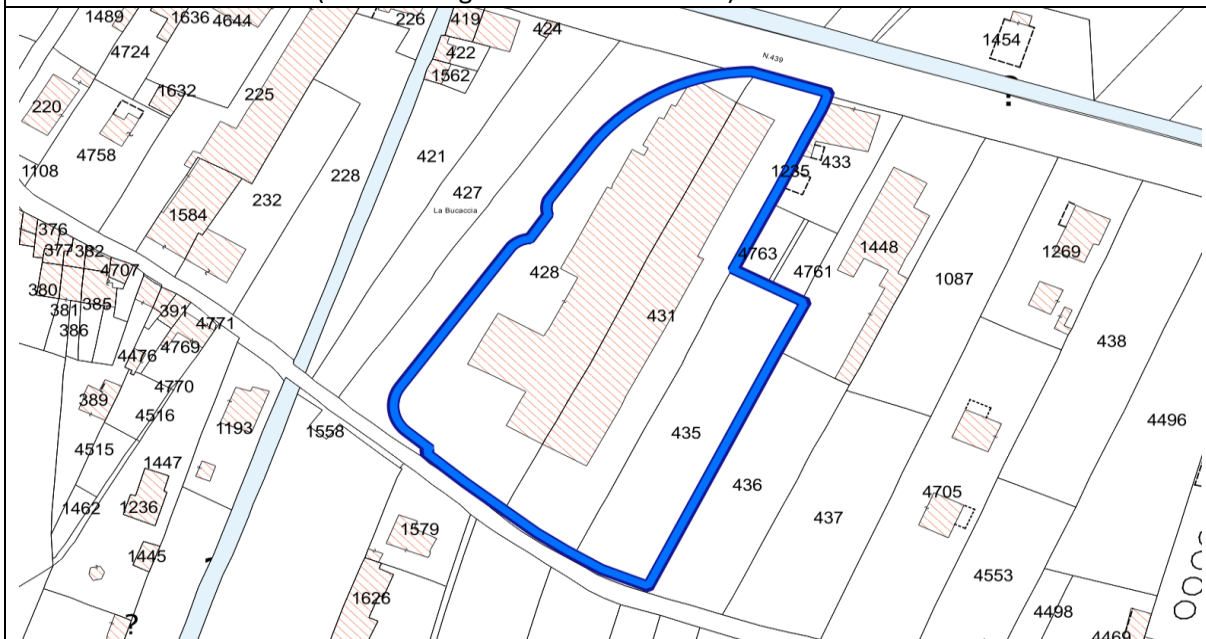
Rr.2.1. Area produttiva dismessa di via Sarzanese in loc. Sant'Angelo in Campo

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

Inquadramento geografico (estratto ortofoto)



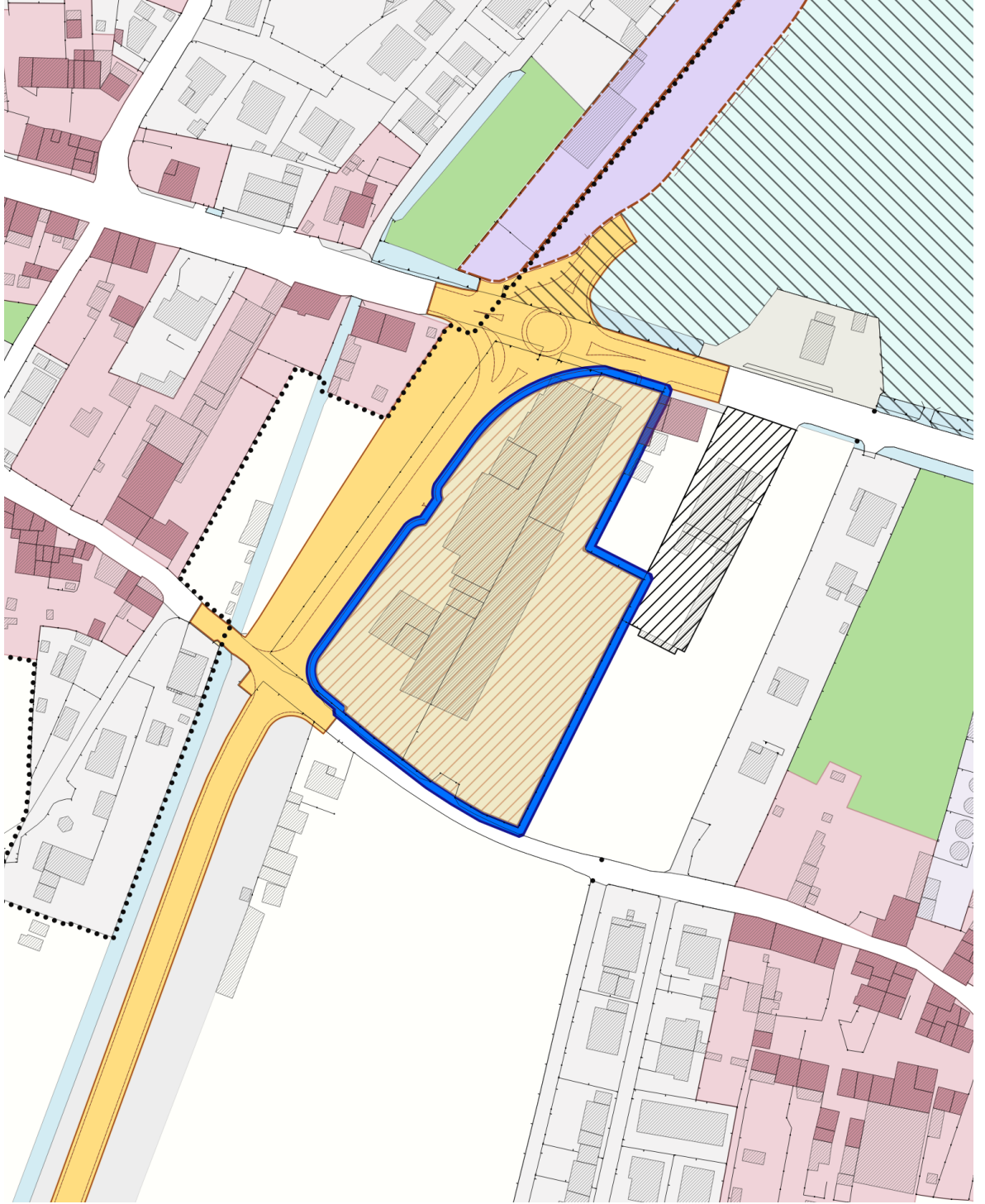
Identificazione catastale (estratto originale in scala 1: 2.000)



Riferimenti catastali

Foglio: 119, Mappali: 428 (parte), 431, 435

Indicazioni localizzative di dettaglio del PO (originale scala 1:2.000)



Superficie fondiaria esistente (Sf.e)



Superficie fondiaria ampliamento (Sf.a)

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
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

<p>La partizione spaziale deve essere articolata in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni. - Parcheggi e aree di sosta di progetto (I2). - Verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1). <p>N.B. I parcheggi pertinenziali e a standard per le diverse funzioni devono essere ricavati nell'ambito della superficie fondiaria per l'edificazione</p>

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici)	9.100
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	6.500
Superficie minima di spazi pubblici e/o di uso pubblico (mq) da convenzionare	2.600
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (mq)	1.000
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo e/o ricreativo (mq)	1.600
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (mq)	0
- di cui ad altre funzioni e servizi pubblici (mq) compreso residenza sociale	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%

* I suddetti parametri urbanistici sono da riferirsi agli interventi realizzabili in esito alla totale demolizione degli edifici esistenti, indipendentemente dalla relative consistenze edilizie che non rilevano ai fini delle potenzialità edificatorie e di trasformazione della previsione.

** Le suddetta superficie edificabile (SE) a destinazione commerciale al dettaglio è in tutto o in parte realizzabile a destinazione direzionale e di servizio.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Commerciale al dettaglio (o in alternativa in tutto o in parte Direzionale e di servizio)

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 è prevista:

- la totale demolizione degli edifici, dei manufatti e delle strutture esistenti;
- la ricostruzione nei limiti dei parametri e delle destinazioni precedentemente indicati; previa contestuale realizzazione delle misure e prescrizioni di seguito indicate.

e) Misure e prescrizioni per l’attuazione della previsione

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 contermini 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 contermini 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 (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni)

- Diretto (vincolo per decreto) ex art. 136 del codice	NO
- Indiretto (vincolo ex Galasso) ex art. 142 del codice	NO

Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici

L’attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione di fascia a verde, di ambientazione e corretta 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 contermini territorio rurale a sud e 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.

Eventuali ulteriori misure definite nell’ambito della Conferenza di Copianificazione

- L'intervento ricade nel caso di esclusione della conferenza di copianificazione, di cui all'art. 25, comma 2, lett.c)

La scheda del P.O. 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

Altri riferimenti del PO

- QV.I Rapporto ambientale RA di VAS, schede prescrittive di valutazione

- QV.I.a Elementi di controllo e requisiti di compatibilità acustica

- QG.I Relazione generale di fattibilità geologica e relativi allegati e schede