

Rr.4.2 Area produttiva (commerciale all'ingrosso) a Tempagnano di Lunata – San Vito

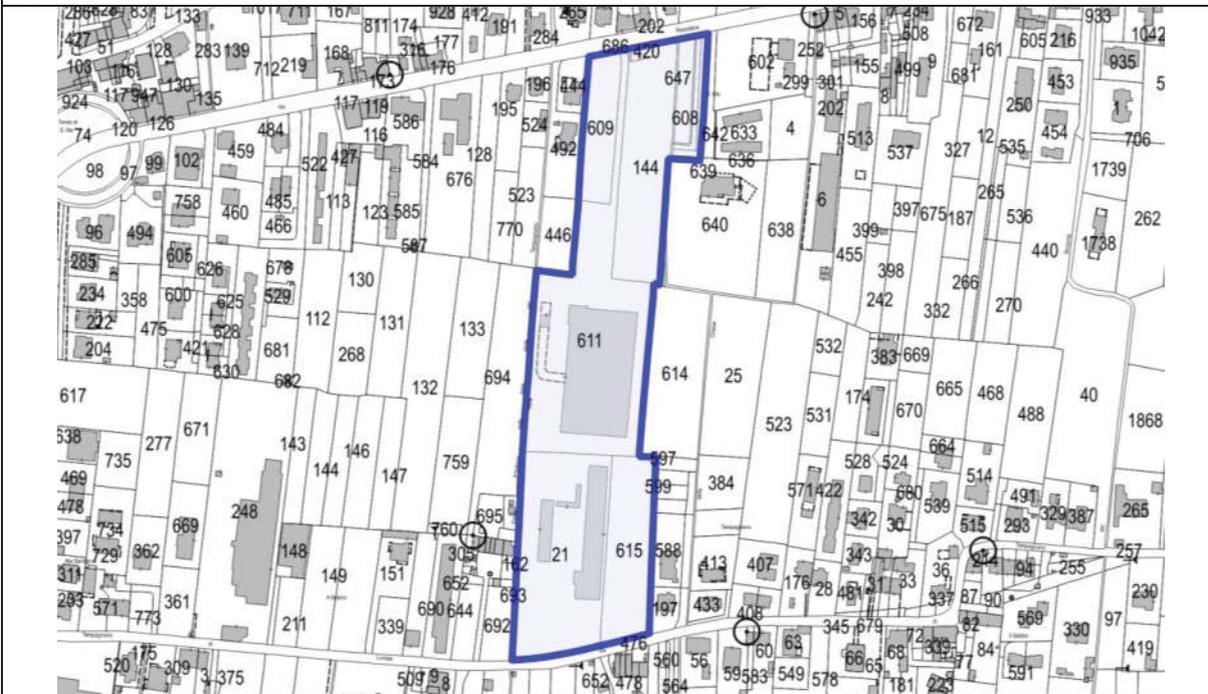
[Scheda di trasformazione del Territorio Rurale. Posta all'attenzione della Copianificazione]

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

Inquadramento geografico (estratto ortofoto)



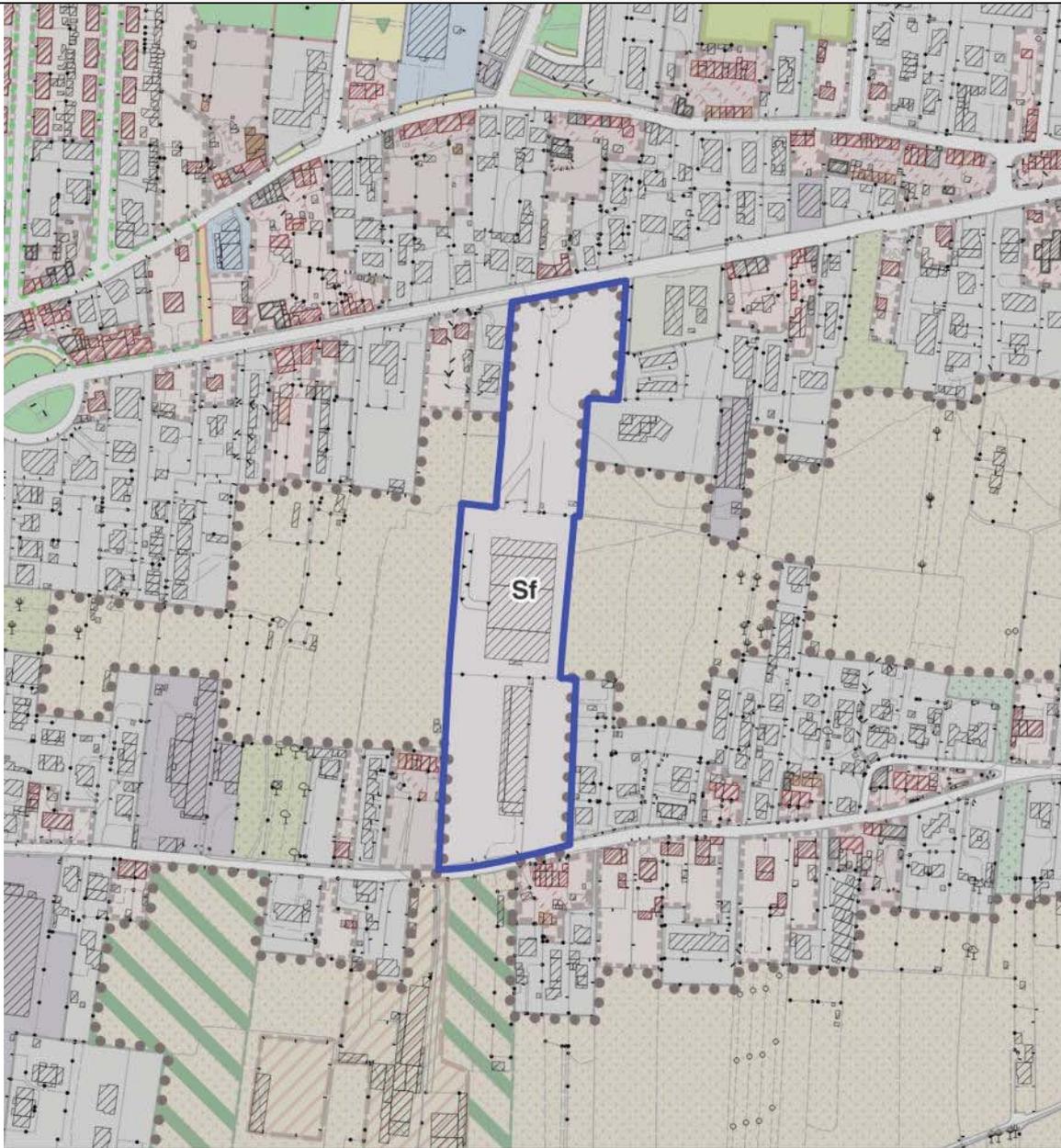
Identificazione catastale



Riferimenti catastali

Foglio: 135 Particelle: 21, 144, 145, 420, 608, 609, 611, 615, 647, 648, 649, 650, 686, 687, 688

Indicazioni localizzative di dettaglio del PO



- ● ● ● Territorio urbanizzato
- — — — Piste ciclopedonali di progetto
- ▭ Perimetrazione scheda norma
- ▭ Sf Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (Sf)
- ▭ Sfa Superficie fondiaria in ampliamento (Sfa)
- ▭ Sfe Superficie fondiaria esistente (Sfe)
- ▭ Edifici di interesse storico testimoniale
- ▭ Elementi di valore
- Verde pubblico attrezzato ovvero sportivo e/o ricreativo**
- ▭ F1 Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati di progetto
- ▭ F2 Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive di progetto
- Attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale**
- ▭ F3 Aree, spazi attrezzature per l'istruzione e l'educazione di progetto
- ▭ F4 Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo di progetto
- Viabilità, parcheggi e aree di corredo alla mobilità**
- ▭ I1 Viabilità di progetto
- ▭ Aree di corredo alla viabilità di progetto
- ▭ 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	Rr.4.2
Elaborato cartografico di riferimento	QP.I.56
Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE)	UTOE 4. Piana di Lucca - Est
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di Intervento	Sostituzione edilizia con incremento volumetrico

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La partizione spaziale deve essere articolata in: - Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (Sf).
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)	29.300
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	29.300
Superficie minima di spazi pubblici e/o di uso pubblico da convenzionare (mq):	0
- di cui a viabilità, parcheggi e aree di corredo alla mobilità (mq)	0
- 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. Incremento volumetrico *

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)	0
Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	200
Altezza massima degli edifici (mt):	10,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	25%

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 all'ingrosso.

Ulteriori disposizioni relative alle categorie funzionali ammesse

* I suddetti parametri urbanistici sono riferiti al solo incremento volumetrico che può essere realizzato in esito alla demolizione (totale o parziale) degli edifici esistenti e alla loro ricostruzione a parità di superficie edificata (sostituzione edilizia), secondo le indicazioni di seguito riportate.
--

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 un’ampia area produttiva (Artigianale – industriale) dequalificata e decontestualizzata in rapporto al territorio rurale entro cui risulta collocata (cunei agricoli della piana interclusi tra le radiali storiche e gli insediamenti di Via di Tempagnano e Via Pesciatina), in un contesto dove devono essere ripristinati la continuità e le visuali dell’invariante strutturale dei “*cunei agricoli ad est della Città*” individuata dal PS vigente.

Il PO prevede la complessiva riqualificazione paesaggistica e ambientale degli immobili interessati, attraverso la “rottamazione” degli insediamenti esistenti e la riconfigurazione degli assetti urbanistici, in modo da liberare gli spazi aperti centrali e di continuità con il territorio rurale e di dislocare i nuovi insediamenti in spazi adiacenti o contermini alla viabilità e agli insediamenti esistenti su Via di Tempagnano o in alternativa Via Pesciatina. In particolare è prevista:

- la demolizione (totale o parziale) degli edifici, dei manufatti e delle strutture esistenti, comunque in modo da garantire il ripristino della continuità degli spazi aperti nelle aree centrali della previsione;
- la ricostruzione nei limiti dei parametri e delle destinazioni precedentemente indicati (SE esistente oltre l’incremento volumetrico);

previa contestuale realizzazione delle misure e prescrizioni di seguito indicate, volte anche al 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 assenza dei suddetti interventi e del PUC sono ammessi dal PO, oltre all’attività edilizia libera, esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.

e) Misure e prescrizioni per l’attuazione della previsione

Prescrizioni

Urbanizzazioni primarie

- Nessuna.

Standard urbanistici e spazi pubblici

- Nessuno.

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 contermini territorio rurale).

Nel caso di intervento di sostituzione edilizia con incremento volumetrico 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 contermini territorio rurale).

- Dislocazione dei nuovi edifici in esito alla totale demolizione in prossimità delle aree prospicienti la Via di Tempagnano e la Via Pesciatina, in modo da assicurare il ripristino di un'ampia fascia a spazio aperto pertinenziale (prevalentemente vegetato e alberato) nelle aree intermedie poste al centro della previsione di trasformazione.
- Mantenimento di un indice di permeabilità non inferiore al 35% della superficie territoriale, 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 alla nuova edificazione e in specifico agli interventi di addizione volumetrica (ampliamento) degli edifici esistenti ricadenti nell'area di trasformazione che può essere realizzato in esito alla totale demolizione degli edifici esistenti e alla loro ricostruzione a parità di superficie edificata.
- Per il Patrimonio Edilizio Esistente il PO prevede la complessiva riqualificazione paesaggistica e ambientale degli immobili interessati, attraverso la "rottamazione" degli insediamenti esistenti e la riconfigurazione degli assetti urbanistici.

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 sono ammessi il frazionamento ed il mutamento di destinazione d'uso.