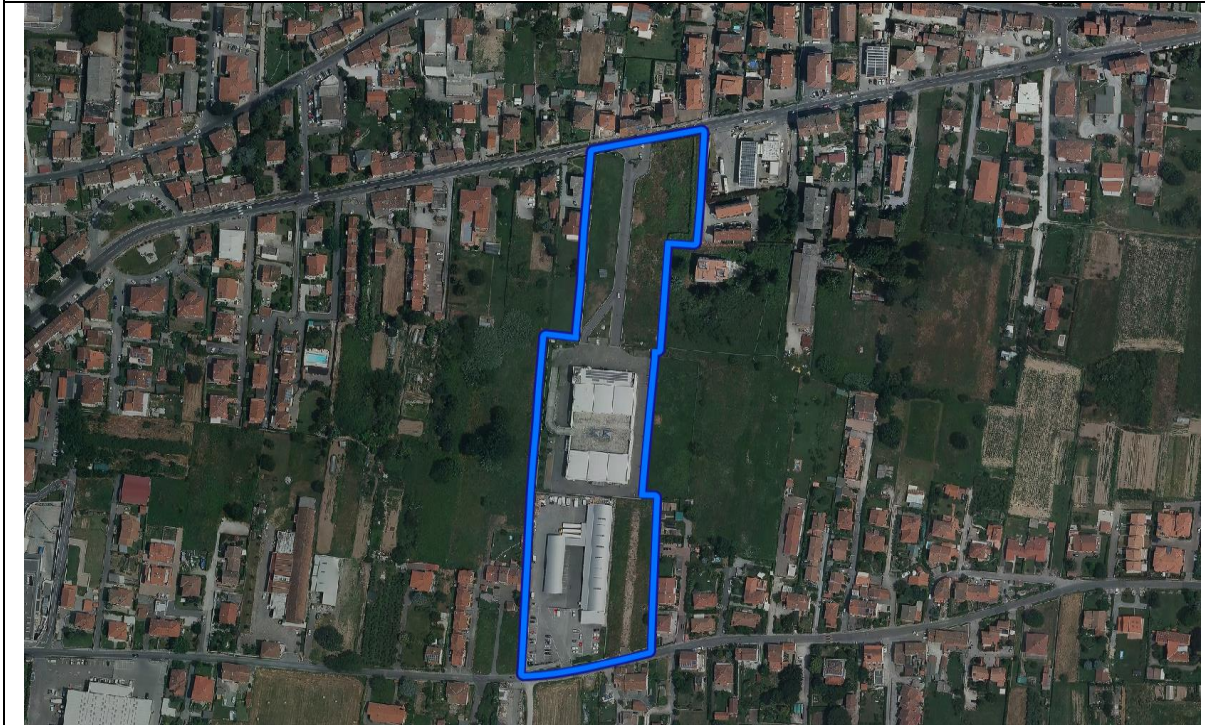


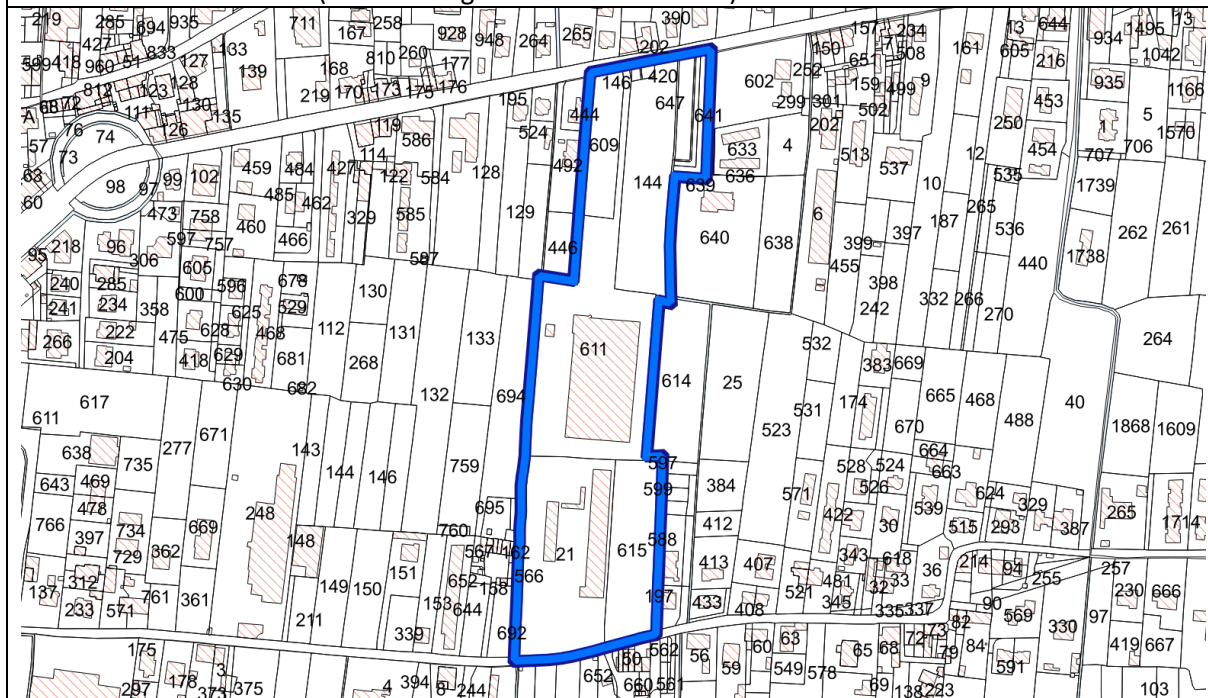
Rr.4.2. Area produttiva (commerciale all'ingrosso) in loc. Tempagnano di Lunata

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

Inquadramento geografico (estratto ortofoto)



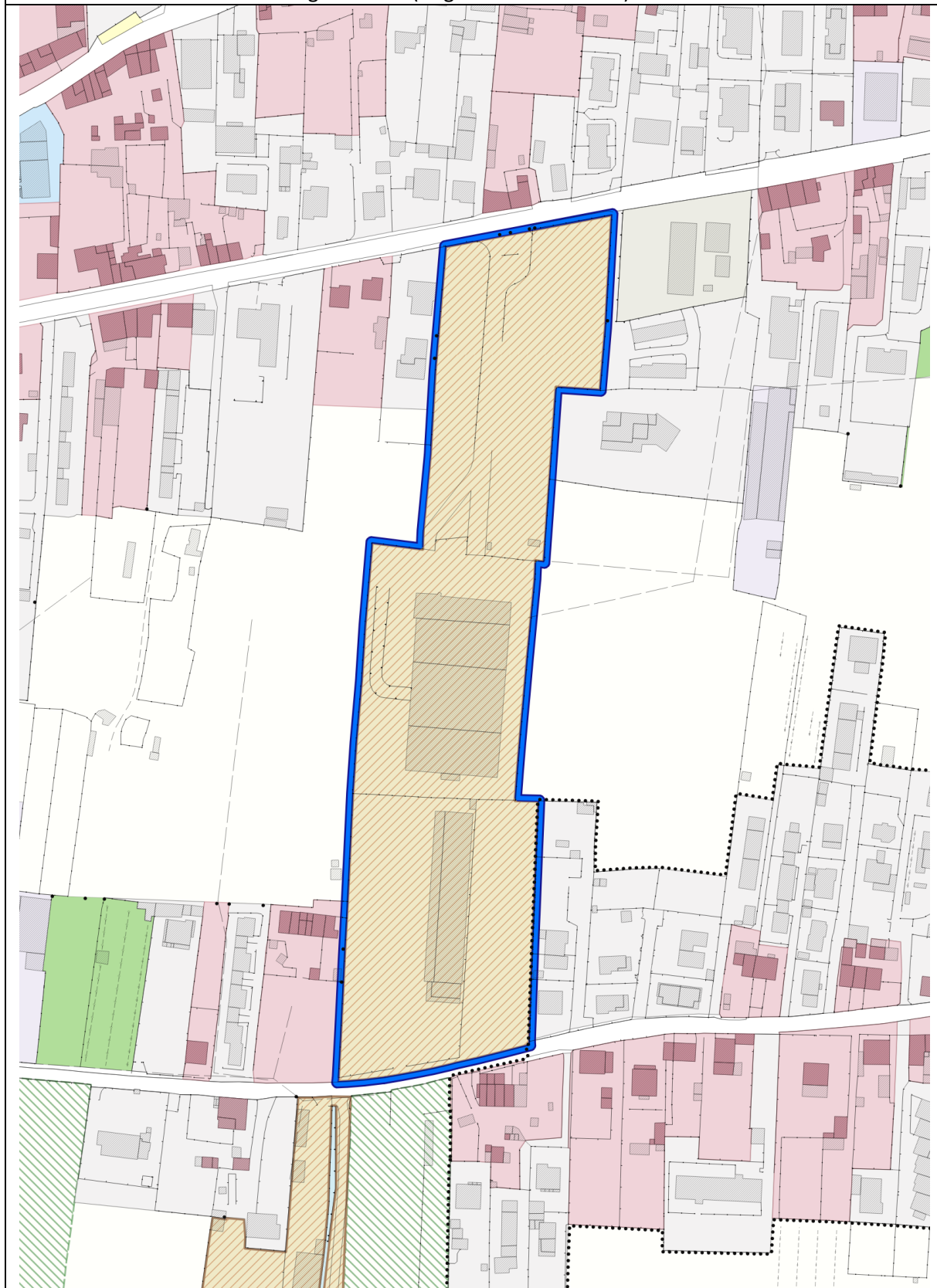
Identificazione catastale (estratto originale in scala 1: 2.000)



Riferimenti catastali

Foglio: 135, Mappali: 21, 144, 145, 146, 420, 421, 608, 609, 611, 615, 647, 648, 649, 650

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



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
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. 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 (mq) (fondiaria + spazi pubblici)	29.300
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	29.300
Superficie minima di spazi pubblici e/o di uso pubblico (mq) da convenzionare	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (mq)	0
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo e/o ricreativo (mq)	0
- 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. 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%

* 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.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Commerciale all'ingrosso

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

La previsione costituisce attuazione della localizzazione di “ <i>Ambiti specializzati in territorio rurale (con funzioni non agricole)</i> ” ed in particolare degli ambiti “ <i>Ambiti degradati, di recupero paesaggistico e ambientale</i> ” del PS vigente. Si tratta in particolare di una ampia area produttiva (industriale - artigianale) 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 continuità, coni e visuali di interesse paesaggistico. 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 esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

e) Misure e prescrizioni per l’attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie

L’attuazione della previsione è subordinata a:

- Nessuna.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L’attuazione della previsione è subordinata a:

- Nessuno.

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

Nel caso di intervento di sola manutenzione ordinaria 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 contermine 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 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 contermine 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.

Eventuali ulteriori misure definite nell’ambito della Conferenza di Copianificazione

- 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 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

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