Rr.7.1 Area produttiva dismessa in Via delle Piagge di Sant'Alessio a Sant'Alessio

[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: 103 Particelle: 428, 429, 440, 441, 443

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.7.1
Elaborato cartografico di riferimento	QP.I.45
Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE)	UTOE 7. Oltreserchio
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attuativo (PA)
Categoria di Intervento	Demolizione e nuova edificazione

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

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

- Viabilità di progetto (I1).
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

Consistenza edilizia esistente (mq)*	5.470
Superficie territoriale (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	17.900
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	16.500
Superficie minima di spazi pubblici da cedere gratuitamente al Comune (mq):	1.400
- di cui a viabilità, parcheggi e aree di corredo alla mobilità (mq)	1.400
- di cui a verde pubblico attrezzato, sportivo o ricreativo (mq)	0
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (mq)	0

*salvo verifica nella successiva fase di progettazione

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)	* 1.600
Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Altezza massima degli edifici (mt):	10,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	20%

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

Direzionale e di servizio, Turistico – ricettiva, Agricola.

Ulteriori disposizioni relative alle categorie funzionali ammesse

* La suddetta superficie edificabile (SE) Direzionale e di servizio può essere realizzata in tutto o in parte a destinazione Turistico – ricettiva e/o Agricola.

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 del Parco fluviale (interprovinciale) del Serchio"*. Il PO prevede la complessiva riqualificazione paesaggistica e ambientale degli immobili interessati, attraverso la "rottamazione" degli insediamenti esistenti e la riconfigurazione degli assetti urbanistici (nuova edificazione), finalizzati alla rifunzionalizzazione con destinazioni d'uso ritenute maggiormente compatibili con il

contesto territoriale interessato (direzionali e di servizio, preferibilmente orientate alle attività sportive, ludico – ricreative e per servizi di interesse pubblico o generale, ovvero turistico – ricettive o agricole). In particolare è prevista:
- la totale demolizione degli edifici, dei manufatti e delle strutture esistenti;
- la ricostruzione (nuova edificazione) nei limiti dei parametri e delle destinazioni precedentemente indicati;

previa contestuale realizzazione delle misure e prescrizioni di seguito indicate, volte a favorire il 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.
Nell'ambito della trasformazione sono anche ammessi gli interventi pertinenziali e accessori di qualificazione delle attività sportive e ludico ricreative, ovvero turistico – ricettive (piscina ed impianti sportivi, verde attrezzato e spazi ludico ricreativi all'aperto), comprensive delle eventuali strutture di copertura degli impianti (tensostrutture, palloni pressostatici, ecc.).

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 da Via delle Piagge.

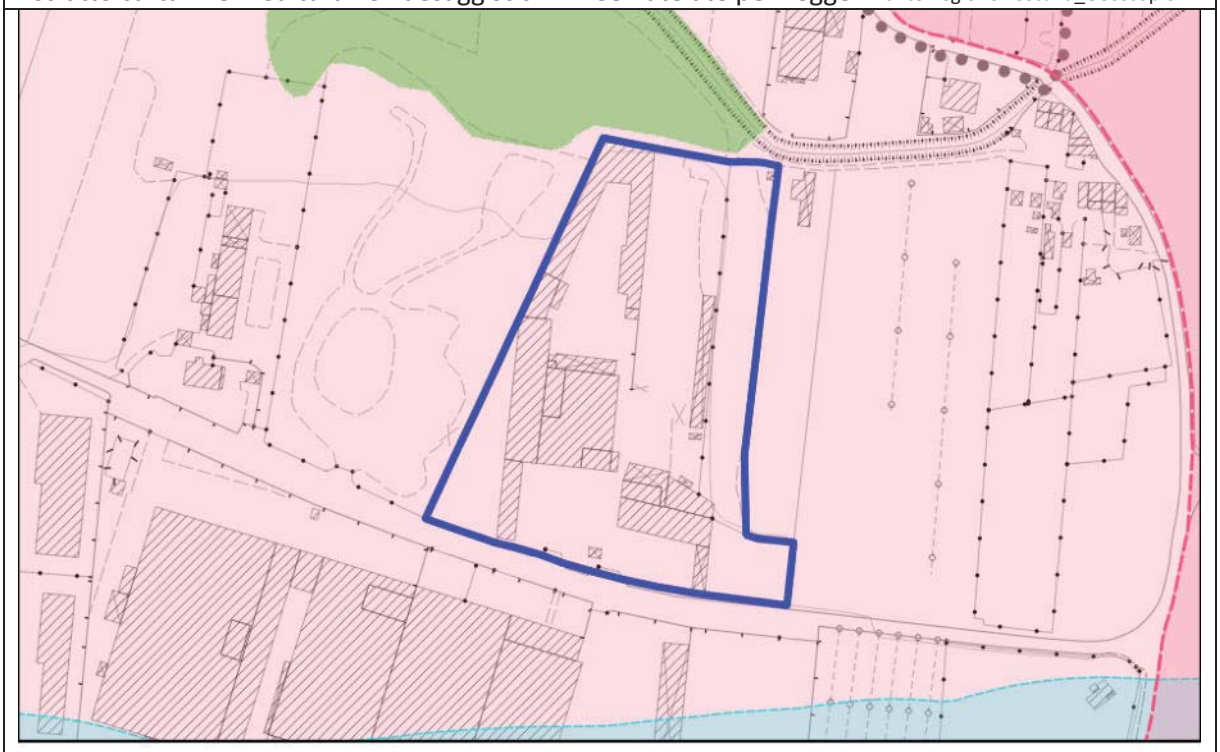
Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:
- Realizzazione e convenzionamento all'uso pubblico di parcheggi di servizio lungo Via delle Piagge.

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.

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 coni visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici.

Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici

- 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 Parco fluviale).

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

- Dovrà essere verificato il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 12 (territori coperti da foreste e boschi) dell'elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR, oltre alle prescrizioni e prescrizioni d'uso del D.M. 190/1985 e oltre a verificare la rispondenza dei dettami della L.R. 39/2000 e del relativo regolamento attuativo 48/R.
- 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.