

Rr.7.2 Area produttiva esistente 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: 636, 1160, 1531

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.7.2
Elaborato cartografico di riferimento	QP.I.45
Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE)	UTOE 7. Oltreserchio
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categorie di Intervento	Ristrutturazione edilizia conservativa o Ristrutturazione edilizia ricostruttiva

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

Superficie territoriale (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	33.000
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	31.400
Superficie minima di spazi pubblici da cedere gratuitamente al Comune (mq):	1.600
- di cui a viabilità, parcheggi e aree di corredo alla mobilità (mq)	1.600
- 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)	200
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)	0
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

Artigianale – industriale (con esclusione delle subcategorie funzionali b.9; in ottemperanza ai requisiti di compatibilità acustica di cui all'elaborato QV.I.a).

Ulteriori disposizioni relative alle categorie funzionali ammesse

* I suddetti parametri urbanistici sono riferiti al solo incremento volumetrico che può essere realizzato solo se contestuale alla realizzazione delle misure e prescrizioni di seguito riportate.

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

La previsione costituisce attuazione della localizzazione di "Ambiti delle aree agricole e forestali" ed in particolare degli "Ambiti Insediamenti con funzioni produttive e altre attività e/o servizi a carattere non agricolo" del PS vigente. Si tratta in particolare di una ampia area produttiva (Artigianale – industriale) decontestualizzata in rapporto al territorio rurale entro cui risulta collocata (Parco fluviale interprovinciale del Serchio), in un contesto dove devono essere ripristinati elementi e condizioni di corretto inserimento ambientale e paesaggistico. Il PO prevede il mantenimento e se necessario l'adeguamento delle attività esistenti, condizionati all'avvenuta contestuale realizzazione degli interventi di adeguamento ed integrazione della viabilità di accesso

e di servizio (Via delle Piagge), integrati con la complessiva realizzazione di opere ed interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale degli immobili interessati, con la contestuale risistemazione e riconfigurazione degli spazi pertinenziali e di relazione. In particolare è prevista la manutenzione e/o ristrutturazione edilizia con eventuale addizione volumetrica (ampliamento), degli edifici e delle strutture esistenti, previa contestuale realizzazione delle misure e prescrizioni di seguito indicate.

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione degli interventi di 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.

Non è ammessa l'attuazione della previsione in assenza dell'attuazione della previsione denominata "la.17 Adeguamento della viabilità di Via delle Piagge di Sant' Alessio a Sant' Alessio", contermine all'attività (di collegamento di quest'area con Monte San Quirico). A tal fine la suddetta previsione di adeguamento della viabilità può essere anche realizzata 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

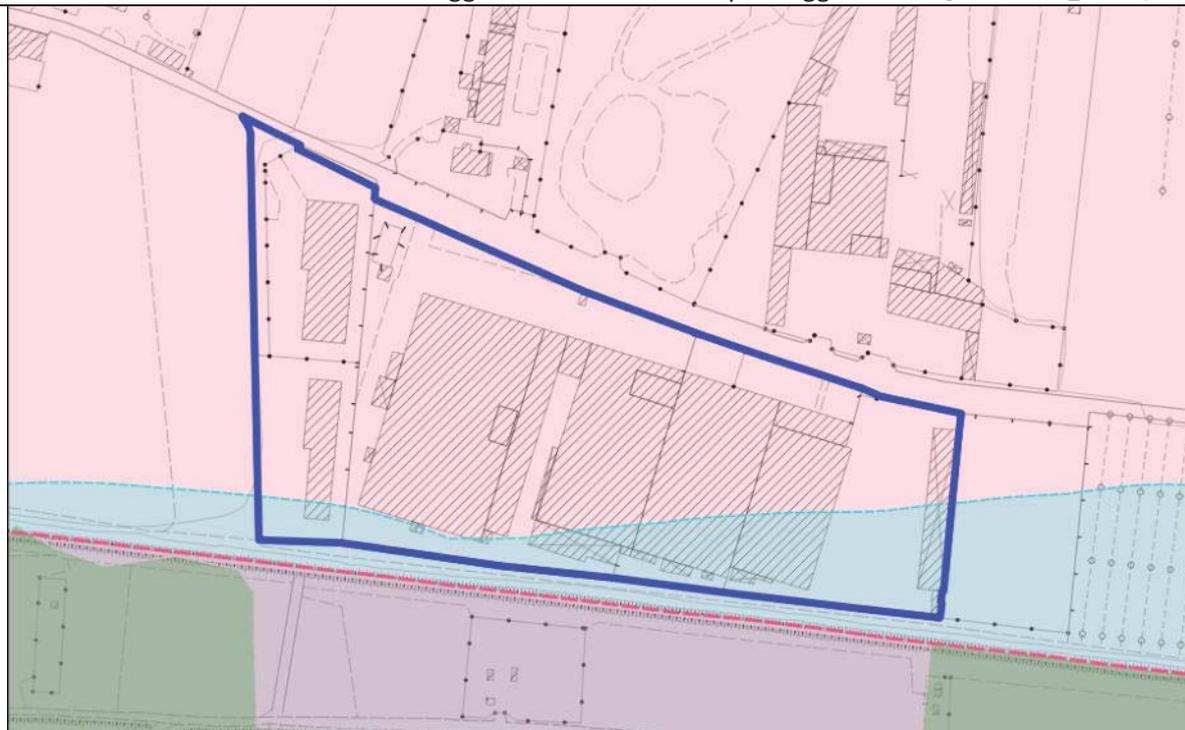
L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e convenzionamento all'uso pubblico di 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	Lett. c) – "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua"

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)

Let. 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 cono visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici.

ELABORATO 8B DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

Art. 8 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :

1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;

4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;

2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;

- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;

- impianti per la produzione di energia;

- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

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 conterminare 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. 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 alla nuova edificazione e in specifico agli interventi di addizione volumetrica (ampliamento) degli edifici esistenti ricadenti nell'area di trasformazione. Per il Patrimonio Edilizio Esistente il PO prevede il mantenimento e l'adeguamento dell'attività.

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.

Previsioni di integrazione e potenziamento dei servizi e delle dotazioni. Territorio rurale (F - I)

- Aree per nuove attrezzature, servizi e dotazioni in territorio rurale (Fc)
- Nuove infrastrutture della rete della mobilità (Ic)

Aree per nuove attrezzature, servizi e dotazioni in territorio rurale (Fc)
(Oggetto di Copianificazione. Ai sensi dell'articolo 25, comma 1 della L.R. 65/2014)