

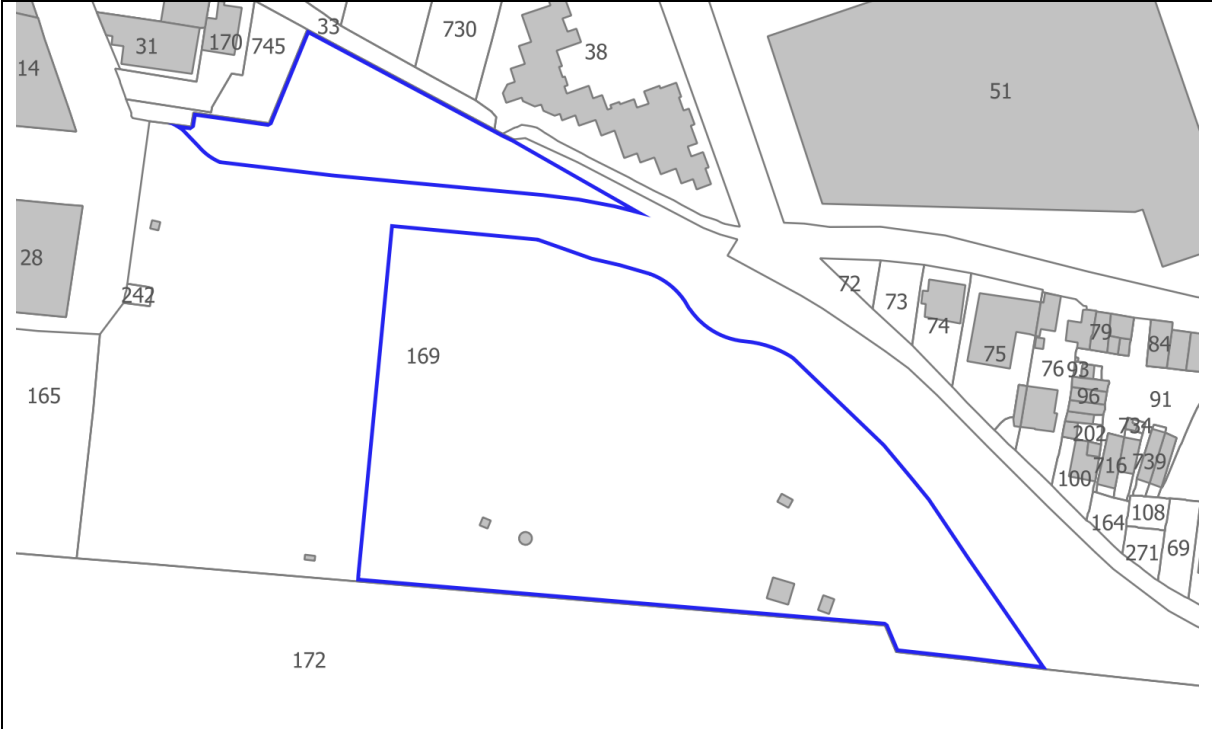
Ur.1.1 Area dequalificata ex scalo merci ferroviario (binari bassi)

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

Inquadramento geografico (estratto ortofoto)



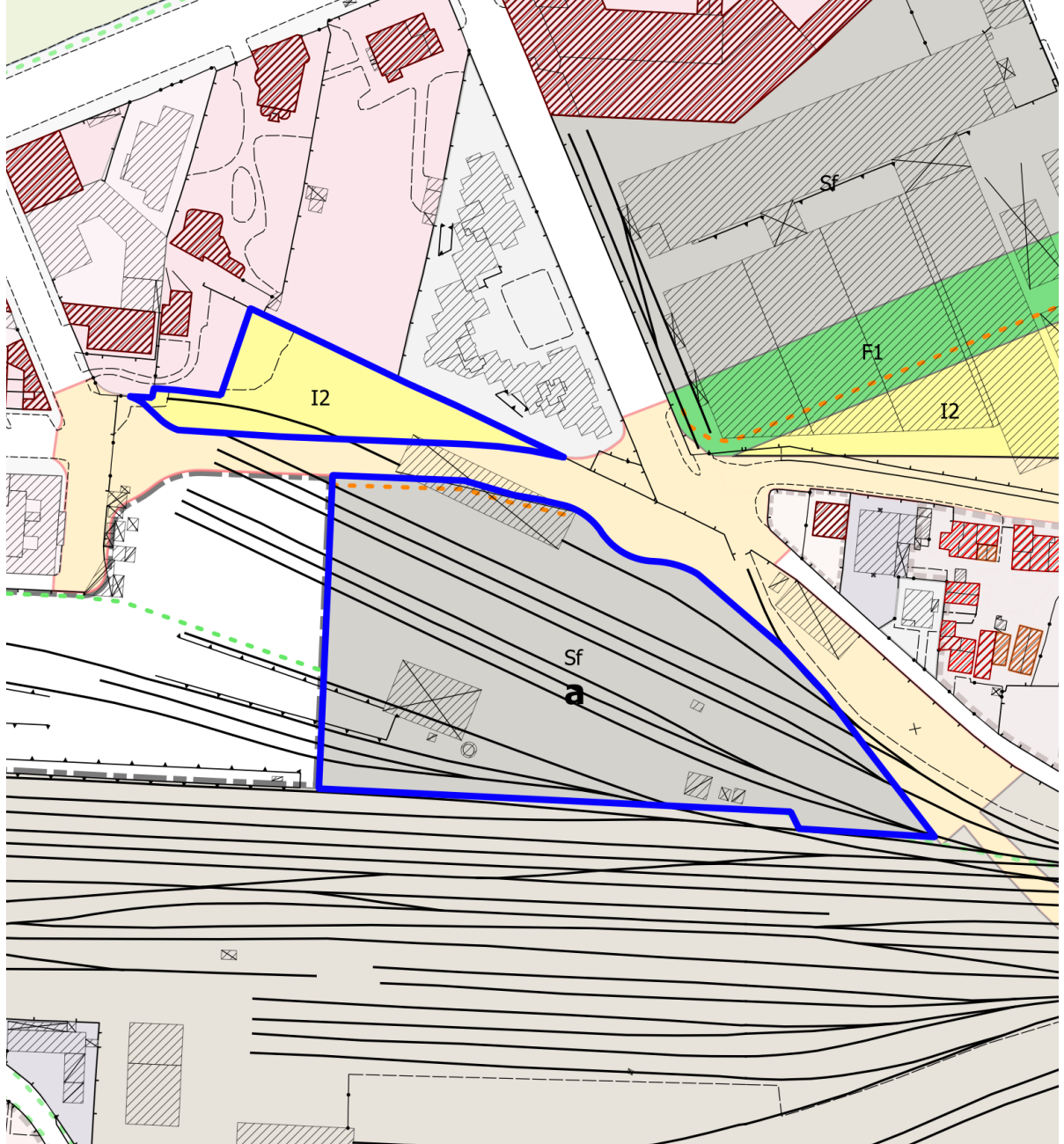
Identificazione catastale (estratto originale in scala 1: 2.000)












Riferimenti catastali

Foglio: 164, Mappali: 169

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



- | | | | | |
|---|--|---|---|--|
|  | Superficie fondiaria desdtinata alle trasformazioni (Sf) |  | I1 | } Parcheggi e aree di servizio per la mobilità di progetto |
|  | Superficie fondiaria esistente (Sf.e) |  | I2 | |
|  | Superficie fondiaria ampliamento (Sf.a) |  | F1 - F2 | } Verde pubblico attrezzato, sportivo o ricreativo di progetto |
|  | Edifici di interesse storico testimoniale |  | F3 - F4 | |
| | | |  | Piste ciclo-pedonali di progetto |

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.1.1
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	UTOE 1. Lucca città
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato
Categoria di intervento	Demolizione e Nuova costruzione

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La partizione spaziale nel PUC deve essere articolata in: - Superficie fondiaria per l'edificazione (Sf) di progetto. - Parcheggi e aree di sosta di progetto (I2).

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici) area a)	11.300
Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici) area b)	2.300
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	11.300
Superficie minima di spazi pubblici (mq) da cedere gratuitamente al comune	2.300
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (mq)	2.300
- 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 (nuove funzioni) *

Superficie edificabile max residenziale (mq)	* 3.600
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	
Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	1.800
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq)	3.600
Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari max residenziali (n°)	46
Altezza massima degli edifici (mt)	15,00
Indice di copertura (% - mq/mq)	70%

* La superficie edificabile (SE) residenziale è in tutto o in parte realizzabile a destinazione turistico - ricettiva.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Residenziale, Commerciale al dettaglio, Direzionale di servizio , Turistico – ricettivo.
--

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

La previsione costituisce declinazione degli obiettivi e attuazione delle direttive correlate degli "Ambiti per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti" ed in particolare degli "Ambiti degradati o defunzionalizzati destinati ad azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana - Aree e spazi ex scalo merci, mercato di Pulia ed ex magazzini Manifattura Tabacchi (2)" del PS Vigente. Si tratta di un'ampia area degradata e dequalificata in ragione della dismissione parziale dell'ex scalo
--

merci ferroviario limitrofo alla stazione di Lucca la cui caratterizzazione risulta ad oggi del tutto incompatibile e decontestualizzata, anche in relazione alle previsioni di contermini attrezzature e servizi di interesse generale (terminal bus e di interscambio modale), destinata ad interventi di riconfigurazione urbana e riassetto morfotipologico e infrastrutturale. Previa rimozione dei piazzali, dei depositi, delle infrastrutture e dei manufatti esistenti, della conseguente bonifica ambientale, sono ammessi interventi di nuova edificazione, nei limiti dei parametri indicati dal PO, condizionati alla realizzazione di una nuova quinta urbana e un organico tessuto edilizio preferibilmente allineato alla viabilità di progetto ed omogeneo (per assetto planivolumetrico) a quelli contermini esistenti (isolati di via Mazzini), con la finalità di completare e riconfigurare gli assetti urbani e di caratterizzare le complementari funzioni di vicinato e di servizio (commerciali, direzionali, turistico – ricettive, ecc.) e di incrementare al contempo le dotazioni di spazi pubblici (parcheggi e aree di sosta), in continuità morfotipologica e funzionale con le previsioni contermini.

e) Misure e prescrizioni per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie

Previa rimozione e demolizione dei manufatti, delle infrastrutture e delle altre strutture presenti e conseguente bonifica ambientale del sito, l'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione di collegamento ciclo - pedonale lungo la nuova viabilità di progetto (esterna alla previsione), tra via Mazzini e via Sauro.
- Integrazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali e di rete, da raccordarsi con quelle esistenti su via Mazzini e via Sauro.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione di parcheggio e area di sosta, corredati di verde attrezzato (area b).

Eventuali "Beni paesaggistici" interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni)

- Diretto (vincolo per decreto) ex art. 136 del codice	Si
- 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 – quinta a verde con alberature di alto fusto, vegetazione e arbusti autoctoni di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, lungo i margini dell'insediamento da costruire, nonché di filtro e separazione con la rete ferroviaria.
- I nuovi insediamenti dovranno inoltre essere preferibilmente disposti con un fronte continuo allineato sulla nuova viabilità di progetto (prolungamento di via Mazzini fino a via Sauro) ed essere articolati con volumetrie pure ed assetto morfotipologico dalle forme improntate alla massima semplicità, in modo da formare una quinta urbana prospiciente lo spazio pubblico. Le funzioni diverse da quelle residenziali dovranno essere preferibilmente ubicate al piano terra e ai primi piani degli edifici e offrire soluzioni progettuali che favoriscano l'integrazione tra spazi aperti privati e spazio pubblico.

Non è ammessa l'attuazione della previsione in assenza dell'attuazione della previsione di "Nuova viabilità di progetto" contermini (di collegamento tra via Mazzini e via Sauro). A tal fine la suddetta previsione di completamento 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.

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