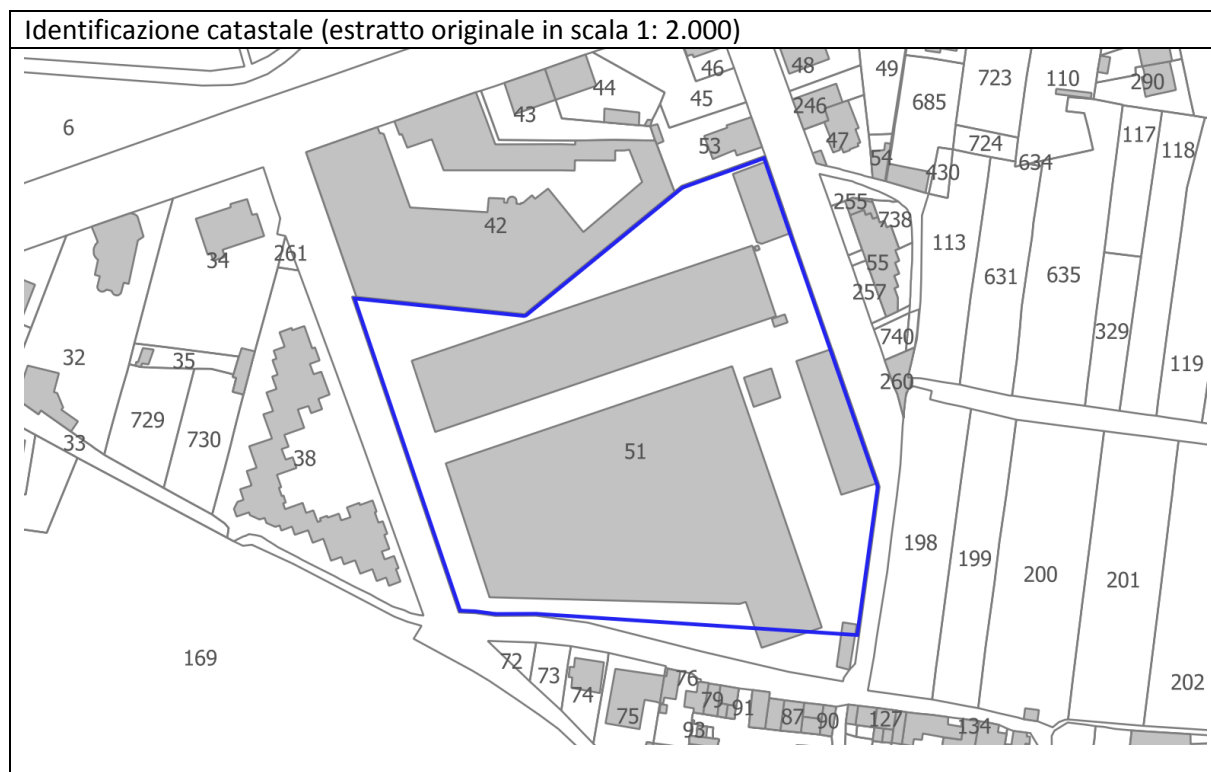


Ur.1.2 Area dequalificata magazzini Ex Manifattura Tabacchi in via Nazzario Sauro

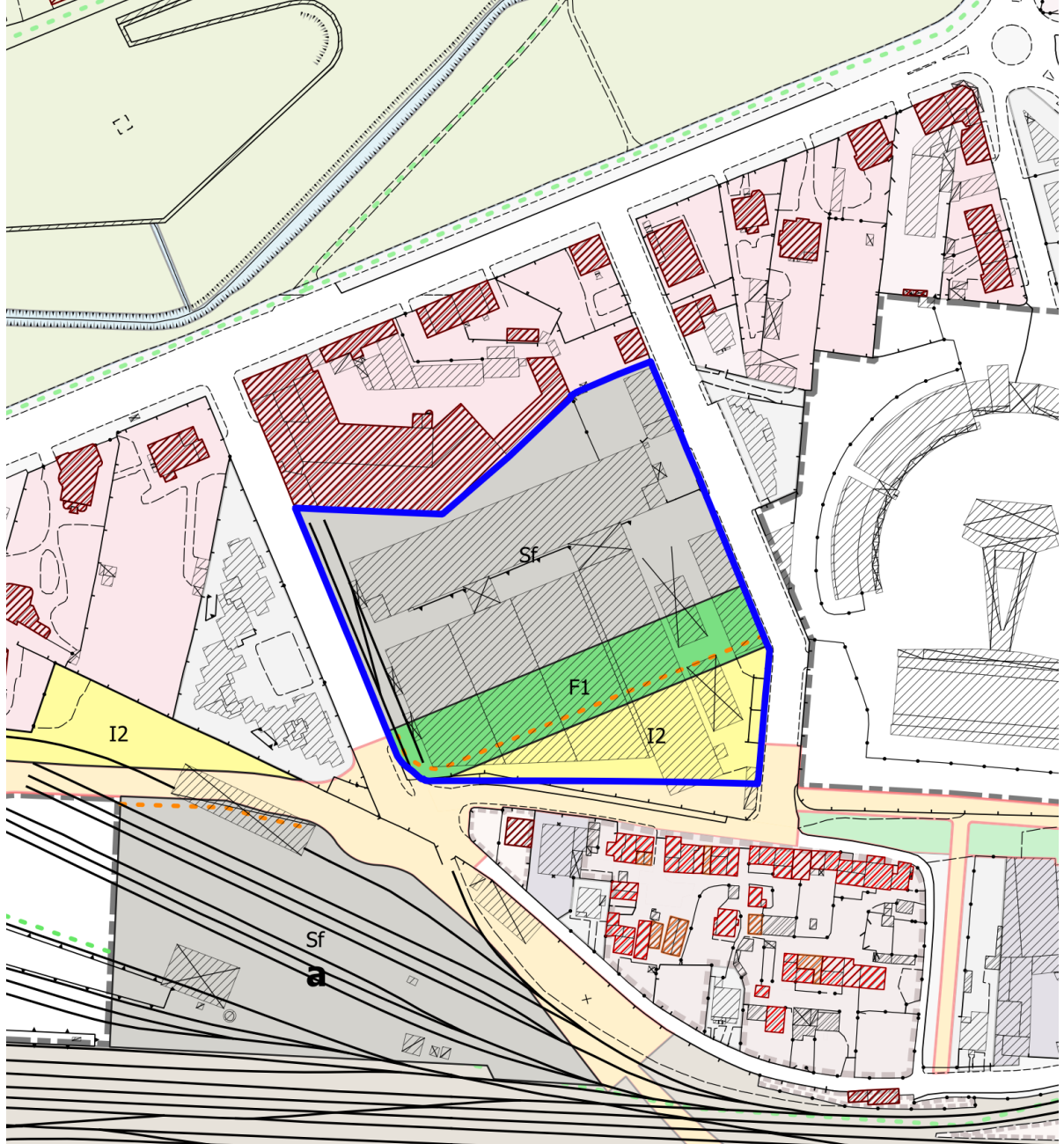
a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione












Riferimenti catastali

Foglio: 164, Mappali: 51

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.1.2
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	UTOE 1. Lucca città
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attuativo
Categoria di intervento	Ristrutturazione urbanistica

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

<p>La partizione spaziale nel PA deve essere articolata in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie fondiaria per l'edificazione (Sf) di progetto. - Parcheggi e aree di sosta di progetto (I2). - Verde pubblico e spazi aperti attrezzati di progetto (F1).
--

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici)	18.900
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	12.400
Superficie minima di spazi pubblici (mq) da cedere gratuitamente al comune	6.500
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (mq)	2.500
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo e/o ricreativo (mq)	4.000
- 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)	0
Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	3.600
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq)	10.800
Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari max residenziali (n°)	60
Altezza massima degli edifici (mt)	15,00
Indice di copertura (% - mq/mq)	65%

* I suddetti parametri urbanistici sono da riferirsi agli interventi realizzabili in esito alla totale o parziale demolizione degli edifici esistenti (ristrutturazione urbanistica), indipendentemente dalle relative consistenze edilizie che non rilevano ai fini delle potenzialità edificatorie della previsione. La Superficie massima edificabile (SE) è pertanto quella indicata dal PO.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Direzionale e di servizio, Residenziale e Commerciale al dettaglio
--

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

<p>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</p>

spazi ex scalo merci, mercato di Pulia ed ex magazzini Manifattura Tabacchi (2)“ del PS Vigente. Si tratta di un’ampia area dequalificata e decontestualizzata in ragione della presenza di edifici e manufatti fuori scala e con funzioni ed attività non più compatibili rispetto al contesto territoriale ed urbano contermini, posta tra via Sauro e via Filzi destinata ad interventi di rifunzionalizzazione urbana e riassetto morfotipologico e paesaggistico. Previa demolizione totale e/o parziale degli edifici, delle strutture e degli impianti esistenti compreso le invasive recinzioni del lotto urbanistico, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, nei limiti dei parametri indicati dal PO, condizionati alla realizzazione di un’ampia area a verde attrezzato e da un parcheggio di servizio, con la finalità di completare e riconfigurare il disegno dell’isolato esistente ed il margine delle quinte urbane mediante il recupero degli allineamenti della preesistente maglia ottocentesca ed assicurando le connessioni e le relazioni fisiche e funzionali (viabilità e percorsi ciclo – pedonali) con le previsioni di spazio pubblico contermini. La previsione consegue pertanto anche l’obiettivo di incrementare le dotazioni di spazi pubblici (parcheggi e verde) e i livelli di accessibilità (viaria e la percorribilità lenta).

e) Misure e prescrizioni per l’attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie

Previa demolizione (totale o parziale) degli edifici, dei manufatti e delle altre strutture presenti, compreso l’incompatibile e decontestualizzata recinzione, l’attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione di percorso ciclo – pedonale, da ubicarsi preferibilmente in allineamento ai nuovi spazi pubblici, in grado di assicurare i collegamenti con gli altri itinerari ciclo pedonali previsti nelle contermini previsioni di trasformazione di spazi e attrezzature pubbliche.
- Integrazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali e di rete, da raccordarsi con quelle esistenti su via Filzi e via Sauro.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L’attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione di parcheggio e area di sosta da dislocarsi in modo da impegnare le aree contermini alla viabilità esistente (via di Pulia e via Filzi) a sud del lotto urbanistico.
- Realizzazione e cessione di un’area a verde attrezzato di separazione e filtro tra il nuovo insediamento e il parcheggio pubblico di progetto, corredata da filari di alberature di alto fusto e vegetazione autoctona, da dislocare.

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 della viabilità carrabile privata di servizio con ingresso da via Sauro dislocata con allineamento parallelo a viale Giusti in modo da riconfigurare un isolato regolare.
- La superficie fondiaria destinata alle trasformazioni deve essere dislocata e configurata in modo da ricreare un isolato regolare ed i nuovi insediamenti, anche nel caso di parziale demolizione, devono mantenere gli allineamenti lungo strada e realizzare un fronte urbano continuo in grado di ricostituire la morfotipologia dell’isolato urbano.
- I nuovi insediamenti dovranno inoltre essere disposti con un fronte allineato sulla nuova viabilità privata di progetto (parallela al viale Giusti) 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 il fronte prospiciente la nuova viabilità deve individuare soluzioni progettuali che favoriscano l'integrazione tra spazi aperti privati e spazio pubblico.

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