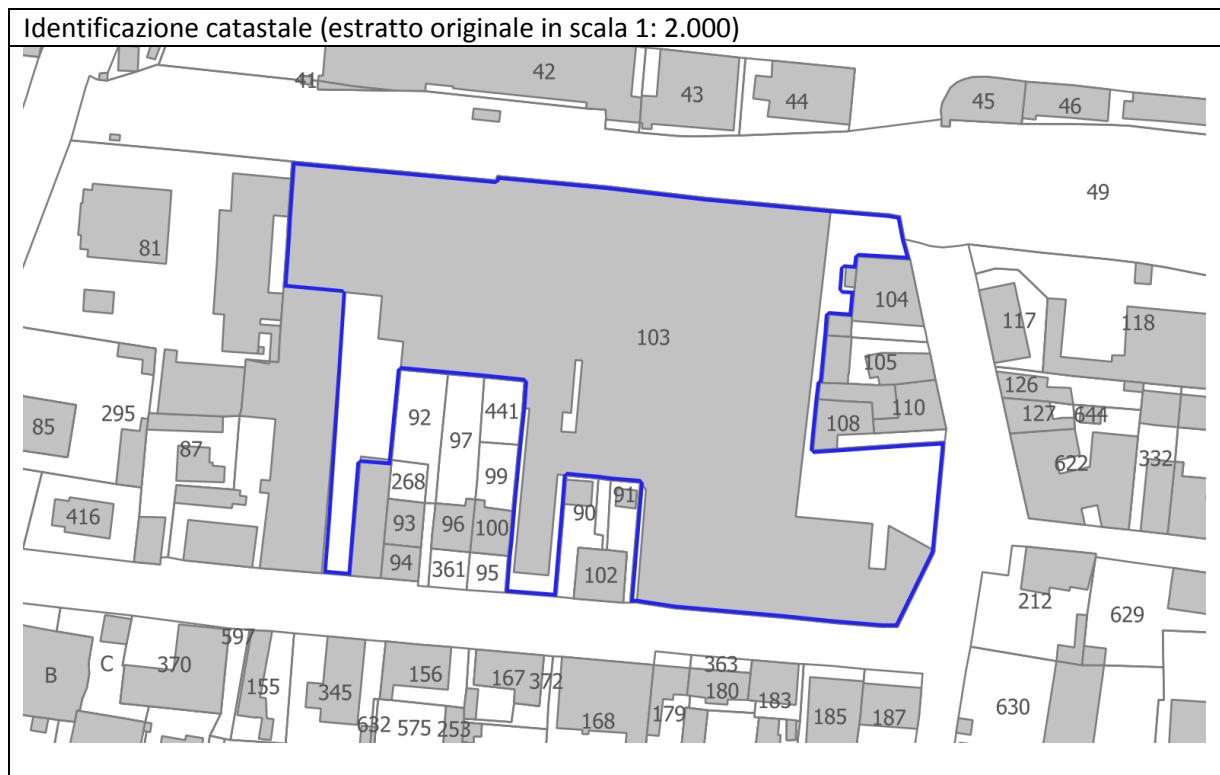


Ur.3.1 Area degradata Ex Officine Lenzi via Guidiccioni a San Concordio

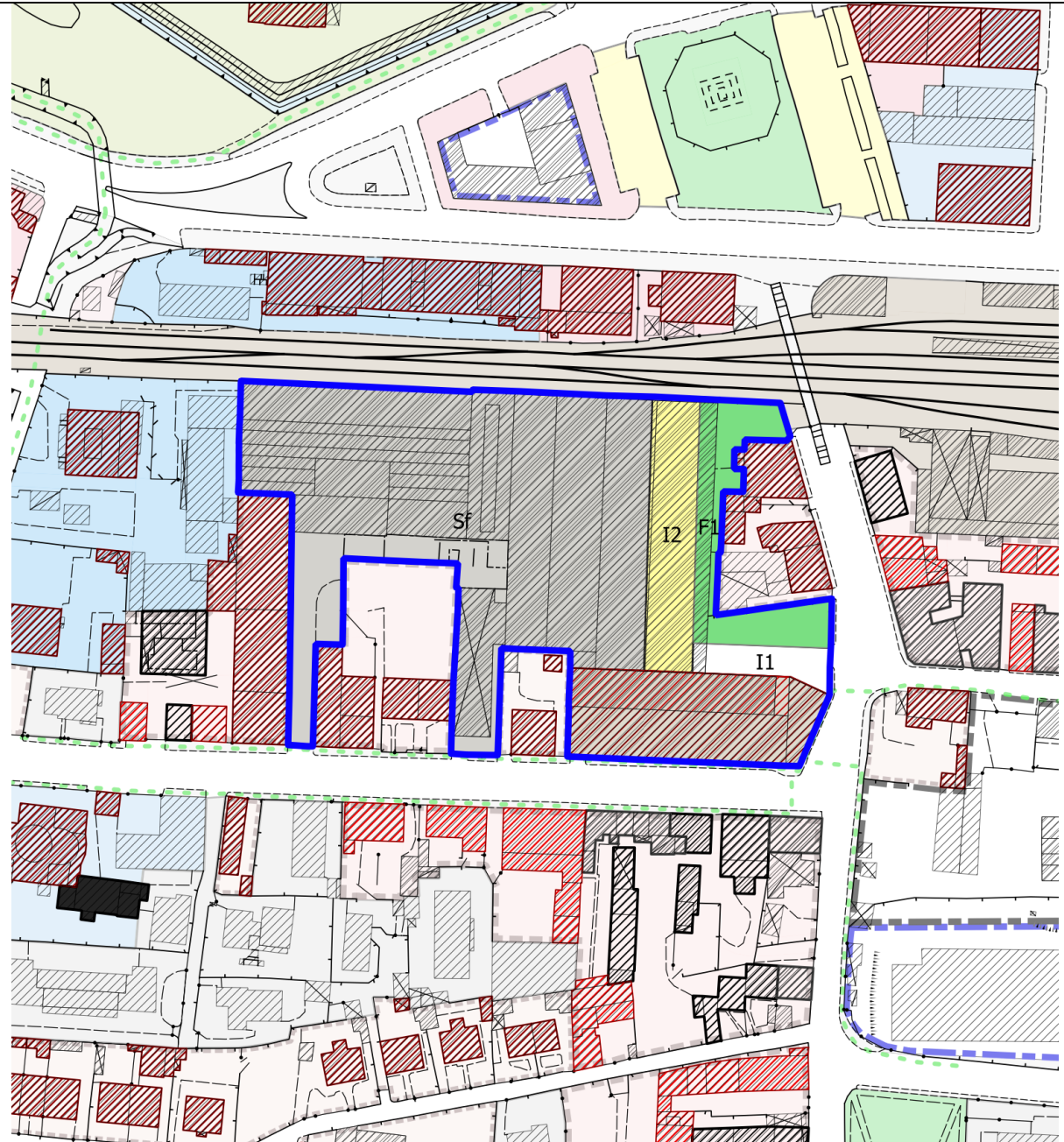
a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione












Riferimenti catastali

Foglio: 128, Mappali: 103,

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.3.1 |
| Unità Territoriale Organica elementare (UTOE) | UTOE 3. Piana di Lucca - Sud |
| Strumento e modalità di attuazione | Piano Attuativo |
| Categoria di intervento | Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva per l'edificio di interesse storico Demolizione e Nuova costruzione |

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) | 13.700 |
| Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq) | 11.000 |
| Superficie minima di spazi pubblici (mq) da cedere gratuitamente al comune | 2.700 |
| - di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (mq) | 1.700 |
| - di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo e/o ricreativo (mq) | 1.000 |
| - 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) | 1.000 |
| Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq) | 0 |
| Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq) | 1.500 |
| Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq) | ** 3.000 |
| Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq) | 4.000 |
| Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq) | 0 |
| Unità immobiliari max residenziali (n°) | 30 |
| Altezza massima degli edifici (mt) | 12,50 |
| Indice di copertura (% - mq/mq) | 70% |

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

** La suddetta superficie edificabile (SE) direzionale di servizio è realizzabile fino ad un massimo del 50% a destinazione turistico – ricettiva e fino ad un massimo del 50% a destinazione residenziale.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

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

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 Officine Lenzi e l'area ex Gesam (3)”* del PS Vigente. Si tratta di un'ampia porzione di tessuto edificato, originariamente destinato ad attività industriale – artigianale (ex officine *“Lenzi”*), posto tra la ferrovia Lucca – Viareggio, via Guidiccioni e via V. Civitali, da tempo dismesso ed inutilizzato, nella quale sono presenti strutture (ancorchè residuali) di interesse storico testimoniale, oltre ad edifici e manufatti incongrui e decontestualizzati, in rapporto al conterminare tessuto urbano, destinata ad interventi di riqualificazione urbanistica e contestuale recupero ambientale, anche ai fini della rifunzionalizzazione con destinazioni d'uso ritenute compatibili. Il PO prevede la ristrutturazione edilizia ricostruttiva dell'edificio di interesse storico testimoniale (appositamente indicato nella scheda) con fronte urbano su via Guidiccioni, la totale o parziale demolizione degli altri edifici e manufatti e la successiva ricostruzione (nuova edificazione), nei limiti dei parametri indicati dal PO, condizionati al contestuale incremento degli spazi pubblici e degli standard urbanistici (con particolare attenzione per il verde attrezzato, i parcheggi e le aree di sosta), comprensivi dell'adeguamento delle dotazioni territoriali di accessibilità e mobilità pedonale, di servizio al quartiere di S. Concordio, anche funzionali alla valorizzazione e qualificazione dell'edificio di interesse storico testimoniale attraverso la realizzazione di una piazza prospiciente via Civitali e del cortile di servizio alla passerella pedonale.

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, e fatta salva la ristrutturazione edilizia ricostruttiva dell'edificio di interesse storico - documentale; l'attuazione della previsione è subordinata a:

- Integrazione e completamento dei percorsi pedonali, delle dotazioni infrastrutturali e di rete, da raccordarsi con quelle esistenti su via Guidiccioni e via Civitali.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione di una piazza pedonale aperta ed accessibile da via Civitali, quale spazio attrezzato ed arredato di corredo ed ambientazione dell'edificio di interesse storico - documentale da ristrutturare ed interposta tra lo stesso edificio ed i tessuti di impianto storico contermini sempre presenti su via Civitali.
- Realizzazione e cessione di un cortile pedonale aperto ed accessibile da via Civitali, quale spazio attrezzato ed arredato di corredo ed ambientazione delle infrastrutture di accesso alla passerella pedonale ed interposto tra la stessa passerella, la ferrovia Lucca – Viareggio e i tessuti di impianto storico contermini sempre presenti su via Civitali.
- Realizzazione e cessione di parcheggio e area di sosta dislocato nelle aree interposte tra i nuovi insediamenti e le piazze – cortili prospicienti via Civitali.

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 di servizio ai nuovi insediamenti con ingresso da via Giudiccioni, sul sedime dei vecchi tracciati di ingresso e servizio alle ex officine.
- Realizzazione di percorsi pedonali interni all'insediamento di collegamento tra le diverse funzioni e gli spazi pubblici di progetto.
- Realizzazione di parcheggi e area di sosta interni pertinenziali, corredati di spazi a verde attrezzato, definiti in modo da realizzare cortili, dalle forme regolari e con allineamenti preferibilmente paralleli agli insediamenti di interesse storico e alla viabilità esistente, di corredo ed ambientazione dei nuovi insediamenti, collegati tramite la viabilità di servizio – ingresso a via Giudiccioni e tramite la piazza pubblica a via Civitali.
- Realizzazione di fascia a verde e percorso pedonale, di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, corredata di filari alberati, sistemazioni arboree e siepi, di collegamento tra gli spazi pubblici (piazza e cortile prospicienti via Civitali), quale elemento di separazione e filtro tra i nuovi insediamenti da realizzare in esito alle demolizioni e i tessuti storici presenti su via Civitali.

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