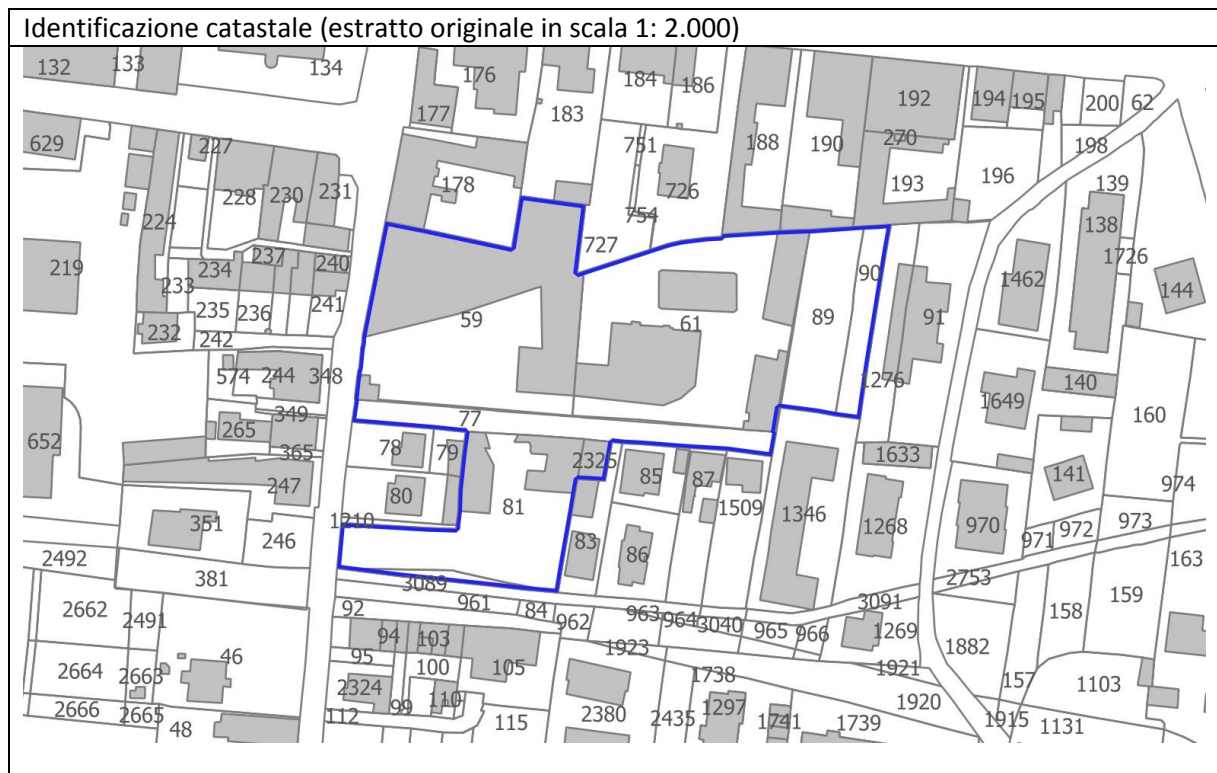


### Ur.3.2 Area degradata ex Fabbrica Lombardi Via Bonagiunta Urbiciani a San Concordio

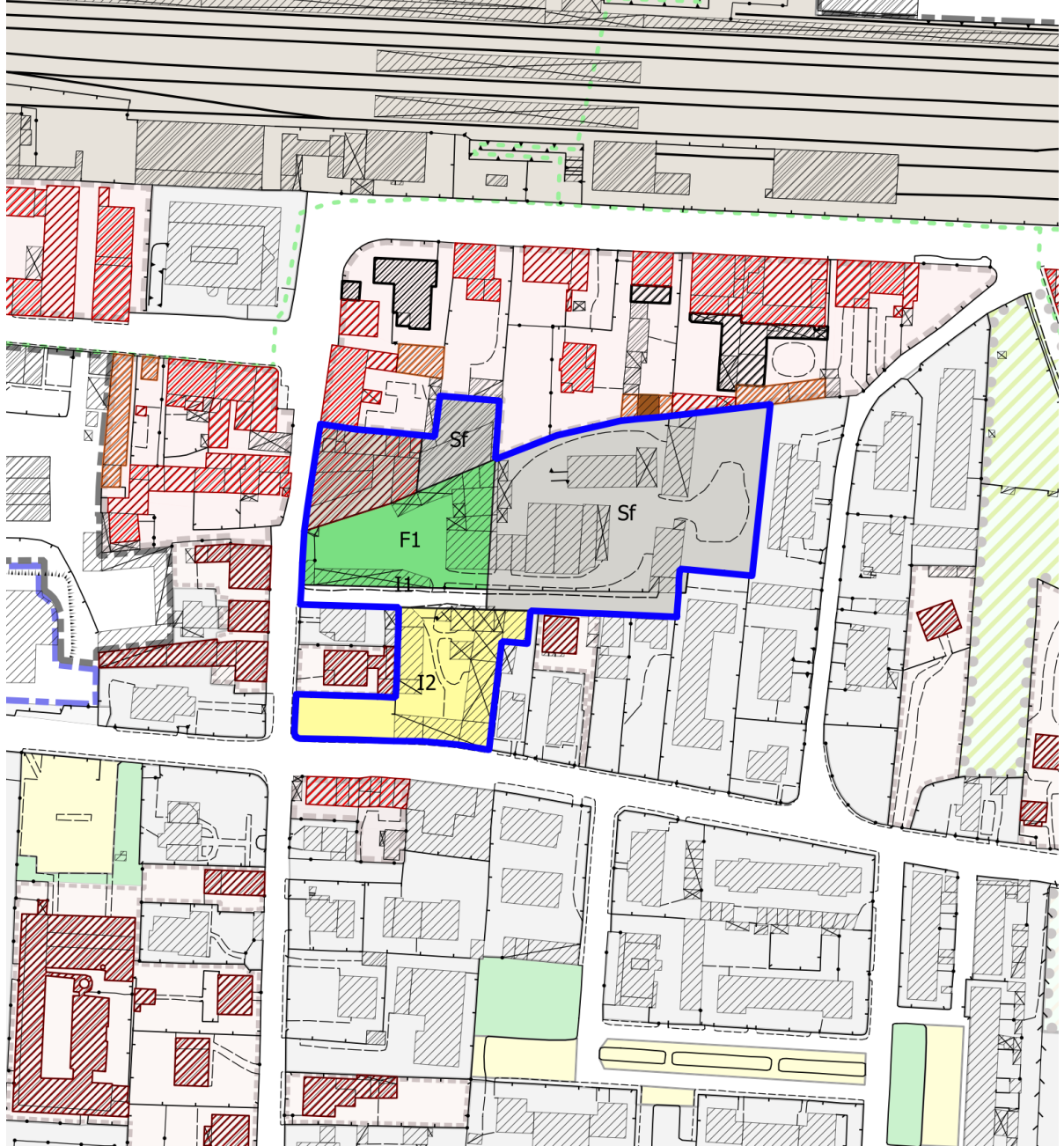
#### a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione












#### Riferimenti catastali

Foglio: 164, Mappali: 59, 61. Foglio: 163, Mappali: 77, 81, 2325, 89, 90, 1927, 1924

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.3.2
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	UTOE 3. Piana di Lucca - Sud
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attuativo
Categoria di intervento	Ristrutturazione Edilizia Conservativa Demolizione e Nuova costruzione

\* Sono inoltre ammesse le seguenti ulteriori categorie: Superamento delle barriere architettoniche ed adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo.

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La partizione spaziale nel PA deve essere articolata in:
- 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)	9.100
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	6.500
Superficie minima di spazi pubblici (mq) da cedere gratuitamente al comune	2.600
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (mq)	1.250
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo e/o ricreativo (mq)	1.350
- 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)	3.200
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	** 850
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
Unità immobiliari max residenziali (n°)	36
Altezza massima degli edifici (mt)	12,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	35%

\* I suddetti parametri urbanistici sono da riferirsi agli interventi realizzabili in esito alla ristrutturazione edilizia conservativa e alla 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 superficie edificabile (SE) commerciale al dettaglio è in tutto o in parte realizzabile a destinazione direzionale e di servizio.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Residenziale, Commerciale al dettaglio o Direzionale di servizio
--

**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 degli Agglomerati di matrice storica”*, nonché degli *“Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee”* ed in particolare dei *“Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta - T1”* del PS Vigente. Si tratta di un’ampia porzione di tessuto edificato, originariamente destinato ad attività industriale – artigianale (ex fabbrica *“Lombardi”*), posto tra via Urbiciani e via Consani, da tempo dismesso ed inutilizzato, nella quale sono presenti elementi residuali di interesse storico testimoniale in pessimo stato di manutenzione, unitamente a manufatti incongrui e degradanti e decontestualizzati, nonché ampi spazi aperti originariamente funzionali alle attività artigianali, destinata ad interventi di riqualificazione urbanistica e contestuale recupero morfotipologico, anche ai fini della rifunzionalizzazione con destinazioni d’uso ritenute compatibili. Il PO prevede la ristrutturazione edilizia conservativa degli edifici di impianto storico (appositamente indicati nella scheda) con fronte urbano su via Urbiciani, la totale 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 ed i parcheggi e le aree di sosta, comprensivi dell’adeguamento delle dotazioni territoriali di accessibilità e mobilità di servizio al quartiere di S. Concordio, anche funzionali alla valorizzazione e qualificazione degli edifici di impianto storico (recupero di una piazza – cortile prospiciente via Urbiciani).

**e) Misure e prescrizioni per l’attuazione della previsione**

**Urbanizzazioni primarie**

Previa demolizione (parziale) degli edifici, dei manufatti e delle altre strutture presenti, e fatta salva la ristrutturazione edilizia conservativa degli edifici di impianto storico; 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 Consani e via Urbiciani.

**Standard urbanistici e spazi pubblici**

L’attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione di parcheggio e area di sosta mediante il recupero dello spazio aperto posto all’angolo tra via Consani e via Urbiciani, corredata da alberature e vegetazione autoctona,
- Realizzazione e cessione di piazza negli spazi aperti presenti lungo via Consani e il vecchio tracciato viario oggetto della realizzazione della nuova viabilità di servizio.

**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 di servizio ai nuovi insediamenti con ingresso da via Urbiciani, sul sedime di un vecchio tracciato viario, dislocata con allineamento parallelo a via Consani in modo da riconfigurare un isolato regolare.
- Realizzazione di una piazza - cortile pedonale aperto ed accessibile da via Urbiciani e dalla nuova viabilità di servizio, quale spazio aperto attrezzato ed arredato di corredo ed ambientazione dell’edificio di impianto storico da ristrutturare.

- Realizzazione di fascia a verde, di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, corredata di filari alberati, sistemazioni arboree e siepi, di corredo della Piazza – Cortile e della viabilità di servizio.

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