

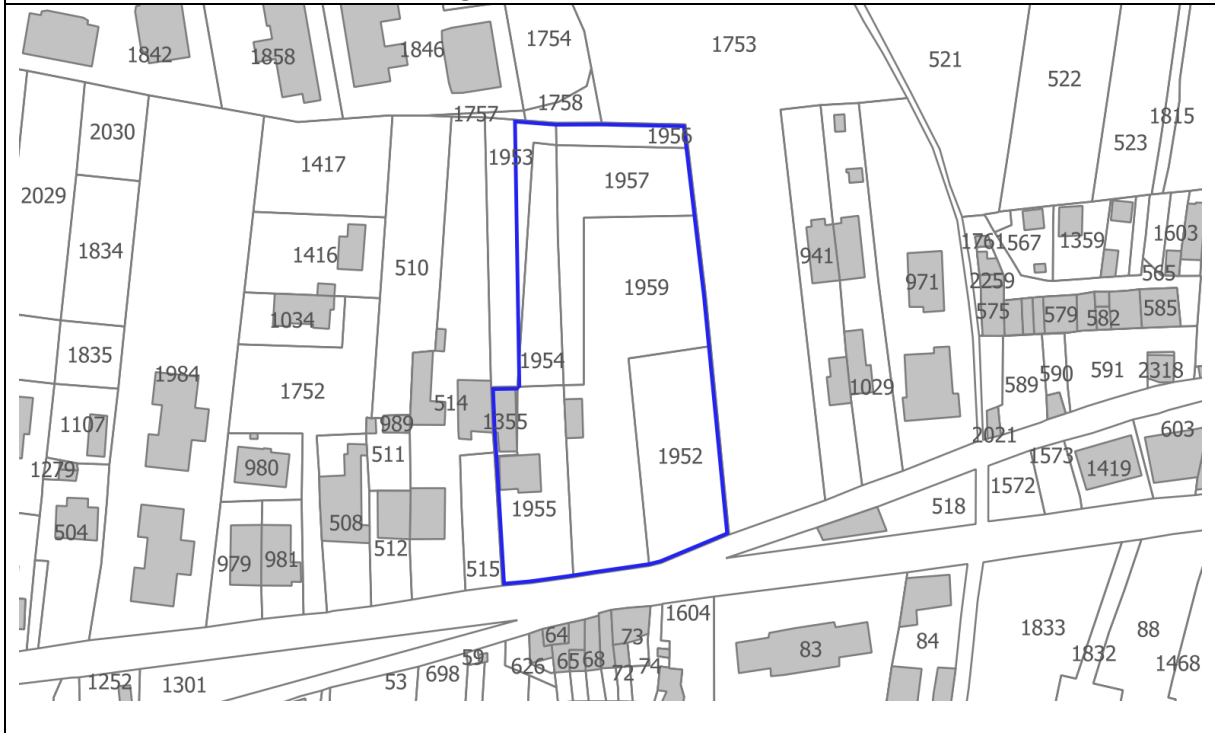
## Ur.4.2 Area dequalificata in Via Pesciatina a San Vito

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

Inquadramento geografico (estratto ortofoto)



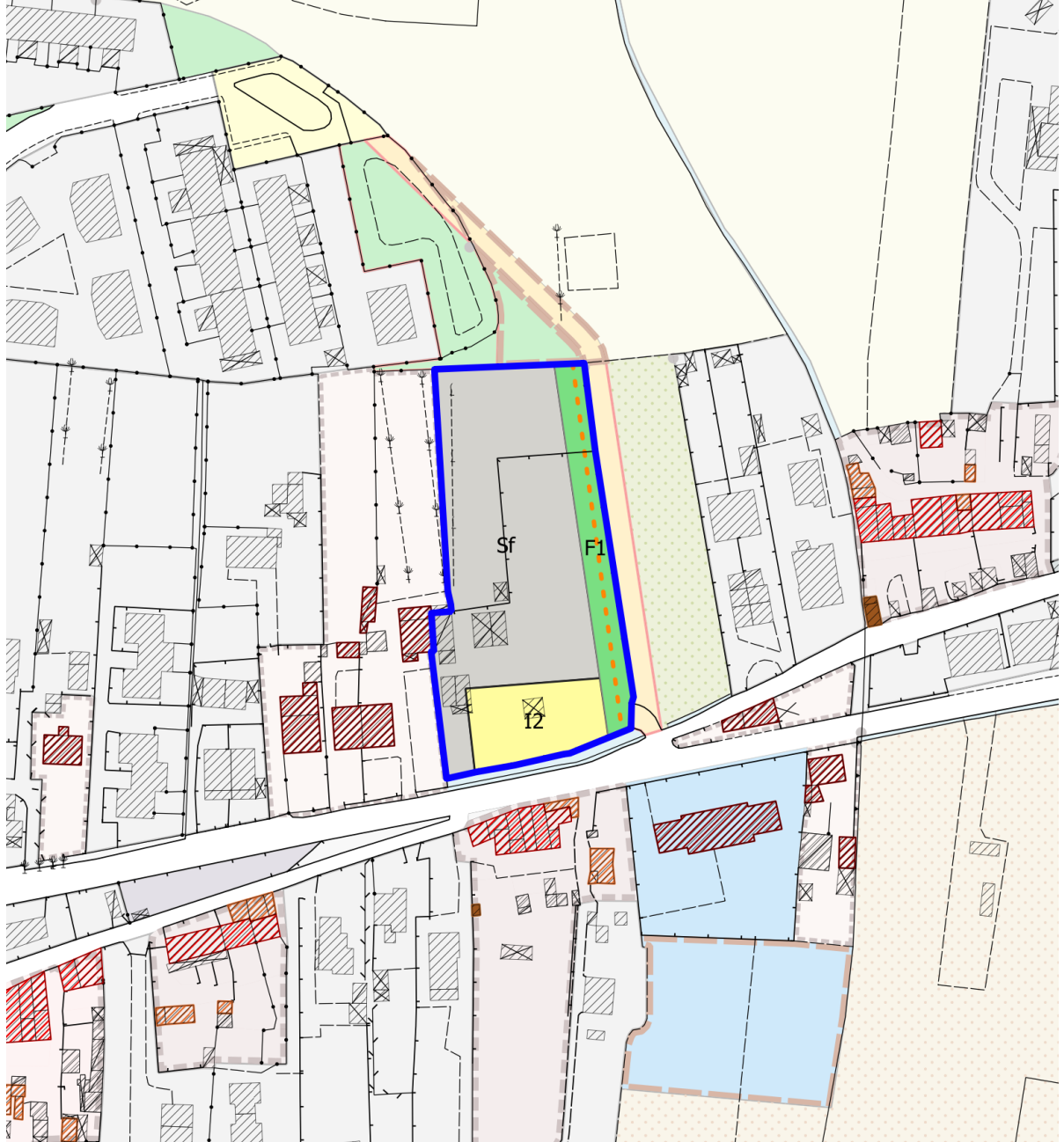
Identificazione catastale (estratto originale in scala 1: 2.000)












#### Riferimenti catastali

Foglio: 114, Mappali: 1955, 1335, 1959, 1952, 1957, 1954, 1956

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.4.2
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	UTOE 4. Piana di Lucca - Est
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato
Categoria di intervento	Demolizione e Nuova costruzione

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

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

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici)	6.000
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	3.000
Superficie minima di spazi pubblici (mq) da cedere gratuitamente al comune	3.000
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (mq)	1.200
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo e/o ricreativo (mq)	1.800
- 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)	1.600
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	0
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
Unità immobiliari max residenziali (n°)	20
Altezza massima degli edifici (mt)	9,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	40%

\* I suddetti parametri urbanistici sono da riferirsi agli interventi realizzabili in esito alla totale demolizione degli edifici esistenti, 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

Residenziale
--------------

## 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 abbandonati o decontestualizzati destinati ad azioni di recupero e rinnovo urbano" del PS Vigente.</p>
--

Si tratta di un'ampia area, posta su via Pesciatina a S. Vito, degradata e dequalificata in ragione della presenza di una funzione produttiva la cui caratterizzazione risulta ad oggi del tutto incompatibile e decontestualizzata (attività di rottamazione e stoccaggio) rispetto al contesto territoriale interessato, anche in relazione alla presenza di contermini attrezzature e servizi di interesse generale (attrezzature scolastiche e previsioni di verde pubblico attrezzato), destinata ad interventi di riconfigurazione urbana e recupero paesaggistico ed ambientale. Per la particolare ubicazione l'area risulta inoltre strategica per la corretta definizione dei margini urbani e per la qualificazione dei varchi inedificati e dei contermini verso il contermini territorio rurale. In particolare, 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 di un organico tessuto edilizio allineato alla viabilità di progetto contermini, con la finalità di completare e riconfigurare gli assetti urbani e di caratterizzare il margine urbano con una fascia a verde (green way) di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico anche funzionale all'incremento delle dotazioni di spazi pubblico ad essa correlate, in continuità morfotipologica e funzionale con le previsioni contermini e alla realizzazione di un nuovo itinerario a mobilità lenta (ciclo – pedonale), di servizio al quartiere di San Vito.

### 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 del collegamento ciclo - pedonale a fianco alla nuova viabilità di progetto (esterna alla previsione), tra via Pesciatina e il verde attrezzato previsto in testata della traversa I di via delle Pierone.
- Integrazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali e di rete, da raccordarsi con quelle esistenti su via Pesciatina, anche con adeguamento dell'intersezione necessaria a realizzare la nuova viabilità di previsione (esterna all'area)

#### Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione di parcheggio e area di sosta, da ubicarsi nelle aree prospicienti e con accesso da via Pesciatina.
- Realizzazione e cessione 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, nonché di filtro e separazione con il contermini territorio rurale (ad est della previsione) in modo da qualificare il varco inedificato indicato dal PS, in forma organica con il collegamento ciclo – pedonale.

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

- Diretto (vincolo per decreto) ex art. 136 del codice	No
- Indiretto (vincolo ex Galasso) ex art. 142 del codice	No

#### Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- I nuovi insediamenti dovranno essere disposti in posizione arretrata rispetto alla via Pesciatina e ad ovest del lotto urbanistico e in modo da riservare le aree e gli spazi antistanti la viabilità e quelli di qualificazione del varco agli spazi pubblici previsti.
- I nuovi insediamenti dovranno avere un fronte continuo allineato con gli spazi pubblici e la nuova

viabilità di progetto (collegamento tra via Pesciatina e il verde attrezzato previsto in testata della traversa I di via delle Pierone).

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