

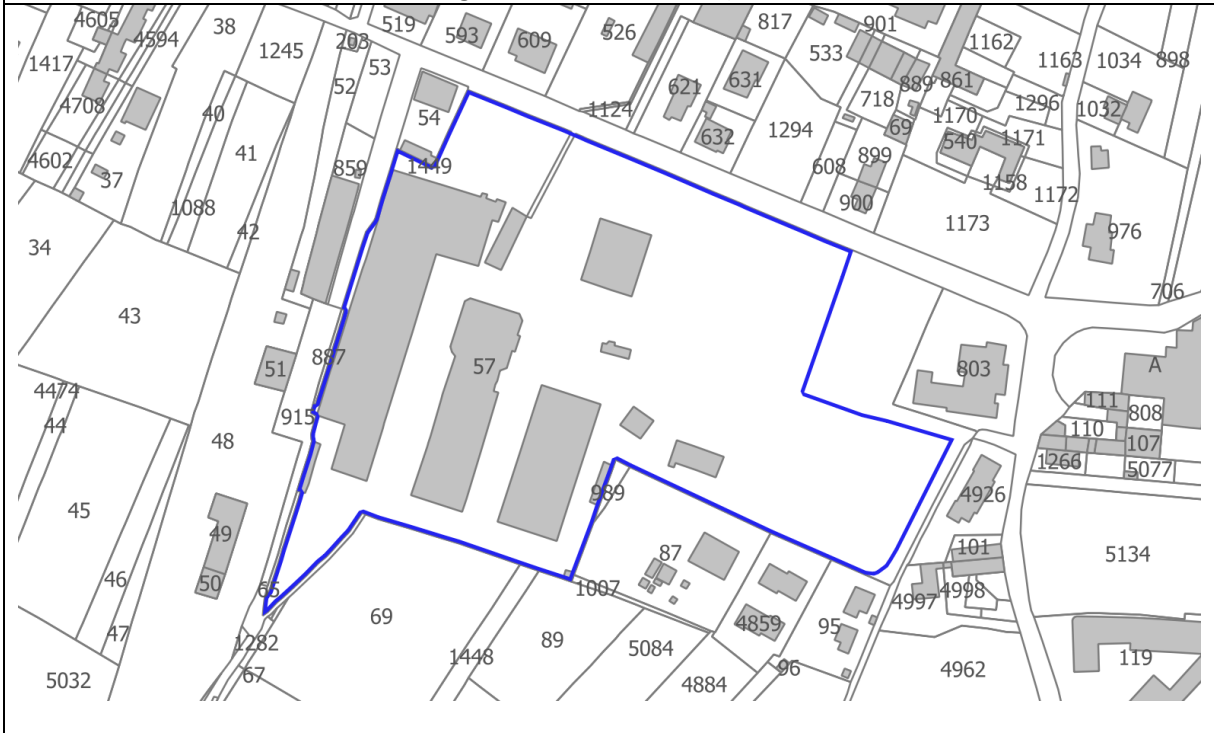
Ur.4.3 Area degradata Ex Molino Pardini a San Pietro a Vico

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

Inquadramento geografico (estratto ortofoto)



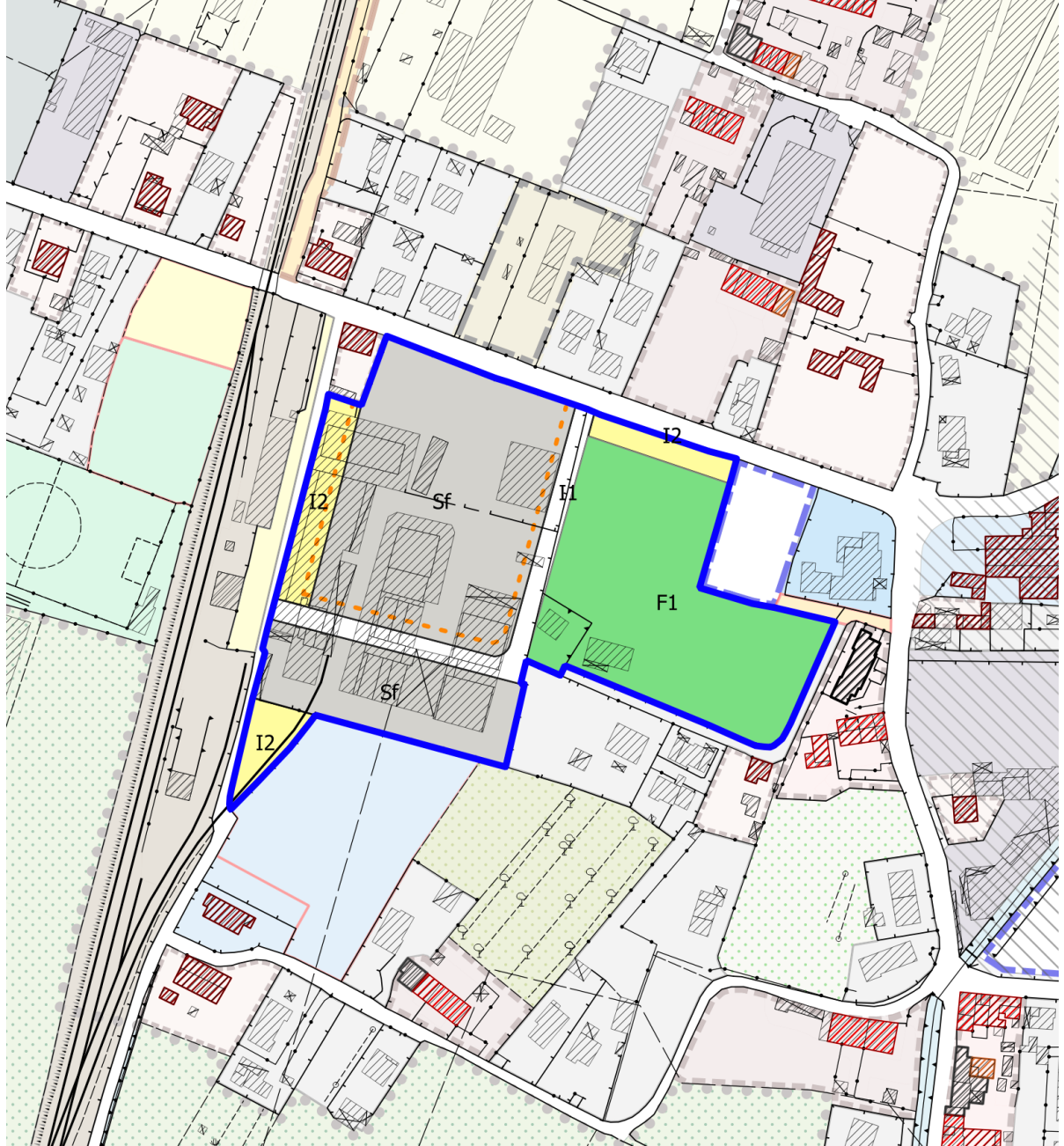
Identificazione catastale (estratto originale in scala 1: 2.000)












Riferimenti catastali

Foglio: 93, Mappali: 57, 65

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.4.3
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	UTOE 4. Piana di Lucca - Est
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. - Viabilità di progetto (I1). - 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)	31.500
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	15.500
Superficie minima di spazi pubblici (mq) da cedere gratuitamente al comune	16.000
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (mq)	6.000
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo e/o ricreativo (mq)	10.000
- 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)	10.000
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	* 1.200
Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	** 1.600
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°)	120
Altezza massima degli edifici (mt)	12,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	60%

* 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.

** 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, 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 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. Si tratta di un’ampia area originariamente destinato ad attività industriale – artigianale (ex molino *“Pardini”*), posta tra via della Stazione, via della chiesa a S. Piero a Vico, degradata, dequalificata e decontestualizzata in ragione della presenza di edifici e manufatti fuori scala e con potenziali funzioni ed attività comunque non più compatibili rispetto al contesto territoriale ed urbano contermine caratterizzato dalla presenza delle attrezzature e dei servizi scolastici e di culto della suddetta frazione. L’area è destinata ad interventi di riconfigurazione e rifunzionalizzazione urbana e riassetto morfotipologico, ambientale e paesaggistico, mediante la ristrutturazione urbanistica. In particolare, previa demolizione totale degli edifici, delle strutture e degli impianti esistenti (compreso le recinzioni del lotto urbanistico), sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, nei limiti dei parametri indicati dal PO, condizionati alla realizzazione di un *“parco urbano”* a qualificazione del gradiente verde della frazione e di completamento delle attrezzature esistenti, di una nuova viabilità (viale) di accesso alla stazione ferroviaria, corredata da parcheggi e aree di sosta di servizio alla stazione e di accesso al parco urbano e alle altre attrezzature di S. Pietro a Vico. Il nuovo insediamento persegue la finalità di riconfigurare ed ordinare il disegno della maglia urbana della frazione, definendo un nuovo quartiere con margini e quinte urbane continui a formare *“isolati dalla geometria regolare”*, attraverso una dislocazione della nuova viabilità che risulti allineata (parallela e/o perpendicolare) alle viabilità esistenti, ciò anche allo scopo di assicurare le connessioni e le relazioni di accessibilità fisica e funzionale (comprehensive degli elementi di mobilità lenta ciclo - pedonale) tra le attrezzature e gli spazi pubblici del centro di S. Pietro a Vico, comprensivi del nuovo parco urbano e la stazione ferroviaria.

e) Misure e prescrizioni per l’attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie

Previo demolizione (totale) degli edifici, dei manufatti e delle altre strutture presenti, l’attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione della viabilità carrabile di servizio agli insediamenti e di nuovo collegamento con la stazione ferroviaria (viale di accesso) con ingresso da via della chiesa e con allineamento parallelo alla via della stazione e quindi ortogonale alla stessa in modo da riconfigurare un isolato regolare.
- Realizzazione e cessione di percorso ciclo – pedonale, da ubicarsi preferibilmente in allineamento alla nuova viabilità, in grado di assicurare i collegamenti e l’accessibilità ciclo pedonale tra le attrezzature e gli spazi pubblici del centro di S. Pietro a Vico e la stazione ferroviaria.
- Integrazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali e di rete, da raccordarsi con quelle esistenti su via della Stazione e via della Chiesa.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L’attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione di un *“parco urbano”* ovvero di un’area a verde pubblico attrezzato, adeguatamente arredata ed equipaggiata, di separazione e filtro tra il nuovo insediamento e di corredo e qualificazione delle attrezzature e dei servizi costitutivi del centro di S. Pietro a Vico, corredata da filari di alberature di alto fusto e vegetazione autoctona, da dislocare, quale quinta verde, lungo il margine esterno determinato dalla nuova viabilità e esistente viabilità e dal relativo collegamento ciclo – pedonale.
- Realizzazione e cessione di complementari parcheggi e area di sosta da dislocarsi in prossimità del nuovo parco urbano e di fronte alla stazione ferroviaria.

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:

- La superficie fondiaria destinata alle trasformazioni deve essere dislocata e configurata in modo da ricreare uno o più isolati regolari ed i nuovi insediamenti devono mantenere gli allineamenti lungo le strade 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 continuo allineato sulla nuova viabilità di progetto (collegamento tra via della Chiesa e via della Stazione), 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 potrà essere corredato di 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