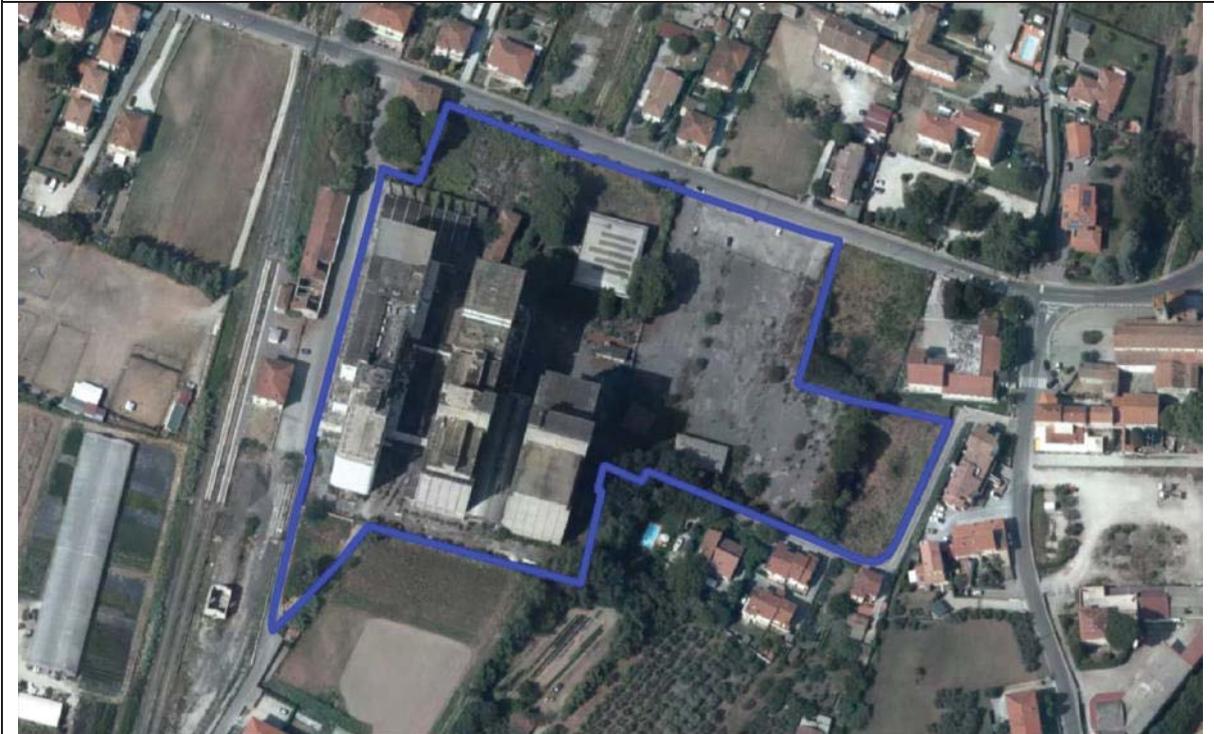


Ur.4.3 Area degradata ex Molino Pardini a San Pietro a Vico

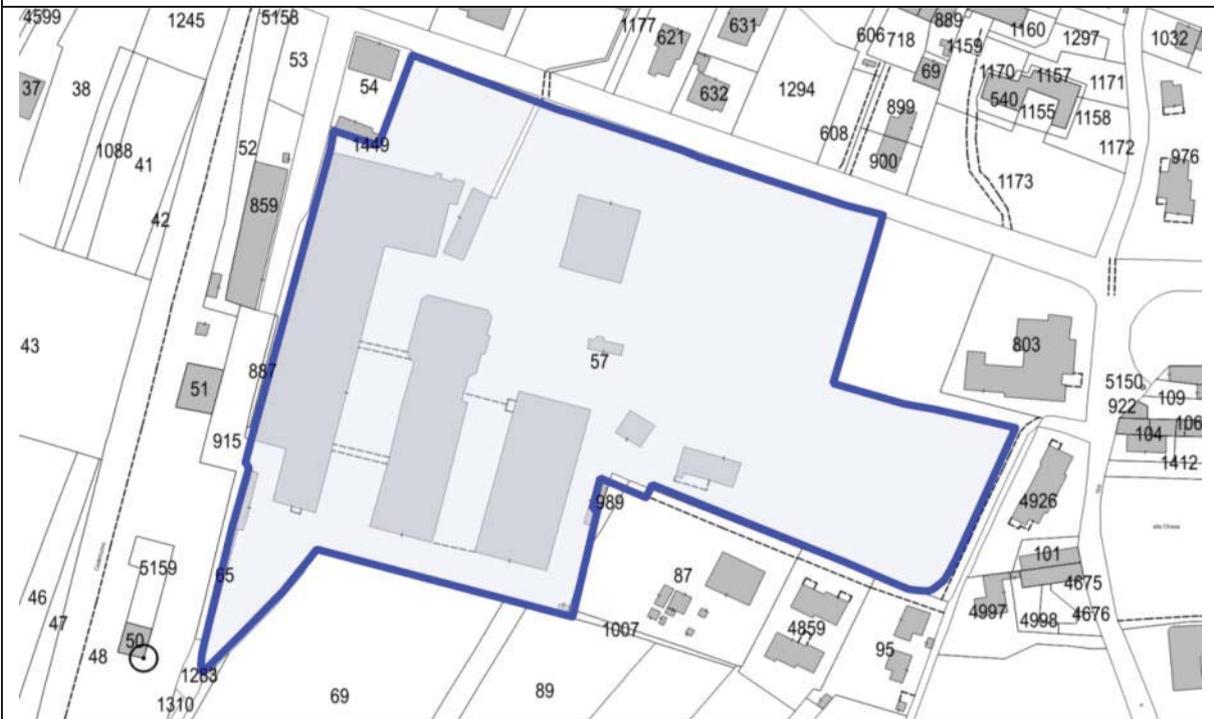
[Scheda di trasformazione del Territorio Urbanizzato]

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

Inquadramento geografico (estratto ortofoto)



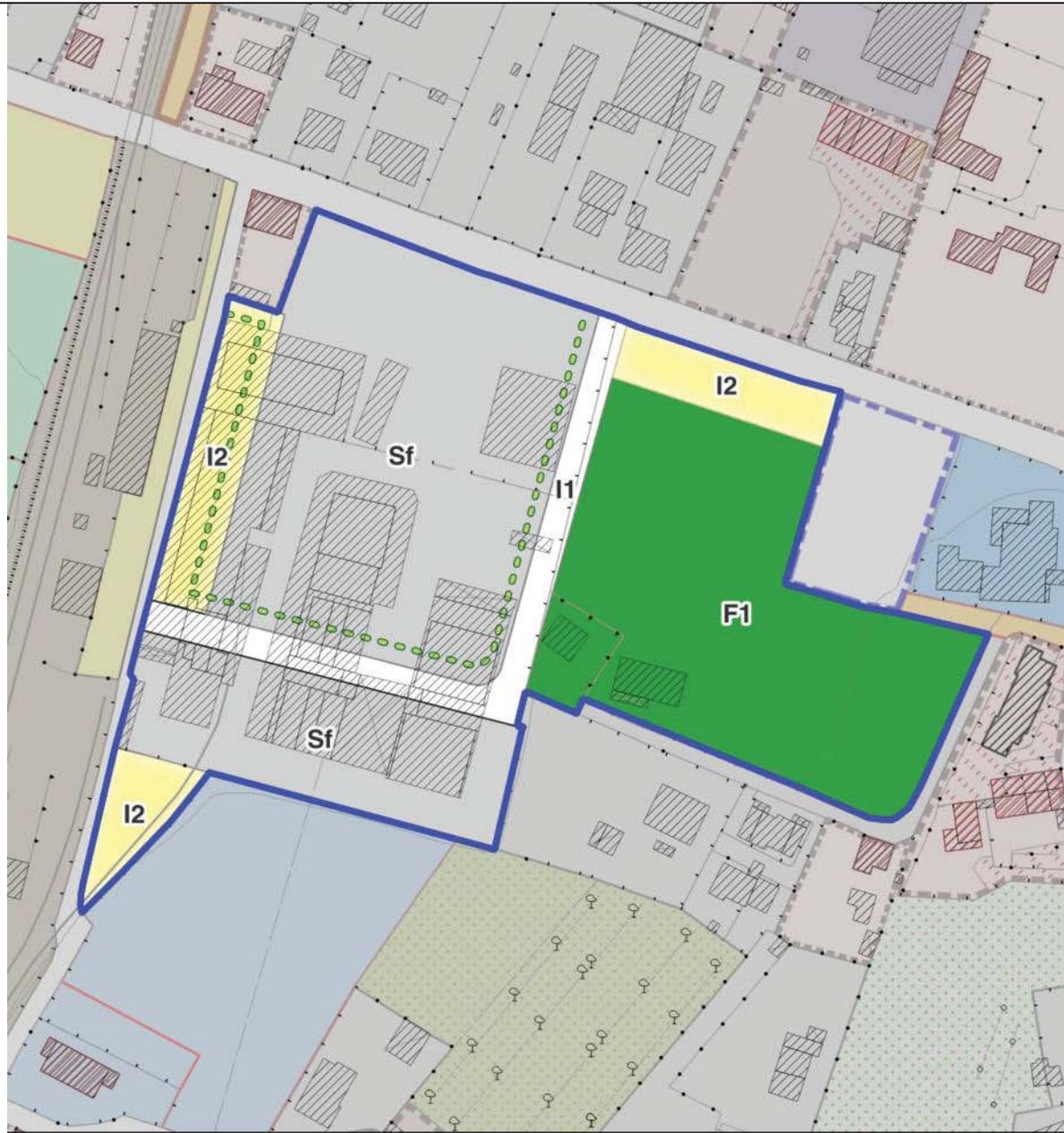
Identificazione catastale



Riferimenti catastali

Foglio: 93 Particelle: 57, 65, 1449

Indicazioni localizzative di dettaglio del PO



•••• Territorio urbanizzato

Perimetrazione scheda norma

Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (Sf)

Superficie fondiaria in ampliamento (Sfa)

Superficie fondiaria esistente (Sfe)

Edifici di interesse storico testimoniale

Viabilità, parcheggi e aree di corredo alla mobilità

Viabilità di progetto

Aree di corredo alla viabilità di progetto

Parcheggi e aree di sosta di progetto

Piste ciclopiedonali di progetto

Elementi di valore

Verde pubblico attrezzato ovvero sportivo e/o ricreativo

Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati di progetto

Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive di progetto

Attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale

Aree, spazi attrezzature per l'istruzione e l'educazione di progetto

Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo 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
Elaborato cartografico di riferimento	QP.I.38
Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE)	UTOE 4. Piana di Lucca - Est
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attuativo (PA)
Categoria di Intervento	Ristrutturazione urbanistica

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

<p>La partizione spaziale deve essere articolata in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (Sf). - Viabilità di progetto (I1). - Parcheggi e aree di sosta di progetto (I2). - Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati di progetto (F1).
--

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	31.300
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	15.500
Superficie minima di spazi pubblici da cedere gratuitamente al Comune (mq):	15.800
- di cui a viabilità, parcheggi e aree di corredo alla mobilità (mq)	5.800
- di cui a verde pubblico attrezzato, sportivo o ricreativo (mq)	10.000
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (mq)	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)	18,00
Indice di copertura (% - mq/mq)	60%

Ulteriori parametri urbanistici

Minima distanza tra fabbricati	Sono ammesse le deroghe, adeguatamente giustificate, di cui all'art. 140 della L.R. 65/2014
--------------------------------	---

Disciplina delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Residenziale, Artigianale- industriale, Commerciale al dettaglio, Direzionale e di servizio.
--

Ulteriori disposizioni relative alle categorie funzionali ammesse

<p>* I suddetti parametri urbanistici sono da riferirsi agli interventi realizzabili in esito alla ristrutturazione urbanistica e alla totale o parziale 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</p>
--

dal PO.

** La suddetta superficie edificabile (SE) Commerciale al dettaglio è in tutto o in parte realizzabile a destinazione Direzionale e di servizio. Per la superficie edificabile (SE) Commerciale al dettaglio è esclusa la grande struttura di vendita o le medie strutture aggregate (aventi effetti assimilabili alla grande struttura, ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014), in conformità alle disposizioni del PS.

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 San Pietro 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 contermini 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 San 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 San Pietro a Vico, comprensivi del nuovo parco urbano e la stazione ferroviaria.

e) Misure e prescrizioni per l'attuazione della previsione

Prescrizioni

Urbanizzazioni primarie

Previa 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 San 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 San 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, e supportata da uno specifico studio di dettaglio e di approfondimento.
- 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

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico – art. 136 D.Lgs 42/2004	No
Aree tutelate per legge – art. 142 D.Lgs 42/2004	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 ed il fronte prospiciente la nuova viabilità potrà essere corredato di soluzioni progettuali che favoriscano l'integrazione tra spazi aperti privati e spazio pubblico.

Altri riferimenti del PO

- QP.IV - Norme tecniche di gestione e attuazione-
 - art. 20 - "Dimensione minima delle Unità Immobiliari (UI) residenziali"
 - art. 21- "Attuazione delle "Politiche per la casa". Definizioni e Norme applicative"
 - art. 88- "Aree degradate e dequalificate di recupero e rigenerazione urbana (Ur)"
 - art. 105- "Qualità delle previsioni e degli interventi di trasformazione"
 - art. 106- "Edilizia sostenibile e promozione delle fonti energetiche rinnovabili"
- QV.I - Rapporto ambientale di VAS (di cui all'art. 24 della L.R. 10/2010) - Appendice 2 "Condizioni generali di fattibilità ambientale e valutazione delle aree di trasformazione comprese nelle schede norma"
- QV.I.a - Elementi di controllo e requisiti di compatibilità acustica
- QG.I - Relazione generale di fattibilità geologica e relativi allegati e schede

Misure

Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza Paesaggistica

- Nessuna.

f) Disposizioni nelle more dell'attuazione della previsione

Categorie di intervento

Nel caso di mancata attuazione della previsione oltre all'attività edilizia libera le categorie di

intervento ammesse sono:

- gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;
- la “manutenzione straordinaria”;
- il “restauro e risanamento conservativo”;

la “ristrutturazione edilizia conservativa”.

Ulteriori disposizioni

Non è ammesso il mutamento di destinazione d’uso delle aree, degli immobili e degli spazi.