

**SCHEDA NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO****Scheda n° 12.11**

**Piano Strutturale**            **U.T.O.E. n° 12 “La piana industriale”**  
**D.M.1444/1968**            **Zona territoriale omogenea D - sottozone D1/S e D2/S**

**1. DESCRIZIONE**

L'area di trasformazione, di forma irregolare, è localizzata nella zona Nord di Castelluccio, in fregio a Via Lucchese.

Attualmente nell'area sono presenti attività industriali-artigianali e commerciali.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione Urbanistica.

**3. SUPERFICIE DELL'AREA**

Mq 47.786

**4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DELL'AREA**

Riqualficare l'area migliorando la qualità urbana con l'introduzione di una quota di funzioni compatibili, con l'ambito.

Il comparto è suddiviso in tre unità minime di intervento per consentire la realizzazione degli interventi ammessi anche per stralci funzionali distinti.

**5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

a) Superficie territoriale	<b>St</b>	47.786 mq c.a.
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:		
- dotazioni minime di parcheggi pubblici da realizzare		mq 543
- dotazioni minime di verde pubblico da realizzare		mq 6.000

Le dotazioni di parcheggio pubblico dovranno essere dimensionate anche in base alle funzioni che si intenderanno insediare, nelle quantità stabilite al successivo punto 7.

Fermo restando il soddisfacimento delle dotazioni minime di parcheggi pubblici previste dalla presente Scheda norma, le quantità residue verificate mediante l'applicazione dei parametri di cui punto 7, dovranno essere monetizzate con le modalità di cui al punto 6.

c) Superficie fondiaria

**Sf**

a-b

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

La nuova edificazione, in particolare per gli interventi di trasformazione ad uso produttivo, non dovrà aggravare il quadro emissivo.

Considerato che il progetto unitario non presenta caratteri di complessità e rilevanza e si inserisce in aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, risulta comunque necessario un adeguato coordinamento della progettazione tramite un unico progetto unitario esteso a tutte e 3 le Unità minime di intervento (UMI) che preveda:

- la progettazione delle aree a Verde pubblico, di cui all'art. 85 del vigente RUC, in fregio a Via del Castelluccio, Via lucchese e lungo il confine Sud del comparto, per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine come localizzate dalla presente Scheda norma, arborate in senso ornamentale e la loro successiva cessione gratuita all'Amministrazione comunale;
- la riqualificazione e la riorganizzazione dell'area destinata a Parcheggi pubblici, di cui all'art. 91 del vigente RUC, come localizzata dalla presente Scheda norma, arredata con piante, siepi ed alberature, secondo quanto previsto dal vigente RUC e la sua successiva cessione gratuita all'Amministrazione comunale;
- la progettazione delle opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti e funzionali al comparto.

Contestualmente al Progetto unitario per ciascuna delle 3 UMI (da presentarsi anche in maniera distinta), per le parti esclusivamente ricadenti nelle stesse, si dovrà prevedere:

- la realizzazione delle aree a Verde pubblico, di cui all'art. 85 del vigente RUC, come previste dal Progetto unitario e ricadenti nell'UMI, arborate in senso ornamentale e la loro successiva cessione gratuita all'Amministrazione comunale.
- la realizzazione delle opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti come previste dal Progetto unitario e funzionali all'UMI.
- la sistemazione delle Aree verdi pertinenziali ad esclusivo servizio dei singoli edifici comprese nei lotti edificati e non edificati;
- esclusivamente per le UMI che ammettono l'insediamento degli esercizi commerciali con tipologia media struttura di vendita, l'apposizione della condizione che per almeno il 50% delle dotazioni di sosta di relazione necessarie, sia garantito di uso pubblico indipendentemente dagli orari di apertura delle strutture commerciali.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi inedificati;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione delle aree a verde circostanti gli edifici (integrazione di alberi, cespugli e coperture verdi), attuando tutte le misure finalizzate:

- al controllo dell'albedo degli spazi pavimentati e l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare;
- all'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o a stazionamento dei veicoli.

Per quanto possibile gli interventi dovranno fare riferimento alle Linee Guida delle Nature Based Solutions, approvate con Deliberazione di Giunta Comunale n. 96 del 18.05.2022.

Preso atto che nell'Utoe non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a parcheggio pubblico e l'acquisizione dell'intera quantità stabilita quale dotazione minima di legge (D.M. 1444/68) risulta di scarsa utilità per l'amministrazione comunale, la quantità non ceduta, eccedente quella di cui al precedente punto 5 capoverso b), dovrà essere monetizzata. Il soggetto attuatore provvederà al pagamento di una somma di danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

La suddivisione dello zoning interna all'ambito di trasformazione del PUC riportata negli elaborati grafici e nella presente scheda norma del R.U. è da ritenersi non conformativa ma indicativa, nel rispetto delle prescrizioni della scheda medesima. La suddivisione sarà definita e maggiormente dettagliata all'interno del PUC, anche in base alle destinazioni effettivamente insediate tra quelle ammesse al punto 7.

La Scheda norma definisce le Unità minime d'intervento in cui è ammessa la trasformazione edilizia ed entro le quali sono insediabili le diverse categorie funzionali.

Per ciascuna UMI sono consentiti gli interventi edilizi con le limitazioni dimensionali previste nel successivo paragrafo 7.

#### **Limiti massimi di Superficie utile lorda ammessi per specifiche categorie funzionali**

- |  |     |          |
|--|-----|----------|
| a) Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1 (UMI 2 e 3)  | Sul | 7.616 mq |
| b) In alternativa totale o parziale alla funzione commerciale, Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese F.4.5 e attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati, F.4.6 (UMI 2 e 3) | Sul | 7.000 mq |

#### **7. PARAMETRI URBANISITICO-EDILIZI**

Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	8,00 m

**SF** superficie fondiaria

**SE** superficie edificabile

**Sv** superficie di vendita

Fatte salve eventuali limitazioni derivanti dalle condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al punto 9, è permessa la realizzazione di piani interrati, qualora se ne dimostri la necessità con il progetto di PUC.

Su ciascun lotto urbanistico di riferimento sono attivabili, nelle quantità massime previste, le seguenti funzioni:

**UMI 1 Ambito D1/S - Funzioni Artigianali F.1.2****- Industriale ed artigianale**

a) Indice di copertura	<b>IC</b>	0,50
b) Indice di edificabilità fondiaria	<b>IF</b>	0,80 mq/mq
c) Altezza massima	<b>H</b>	9,00 m
d) Dotazione parcheggio pubblico	<b>Pp</b>	0,05 mq SF

**UMI 2 e 3 Ambito D2/S - Funzioni Artigianali F.1.2****- Industriale ed artigianale**

a) Indice di copertura	<b>IC</b>	0,30
b) Indice di edificabilità fondiaria	<b>IF</b>	0,40 mq/mq
c) Altezza massima	<b>H</b>	9,00 m
d) Dotazione parcheggio pubblico	<b>Pp</b>	0,05 mq SF

**UMI 2 e 3 Ambito D2/S - Funzioni Artigianali F.1.4****- Industriale ed artigianale**

a) Indice di copertura	<b>IC</b>	0,30
b) Indice di edificabilità fondiaria	<b>IF</b>	0,40 mq/mq
c) Altezza massima	<b>H</b>	9,00 m
d) Dotazione parcheggio pubblico	<b>Pp</b>	0,05 mq SF

**UMI 2 e 3 Ambito D2/S - Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1**

a) Indice di copertura	<b>IC</b>	0,30
b) Indice di edificabilità fondiaria	<b>IF</b>	0,45 mq/mq
c) Altezza massima	<b>H</b>	9,00 m
d) Dotazione parcheggio pubblico	<b>Pp</b>	40 mq/100 mq SE
e) Parcheggio di relazione per medie strutture di vendita	<b>Pr</b>	1,5 mq/ mq Sv

**UMI 2 e 3 Ambito D2/S - Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.5, F.4.6****- Direzionale di servizio**

a) Indice di copertura	<b>IC</b>	0,30
b) Indice di edificabilità fondiaria	<b>IF</b>	0,60 mq/mq
c) Altezza massima	<b>H</b>	9,00 m
d) Dotazione parcheggio pubblico	<b>Pp</b>	40 mq/100 mq SE

**UMI 2 e 3 Ambito D2/S - Depositi e Commercio all'ingrosso F.5.1****- Commerciale all'ingrosso e depositi**

a) Indice di copertura	<b>IC</b>	0,15
b) Indice di edificabilità fondiaria	<b>IF</b>	0,20 mq/mq
c) Altezza massima	<b>H</b>	9,00 m

d) Dotazione parcheggio pubblico

**Pp**

0,05 mq SF

**8. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE****- Industriale ed artigianale**

	<b>Funzione</b>	<b>Usi compatibili</b>
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica	<p>Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti.</p> <p>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva;</li> <li>b) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio</li> <li>c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.</li> </ul>

	<b>Funzione</b>	<b>Usi compatibili</b>
F.1.4	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza	Attività di trasformazione diretta alla produzione di beni specifici, senza emissioni tendenzialmente moleste, quali gelaterie, panetterie, pasta fresca, gastronomie, pasticcerie, rosticcerie, ceramisti, e comunque tutte quelle non assimilabili all'attività di servizio alla persona e alle imprese.

**- Commerciale al dettaglio**

	<b>Funzione</b>	<b>Usi compatibili</b>
F.2.1	Esercizi di vicinato e media distribuzione	<p>Attività di commercio per la vendita di generi alimentari e non alimentari, dagli esercizi al dettaglio fino alle medie strutture di vendita, compresi i relativi uffici amministrativi</p> <p>Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motoveicoli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei</p>

		e navali.
--	--	-----------

- **Direzionale di servizio**

	<b>Funzione</b>	<b>Usi compatibili</b>
F.4.5	Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese	Attività di servizio quali lavanderie e stirerie non industriali, sartorie e similari, calzolai, tappezzerie, botteghe di restauro mobili, corniciai, assistenza e riparazione beni personali e per la casa, orafi, laboratori artigianali artistici, toilette per animali, officine di riparazione, cicli e motocicli, parrucchieri, centri estetici e benessere, laboratori fotografici, agenzie di viaggio, biglietterie e box-office, internet point, agenzie ippiche, sale scommesse, onoranze funebri e noleggio beni di consumo.

	<b>Funzione</b>	<b>Usi compatibili</b>
F.4.6	Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati	Uffici e studi professionali, sportelli bancari, ambulatori e studi medici, agenzie d'affari ed immobiliari, centri di riabilitazione fisioterapia, laboratori di analisi, strutture sanitarie private, ambulatori medici e veterinari.

- **Commerciale all'ingrosso e depositi**

	<b>Funzione</b>	<b>Usi compatibili</b>
F.5.1	Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza	Attività di stoccaggio di merci, deposito e magazzinaggio sia al chiuso che all'aperto, di materie prime, semilavorate e/o prodotti finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi e loro rivendita a categorie quali commercianti, grossisti, dettaglianti, utilizzatori professionali, comunità e loro consorzi, con l'esclusione di qualsiasi forma di commercializzazione al dettaglio.  Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:  a) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio

Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle dotazioni a parcheggio secondo i

disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

## **9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA' e CONDIZIONI DI FATTIBILITA'**

**Per le valutazioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica e le relative condizioni di fattibilità, si rimanda agli specifici elaborati dello studio geologico-idraulico allegati alla documentazione di variante.**

## **10. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE**

Il PUC dovrà essere sottoposto alle verifiche di cui all'art.5 ter delle N.T.A. del RU – Attività di valutazione, contenendo uno specifico elaborato che dimostri:

- la rilevanza o meno degli effetti significativi sull'ambiente;
- il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle Norme del RU.

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al Regolamento Urbanistico, al fine di ridurre gli effetti ambientali delle previsioni rendendo il più possibile sostenibili le trasformazioni territoriali ed il consumo delle risorse, ha individuato le prescrizioni per le mitigazioni delle criticità ambientali e dell'uso delle risorse nell'Allegato A del Rapporto Ambientale di variante, al paragrafo "Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse". Il PUC dovrà dimostrare il rispetto di tali prescrizioni.

## **11. MODALITA' ATTUATIVE**

Il comparto è suddiviso in 3 unità minime di intervento per consentire la realizzazione degli interventi ammessi anche per stralci funzionali distinti.

Gli interventi di trasformazione di ciascuna UMI sono soggetti alla preventiva approvazione di un unico Progetto unitario convenzionato, di cui all'art. 121 della legge regionale n. 65/2014, esteso a tutte e 3 le Unità minime di intervento (UMI).

Contestualmente, sarà ammessa l'approvazione del progetto per l'attuazione degli interventi anche di una sola UMI nonché delle relative opere di urbanizzazione e di raccordo ricadenti nell'UMI stessa e della relativa convenzione tra soggetti attuatori e Comune.

Nel caso di successiva presentazione di progetti per l'attuazione degli interventi delle altre UMI, conformi al Progetto unitario approvato, si procederà esclusivamente all'approvazione del progetto dell'UMI e della relativa convenzione.

Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla sottoscrizione della convenzione.

Nelle more di approvazione del Progetto unitario convenzionato, nelle aree da cedere all'amministrazione comunale, non è ammessa alcuna trasformazione.

Al di fuori di dette aree restano consentiti tutti gli interventi edilizi finalizzati alla manutenzione degli immobili esistenti e al normale mantenimento delle funzioni delle attività già insediate.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie.

## 12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

La Scheda norma definisce i perimetri di 3 Unità minime d'intervento la cui attuazione potrà avvenire con le modalità di cui al precedente punto 11.

### ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U.

scala 1:2000

