

COMUNE DI PORCARI

Progetto per la realizzazione di
insediamento produttivo in variante al R.U.
ai sensi dell' art. 35 della L.R. 65/2014

Ubicazione: Strada Vicinale detta Via
Della Fossa Nuova e Via Avv. Del Magro

Proponente:

MCC CORPORATION s.r.l.

MCC CORPORATION Srl
Via di Soprano n. 376/A
55069 S. LEONARDO IN TREPONZIO (LUCCA)

Relazione tecnica illustrativa

ING. NERI FABRIZIO
VIA SALICCHI 609 - 55100 LUCCA
Tel./fax 0583/492904
Cell. 3483804900
email: fabrizio@fabrizioneri.it

**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI INSEDIAMENTO
PRODUTTIVO IN VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI
SENSI DELL'ARTICOLO 35 DELLA L.R. 65/2014**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

L'ambito territoriale interessato dal Progetto è quello situato a nord del tracciato autostradale A11, in Località Bernardini, che comprende importanti e consolidati complessi di tipo produttivo.

L'area in oggetto è un'area interclusa che confina verso nord con un insediamento di corte, ormai alterato e destinato a residenze, posto tra la cartiera 'San Marco' e il Rio Fossa Nuova e lungo il restante perimetro con la Via Bernardini - che scorre lungo la Fossa Nuova - e con la Via di scorrimento Avv. Del Magro, che collega il casello autostradale e la Via del Frizzone alle numerose attività industriali presenti in questa parte di territorio comunale.

Il lotto interessato all'intervento è rappresentato al Fg. 9 del Catasto Terreni del Comune di Porcari ai mappali 657 e 659 per complessivi 44.490 mq., di cui 41.250 mq in zona H4 e i restanti parte in zona E4 e parte in zona H3-1.

La parte di terreno interessata risulta essere inquadrata, nel vigente Regolamento Urbanistico comunale, in Zona Territoriale Omogenea H.4 "aree vincolate come corridoi infrastrutturali per la viabilità di nuovo impianto", ai sensi dell'articolo 35 delle norme tecniche di attuazione, per le quali sono considerati ammissibili "edifici con destinazioni d'uso produttiva, residenziale, per servizi e commercio, ecc." solo dopo l'approvazione di uno specifico strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.

La variante generale al Piano Strutturale, adottata con delibera di C.C. n°54 del 15.10.2014, individua l'area all'interno del Sistema Territoriale della Pianura Storica, inclusa nel perimetro dell'UTOE 3 "Polo Cartario" e del Sistema Funzionale della "Qualità Insediativa delle Attività Produttive - Polo Cartario lungo l'autostrada e l'area industriale di Rughi-Ginesi".

Pertanto la proprietà privata intende chiedere all'Amministrazione Comunale la riproposizione delle disposizioni normative che hanno perso efficacia, presentando la proposta di un Progetto per la realizzazione di fabbricati a destinazione mista, in variante parziale al vigente Regolamento Urbanistico, mediante Sportello Unico per le Attività Produttive, ai sensi dell'Art.8 del D.P.R. 7 Settembre 2010, n°160 e dell'Art.35 della L.R.T. 10 Novembre 2014, n°65.

Il piano attuativo prevederà l'utilizzo dei parametri urbanistici/edilizi e la dotazione di standard di spazi per parcheggio e/o verde, tipici delle zone D; in particolare delle zone D.1 "aree produttive prevalentemente edificate" e delle zone D.2 "aree industriali e/o artigianali di nuovo impianto".

L'area oggetto della presente proposta di intervento non è soggetta a vincoli di particolare natura; nello specifico non rientra tra le aree sottoposte a tutela dal c.d. "Codice del Paesaggio", non è classificata come area a pericolosità idraulica e/o geomorfologica elevata o molto elevata, non è suscettibile di prescrizioni sul dimensionamento residuo del Piano Strutturale approvato e del Regolamento Urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 1 quater delle norme tecniche d'attuazione.

Inoltre per l'area oggetto della presente proposta sono comunque garantiti l'accesso ai servizi d'interesse pubblico e le prestazioni dei servizi stessi, essendo già assicurati: la sicurezza idrogeologica, l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque, la disponibilità dell'energia, un'adeguata capacità delle infrastrutture di mobilità carrabile, la gestione delle diverse tipologie di rifiuti.

IPOTESI PROGETTUALE

La soluzione prevede la realizzazione di tre comparti con altezze, tipologie e superfici diverse con la possibilità di realizzare tre fabbricati distinti con resede indipendenti di altezza variabile tra 9,50 m per gli uffici e 11,00 m. per i capannoni e della S.C. complessivi di 12.179 mq.

Sulla base di tale considerazione, attualmente non risulta quindi possibile indicare con precisione quali saranno le tipologie delle attività che si collocheranno sull'area in esame. Le destinazioni d'uso si prevede che potranno spaziare dal settore metalmeccanico, al cartario, alla logistica; queste, e comunque ogni altra qualsiasi attività che si insedierà, saranno tali da non essere classificate come insalubri e/o di impatto ambientale.

La dotazione di spazi per parcheggio e/o verde per gli interventi sottoposti a piano attuativo, escluse le sedi viarie è così articolata: la superficie per parcheggio interno al lotto non sarà inferiore al 10% della superficie totale del lotto (si vedano tavole allegate); la superficie a verde ai sensi del D.M. 1444/68 non sarà inferiore al 10% della superficie del lotto (si vedano tavole allegate): tale area è prevista generalmente ai margini del lotto edificabile e lungo la viabilità pubblica.

La sistemazione dell'area esterna di pertinenza prevede la realizzazione di un marciapiede impermeabile lungo tutto il perimetro degli edifici; l'area esterna sarà sistemata, per la parte di transito e parcheggio e movimentazione mezzi pesanti con sottofondo in ghiaia debitamente rullato e finitura con tout venant bituminoso, la restante a verde o in pavimentazione autobloccante (parte delle zone a parcheggio auto) per garantire la dotazione minima richiesta in materia di superficie drenante.

Per le dotazioni di verde, parcheggi e zone permeabili si vedano le schede allegate; la dotazione di spazi per parcheggio e/o verde per gli interventi sottoposti a piano attuativo sono state rispettate nel complesso e anche lotto per lotto.

Le strutture edilizie saranno realizzate parte in c.a.p. con pilastri, travi, tegoli di copertura e pannelli di tamponamento esterni con finitura liscia o in graniglia e parte in tradizionale (acciaio e/o c.a con rivestimento a facciata continua) per le zone a uffici, servizi.

L'aspetto estetico - percettivo delle strutture edilizie sarà coerente con gli elementi identitari del sistema insediativo esistente, evitando il più possibile di non sovrapporsi in modo incongruo agli elementi significativi del paesaggio e del contesto ambientale circostante.

Lucca 12.01.2015

Ing. Neri Fabrizio



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Neri Fabrizio'. Below the signature is a circular blue ink stamp. The text within the stamp reads: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI', 'Dott. Ing. NERI FABRIZIO', and 'N. 801'. The outer ring of the stamp contains the text 'PROV. DI LUCCA'.