

- Uc.8 COMPLETAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, VIA TOSCO ROMAGNOLA, FORNACETTE

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000)



Indicazioni localizzative di dettaglio del PO (originale scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Foglio: 20 – Mappali: 24, 1120, 1617, 1619, 1621

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Uc.11
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attuativo (PA)
Categoria di intervento (prevalente)	Nuova edificazione (Ne) Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) e/o ricostruttiva per l'edificio di impianto storico

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata nel PA in:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Viabilità locale (M3) di progetto
- Parcheggio (MP) di progetto
- Varchi ineditati e cinture di ambientazione (I2)
- Verde privato (I1)
- Verde attrezzato, sportivo e ricreativo (F1) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	93.400
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	53.400
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	2.400
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	40.000
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	16.000
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	7.000
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo- ricreativo (F1 o F2)	17.000
- di cui ad attrezzature per l'istruzione e la formazione (F3)	0
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4)	0

c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti)

Superficie edificabile (SE) max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max artigianale – industriale (mq)	* 20.000
Superficie edificabile (SE) max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari (UI) max residenziali (n°)	0
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	10,00
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	35

(*) Fermo restando quanto di seguito indicato in relazione alla Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, le suddette Superficie edificabili (Se) sono da intendersi al netto della Superficie edificata esistente costitutiva dell'edificio di impianto storico, oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e che pertanto non è da computarsi ai fini della formazione del

Piano Attuativo.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse **

Artigianale - industriale *

(*) La suddetta superficie artigianale - industriale può essere in parte realizzata anche a destinazione direzionale e di servizio, ovvero commerciale al dettaglio (comunque per una Superficie edificabile non superiore a 9.000 mq), con esclusione della grande struttura di vendita, senza costituire variante al PO.

(**) Per l'edificio esistente di impianto storico sono ammesse le categorie funzionali direzionale e di servizio, ovvero commerciale al dettaglio.

d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere)

Si tratta di un'ampia porzione di territorio comunque interclusa e inutilizzata, interna al territorio urbanizzato e in stato di degradazione e abbandono, interposta tra i diversi insediamenti produttivi dislocati lungo la strada statale Tosco Romagnola, in contesto urbano sostanzialmente consolidato e con funzioni produttive, in Loc. Fornacette, già oggetto di pianificazione nel previgente RU. La previsione concorre all'attuazione e delle direttive di riqualificazione del margine urbano definite dall'Atlante delle previsioni del PSI e prevede interventi di nuova edificazione (Ne) a destinazione produttiva (con prioritario riferimento alla categoria funzionale artigianale – industriale, ovvero anche a destinazione mista comprendete le categorie funzionali direzionale e di servizio e/o commerciale al dettaglio), finalizzati al completamento e alla ricucitura del disegno urbano, in questa parte del territori destrutturato e incompleto, anche mediante la complementare realizzazione di standard urbanistici ed attrezzature di servizio e qualificazione dell'intero sistema produttivo. In particolare oltre alla realizzazione della viabilità di impianto e del nuovo nodo di intersezione con la via Tosco Romagnola (rotonda) è prevista la realizzazione di un parco urbano lineare (a verde pubblico e attrezzato e per attività ludico ricreative), parcheggi e aree di sosta (anche attrezzati e funzionali alla lunga sosta per i mezzi pesanti), in forma complementare alla definizione di una fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico di delimitazione del margine urbano (verso Pontedera) o da porre in relazione alla rete viaria esistente (via Tosco Romagnola e via Madonna delle Querce). La previsione si completa con la realizzazione di interventi di recupero e rifunzionalizzazione dell'edificio di impianto storico esistente (da destinare a categorie funzionali commerciali al dettaglio o direzionali e di servizio) mediante interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e/o ricostruttiva che devono trovare organica collocazione ed integrazione nel sistema delle previsioni descritte.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie e viabilità

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle opere e degli interventi necessari e funzionali alla formazione della viabilità di impianto, di servizio ai nuovi insediamenti e di accesso agli spazi pubblici previsti (verde pubblico attrezzato parcheggi e aree di sosta).
- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle aree, delle opere e degli interventi di integrazione e estensione delle dotazioni infrastrutturali di rete di servizio ai nuovi insediamenti e agli spazi pubblici previsti (verde attrezzato, parcheggi e aree di sosta).
- Realizzazione delle opere e degli interventi necessari alla corretta risoluzione del nodo di intersezione viario tra la via Tosco Romagnola e la via Mazzei (rotonda), comprensivo degli elementi e degli equipaggiamenti di corretto funzionale e infrastrutturale.
- Realizzazione di un percorso ciclo – pedonale interno al Verde pubblico attrezzato (F1) di

progetto che assicuri i collegamenti tra via Mazze e via Madonna delle Querce.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita al comune di parcheggi e aree di sosta da dislocare lungo la nuova viabilità di impianti, anche comprensivi di una quota parte attrezzata ed equipaggiata per la lunga sosta dei mezzi pesanti.
- Realizzazione e cessione gratuita al comune di un'area a verde pubblico attrezzata e parco urbano (cintura vegetata) di qualificazione del nuovo insediamento, da dislocare ai margini della via Tosco Romagnola e la via Mazzei, debitamente corredata di filari e fasce alberate, delle opere di urbanizzazione primaria, degli arredi e degli equipaggiamenti per le attività ludico ricreative e per il tempo libero all'aperto.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione (ai margini di via Madonna della Quercia) di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati, siepi lineari e argini inerbiti di qualificazione della viabilità e del margine urbano determinato dal nuovo insediamento.
- A fini della qualificazione ambientale dei nuovi insediamenti è necessaria la realizzazione di vasche di accumulo dell'acqua piovana e l'installazione di impianti fotovoltaici, oltre che sulle coperture degli edifici, quali elementi complementari alle strutture di ombreggiatura di piazzali e spazi di sosta, deposito, logistica e manovra pertinenziali, oltre che nei parcheggi e nelle aree di sosta pubbliche.

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

Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell'ambito della VAS e/o VINCA

Il Piano Attuativo deve perseguire gli indirizzi di cui all'art. 76 delle NTA.

Le cinture di ambientazione (I2) (ai margini di via Madonna della Quercia) quali fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati, siepi lineari e argini inerbiti di qualificazione della viabilità e del margine urbano determinato dal nuovo insediamento.

Al fine della qualificazione ambientale dei nuovi insediamenti è prevista la raccolta delle acque piovane e la realizzazione di vasche di accumulo dell'acqua piovana e l'installazione di impianti fotovoltaici, oltre che sulle coperture degli edifici, quali elementi complementari alle strutture di ombreggiatura di piazzali e spazi di sosta, deposito, logistica e manovra pertinenziali, che nei parcheggi e nelle aree di sosta pubbliche.

Le aree a verde pubblico (F1), costituite da fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, sono finalizzate a migliorare il gradiente verde e l'impronta ecologica degli insediamenti e devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 51 delle NTA. Gli interventi di piantumazione di queste aree devono essere costituiti da alberi ad alto fusto.

Gli interventi nell'area a parcheggio (Mp) devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 58 delle NTA.

Gli interventi di piantumazione, nelle aree Mp, F1 e I2 devono tenere conto delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" della Regione Toscana.

Ai fini della corretta e compatibile gestione della rete di smaltimento delle acque reflue e il corretto controllo delle dinamiche di prima pioggia, è prescritta la realizzazione della "rete duale"

da concordare in via preventiva con l'Autorità Idrica Toscana e il soggetto gestore.

Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza di Copianificazione e/o Paesaggistica

Nel caso di previsione e realizzazione di "media struttura di vendita", dovrà essere nel dettaglio verificata la capacità di assorbimento da parte delle infrastrutture esistenti dell'ulteriore carico di traffico veicolare e/o conseguentemente definite le necessarie opere di mitigazione eventualmente da realizzare.

f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica

Classi di "Pericolosità" in relazione alle indagini del PSI e revisione del PO della pericolosità sismica

Pericolosità geologica	G2 media.
Pericolosità idraulica	P1- bassa
Pericolosità sismica	S2* media
Vulnerabilità idrogeologica	Media (3A del PTCP)

Interferenze con il "Reticolo - sistema idrografico regionale"

Nessuna

Condizioni di fattibilità

Gli interventi di trasformazione previsti dovranno essere realizzati secondo i criteri generali di fattibilità definiti nella "Relazione geologico - tecnica" e nel rispetto delle seguenti prescrizioni: *

Per gli aspetti geologici	L'intervento è attuabile a seguito di indagini geognostiche e geofisiche commisurate alla tipologia e volumetria degli edifici da attuarsi a livello edificatorio, in riferimento al DM 17/01/2018 (NTC per le costruzioni in zona sismica) ed al DPGR 19/01/2022 n.1/R e relative linee guida di attuazione dell'art.5 e al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area. Le indagini dovranno valutare, a livello di indagini geologiche di PA le problematiche evidenziate nell'area dal PAI Dissesti geomorfologici, inerenti fenomeni di subsidenza indotta dallo sfruttamento della risorsa idrica.
Per gli aspetti idraulici	Nessuna limitazione e prescrizione. Il PA deve comunque prevedere gli interventi per il controllo e la regimazione delle acque meteoriche e di gestione nei recapiti del reticolo idrografico superficiale (interni o esterni alla previsione).
Per gli aspetti sismici	Per le nuove edificazioni dovranno essere condotte indagini geognostiche in riferimento al DM 17/01/2018 (NTC per le costruzioni in zona sismica) ed al DPGR 19/01/2022 n.1/R. Le indagini devono inoltre tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare la possibile insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura.
Per gli aspetti idrogeologici	Livello di rischio basso. La trasformazione o l'attività è ammissibile in relazione alle conoscenze disponibili, ma è richiesta una verifica a livello locale della vulnerabilità idrogeologica.
Ulteriori prescrizioni	Al fine del contenimento degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo gli interventi previsti sono attuabili nel rispetto delle disposizioni riportate nella Relazione generale di fattibilità geologico

	tecnica (Elaborato QG.0).
(*) In sede di presentazione dello strumento attuativo è consentito effettuare valutazioni di dettaglio in merito alle condizioni di rischio idraulico locale, previo approfondimento del quadro conoscitivo.	