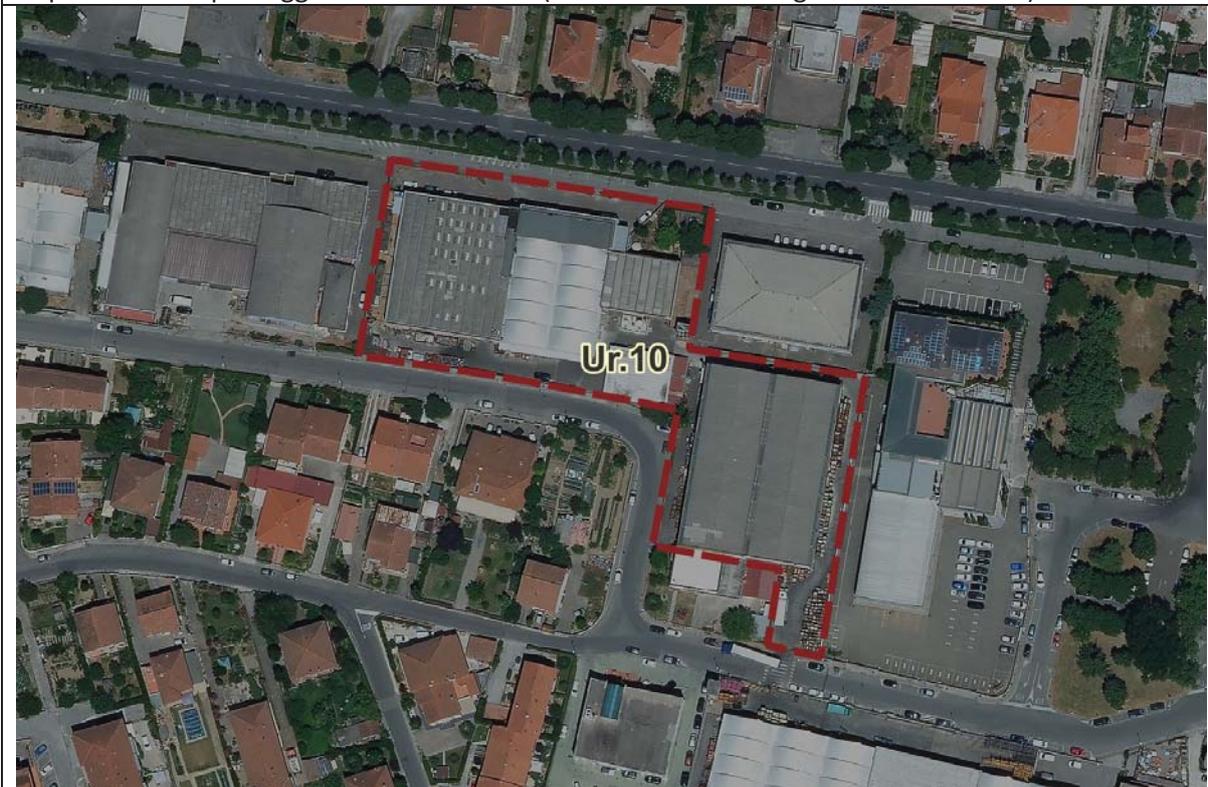


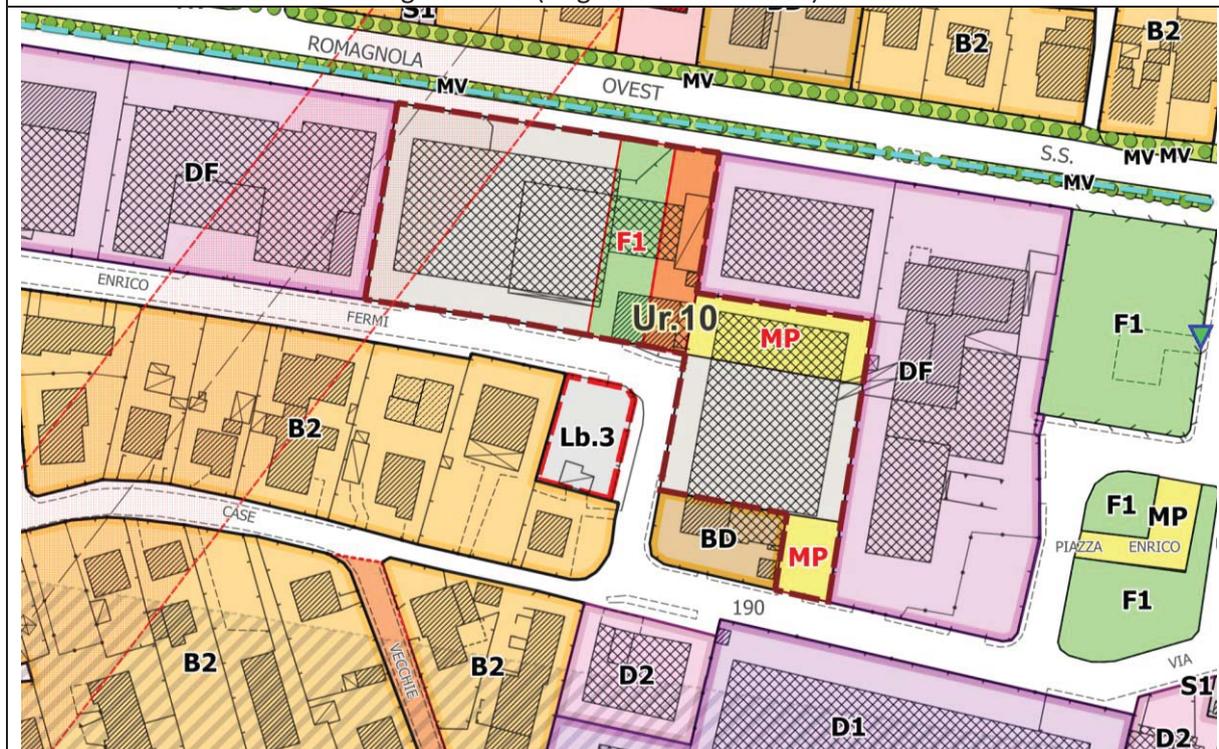
**- UR.10 RIGENERAZIONE INSEDIAMENTI DEGRADATI E DEQUALIFICATI, VIA FERMI IN FORNACETTE**

**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: 211 (parte), 388 (parte), 492, 493
--

**b) Caratteri generali e identificativi della previsione**

## Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.10
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attuativo (PA)
Categoria di intervento (prevalente)	Demolizione e ricostruzione (nuova edificazione – Ne) di insediamenti esistenti oggetto di recupero e rigenerazione

## Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione deve essere articolata nel PA in:
---

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto</li> <li>- Viabilità locale (M3) di progetto</li> <li>- Parcheggio (MP) di progetto</li> </ul> |
|---|

## Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	10.200
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	7.000
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	0
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	3.200
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	600
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	1.300
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo- ricreativo (F1 o F2)	1.300
- 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)	2.000
Superficie edificabile (SE) max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max direzionale e di servizio (mq)	* 2.000
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°)	40
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	9,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	40

(\*) La sopraindicata superficie edificabile (Se) è da intendersi quella massima realizzabile mediante le categorie di intervento previste dal PO (anche in esito alla demolizione degli edifici esistenti), indipendentemente dalle consistenze edilizie esistenti che non rilevano ai fini delle potenzialità edificatorie della previsione.

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

Residenziale e Direzionale di servizio**
--

(\*\*) La suddetta superficie direzionale e di servizio può essere in tutto o in parte realizzata anche a destinazione residenziale, ovvero commerciale al dettaglio (con esclusione della media struttura di vendita) senza costituire variante al PO.

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

Si tratta di un singolo insediamento a destinazione produttiva, decontestualizzato e incompatibile, in quanto posto in posizione interclusa nei tessuti prevalentemente con funzioni miste (residenziali, commerciali e direzionali) di recente formazione, interposti tra via Tosco romagnola e via Fermi a Fornacette. La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti le strategie di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento alle indicazioni per le azioni concernenti i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT/PPR e prevede la complessiva rigenerazione urbana di questa porzione di tessuto edificato, mediante interventi di demolizione e successiva ricostruzione (nuova edificazione - Ne), finalizzati a realizzare un nuovo insediamento residenziale o con funzioni miste (direzionali e di servizio, ovvero commerciali al dettaglio), nonché al miglioramento delle dotazioni di qualificazione del contesto urbano interessato, mediante la complementare e contestuale realizzazione di una nuova viabilità di raccordo tra le strade esistenti e di standard urbanistici, con particolare attenzione per i parcheggi e le aree di sosta, da dislocare a servizio degli insediamenti che si affacciano sulle stesse viabilità

#### 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 concernenti la realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra via Fermi e via Tosco Romagnola, corredata di percorsi ciclo - pedonali, nonché di adeguamento ed integrazione delle dotazioni infrastrutturali e di rete.

##### 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 ad interconnessione tra le due viabilità già esistenti a viabilità esistente (via Tosco Romagnola e via Fermi).

##### Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione (ai margini della via Tosco Romagnola) di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati, siepi lineari e argini inerbiti di qualificazione della viabilità.
- A fini della qualificazione ambientale dei nuovi insediamenti è prevista la realizzazione 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.

Lungo la via Tosco Romagnola devono essere realizzate fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati, siepi lineari e argini inerbati di qualificazione della viabilità.

A fini della qualificazione ambientale dei nuovi insediamenti è prevista la realizzazione 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.

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

Gli interventi di piantumazione della previsione 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.

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

- Nessuna

#### 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 (*)	I3-Elevata (PSI) P2- Aree a pericolosità da alluvioni poco frequenti con magnitudo moderata Scenari di rischio: battenti Tr200 con sottile lama d'acqua di 0.02-0.05m limitatamente ad una stretta fascia di 6-10 m lungo il confine sud del comparto e, limitatamente allo spigo lo SW area prevista a parcheggio, battenti Tr200 di 0.2 m franco:0.2m (*) lo scenario di dettaglio è riportato, nella scheda corrispondente, al par.2.1 della Relazione di fattibilità geologico-tecnica QG.0
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 anche le problematiche evidenziate nell'area dal PAI Dissesti geomorfologici, inerenti fenomeni di

	subsidenza indotta dallo sfruttamento della risorsa idrica.
Per gli aspetti idraulici	<p>In considerazione delle dimensioni della superficie edificabile e dell'esiguità dei battenti e della superficie allagabile, la nuova costruzione dovrà evitare le aree a pericolosità P3 e attuare la gestione del rischio, in attuazione dell'Art. 8 LR 41/2018, con il drenaggio delle acque verso un corpo ricettore o mediante interventi di compensazione.</p> <p>La trasformazione è realizzabile alle condizioni previste all'Art. 12 della LR 41/2018 riguardante gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.</p> <p>Le aree a parcheggio possono essere realizzate nel rispetto delle condizioni previste all'Art.12, comma 2.</p> <p>La messa in sicurezza o il raggiungimento del livello di rischio medio R2, può avvenire tramite interventi di difesa locale (Art.8, comma 1, lett. d) nel caso non siano aumenti di volume.</p> <p>Il non aggravio di rischio dovrà essere assicurato con le opere ed interventi definiti all'art.8, c.2 della LR41/2018.</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'esito di uno studio di dettaglio, di supporto al progetto che descriva gli eventuali interventi di compensazione idraulica adottati e gli accorgimenti tecnico-costruttivi da attuare per il raggiungimento del livello di rischio R2, documentando il non aumento del rischio nelle aree circostanti, come da indicazioni contenute nell'elaborato QG.0.</p>
Per gli aspetti sismici	<p>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.</p> <p>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.</p>
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).