

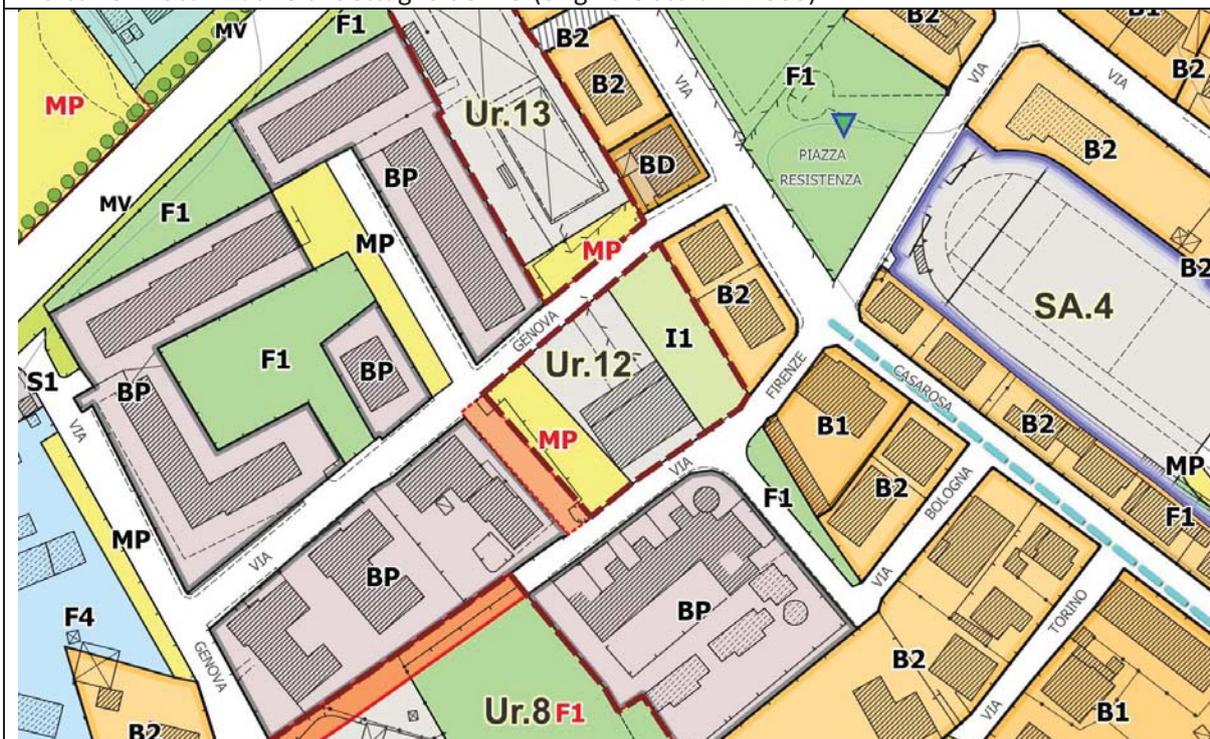
- UR.12 RINNOVO EDIFICI PUBBLICI INUTILIZZATI / INADEGUATI, VIA BATTISTI IN FORNACETTE

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: 17 – Mappali: 666

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.12
Strumento e modalità di attuazione	Progetto di opera pubblica o Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Demolizione e ricostruzione (Nuova costruzione - Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione deve essere articolata nel PUC in:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Parcheggio (MP) di progetto
- Verde privato (I1)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	2.800
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	2.200
- 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)	600
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp)	600
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo- ricreativo (F1 o F2)	0
- 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)	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°)	24
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	9,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	50

(*) 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 (è in ogni caso prescritto il non aumento del volume edificato esistente).

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Residenziale

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

Si tratta dell'area e dei manufatti dell'ex palestra comunale (di proprietà pubblica) destinati alla dismissione e rifunzionalizzazione (in ragione dell'avvenuta realizzazione della nuova palestra e della collocazione inadeguata rispetto al contesto urbano interessato), posto in adiacenza ai tessuti di recente formazione del capoluogo comunale, tra via Battisti e via Genova, in un contesto urbano che attende di essere riqualificato. La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la 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 riqualificazione urbana di questa porzione di tessuto edificato, mediante interventi di totale demolizione degli edifici e dei manufatti e la successiva ricostruzione (interventi di nuova edificazione - Ne), finalizzati a realizzare un nuovo insediamento residenziale, nonché al miglioramento delle dotazioni di qualificazione del contesto urbano interessato, mediante la complementare e contestuale realizzazione di nuovi standard urbanistici, con particolare attenzione per i parcheggi e le aree di sosta, da dislocare in continuità con le viabilità esistenti.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie e viabilità

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione al comune gratuita al comune delle opere e degli interventi 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 lungo la viabilità esistente (tra via Battisti e via Genova).

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e mantenimento all'interno della Superficie fondiaria (Sf), di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati e siepi di qualificazione del margine urbano determinato dal nuovo insediamento, anche funzionali alla mitigazione dei fattori di fragilità idraulica.

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 PUC Convenzionato deve perseguire gli indirizzi di cui all'art. 76 delle NTA.

Le aree a verde privato (I1) costituiscono fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico al fine della qualificazione e definizione del nuovo insediamento, e sono funzionali alla mitigazione dei fattori di pericolosità idraulica.

Gli interventi di piantumazione della previsione, costituiti da filari alberati e siepi lineari, 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.

Gli interventi nell'area a parcheggio (Mp) devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 58 delle NTA, inoltre per garantire la permeabilità del suolo gli stalli di sosta dell'area a parcheggio devono

essere realizzati con pavimentazioni permeabili.

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) -I4 -Molto Elevata / P3: - Aree a pericolosità da alluvioni frequenti con magnitudo moderata, limitatamente allo spigolo NE P2 - Aree a pericolosità da alluvioni poco frequenti con magnitudo moderata Scenario di rischio: -battenti Tr200 area edificabile: 0.20m previsto come aree verdi -battenti Tr200 area edificabile: 0.20m riguardano le aree a parcheggio -franco:0.20m (*) 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.
Per gli aspetti idraulici	L'intervento edilizio è realizzabile alle condizioni previste all'Art. 12 della LR 41/2018 riguardante gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Nel caso di totale demolizione e ricostruzione si deve configurare l'intervento, ai fini della gestione del rischio idraulico, come nuova costruzione, ed attuarsi secondo quanto previsto all'Art.11 comma 1, lett. b). Le aree a parcheggio possono essere realizzate nel rispetto delle condizioni previste all'Art. 13 comma 4 lett. b). 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) solo nel caso non siano previsti aumenti di volume. 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
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.
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).