

- **UR.8 RIGENERAZIONE EX CASA DEL POPOLO E SPAZI PUBBLICI, IN FORNACETTE (CENTRO STORICO)**

**a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione**

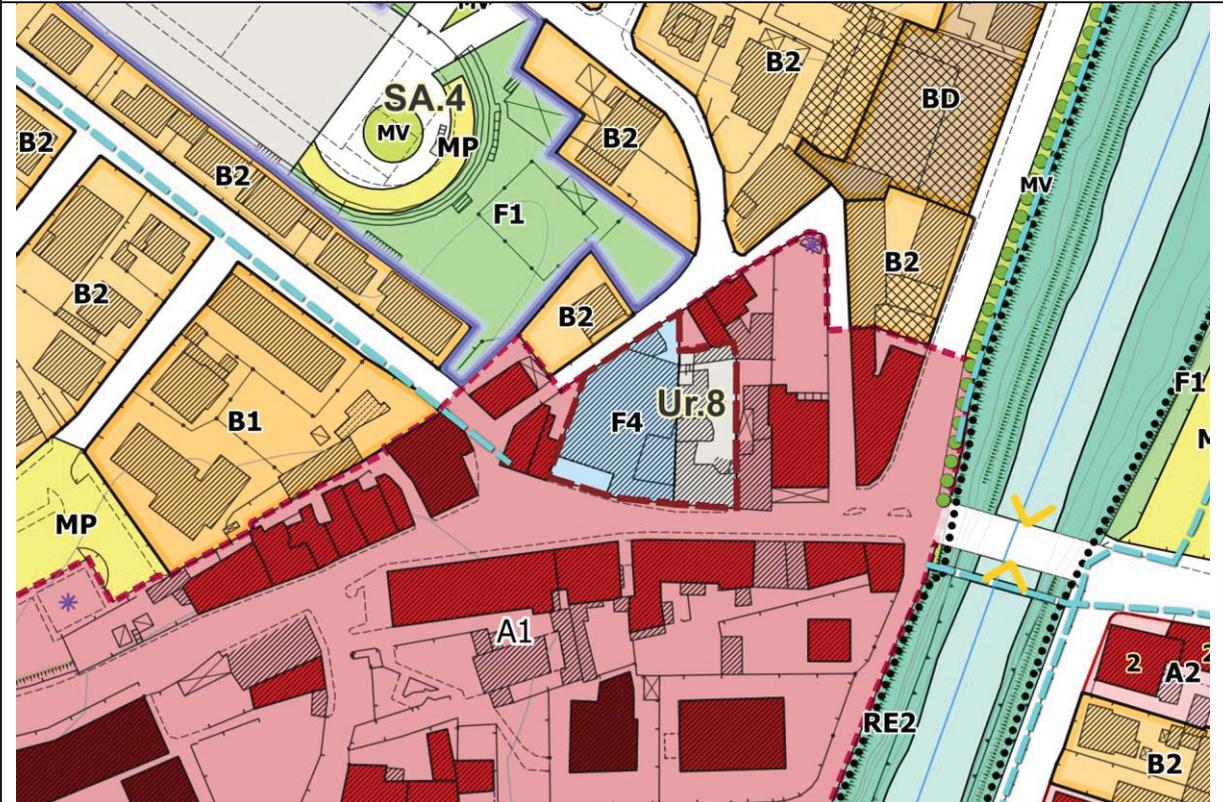
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000). Lotto A



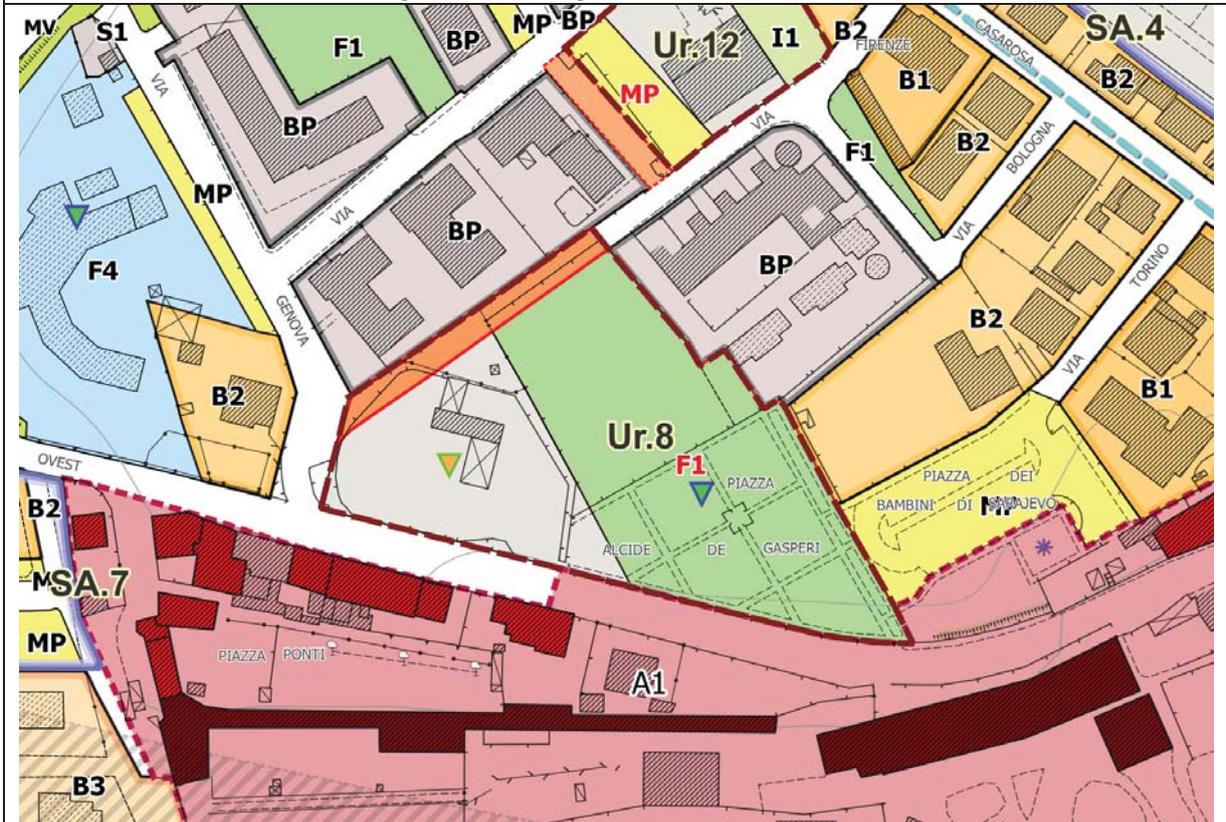
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000). Lotto B



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



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



## Riferimenti catastali

Foglio: 17 – Mappali: 44, 57, 639. Foglio: 18 – Mappali: 340, 539, 607, 771
---

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

## Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.8
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

Tenendo a riferimento i lotti urbanistici interessati, la previsione deve essere articolata nel PA in: Lotto A: - Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto - Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4) di progetto Lotto B: - Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto - Viabilità locale (M3) di progetto - Parcheggio (MP) di progetto - Verde attrezzato, sportivo e ricreativo (F1) di progetto
---

## Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq). Lotti A + B	10.300
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq). Lotto A	600
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq). Lotto B	2.800
- 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)	6.900
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (M3). Lotto B	600
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Mp). Lotto B	600
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo- ricreativo (F1 o F2). Lotto B	4.500
- di cui ad attrezzature per l'istruzione e la formazione (F3)	0
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4). Lotto A	1.200

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

## Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti)

Superficie edificabile (SE) max residenziale (mq). Lotto A	* 600
Superficie edificabile (SE) max direzionale e di servizio (mq). Lotto A **	* 400
Superficie edificabile (SE) max commerciale al dettaglio (mq). Lotto B	* 1.400
Superficie edificabile (SE) max direzionale e di servizio (mq). Lotto B	* 800
Superficie edificabile (SE) max artigianale – industriale (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°). Lotto A	6
Altezza (H) massima degli edifici (mt). Lotto A	*** 9,50
Altezza (H) massima degli edifici (mt). Lotto B	7,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq). Limitatamente al lotto B	40

(\*) Le sopraindicate superfici edificabili (Se) sono da intendersi quelle massime realizzabili 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 nel lotto A).

(\*\*) E' inoltre (ed in aggiunta) ammessa dal PO la realizzazione nel Lotto A di ulteriore Superficie edificabile (Se) di Servizio, nei limiti di mq 1.000 nelle aree specificatamente destinate ad attrezzature di interesse collettivo (F4) di progetto, che costituiscono (in ragione della destinazione esclusivamente pubblica) standard urbanistico aggiuntivo che non rileva ai fini del dimensionamento del PO.

(\*\*\*) Nel caso di interventi da realizzare in aderenza ad edifici adiacenti alla previsione del lotto A) è, in alternativa, ammessa una altezza massima dei nuovi edifici pari a quella massima degli stessi edifici a cui si pongono in aderenza.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Direzionale e di servizio e Residenziale (Lotto A) *
Commerciale al dettaglio e Direzionale e di servizio (Lotto B) **

(\*) La Superficie edificabile (Se) residenziale non è ammessa al piano terra degli edifici da ricostruire, nel lotto A.

(\*\*) Per la superficie edificabile (Se) commerciale al dettaglio del lotto B) è vietata la realizzazione di una grande struttura di vendita e la superficie utile di vendita non può in ogni caso essere superiore a 800 mq.

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

Si tratta di una complessiva previsione di rigenerazione urbana del centro storico di Fornacette finalizzata in via prioritaria alla realizzazione, previa demolizione degli edifici e dei manufatti esistenti, di uno spazio attrezzato di identificazione collettiva (piazza pubblica corredata di relative attrezzature di interesse generale) e della complementare riqualificazione dei relativi fronti urbani (anche con interventi di ricostruzione mediante nuova edificazione su porzioni limitate della superficie demolita, da destinare alle direzionali e di servizio e residenziali), in modo da assicurare con il nuovo spazio aperto la riconfigurazione dei fronti che si affacciano sulla nuova piazza e la contestuale connessione funzionale (pedonale), paesaggistica e percettiva tra i tessuti storici lungo la via Tosco romagnola e i retrostanti spazi pubblici oggetto di precedenti interventi di recupero urbano (ex velodromo), in via dell'Argine. La complessiva rigenerazione urbana si completa con il recupero edilizio e la riqualificazione funzionale di uno spazio aperto dequalificato, di proprietà pubblica, destinato ad accogliere per "compensazione urbanistica", la quota parte delle consistenze edilizie oggetto di demolizione (decollo e atterraggio) mediante interventi di nuova edificazione (Ne) commerciale al dettaglio e/o direzionale di servizio e la contestuale realizzazione di un nuovo parco urbano attrezzato, paesaggisticamente equipaggiato con "stanze alberate" spazi a verde attrezzato per attività ludico ricreative e sociali. In particolare il PO prevede:

- per il lotto A), la totale demolizione degli edifici esistenti, la cui consistenza e complementare rifunzionalizzazione è sostanzialmente da trasferirsi, tranne limitate quote di superficie edificabile secondo quanto precedentemente indicato, nel lotto B); la conseguente realizzazione di una nuova piazza pubblica, anche completata da edifici esclusivamente destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse generale, funzionali alla riconfigurazione dei fronti che si affacciano sullo spazio aperto pubblico; la formazione di spazi aperti (funzionalmente collegati ed integrati con la piazza) che assicurino il collegamento tra via Tosco Romagnola e via dell'Argine. In questo quadro è inoltre prevista la realizzazione – in aderenza ai tessuti urbani contermini - di un nuovo edificio a destinazione direzionale e di servizio e/o residenziale (secondo i parametri urbanistici precedentemente indicati), eventualmente corredata di portico al piano terra, che assicuri la

ricucitura e la riconfigurazione del fronte urbano che si affaccia ad est della piazza;

- per il lotto B, la sostituzione e rimozione del piazzale esistente (ex distributore di carburante) e la successiva realizzazione di un nuovo insediamento commerciale al dettaglio e/o direzionale di servizio (secondo i parametri urbanistici precedentemente indicati), corredato di parcheggi e aree di sosta e di una nuova viabilità di servizio che assicuri il collegamento tra via Battisti e via Genova. In questo quadro è inoltre prevista la complessiva riqualificazione e riconfigurazione ambientale e paesaggistica degli attuali spazi a verde pubblico, al fine di realizzare un nuovo parco urbano funzionalmente integrato ai nuovi insediamenti e ai complessivi interventi di rigenerazione urbana. Il complessivo Piano Attuativo interessa pertanto sia immobili di proprietà privata che immobili di proprietà (comunali) unitariamente interessati da interventi ed opere di rigenerazione e riqualificazione urbana, anche con contenuti di ricucitura e riconfigurazione paesaggistica, il cui esito (mediante la rigorosa applicazione delle indicazioni, prescrizioni e parametri contenuti nella presente scheda – norma) comporterà anche la definizione delle permute sulla base delle destinazioni urbanistiche e funzionali assegnati alle diverse aree (da dettagliare e specificare con lo stesso PA), da determinarsi e perfezionarsi mediante la stipula della relativa convenzione.

### 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 di uno spazio aperto (piazza pubblica e spazio aperto di identificazione collettiva) di collegamento tra via Tosco Romagnola e via dell'Argine, corredata delle sistemazioni a terra, degli arredi, delle alberature e delle altre opere di qualificazione urbana, comprensive delle dotazioni infrastrutturali e di rete (lotto A).
- Realizzazione delle opere e degli interventi di adeguamento ed integrazione della nuova viabilità di collegamento tra via Genova e via Battisti e delle dotazioni infrastrutturali e di rete (lotto B).
- Realizzazione delle opere e degli interventi di adeguamento ed integrazione delle dotazioni infrastrutturali e di rete di servizio ai nuovi insediamenti, con particolare riferimento per via Battisti.

#### Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione delle opere e degli interventi necessari al recupero e alla riqualificazione paesaggistica, architettonica e ambientale delle aree a verde attrezzato esistenti ai fini della formazione di un nuovo parco urbano, corredato delle sistemazioni a terra, degli arredi, delle alberature e delle altre opere di equipaggiamento e qualificazione funzionale comprensive delle dotazioni infrastrutturali e di rete (via Toscoromagnola - lotto B).

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione di un complessivo progetto urbano di accessibilità e qualificazione dello spazio pubblico all'aperto (piazza urbana), che assicuri la corretta definizione dei fronti urbani (anche in ragione delle parti destinate alla ricostruzione di un edificio direzionale e di servizio e residenziale. A al fine è in ogni caso da considerare l'eventuale formazione di un portico al piano terra dello stesso edificio da ricostruire, la definizione dei margini della piazza lungo via dell'Argine e via Tosco Romagnola con filari alberati di alto fusto ed itinerari pedonali (da integrare con quelli esistenti lungo la viabilità – Lotto A).
- A fini della qualificazione ambientale dei nuovi insediamenti è ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici, oltre che sulle coperture dei nuovi edifici (lotti A e B), quali elementi

complementari alle strutture di ombreggiatura nei parcheggi e nelle aree di sosta pubbliche.

- Nell'ambito del complessivo intervento di definizione della nuova piazza pubblica (lotto A), con progetto di opera pubblica è altresì ammessa la realizzazione di edifici, manufatti e strutture fuori terra (comunque ad esclusiva destinazione pubblica) funzionali alla corretta qualificazione e configurazione dei fronti urbani che si affaccino sullo spazio pubblico.

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.

Gli interventi della previsione di definizione dei margini della piazza lungo via dell'Argine e via Tosco Romagnola, possono prevedere aree a verde piantumate con filari alberati di alto fusto ed itinerari pedonali di integrazione con quelli esistenti lungo la viabilità (Lotto A).

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

Gli interventi di piantumazione della previsione, finalizzati a migliorare il gradiente verde e l'impronta ecologica degli insediamenti, 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 - lotto A e lotto B
Pericolosità sismica	S2 media - lotto A e lotto B
Pericolosità idraulica (*)	I3-Elevata (PSI) P3-Pericolosità per alluvioni frequenti con magnitudo moderata P2- Aree a pericolosità da alluvioni poco frequenti con magnitudo moderata Scenari di rischio: Lotto A: Magnitudo moderata per un settore a SE superficie di circa 310 m2. battenti Tr200 1-2 cm e, limitatamente al confine sud 10-15 cm per un tratto lungo il confine di 10m. Lotto B: magnitudo idraulica moderata intero lotto. battenti Tr200 1-2 cm nella parte in trasformazione e, max di 15-20 cm nelle aree a verde.
	(*) lo scenario di dettaglio è riportato, nella scheda corrispondente, al par.2.1 della Relazione di fattibilità geologico-tecnica QG.0
Vulnerabilità idrogeologica	Media - (3A del PTCP) lotto A e lotto B

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 “ <i>Relazione geologico – tecnica</i> ” 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 delle previsioni di nuovi edifici del lotto B), come nuova costruzione ai fini dell'applicazione della LR 41/2018), gli interventi sono da attuarsi secondo quanto previsto all'Art. 11 comma 1, lett. b). Le aree a parcheggio e la viabilità possono essere realizzate nel rispetto delle condizioni previste rispettivamente all'Art. 13, comma 2, 4 lett. b) e all'Art.13, comma 2 e comma 3 della LR 41/2018. 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. Il non aggravio di rischio dovrà essere assicurato con le opere ed interventi definiti all'art.8, c.2 della LR 41/2018.  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).
(*) 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.	