



# COMUNE DI PONTASSIEVE

PROVINCIA DI FIRENZE

## REGOLAMENTO URBANISTICO

RELAZIONE

ELABORATO "A"

Dicembre 2005



Il Sindaco

Marco Mairaghi

Seconda Commissione Consiliare Urbanistica/LL.PP. :

Michele Raggi (Presidente), Angiolo Ghiarini, Giuliano Coco, Giovanna Vaggelli, Cinzia Frosolini, Paolo Rosini, Alviero Fibbi.

Consiglieri Comunali:

Leonardo Pasquini (Presidente), Guendalina Barchielli, Cinzia Frosolini, Alviero Fibbi, Angiolo Ghiarini, Raffaele Mani, Massimo Zazzeri, Andrea Serafini, Maurizio Salvadori, Antonietta Casamassima, Riccardo Clementi, Michele Raggi, Stefano Bindi, Francesco Mannucci, Carlo Tozzi, Paolo Rosini, Giovanna Vaggelli, Paolo Poggiali, Samuele Baldini, Giuliano Coco.

Progettista e responsabile del procedimento Arch. Elisa Spilotros

Ufficio di Piano

Arch. Alberto Bondi, geom. Riccardo Maurri, geom. Fabio Carli, Geol. Giorgio Volpi, Arch. Giuseppe Manca, Ing. Francesca Procacci

Collaborazione della geol. Tosca Simonti del SIT Associato della Comunità Montana "Montagna Fiorentina".

Consulenti:

Luigi Scano - Normativa, Geo Eco Progetti - Geologia, Tages Coop Srl - Trasporti; Ambiente Italia Srl. – Valutazioni Ambientali.

Garante dell'Informazione: Dott. Gabriella Benedetti



## Indice

<b>1. Il rapporto con il piano strutturale .....</b>	<b>2</b>
1.1 Le scelte generali .....	2
1.2 Il dimensionamento.....	4
1.3 La ridefinizione del perimetro dei sistemi .....	6
<b>2. L'assetto del territorio.....</b>	<b>9</b>
Il territorio rurale e aperto.....	9
2.1 Le articolazioni del territorio e le relative disposizioni.....	9
2.2 La classificazione del patrimonio edilizio esistente.....	13
2.3 La disciplina delle trasformazioni.....	16
Gli insediamenti urbani.....	21
2.4 Analisi del sistema insediativo esistente .....	21
2.4.1 Utoe n.1 – Molino del Piano .....	22
2.4.2 Utoe n. 2 – Montebonello.....	24
2.4.3 Utoe n. 3 – Pontassieve.....	26
2.4.4 Utoe n. 4 – Sieci .....	29
2.4.5 Considerazioni conclusive.....	31
2.5 L'articolazione del sistema insediativo di progetto .....	31
2.5.1 L'articolazione del sistema insediativo urbano .....	32
2.5.2 Le trasformazioni urbanistiche previste e quelle differite.....	35
2.5.3 Gli standard urbanistici .....	39
2.6 La disciplina degli insediamenti .....	47
<b>3. Mobilità e accessibilità urbana .....</b>	<b>56</b>
3.1 Le criticità della rete viaria .....	56
3.2 Gli interventi sul sistema viario e della sosta.....	63
3.3 Il programma generale dell'accessibilità urbana.....	74
<b>4. La fattibilità geologica (prescrizioni Genio Civile).....</b>	<b>78</b>
4.1 La carta della fattibilità.....	79
4.2 Contesto idraulico, definizione del rischio ed interventi di mitigazione dello stesso. ....	80
<b>5. Le valutazioni ambientali.....</b>	<b>82</b>



# 1. Il rapporto con il piano strutturale

## 1.1 Le scelte generali

Le scelte, gli obiettivi e gli indirizzi contenuti nel piano strutturale, secondo quanto disposto dalla legge regionale toscana 3 gennaio 2005, n.1, si attuano attraverso due diversi atti del governo del territorio: il regolamento urbanistico (art. 55) ed il piano complesso d'intervento (art. 56).

Il piano strutturale esplicita l'impostazione culturale e metodologica e contiene lo statuto del territorio, definisce regole, indirizzi e parametri per la redazione degli atti successivi; il regolamento urbanistico, principale strumento gestionale, è il luogo delle regole, della traduzione degli indirizzi in indicazioni e prescrizioni. Il piano complesso d'intervento, strumento facoltativo, seleziona gli interventi da realizzare nel breve periodo, che richiedono l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati, individua le risorse del territorio utilizzate e fa una valutazione economica dei costi di realizzazione; l'orizzonte temporale del programma è quella del mandato dell'amministrazione comunale.

La successione temporale degli strumenti della pianificazione e dei successivi atti del governo del territorio è stabilita dalla legge: solo dopo l'adozione del piano strutturale può essere presentato al Consiglio comunale per l'approvazione il regolamento urbanistico, e solo all'inizio di ogni mandato amministrativo può essere presentato al Consiglio e varato un piano complesso d'intervento.

Il piano strutturale di Pontassieve, che contiene lo statuto del territorio e che ha definito regole, indirizzi e parametri per la progettazione successiva, è stato approvato con delibera del Consiglio n. 66 del 27 aprile 2004, ad esso ha fatto seguito la redazione, in un rapporto di massima coerenza, del regolamento urbanistico che traduce gli obiettivi nel progetto di piano senza modificarne gli indirizzi. Con l'approvazione del regolamento urbanistico si concluderà quindi il processo di formazione del nuovo piano regolatore comunale e perderanno efficacia le salvaguardie che hanno tutelato l'attuazione del piano strutturale, dal momento che dalle previsioni si è passati alle prescrizioni.

A monte del regolamento urbanistico stanno dunque gli indirizzi del piano strutturale, l'approfondimento del quadro conoscitivo ed i nuovi criteri analitici che fanno riferimento a categorie come "sistemi" e "unità territoriali organiche elementari" già definiti.

Il regolamento urbanistico descritto nella presente relazione è complessivamente conforme alle prescrizioni generali del piano strutturale. In particolare, è stata rispettata la corrispondenza tra i sottosistemi del piano strutturale, sia del territorio rurale e aperto che degli insediamenti, e la zonizzazione del regolamento urbanistico (riportata per quanto riguarda il territorio aperto nelle due tavole d1) in scala 1:10.000 e per quanto riguarda gli insediamenti nelle sette tavole d3), in scala 1:2.000). Nella tabella seguente è esplicitata la suddetta conformità: in essa la prima colonna riporta i sottosistemi di piano strutturale e la seconda le corrispondenti zone di regolamento urbanistico.

Per quanto riguarda il territorio rurale e aperto, nelle tavole d1 sono stati mantenuti i sottosistemi di piano strutturale.

**Tab. 1.1 – Sistema insediativo; corrispondenza tra i subsistemi del piano strutturale e le zone del regolamento urbanistico**

<i>SISTEMA INSEDIATIVO</i> <i>(cf. tavola 11.1 piano strutturale)</i>	<i>ASSETTO DEL TERRITORIO</i> <i>(cf. 7 tavole dal d3. 1 al d3. 7)</i>
Subsistema storico	Insediamiento urbano storico Viabilità storica Attrezzatura realizzata nell'insediamento urbano storico Verde pubblico attrezzato nell'insediamento urbano storico Parcheggio realizzato nell'insediamento urbano storico
Subsistema ad organizzazione morfologica da mantenere	Insediamiento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto Insediamiento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto rado Insediamiento urbano recente prevalentemente produttivo Attrezzatura, verde pubblico, parcheggio Viabilità
Subsistema ad organizzazione morfologica da trasformare	Ambito assoggettato a progettazione unitaria Comparto appartenente ad un ambito assoggettato a progettazione unitaria Area a trasformabilità urbanistica differita

Come evidenziato in tab.1.1, le aree ricadenti nel “subsistema ad organizzazione morfologica da trasformare” definito nel piano strutturale, sono ripartite nel presente regolamento tra “ambito assoggettato a progettazione unitaria e “area a trasformabilità urbanistica differita”, la cui progettazione si rimanda a successive stesure del regolamento urbanistico. Ciò nel rispetto della direttiva della Giunta municipale del 5 ottobre 2004, nella quale è stata espressa la volontà di inserire, nel presente regolamento urbanistico, unicamente le aree riportate come “ambito assoggettato a progettazione unitaria” e di seguito elencate, rimandando a successivi regolamenti urbanistici o a piani complessi di intervento, l’attuazione delle restanti previsioni di piano strutturale all’uopo definite “aree a trasformabilità urbanistica differita”.

Si riporta, nella tabella seguente, il dettaglio degli ambiti assoggettati a progettazione unitaria suddivisi per Utoe.

**Tab. 1.2 – Aree incluse nel primo regolamento urbanistico**

<i>Utoe</i>	<i>Ambiti assoggettati a progettazione unitaria</i>		
1- Molino del Piano	Molino del Piano	M1	Via Mazzini – Lotto A
		M2	Cava - via della Torre e via XXV Aprile
		M3	Ampliamento cimitero Molino del Piano
F	F	F1	Scorna – estensione lottizzazione -via delle Ginestre



	Santa Brigida	SB1	via Piana	
		SB2	Palafreno - via del Sasso	
		SB3	Ampl. cimitero S.Brigida	
		SB4	Nuovo complesso scolastico – via Piana	
		SB5	Vecchia scuola di S.Brigida – via Piana	
2- Montebonello	Montebonello	MB1	Albergo Pian D’Ercole	
		MB2	Ampl. cimitero Montebonello	
3-Pontassieve	Pontassieve	A	A1	Acone - ultimo lotto
		P1	Mezzana - via R. Sanzio	
		P2	Ruffino	
		P3	Ampl. area Balducci - via Aretina	
		P4	Parco della Libertà	
		P5	Ampl. cimitero Misericordia	
		P6	Aree ex ferroviarie - via Aretina	
		P7	Centaurò - via Lisbona	
		P8	Albergo I Veroni - via Aretina	
4-Sieci	Sieci	S1	I Giani - via del Risorgimento	
		S2	Ampl. cimitero Sieci	
		S3	Parco dello sport – via dei Mandorli	
		S4	I Giani - lotto Ater – via del Risorgimento	
		S5	Albergo I Mandorli	
		S6	Lottizzazione I Mandorli	
	Monteloro	ML1	Monteloro	
		ML2	Ampl. Circolo Monteloro	
		ML3	Le Fonti - Monteloro	
		ML4	Albergo le Fonti	
		ML5	Parco del Colle Guadagni	

Il presente regolamento, nelle schede relative agli ambiti di progettazione unitaria, affronta in dettaglio la progettazione delle suddette aree.

## 1.2 Il dimensionamento

Il dimensionamento residenziale complessivo espresso dal piano strutturale ammonta a 1.300 alloggi ed una superficie utile lorda pari a 110.600. Per quanto riguarda le attività produttive, queste sono dimensionate complessivamente in 246.000 mq di superficie territoriale (79.000 mq per le attività di tipo manifatturiero e 167.000 per servizi destinati alla vendita).

Con il primo regolamento urbanistico, l’amministrazione comunale non intende avviare a realizzazione, tutta la capacità edificatoria. Si è data la priorità a quelle porzioni di territorio già disciplinate dal vecchio Prg ma non ancora attuate e all’insieme delle aree ritenute strategiche per lo sviluppo del Comune (cfr. la direttiva della Giunta municipale di cui al paragrafo precedente).

Per quanto riguarda gli alloggi, il presente regolamento urbanistico prevede la nuova realizzazione di 612 unità, di cui 11 alloggi già realizzati, pari a circa il 47% del dimensionamento complessivo del Ps.

La superficie complessiva per le attività produttive somma a 104.404 mq, pari al 42% del dimensionamento complessivo del Ps.

Il regolamento urbanistico prevede la nuova realizzazione di 53.340 mq di superficie residenziale pari a circa 90 mq ad alloggio.

Secondo quanto dettato dal piano strutturale, che assegna per le destinazioni di tipo manifatturiero un doppio dimensionamento sia in superficie che in volume, il presente regolamento urbanistico prevede di realizzare una superficie di 32.751 mq., pari a 72.000 mc.

Le sole attività per la produzione di servizi destinati alla vendita (servizi per il consumo finale privato, servizi distributivi, servizi alle imprese) non sono dimensionate nel piano strutturale con un'ulteriore misura oltre alla superficie territoriale sulla quale insistono, il presente regolamento urbanistico prevede di realizzare una superficie di 71.653 mq. per tali attività. L'unica eccezione riguarda le strutture per attività ricettive che sono dimensionate tramite il numero di posti letto per un massimo di 400 posti letto nel sistema insediativo e 200 posti letto nel territorio rurale e aperto. Il presente regolamento urbanistico prevede la realizzazione di 190 posti letto all'interno del sistema insediativo, appena la metà della capacità complessiva indicata dal Ps (55 posti letto a Pian D'Ercole, 65 posti letto ai Veroni, 70 posti letto ai Mandorli).

**Tab. 1.3 – Dimensionamento residenziale del regolamento urbanistico (in numero di alloggi e di superficie utile lorda)**

<i>Utoe</i>	<i>RU</i>						<i>%</i>		<i>Ps</i>	
	<i>ambiti a progett. unitaria</i>		<i>ambiti a progett. Unitaria</i>		<i>totale</i>		<i>RU/Ps</i>			
	<i>Numero di alloggi</i>		<i>Superficie utile lorda</i>							
	<i>da realizzare</i>	<i>già attuati</i>	<i>da realizz.</i>	<i>già Attuate</i>	<i>Alloggi/sup.</i>		<i>Alloggi/sup.</i>		<i>Alloggi/sup</i>	
1 – Molino	134	6	10.510	540	<b>140</b>	<b>11.050</b>	56%	58%	<b>250</b>	<b>19.100</b>
2 – Montebonello	8	0	600		<b>8</b>	<b>600</b>	5%	4,41%	<b>160</b>	<b>13.600</b>
3 – Pontassieve	305	0	26.200		<b>305</b>	<b>26.200</b>	62%	62,82%	<b>490</b>	<b>41.700</b>
4 – Sieci	154	5	14.990	500	<b>159</b>	<b>15.490</b>	39,75%	45,55%	<b>400</b>	<b>34.000</b>
<b>totale</b>	<b>601</b>	<b>11</b>	<b>52.300</b>	<b>1.040</b>	<b>612</b>	<b>53.340</b>	<b>47%</b>	<b>48%</b>	<b>1.300</b>	<b>110.600</b>

**Tab. 1.4 – Dimensionamento delle attività produttive del regolamento urbanistico (in mq St)**

<i>Utoe</i>	<i>RU</i>			<i>%</i>	<i>Ps</i>
	<i>Sup. per attività di tipo manifatturiero</i>	<i>Sup. per servizi destinati alla vendita</i>	<i>totale</i>		
1 – Molino	-	-	-	-	<b>48.000</b>
2 – Montebonello	-	10.508	<b>10.508</b>	23%	<b>46.000</b>
3 – Pontassieve	32.751	38.261	<b>71.012</b>	65%	<b>109.000</b>
4 – Sieci	-	22.884	<b>22.884</b>	53%	<b>43.000</b>
<b>totale</b>	<b>32.751</b>	<b>71.653</b>	<b>104.404</b>	<b>42%</b>	<b>246.000</b>

### 1.3 La ridefinizione del perimetro dei sistemi

Durante la redazione del regolamento urbanistico nel riportare i perimetri dei sistemi e dei subsistemi del piano strutturale, in particolar modo quelli del sistema insediativo, su una cartografia di maggior dettaglio (1:2.000) sono stati rilevati alcuni errori formali, corretti dal regolamento urbanistico nelle tavole a1), e qui ne diamo puntualmente conto.

- La prima necessità che si è presentata al momento della formazione della zonizzazione del sistema insediativo del regolamento urbanistico alla scala 1:2.000 di maggior dettaglio, sulla base dei subsistemi indicati nel piano strutturale, è stata quella di rivedere il perimetro di alcuni sistemi insediativi, in particolare quelli dei centri abitati di Acone, Doccia e Fornello. Tale necessità nasce dal fatto che il perimetro di detti sistemi insediativi includeva porzioni di territorio per i quali, in alcuni casi, è stata verificata l'assenza di corrispondenza fra la situazione reale (territorio rurale) e la classificazione assegnata dal piano strutturale con il subsistema a organizzazione morfologica da mantenere, (parti della città che hanno già una struttura urbana definita e compiuta). In altri casi invece il subsistema ad organizzazione morfologica da trasformare è stato sovradimensionato rispetto alle esigenze di trasformazione, determinando così uno spreco del territorio rurale. Con le modifiche apportate alle due tavole a1) del regolamento urbanistico in conformità al comma 9 dell'articolo 3 – Efficacie- delle norme del piano strutturale, si è determinata una minore superficie occupata dai sistemi insediativi a vantaggio di quella del sistema del territorio rurale e aperto.
- In data 11.12.2003 venivano rilasciate due concessioni edilizie n.59 e 60 per la realizzazione di tre capannoni artigianali a Molin del Piano lungo via di Montetrini. Il piano strutturale approvato successivamente al rilascio della citata concessione edilizia, inseriva per errore parte dell'area oggetto delle nuove edificazioni nel sistema del territorio rurale e aperto ed in particolare nel subsistema dell'alta collina anziché nel sistema insediativo ed in particolare nel subsistema a organizzazione morfologica da mantenere. Il presente regolamento urbanistico nelle due tavole a1) in scala 1:10.000 "Sistemi, subsistemi e altri elementi del territorio" ha apportato la correzione di seguito evidenziata

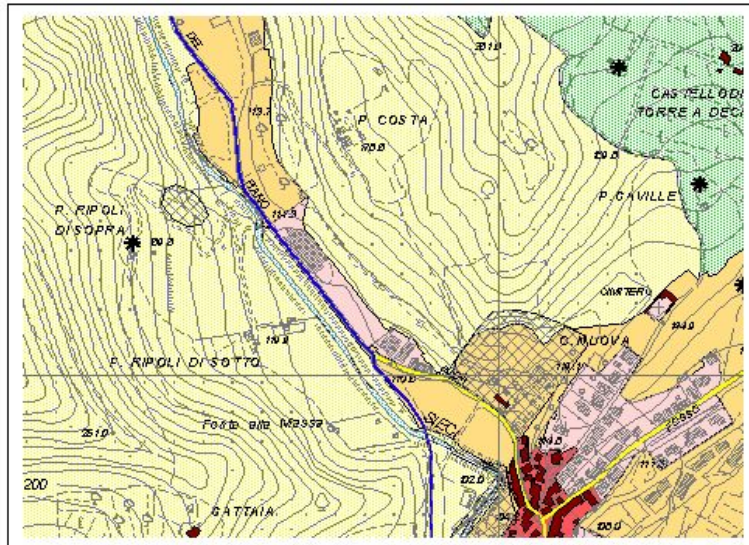









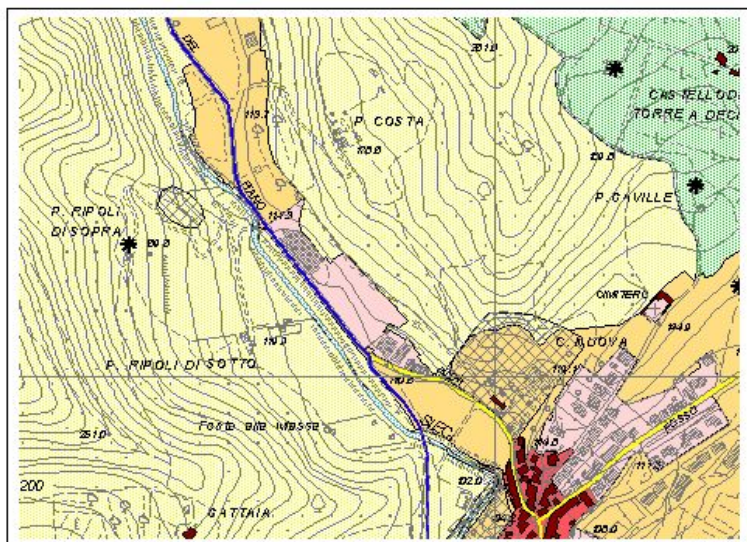


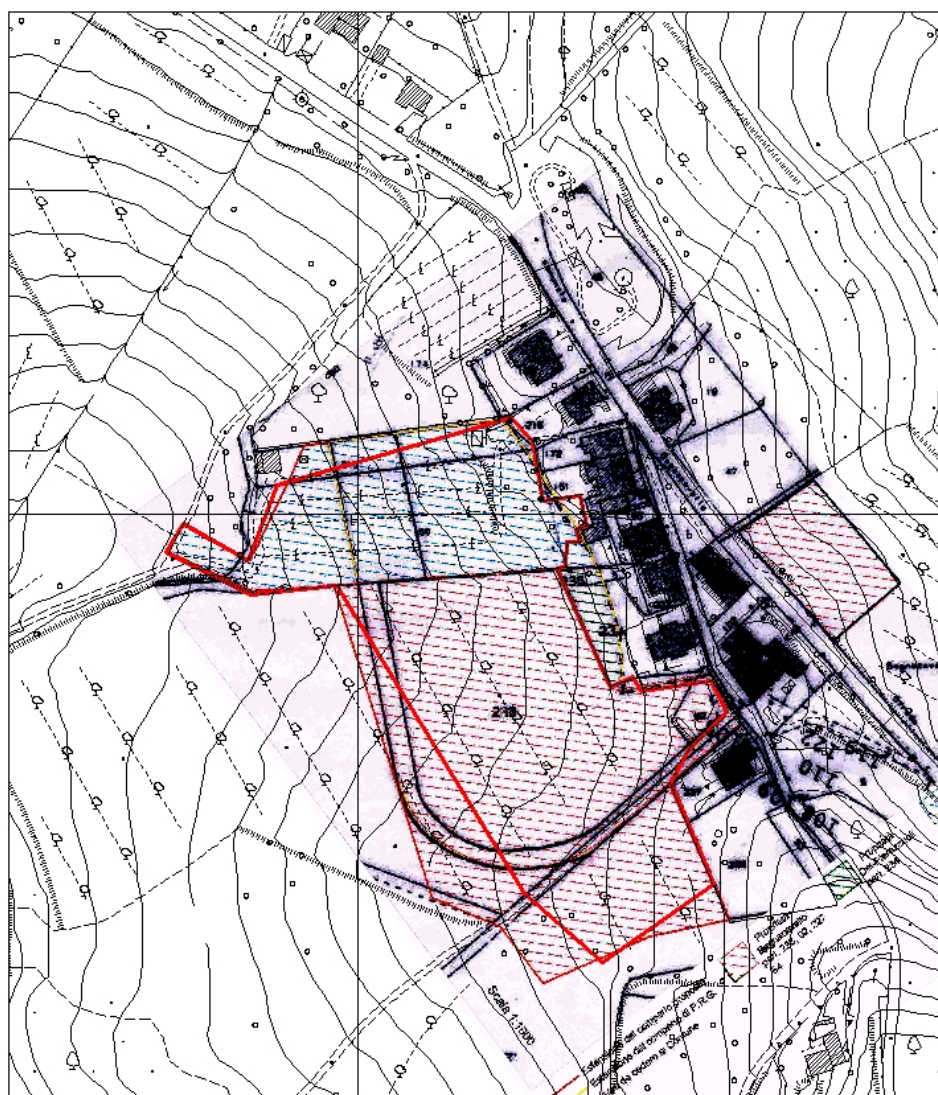
Tavola di Piano Strutturale riportante l'errore di digitalizzazione nell'estensione del subsistema di mantenimento nell'area artigianale in loc. Montetrini,




-  Aree critiche
- Subsistemi insediativi
  -  sistema a organizzazione morfologica da mantenere
  -  sistema a organizzazione morfologica da trasformare
  -  sistema storico
- Subsistemi del territorio aperto
  -  Sistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua
  -  Sistema dei fondovalle principali a prevalente utilizzazione agricola
  -  sistema della bassa collina
  -  sistema dell'alta collina
  -  sistema dei rilievi submontani

Correzione recepita nel RU relativa all'estensione del subsistema di mantenimento in loc. Montetrini



- Fra le osservazioni al piano strutturale parzialmente accolte dal Consiglio Comunale vi era anche l'osservazione n. 62 riguardante un ampliamento del subsistema insediativo ad organizzazione morfologica da trasformare a Monteloro. Il nuovo perimetro oggetto della osservazione è stato digitalizzato ruotando l'intera figura, pertanto il perimetro scaturito in sede di contro deduzioni ha mantenuto tale rotazione e quindi il Consiglio Comunale ha approvato un perimetro non richiesto dalla osservazione pervenuta e parzialmente accolta. Tale errore formale viene corretto attraverso la rotazione del perimetro approvato, facendolo coincidere con quello della osservazione solo per la parte accolta e mantenendo dunque inalterata la superficie del subsistema così come approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 66 del 27 aprile 2004.



-  Poligono derivante da PRG Ghio digitalizzato su vecchia cartografia 10K Cassini Soldner
-  Poligono relativo all'osservazione accolta parzialmente ed erroneamente digitalizzato in fase di approvazione del P.S.
-  Poligono corretto digitalizzato su osservazione e agganciato agli elementi fisici (confini) esistenti sulla CTR 2k

## 2. L'assetto del territorio

### Il territorio rurale e aperto

#### 2.1 Le articolazioni del territorio e le relative disposizioni

Con riferimento ai subsistemi del territorio rurale ed aperto individuati dal piano strutturale, il regolamento urbanistico conferma i cinque subsistemi del territorio rurale e aperto del piano strutturale:

- Subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua;
- Subsistema dei fondovalle principali a prevalente utilizzazione agricola;
- Subsistema della bassa collina;
- Subsistema alta collina
- Subsistema dei rilievi submontani.

Nella valutazione dei contenuti agronomici e forestali, nonché degli aspetti paesaggistici e ambientali, dei programmi di miglioramento agricolo-ambientale e delle deruralizzazioni degli edifici rurali, sono stati individuati dei criteri comuni ai subsistemi *della bassa collina e dei fondovalli principali*, ai subsistemi *dell'alta collina e dei rilievi submontani*.

Il subsistema delle *pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua* comprende gli ambiti fluviali nei quali è preminente l'obiettivo della tutela e della ricostituzione degli habitat ripariali, a scopi naturalistici, ambientali e di conservazione della funzionalità idraulica. La zona comprende le aree di pertinenza dei corsi d'acqua principali (Arno, Sieve), che sono espressamente cartografate nella tavola del regolamento urbanistico. Le aree di pertinenza dei corsi d'acqua minori, situate in prevalenza in ambiente collinare e montano, e caratterizzate da fondovali stretti ed incassati, sono invece individuate solo su base normativa, attraverso la definizione di una idonea fascia di rispetto dell'asta torrentizia.

I subsistemi della *bassa collina e dei fondovalli principali* comprende le porzioni attinenti ai fondovali principali, le loro fasce di raccordo con i versanti collinari, insieme alle aree della bassa collina argillosa a prevalente uso agricolo. In questi subsistemi le aree a maggiore naturalità interessano meno del 15% della superficie complessiva della zona. Si tratta del settore del territorio comunale che presenta una più spiccata attitudine per ordinamenti colturali a più elevata redditività e maggiormente orientati al mercato. In questi subsistemi le norme di regolamento urbanistico sono finalizzate all'armonizzazione delle attività di produzione agricola

con gli obiettivi di mantenimento degli equilibri ambientali e della qualità paesaggistica, anche mediante la conservazione attiva degli elementi di valenza culturale e degli elementi della rete ecologica che innerva la matrice agricola (siepi, filari, nuclei arborei, boschetti poderali, alberi isolati).

I subsistemi dell' *Alta collina e dei rilievi submontani* comprende le aree dell'alta collina marnoso calcarea e marnoso arenacea, insieme ai rilievi submontani arenacei a prevalente uso forestale.

All'interno di questi subsistemi, la struttura del paesaggio agroforestale è basata su di una matrice forestale prevalente, all'interno della quale è presente un sistema di spazi agricoli aperti, a vario grado di connessione/interclusione, che ricoprono complessivamente meno di un quarto della superficie complessiva della zona. Le norme del regolamento urbanistico si prefiggono l'obiettivo di valorizzare il patrimonio boschivo a fini plurimi (produttivo, naturalistico, ricreativo-culturale, di difesa idrogeologica), e di incentivare il presidio antropico e la gestione degli spazi agricoli nell'intento di mantenere la rete di spazi aperti che ne garantisce i peculiari valori di diversità ecologica ed estetico-percettiva.

Passando agli aspetti più operativi, la legge regionale 14 aprile 1995, n. 64, che disciplina gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola, individua nel piano di miglioramento agricolo ambientale (Pmaa) lo strumento tecnico-progettuale di riferimento per la valutazione della compatibilità degli interventi di trasformazione dello spazio rurale.

L'amministrazione comunale di Pontassieve ha definito i contenuti e criteri valutativi dei Pmaa con le deliberazioni della giunta municipale n. 265 del 15/05/97 e n. 65 del 26/05/97, e relativi allegati tecnici. Il regolamento urbanistico si pone in continuità con gli orientamenti in precedenza assunti dall'amministrazione, introducendo alcuni aspetti di articolazione e diversificazione, allo scopo di garantire la compatibilità delle trasformazioni proposte con il mantenimento ed il rafforzamento dei caratteri e degli equilibri ambientali che caratterizzano le differenti porzioni del territorio rurale di Pontassieve.

L'articolazione territoriale dei criteri per la redazione dei Pmaa riguarda, tra l'altro, l'applicazione del requisito di *redditività minima di gestione* dell'azienda agricola. In particolare, tale requisito viene applicato ai Pmaa presentati da imprese agricole ricadenti nei subsistemi della *Bassa collina e dei fondovalli principali*. Il requisito di redditività non viene invece considerato in sede di valutazione dei piani presentati da aziende agricole ricadenti nei subsistemi dell'*Alta collina e dei rilievi submontani*, nella quale prevalgono gli obiettivi di presidio forestale ed ambientale su quelli strettamente produttivistici. Nella zona delle *Pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua* il requisito viene ritenuto non rilevante.

Il regolamento introduce una differenziazione degli interventi di sistemazione ambientale di volta in volta computabili come oneri verdi, privilegiando nel subsistema delle *pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua* gli interventi di sistemazione degli habitat fluviali; nei subsistemi della *bassa collina e dei fondovalli principali* quelli di conservazione/ripristino di elementi culturali e di naturalità; nei subsistemi dell'*Alta collina e dei rilievi submontani* quelli di ripristino/realizzazione di sistemazioni forestali e di infrastrutturazioni leggere nelle aree forestali, con il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica, a fini di miglioramento gestionale e di fruizione escursionistica-ricreativa.

Vengono inoltre definiti alcuni ulteriori criteri specifici di valutazione dei Pmaa, con l'obbligo nei subsistemi delle *pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua* e della *Bassa collina e dei fondovalli principali*, di introdurre l'impegno ad impiegare tecniche

produttive razionali, con riferimento al codice di buona pratica agricola contenuto nel piano regionale di sviluppo rurale. Nei subsistemi dell'*Alta collina e rilievi submontani* viene invece richiesto uno specifico impegno ad assicurare la gestione degli spazi agricoli, nell'obiettivo di assicurare la permanenza del sistema di spazi aperti all'interno della matrice forestale prevalente.



**Tab. 2.1 – Le principali articolazioni nei requisiti e criteri definiti dal Regolamento per la redazione e la valutazione dei Pmaa**

<i>Indirizzi normativi</i>	<i>Pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua</i>	<i>Bassa collina e fondovalli principali</i>	<i>Alta collina e rilievi submontani</i>
Oneri verdi	Rientrano nel computo degli oneri verdi gli interventi di sistemazione ambientale finalizzati alla sistemazione delle sponde e delle aree ripariali, alla conservazione o ricostituzione dei lembi di vegetazione ripariale, con l'esclusivo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica e con l'impiego di specie coerenti con le potenzialità ecologiche dei siti.	Una porzione significativa degli interventi ammissibili come oneri verdi (30%) deve consistere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• nel restauro/ripristino delle sistemazioni tradizionali esistenti (terrazzamenti, ciglionamenti, acquidocci);</li> </ul> ovvero <ul style="list-style-type: none"> <li>• nella ricostituzione di elementi di naturalità con funzione di rafforzamento della rete ecologica comunale (tutela, restauro, ripristino, nuova costituzione di siepi, filari, nuclei arborei, boschetti poderali, alberi isolati). E' obbligatorio l'impiego di specie coerenti con le potenzialità ecologiche dei siti e con la tradizione locale.</li> </ul>	Una porzione significativa degli interventi ammissibili come oneri verdi (30%) deve consistere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• nel restauro/ripristino delle sistemazioni tradizionali esistenti (terrazzamenti, ciglionamenti, acquidocci);</li> </ul> ovvero <ul style="list-style-type: none"> <li>• nella realizzazione/recupero di sistemazioni forestali, di sentieri esistenti, della infrastrutturazione minuta ed arredi (recinzioni, piccole aree ricreative attrezzate, tabelle di segnalazione ecc.), con l'utilizzo di materiali coerenti, a fini di miglioramento gestionale del bosco e di fruizione escursionistico-ricreativa.</li> </ul>
Criteri specifici per l'impostazione e la valutazione dei Pmaa	Nei tratti spondali presenti nel territorio aziendale i Pmaa devono prevedere interventi di sistemazione ambientale finalizzati alla sistemazione delle sponde e delle aree ripariali, alla conservazione o ricostituzione dei lembi di vegetazione ripariale, con l'esclusivo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica e con l'impiego di specie coerenti con le potenzialità ecologiche dei siti.  I Pmaa devono prevedere l'adozione di Buone pratiche agricole previste nel Piano di sviluppo regionale, con l'obiettivo di preservare la qualità delle risorse idriche e dei suoli.	I Pmaa devono prevedere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• la tutela/manutenzione delle sistemazioni tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, acquidocci) e degli elementi di naturalità e biodiversità esistenti (siepi, filari, nuclei arborei, boschetti poderali, alberi isolati);</li> <li>• interventi di ricostituzione di elementi di naturalità con funzione di rafforzamento della rete ecologica comunale (tutela, restauro, ripristino, nuova costituzione di siepi, filari, nuclei arborei, boschetti poderali, alberi isolati). E' obbligatorio l'impiego di specie coerenti con le potenzialità ecologiche dei siti e con la tradizione locale;</li> <li>• impegno all'adozione di Buone pratiche agricole previste nel Piano di sviluppo regionale, con l'obiettivo di preservare la qualità delle risorse idriche e dei suoli.</li> </ul>	I Pmaa devono prevedere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• interventi di restauro/ripristino delle sistemazioni tradizionali esistenti (terrazzamenti, ciglionamenti, acquidocci);</li> <li>• interventi di realizzazione/recupero di sistemazioni forestali, di sentieri esistenti, della infrastrutturazione minuta ed arredi (recinzioni, piccole aree ricreative attrezzate, tabelle di segnalazione ecc.), con l'utilizzo di materiali coerenti, a fini di miglioramento gestionale del bosco e di fruizione escursionistico-ricreativa;</li> <li>• la continuità di gestione delle aree agricole, nell'obiettivo di assicurare la permanenza del sistema di spazi aperti all'interno della prevalente matrice forestale;</li> <li>• impegno all'adozione di Buone pratiche agricole previste nel Piano di sviluppo regionale, con l'obiettivo di preservare la qualità delle risorse idriche e dei suoli.</li> </ul>
Criteri di redditività	Non rilevante	La valutazione dei PMMA per le aziende ricadenti in questa zona si basa, tra l'altro, sulla dimostrata redditività della gestione aziendale, secondo le indicazioni della del. consiglio comunale n.65 del 26/05/97.	La valutazione dei PMMA per le aziende ricadenti in questa zona prescinde dalla dimostrata redditività della gestione aziendale.

## 2.2 La classificazione del patrimonio edilizio esistente

Fonte principale per la schedatura del patrimonio edilizio extraurbano è stato il precedente censimento svolto dallo studio Reali ai sensi della L.R. 59/80, per la quale erano stati presi in considerazione i singoli edifici principali (case coloniche e rurali, ville, fattorie, ecc.), con indicazione del numero degli annessi.

In seguito alla georeferenziazione degli edifici principali indicati nelle schede suddette, si è proceduto alla campagna di ricognizioni sul campo, che ha rivelato da subito la necessità di una integrazione degli edifici schedati. L'incremento è dovuto non tanto alla edificazione di nuovi fabbricati, quanto al fatto che nella gran parte degli organismi edilizi che costituivano un podere si è avuto un frazionamento della proprietà, dando luogo alla trasformazione di annessi (nella maggior parte fienili) in case d'abitazione. Il fenomeno che, avviato sul finire degli anni '60, ha subito negli ultimi anni un notevole incremento col ripopolamento delle campagne, ha comportato una serie di modifiche e trasformazioni a vari livelli, da quello dell'organismo poderale alla scala territoriale.

Il numero degli edifici in repertorio è risultato quindi superiore di circa 1/5 rispetto alla schedatura precedente.

Nella fase di impostazione del metodo si è scelto di considerare gli edifici nella loro unità edilizia senza curare la differenziazione delle singole unità abitative, che avrebbe comportato un ulteriore incremento di schede e difficoltà oggettive nella determinazione delle porzioni di edificio relative. Si è proceduto alla individuazione dei diversi "edifici" all'interno di uno stesso complesso edilizio nei soli casi in cui fossero chiaramente individuabili differenti unità immobiliari in continuità edilizia.

Sono altresì stati schedati e georeferenziati tutti gli annessi isolati relativi ad ogni edificio principale; in questa categoria si comprendono fienili, rimesse, logge aperte, forni isolati, stalletti e depositi agricoli (in generale quegli edifici di minori dimensioni aventi in origine - e talvolta ancor oggi - destinazione d'uso legata alla produzione agricola), spesso riconducibili a tipologie ricorrenti. Alla stessa categoria appartengono inoltre annessi di costruzione recente quali tettoie, capannoni, stalle, rimesse, garages; talvolta baracche e prefabbricati.

Si classificano gli edifici in

- *privi di interesse culturale (generalmente costruiti a partire dagli anni '50);*

- *di interesse culturale*, in questa categoria confluiscono: gli edifici che hanno subito trasformazioni e/o integrazioni anche parziali che ne abbiano compromesso i caratteri originari; alla stessa categoria appartengono indistintamente tutti gli edifici in cui recenti interventi abbiano apportato modifiche all'organismo considerato nel suo complesso (chiusura degli spazi esterni, frazionamenti in più unità immobiliari evidenti dai diversi trattamenti delle superfici murarie), o alle singole parti della costruzione, quali modifiche dei prospetti, utilizzo di tecniche o materiali non consoni e costruzione di volumi giustapposti; gli edifici che non hanno subito trasformazioni e/o integrazioni e che di conseguenza conservino i caratteri tradizionali nella distribuzione interna, negli aspetti strutturali, tecnici e volumetrici e nel rapporto con gli spazi esterni. Le trasformazioni fisiche ammissibili a tali edifici sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro conservativo. Da rilevare il fatto che in questa categoria confluiscono talvolta anche gli annessi, prescindendo dai loro caratteri storico-architettonici, per

il solo motivo di essere annessi ad edifici principali giudicati di interesse culturale e al fine di tutelare l'intero complesso edilizio a cui appartengono;

- *di interesse culturale limitato all'assetto esterno*: di questi si ritiene indispensabile una salvaguardia dei caratteri strutturali sia dell'edificio che del complesso poderale di cui esso rappresenta (o rappresentava) il fulcro. I caratteri strutturali dell'organismo poderale sono le invarianti che, come espressione della cultura contadina mezzadrile, costituiscono ancora oggi la struttura del territorio prossimo all'insediamento, quali aie, fontane, pozzi, lavatoi, concimaie, muri di cinta nelle ville, muri di sostegno per terrazzamenti e collegamenti fra essi, annessi e rapporto fra gli stessi e l'edificio principale.

Alla medesima classificazione appartengono anche gli edifici ricadenti all'interno del sistema insediativo, per i quali non si è proceduto ad una rilevazione puntuale ma si è fatto riferimento ai dati contenuti nella schedatura del PRG vigente al 2000. I dati della schedatura utilizzati sono di due tipi: il dato della "Classe di valore" attribuita dal PRG vigente secondo la rilevazione del 1990 e articolata in ordine decrescente in A, B, Cx, C, D, E, nonché il dato del "vincolo normativo" derivante dallo Studio Reali secondo la rilevazione del 1980 e articolato in ordine decrescente in d1, d2, /.

A ciascuna combinazione dei suddetti dati è stata fatta corrispondere, nella maggior parte dei casi, una categoria appartenente alla nuova classificazione, secondo le seguenti equipollenze:

- edifici di valore A, B, Cx, "e" vincolo normativo d1, d2, / = *edifici di interesse culturale*
- edifici di valore C "e" vincolo normativo d1, d2 = *edifici di interesse culturale*
- edifici di valore C "e" vincolo normativo / = *edifici di interesse culturale limitato all'assetto esterno*
- edifici di valore D, E, "e" vincolo normativo d1, d2, / = *edifici privi di interesse culturale*

In un'ottica di salvaguardia del paesaggio agrario, in continua disgregazione sotto l'influsso incalzante della trasformazione delle case rurali in condomini a causa degli elevati costi immobiliari, con conseguente suddivisione e chiusura degli spazi esterni, vanno tutelati i rapporti fra casa colonica ed ambiente circostante.

Per invarianti strutturali dell'edificio si intendono le sue parti direttamente connesse alla vita contadina, la cui cultura ne ha regolato l'edificazione, quali torri colombaie, logge seminterne o porticati, scale esterne e seminterne, forni e ambienti ad essi pertinenti, passaggi coperti, corti e cortili. Altri elementi da tutelare negli edifici di interesse culturale sono quelli attinenti alle particolari tecniche costruttive che determinano l'aspetto dell'edificio ovvero le caratteristiche intrinseche dell'apparato murario di cui si elencano quelli principali:

- Comignoli
  - o dei tipi diffusi nel territorio
- Coperture
- Manti di copertura
  - o coppi ed embrici
  - o embrici ed embrici rovesci (zone di forte vento)

- tegole di montagna
- marsigliesi
- in lastre di pietra sulle burraie e altri piccoli annessi sparsi
- Gronde
  - lastre di pietra sovrapposte in aggetto
  - mattoni pieni disposti a 45° o 30° sul filo muro e sovrastante piano aggettante in pianelle di cotto
  - lastre di pietra con sovrapposte pianelle in cotto
  - pianelle di cotto aggettanti
  - pianelle di cotto su travetti dello stesso materiale
  - cotto su correnti in legno a smensolatura singola
  - cotto su correnti in legno a smensolatura doppia
  - scempiato in legno su correnti in legno a smensolatura doppia
  - eventuali pluviali esclusivamente in rame
- Murature
  - dei tipi ricorrenti nella regola d'arte, sia in mattoni pieni che in pietra locale (compresi i casi in cui è stato necessario il rivestimento di parti di calcestruzzo, con elementi lapidei murati e disposti orizzontalmente).
  - intonaci in malta di calce o bastarda a bassa percentuale di cemento
- Aperture
  - in pietra a filo muro e sezione trapezia (intonaco sul filo muro)
  - stipiti in muratura ordinaria ed architrave in pietra
  - stipiti in muratura ordinaria ed arco o piattabanda in mattoni
  - stipiti in mattoni e architrave in pietra
  - riquadrature in pietra sporgenti dall'intonaco
  - riquadrature in pietra a filo muro
- Grigliati
  - dei tipi diffusi nel territorio

Una classificazione secondaria, valida per gli edifici di interesse culturale in genere è quella rispetto al tipo che consegue dallo sviluppo storico dell'edificio. Tale distinzione si rende necessaria soprattutto per assicurare un trattamento pertinente delle superfici murarie.

Si intendono per organismi a sviluppo sincronico quegli edifici la cui costruzione sia avvenuta in una unica fase (comunque precedente la II guerra mondiale) secondo schemi tipologici ricorrenti, ovvero che nel periodo a conduzione mezzadrile siano stati oggetto di ampliamenti e ristrutturazioni globali che ne abbiano reso omogeneo l'aspetto esteriore e ricondotto impianto e volumi agli schemi suddetti.

Aspetti peculiari di queste costruzioni sono quindi la simmetria nei prospetti e nel volume, la finitura omogenea ad intonaco delle superfici esterne, il trattamento delle bucatore (porte e finestre) secondo un'unica soluzione. Inoltre, spesso la fattoria di appartenenza tendeva ad omologare i poderi con caratteri decorativi (es. tinteggiatura di colore rosa nella Villa, od

intonaco bianco con riquadri rossi nelle aperture e negli spigoli dei poderi di Grignano) di cui sarebbe auspicabile un recupero.

Con organismi edilizi a sviluppo diacronico si intendono invece le costruzioni rurali (spesso non appartenute, o appartenute in un breve periodo ad un sistema di fattoria), a sviluppo continuo per successiva aggregazione dei volumi necessari allo svolgimento della vita e dell'attività agricola. Raramente intonacati, talvolta con intonaci a rasapietra o con una stuccatura abbondante delle fughe, questi edifici mostrano normalmente nell'apparecchiatura muraria una stratificazione storica spesso di notevole interesse.

## 2.3 La disciplina delle trasformazioni

Il regolamento urbanistico disciplina innanzitutto le attività e le trasformazioni più diffusamente definite ammissibili nel territorio rurale e aperto, o (talvolta) in quote di esso identificabili in base alla d'anzì descritta sua zonizzazione, e, per converso, le attività e le trasformazioni ammissibili in specifici elementi territoriali, i quali ultimi sono talvolta puntualmente individuati dagli elaborati grafici del medesimo regolamento urbanistico, e talaltra volta semplicemente nominati e definiti dalle sue norme, in quanto inequivocabilmente individuabili in base ai loro caratteri fisici distintivi.

Rientrano nella prima categoria, quella della disciplina delle attività e delle trasformazioni più diffusamente definite ammissibili, le disposizioni afferenti:

- alle opere di difesa del suolo e simili;
- agli impianti tecnologici a rete e puntuali;
- ai percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- ai parcheggi;
- agli spazi di sosta per l'ospitalità agrituristica in spazi aperti;
- agli impianti scoperti per la pratica sportiva;
- alle recinzioni;

- alle attività selvicolturali e agli interventi connessi, pure se riconducibili anche alla seconda categoria, quella delle attività e delle trasformazioni ammissibili in specifici elementi territoriali, in quanto attinenti ai boschi (a quelli puntualmente individuati dagli elaborati grafici del regolamento urbanistico e, comunque, a quelli riconducibili alla definizione datane dalla vigente legislazione regionale);

- all'asporto di materiali, agli sbancamenti, ai riporti di terra e simili;
- all'attività di pascolo;
- all'ordinaria coltivazione del suolo.

Rientrano nella seconda categoria, quella delle attività e delle trasformazioni ammissibili in specifici elementi territoriali, le disposizioni afferenti:

- al reticolo idrografico,
- ai laghi;
- ai crinali principali e alle relative fasce di rispetto;
- alle aree di particolare rilevanza naturalistica;
- alle aree naturali protette e ai siti di interesse comunitario;
- alle fasce di rispetto degli insediamenti;
- alle aree da sottoporre a riqualificazione ambientale;
- alle aree di tutela archeologica;
- ai nuclei insediativi storici extraurbani;

- alle pertinenze di edifici esistenti o edificabili.

Il secondo blocco di disposizioni del regolamento urbanistico concerne le trasformazioni, fisiche e funzionali, relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi esistenti.

Esso, come il terzo blocco di disposizioni, di cui si dirà appresso (ma in termini meno significativi), risulta dalla recezione delle disposizioni combinate della legge regionale 14 aprile 1995, n.64, (recante “Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola”), e successive modificazioni e integrazioni, e del regolamento regionale, di attuazione di tale legge regionale, 5 settembre 1997, n.4.

Quanto alla gamma delle trasformazioni fisiche ammissibili di tutti gli edifici e di tutti gli altri manufatti edilizi esistenti, diversificata restando la disciplina di quelli riconosciuti di interesse culturale, anche soltanto limitato all’assetto esterno, essa è circoscritta agli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza ampliamenti;
- demolizione;

- demolizione e ricostruzione, solamente previa definizione puntuale delle trasformazioni ammissibili in un piano attuativo.

Allo scopo di impedire che tali interventi, moltiplicando il numero delle unità immobiliari a scopo abitativo presenti in specifici siti del territorio rurale e aperto, producano in tali siti carichi insediativi puntuali difficilmente sostenibili dalla rete viaria, e in genere infrastrutturale, è escluso che i medesimi predetti interventi possano dar luogo, mediante frazionamento di singole unità edilizie, ad alloggi di superficie utile lorda inferiore a 100 metri quadrati.

Come si è esposto nel precedente paragrafo, per gli edifici di interesse culturale, e per gli edifici di interesse culturale limitato all’assetto esterno, valgono rispettivamente le disposizioni dettate per tali categorie di edifici riconosciuti presenti negli insediamenti urbani storici.

Degli edifici e degli altri manufatti edilizi eventualmente esistenti nelle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d’acqua si stabilisce che è ammissibile non più che la manutenzione ordinaria, salvo che i medesimi siano individuati tra gli immobili di interesse culturale, anche soltanto limitato all’assetto esterno, nel qual caso valgono le relative disposizioni.

E’ precisato che gli interventi sugli edifici e sugli altri manufatti edilizi esistenti devono comunque:

- a) assicurare il mantenimento dei caratteri essenziali degli assetti esterni degli edifici e degli altri manufatti edilizi interessati, laddove rispondano alla configurazione tradizionale degli edifici e degli altri manufatti edilizi nel territorio rurale e aperto del Comune di Pontassieve;
- b) garantire la conservazione di elementi architettonici tipici quali scale esterne, portici, logge, archi, torri colombaie, forni esterni, e simili;
- c) essere realizzati con materiali tradizionali, quali pietra, laterizio, legno, e con coloriture coerenti con il paesaggio, ricorrendo a idonee protezioni o mimetizzazioni nei casi di necessità tecnica di ricorso a materiali innovativi, quali cemento armato, vetrocemento, elementi metallici o plastici.

Per quel che riguarda le trasformazioni funzionali, cioè i mutamenti dell’uso, degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti, e in particolare i mutamenti degli usi da quelli funzionali e connessi all’esercizio dell’attività agricola ad altre utilizzazioni, ci si attiene strettamente, come già detto, al tessuto integrato delle disposizioni legislative e regolamentari regionali tuttora vigenti.

Peraltro, si punta ad anticipare l'entrata in vigore di una disposizione particolarmente significativa della nuova legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 ("Norme per il governo del territorio"), cioè quella del comma 6 dell'articolo 41 della legge da ultimo citata, stabilendo che gli edifici, e gli altri manufatti edilizi, adibiti ad annessi agricoli, realizzati dopo l'entrata in vigore del regolamento urbanistico, non possono essere oggetto di mutamenti dell'uso, se non, eventualmente, a scopo di attivazione di utilizzazioni abitative funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, e che i predetti edifici, e altri manufatti edilizi, devono essere demoliti senza ricostruzione, con ripristino dello stato dei luoghi o riqualificazione ambientale del sito, al termine del periodo di validità del programma di miglioramento agricolo-ambientale, salvo che il medesimo programma sia prorogato, o che un nuovo programma ne dimostri la necessità.

Autonomamente, il regolamento urbanistico integra il quadro precettivo derivante dalle disposizioni legislative e regolamentari regionali con due prescrizioni di rilevante significato.

La prima consiste nel sancire che di ogni edificio, o complesso unitario di edifici, o di altri manufatti edilizi, fisicamente contigui, adibiti ad annessi agricoli, il mutamento dell'uso a uno diverso da quelli funzionali all'esercizio dell'attività agricola è ammissibile entro la quota percentuale massima del 50 per cento della superficie utile lorda esistente, limitatamente alla parte eccedente i 200 mq, e comunque entro il limite massimo assoluto di 1.500 metri quadrati di superficie utile lorda, dovendo essere prevista, alla stregua di una idonea convenzione, o di un omologo atto d'obbligo unilaterale, la demolizione senza ricostruzione della eventualmente esistente parte dell'edificio, o del complesso di edifici, eccedente tale limite quantitativo, anche qualora la dimostrazione della non necessità alla conduzione dell'azienda agricola, o dello specifico fondo rustico, o comunque la cessazione dell'uso come annesso agricolo, intervenga in tempi successivi.

La seconda stabilisce nei casi di mutamento dell'uso degli edifici a uso abitativo funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, ovvero a uso agrituristico, a un'altra utilizzazione, è fatto obbligo di mantenere una quota della superficie utile lorda dei predetti edifici, non inferiore comunque a 8 metri quadrati, destinata a depositi di attrezzi agricoli, materiali, sementi, fertilizzanti, antiparassitari e simili, al servizio della gestione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici stessi.

Il terzo blocco di disposizioni del regolamento urbanistico concerne le ulteriori trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola.

Esso, come si è dianzi accennato, è quasi una parafrasi delle disposizioni combinate della legge regionale 14 aprile 1995, n.64, e successive modificazioni e integrazioni, e del regolamento regionale, di attuazione di tale legge regionale, 5 settembre 1997, n.4.

E' tra l'altro specificato che gli edifici adibiti ad annessi agricoli devono essere realizzati in legno secondo i modelli e le tecniche indicate dall'Agenzia regionale per lo sviluppo e l'innovazione in agricoltura (A.R.S.I.A.), salvi i casi in cui, sulla base di idonea documentazione tecnica, il materiale ligneo non risulti inadatto alla specifica utilizzazione prevista dal programma di miglioramento agricolo-ambientale. Precisandosi che in tale caso valgono le disposizioni generali per cui devono essere:

a) riproposte le regole conformative tipiche delle tradizioni costruttive nel territorio rurale e aperto del Comune di Pontassieve, sotto i profili delle ricorrenti ed essenziali caratteristiche strutturali, tipologiche e formali;

b) utilizzati materiali tradizionali, quali pietra, laterizio, legno, con coloriture coerenti con il paesaggio, ricorrendo a idonee protezioni o mimetizzazioni nei casi di necessità tecnica di ricorso a materiali innovativi, quali cemento armato, vetrocemento, elementi metallici o plastici;

c) verificate, compatibilmente con quanto disposto alle lettere precedenti, le possibilità di massimo risparmio energetico, nonché di ricorso alle tecniche della bioedilizia.

Nel contesto di quanto reso facoltativo dalla normativa regionale in argomento, d'anzì ripetutamente citata, non è sottoposta al rispetto delle superfici fondiari minime stabilite dalla medesima normativa, e al contempo non è tenuta al verificarsi della condizione della esclusiva titolarità dei provvedimenti abilitativi da parte di aziende agricole, la nuova realizzazione di annessi agricoli minori, destinati esclusivamente a depositi di attrezzi, materiali, sementi, fertilizzanti, antiparassitari e simili, a ricovero di macchine agricole, a magazzini per lo stoccaggio di prodotti agricoli; nei fondi rustici nei quali non sussistano manufatti edilizi utilizzabili, anche parzialmente, per gli scopi d'anzì indicati, nelle quantità (ridotte: comunque entro un massimo di 35 metri quadrati di superficie coperta) comunque correlate a diverse superfici fondiari minime mantenute in produzione. E' stabilito, inoltre, che in tali casi alla richiesta dei provvedimenti abilitativi all'effettuazione degli interventi devono essere comunque allegati gli elaborati che è previsto costituiscano il programma di miglioramento agricolo-ambientale, nella misura in cui siano pertinenti e necessari a motivare la necessità delle previste realizzazioni.

Il predetto terzo blocco di disposizioni del regolamento urbanistico disciplina quindi i manufatti precari e le serre.

Il regolamento urbanistico definisce infine, in conformità a una precisa direttiva del piano strutturale, le utilizzazioni compatibili degli edifici e degli altri manufatti edilizi così da escludere utilizzazioni incoerenti con i caratteri ambientali e paesaggistici del territorio rurale e aperto, ovvero comportanti un carico insediativo puntuale, o flussi di traffico, non sostenibili dai sistemi infrastrutturali viari o di servizio.

In questa logica, sono definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- zootecnia, limitata a: zootecnia di carattere familiare; zootecnia di carattere aziendale o interaziendale;
- attività connesse con l'agricoltura, limitate a: attività connesse con l'agricoltura aziendali o interaziendali;
- abitazioni ordinarie;
- abitazioni rurali;
- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive, limitate a: conventi e simili; collegi; convitti; studentati; ospizi; ricoveri;
- manifatture, limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio;
- commercio al dettaglio, limitato a: esercizi di vicinato; pubblici esercizi;
- attività di supporto al commercio, limitate a: magazzini;
- attività ricettive, limitate a: alberghi, residenze turistico-alberghiere; case per ferie; ostelli per la gioventù; rifugi escursionistici; affittacamere; case e appartamenti per vacanze; residenze d'epoca; *residence*;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a studi professionali;
- strutture per l'istruzione, limitate a: asili nido, scuole materne, scuole primarie, università;
- strutture culturali;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a locali di spettacolo, sale di ritrovo e da gioco, locali da ballo, impianti scoperti per la pratica sportiva; maneggi; impianti coperti per la pratica sportiva;



- strutture religiose;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: residenze sanitarie assistite; ambulatori e centri di primo soccorso; cliniche e laboratori veterinari; ricoveri per animali;
- attrezzature cimiteriali;
- mobilità meccanizzata;
- attrezzature tecnologiche.

E' per converso stabilito che degli edifici e degli altri manufatti edilizi oggetto delle trasformazioni fisiche consentite dal regolamento urbanistico esclusivamente per gli edifici e gli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola siano compatibili esclusivamente le seguenti utilizzazioni:

- zootecnia, limitata a: zootecnia di carattere familiare; zootecnia di carattere aziendale o interaziendale;
- attività connesse con l'agricoltura, limitate a: attività connesse con l'agricoltura aziendali o interaziendali;
- abitazioni rurali;
- attività ricettive, limitate a: agriturismo.

## Gli insediamenti urbani

### 2.4 Analisi del sistema insediativo esistente

L'analisi del sistema insediativo in sede di piano strutturale ha portato all'individuazione di cinque nuclei maggiori, corrispondenti ai centri delle diverse frazioni del Comune, e di quattro minori, localizzati sui crinali nella fascia collinare fra i fondovalle maggiori e i rilievi montani.

I nuclei insediativi maggiori corrispondono agli agglomerati di Pontassieve, Sieci, Molino del Piano, Montebonello e Santa Brigida. Quelli minori sono Acone, Doccia, Fornello, Monteloro. Complessivamente, il sistema insediativo esistente – esclusa la sola parte del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale e aperto, del quale si è parlato nel capitolo precedente – misura circa 315 ettari, pari al 2,7% della superficie comunale totale. Secondo il Censimento del 2001 esso ospita 18.288 abitanti.

Il progetto del piano strutturale conferma, nella sostanza, il sistema insediativo esistente, proponendo, per quanto riguarda la dimensione dei nuclei insediativi, limitati aggiustamenti e ampliamenti lungo il confine fra la città e la campagna, senza prevedere nuovi insediamenti autonomi.

**Tab. 2.1 – Sistemi territoriali esistenti**

<i>Sistema territoriale</i>	<i>Superficie</i>		<i>Popolazione al 2001</i>	
	<i>[ha]</i>	<i>%</i>	<i>[n.]</i>	<i>%</i>
Sistema insediativo urbano	315	2,7	18.288	89
Territorio rurale e aperto*	11.129	97,3	2.275	11
<b>Totale Comune</b>	<b>11.444</b>	<b>100</b>	<b>20.563</b>	<b>100</b>

Note: \* circa 200 ettari del territorio rurale e aperto sono occupati da infrastrutture ed edificazione rurale e deruralizzata sparsa.

In sede di redazione del primo regolamento urbanistico è stato fatto uno studio approfondito del sistema insediativo esistente per quanto riguarda le funzioni urbane, la densità abitativa, il rapporto di copertura e la densità volumetrica. L'assegnazione dei rispettivi indici a ogni singolo isolato, ha permesso la lettura della loro distribuzione territoriale. Gli indicatori elaborati sono:

- funzione prevalente (agricola, industriale, industriale dismessa, ferroviaria, commerciale, attrezzature pubbliche, residenziale);
- densità abitativa fondiaria (meno di 75 ab/ha, fra 75 e 200 ab/ha, sopra 200 ab/ha);
- rapporto di copertura (meno del 25%, fra il 25 e il 50%, sopra il 50%);
- densità fondiaria di volume (meno di 1,5 mc/mq, fra 1,5 e 3 mc/mq, sopra 3 mc/mq).

**Tab. 2.2 – Dimensioni della città esistente**

<i>Nucleo insediativo</i>	<i>Superficie</i>		<i>Popolazione al 2001</i>	
	<i>[ha]</i>	<i>%</i>	<i>[n.]</i>	<i>%</i>
Pontassieve	152,10	49,20	10.274	56,2
Sieci	67,42	21,80	3.617	19,8
Molino del Piano	32,52	10,52	1.508	8,2
Santa Brigida	16,65	5,40	880	4,8
Montebonello	22,95	7,40	1.578	8,6
Doccia	5,09	1,60	165	0,9
Fornello	3,94	1,30	76	0,4
Acone	4,72	1,50	101	0,6
Monteloro	3,61	1,20	89	0,5
<b>Totale aree urbane</b>	<b>309</b>	<b>100</b>	<b>18.288</b>	<b>100</b>

Di seguito si descrivono sinteticamente i risultati di questo studio, mentre per una lettura integrale dei dati si rimanda all’elaborato b1 “schede monografiche città esistente”.

#### 2.4.1 Utoe n.1 – Molino del Piano

L’Utoe n.1 – Molino del Piano è composto dai centri urbani di Molino e di Santa Brigida, nonché dei nuclei minori di Fornello e Doccia.

*Molino del Piano.* Il sistema insediativo di Molino del Piano si sviluppa interamente in sinistra orografica del torrente Sieci. L’insediamento, originariamente sviluppatosi lungo la strada per Santa Brigida, ha mantenuto in parte la sua forma lineare lungo questa strada, anche se la realizzazione di una circonvallazione in destra orografica lo ha sgravato di buona parte del traffico di attraversamento. La vallata che si apre verso Doccia ha rappresentato una seconda direzione di sviluppo contribuendo alla configurazione di una forma urbana a epsilon.

Dal punto di vista funzionale prevalgono nettamente le funzioni residenziali che sono completate da filamenti di aree produttive lungo la strada per Santa Brigida. Nelle parti storiche e in quelle lungo la strada per Doccia la densità abitativa è compresa fra 75 e 200 abitanti per ettaro. In pochissime porzioni del sistema insediativo la densità supera la soglia dei 200 ab/ha. Ciò riguarda soprattutto le case popolari nel lembo orientale dell’insediamento. Molto bassa (sotto i 75 ab/ha) è invece la densità abitativa nelle zone residenziali con costruzioni unifamiliari e, ovviamente, nelle zone produttive. Anche il rapporto di copertura è similmente distribuito. Esso supera il 50% soltanto in limitate parti del centro storico. Si attesta su valori medi nelle restanti parti residenziali ed è basso (sotto il 25%) nelle zone residenziali con costruzioni unifamiliari e nelle zone produttive. Simile è anche la densità di volume: è alta in porzioni limitate del centro storico, media nelle zone residenziali centrali, bassa nelle zone residenziali collinari e nelle zone produttive.

Nel piano strutturale, il subsistema storico e quello a organizzazione morfologica da mantenere riguardano le parti urbane ormai consolidate. Il subsistema a organizzazione morfologica da trasformare riguarda, invece, ampie parti della corona dell’insediamento, dalle colline a Est fino al cimitero e la cava dismessa a Nord del centro. Sono inoltre comprese nello

stesso subsistema le aree produttive lungo la strada per Santa Brigida a Sud e a Nord del centro urbano.

Oltre all'incremento e alla riorganizzazione delle aree produttive, le trasformazioni urbane a Molino del Piano dovranno riguardare soprattutto l'ampliamento delle zone residenziali e la definizione del rapporto fra città e campagna e fra città e fiume. Anche in questo caso, le aree limitrofe al torrente sono condizionate dalla pericolosità idraulica elevata. Il regolamento urbanistico prevede di attuare le trasformazioni nella sola area che va dal cimitero alla ex cava. In questa area si prevede la realizzazione di una nuova strada a cui tutto l'intervento è fortemente condizionato. La nuova strada, che parte da via XXV Aprile e arriva in via di Montitrini, dovrà servire non solo al nuovo insediamento, ma anche come alternativa a via XXV Aprile per permettere al centro storico una viabilità pedonale sicura.

*Santa Brigida.* Il centro di Santa Brigida è un insediamento collinare sito a 400 metri sopra il livello del mare. Si estende per circa 1,5 km lungo la strada che da Molino porta a Fornello.

Le funzioni presenti sono prevalentemente residenziali. La dotazione di attrezzature non è eccellente, comprende però tutti i servizi di base. La densità abitativa nei singoli isolati che si susseguono lungo la strada principale varia fra le due classi bassa e media, è cioè minore di 75 abitanti per ettaro in alcuni e compresa fra 75 ab/ha e 200 ab/ha negli altri. Nei tessuti storici è quasi sempre media. Il rapporto di copertura è, invece, più omogeneo. Esso si attesta in larga misura nella classe intermedia (fra il 25% e il 50%) ed è minore (inferiore al 25%) nelle frange urbane più esterne. Allo stesso modo è distribuita la densità di volume che raggiunge i picchi più alti (oltre 3 mc/mq) solo in una porzione del centro storico.

Il piano strutturale suddivide i tessuti esistenti in subsistema storico e subsistema a organizzazione morfologica da mantenere. Come subsistema a organizzazione morfologica da trasformare individua alcune parti di completamento dell'insediamento esistente, soprattutto nei terreni a Ovest del centro.

Le trasformazioni urbanistiche di Santa Brigida sono fortemente condizionate dalla pericolosità geologica. Esse devono essere finalizzate al miglioramento dell'offerta di servizi e a un sostegno della funzione residenziale per evitare un possibile declino del centro stesso.

L'insediamento minore di *Fornello* è composto da un piccolo nucleo storico e da successivi ampliamenti.

Le funzioni presenti sono esclusivamente residenziali. La densità abitativa è generalmente inferiore a 75 abitanti per ettaro. Anche il rapporto di copertura è basso, inferiore al 25%. Tranne nelle due porzioni di territorio limitrofe al centro storico con una densità di volume fra 1,5 mc/mq e 3 mc/mq, nel resto del nucleo la densità volumetrica è inferiore a 1,5 mc/mq.

Nei subsistemi insediativi del piano strutturale sono individuati i tessuti storici. Il subsistema a organizzazione morfologica da mantenere riguarda le porzioni insediative più dense, mentre la restante parte del nucleo è compresa nel subsistema a organizzazione morfologica da trasformare.

*Doccia* è un piccolo nucleo insediativo sviluppatosi all'incrocio fra due strade, attorno a un nucleo storico rurale.

Le funzioni presenti sono esclusivamente residenziali ma è presente anche qualche attrezzatura (chiesa, circolo Arci, attrezzatura pubblica, verde attrezzato). In tutto il nucleo, la densità abitativa non supera mai i 75 abitanti per ettaro. Il rapporto di copertura e la densità di volume, presentano valori medi negli isolati centrali (rispettivamente fra il 25% e il 50% per quanto riguarda il rapporto di copertura e fra 1,5 mc/mq e 3 mc/mq per quanto riguarda la

densità di volume). Nella restante parte del nucleo i valori sono bassi (inferiori al 25% e a 1,5 mc/mq).

Il piano strutturale, accanto al subsistema storico include il resto dell'insediamento esistente nel subsistema a organizzazione morfologica da mantenere. Nelle aree a ovest del nucleo è individuato un subsistema a organizzazione morfologica da trasformare.

**Tab. 2.3 – Articolazione degli spazi urbani nell'Utoe n. 1 – Molino del Piano**

<i>centro/nucleo</i>	<i>Spazi privati</i>		<i>Spazi pubblici</i>		<i>Strade</i>		<i>Totale</i>	
	<i>[ha]</i>	<i>%</i>	<i>[ha]</i>	<i>%</i>	<i>[ha]</i>	<i>%</i>	<i>[ha]</i>	<i>%</i>
Molino del Piano	21,40	65,80	5,57	17,10	5,56	17,10	<b>32,52</b>	<b>100</b>
Santa Brigida	12,27	73,03	3,41	20,29	1,12	6,68	<b>16,80</b>	<b>100</b>
Fornello	2,70	68,5	0,26	6,5	0,98	24,87	<b>3,94</b>	<b>100</b>
Doccia	3,68	72,32	0,51	10	0,90	17,68	<b>5,09</b>	<b>100</b>
<b>Totale Utoe</b>	<b>40,05</b>	<b>68,81</b>	<b>9,75</b>	<b>16,75</b>	<b>8,56</b>	<b>14,70</b>	<b>58,20</b>	<b>100</b>

**Tab. 2.4 – Indicatori quantitativi del sistema insediativo nell'Utoe n. 1 – Molino del Piano**

<i>centro/nucleo</i>	<i>Densità territoriale abitativa</i>	<i>Rapporto fra spazi pubblici e spazi privati</i>	<i>Rapporto medio di copertura per sup. fondiaria</i>	<i>Densità media di volume per sup. fondiaria</i>
	<i>[ab/ha]</i>	<i>[mq/mq]</i>	<i>[mq/mq]</i>	<i>[mc/mq]</i>
Molino del Piano	46	0,26	0,27	1,75
Santa Brigida	52	0,27	0,26	1,99
Fornello	19	0,07	0,18	1,50
Doccia	32	0,14	0,25	1,53
<b>Totale Utoe</b>	<b>45</b>	<b>0,24</b>	<b>0,26</b>	<b>1,78</b>

Come si vede, il rapporto fra spazi pubblici e spazi privati è piuttosto basso. Ciò dipende, ovviamente, dalla ridotta dimensione dei centri considerati. In particolar modo, a Molino del Piano si nota una carenza di spazi pubblici. Nella norma è, invece, il rapporto di copertura e la densità di volume.

#### 2.4.2 Utoe n. 2 – Montebonello

Nell'Utoe n. 2 – Montebonello è compreso il centro di Montebonello e il nucleo minore di Acone.

L'insediamento di *Montebonello* si attesta sul ponte di collegamento con Rufina. Esso occupa le aree pianeggianti in destra orografica della Sieve senza estendersi oltre il torrente Argomena.

Il centro storico si limita agli edifici che, a partire dalla cartiera Alessandri, si affacciano su via Trieste e via Trento.

Le funzioni presenti sono prevalentemente residenziali con un nucleo di servizi al centro dell'insediamento. E' presente una limitata per quanto importante zona produttiva nelle aree limitrofe al fiume. La densità abitativa è generalmente media (compresa fra 75 e 200 abitanti per ettaro), supera i 200 ab/ha in due isolati centrali ed è inferiore a 75 ab/ha negli isolati immediatamente a Nord del centro storico e nell'area attorno alla cartiera, nonché nella zona

produttiva. Il rapporto di copertura è maggiore nella zona produttiva e in qualche isolato centrale (oltre 50%) mentre si attesta su valori medi nella restante parte del nucleo (fra 25% e 50%) a eccezione delle aree confinanti a Nord (inferiore a 25%). Anche la densità di volume trova la sua massima espressione nelle aree produttive e in quelle residenziali centrali (oltre 3 mc/mq) ed è intermedia (fra 1,5 mc/mq e 3 mc/mq) nei tessuti restanti, a eccezione, nuovamente, di una limitata fascia di lotti lungo il margine a Nord (inferiore a 1,5 mc/mq).

I subsistemi insediativi del piano strutturale fotografano la situazione esistente, individuando i tessuti storici e definendo subsistema a organizzazione morfologica da mantenere tutte le parti residenziali del nucleo. Sono comprese, invece, nel subsistema a organizzazione morfologica da trasformare la cartiera Alessandri e la zona produttiva, nonché un'ampia fascia di terreni circondanti l'insediamento esistente, includendovi le aree tra il fiume e la variante alla strada statale, che formerebbe il nuovo limite dell'abitato.

Le trasformazioni urbane di Montebonello dovranno riguardare in modo profondo la struttura urbana esistente, prendendo in considerazione l'ipotesi di delocalizzazione degli attuali impianti produttivi e disegnando un nuovo assetto di funzioni residenziali e produttive, sfruttando al meglio le nuove condizioni di accessibilità. Anche in questo caso, le trasformazioni urbanistiche sono condizionate dalla pericolosità idraulica lungo il fiume Sieve.

*Acone* è un nucleo minore sito nelle colline sopra Montebonello. E' composto da un insediamento storico lungo la strada di accesso e da successivi ampliamenti.

Le funzioni presenti sono prevalentemente residenziali. La densità abitativa è generalmente inferiore a 75 abitanti per ettaro, tranne in una parte del centro storico dove è maggiore (compresa fra 75 ab/ha e 200 ab/ha). Questa parte del centro storico presenta inoltre il rapporto di copertura più alto (oltre 50%) e una densità volumetrica oltre 3 mc/mq. Nelle restanti parti del nucleo, il rapporto è, infatti, più basso. Si attesta su livelli medi (fra il 25% e il 50%) nei tessuti storici e in quelli immediatamente adiacenti, mentre è inferiore al 25% nelle parti più esterne. Ugualmente distribuita è la densità volumetrica che si aggira su valori medi (fra 1,5 mc/mq e 3 mc/mq) nei tessuti storici e in quelli a essi limitrofi, mentre è più bassa (inferiore a 1,5 mc/mq) nei lotti più esterni.

Tutto il sistema insediativo è individuato dal piano strutturale come subsistema storico oppure come subsistema a organizzazione morfologica da mantenere. Come subsistema a organizzazione morfologica da trasformare sono state, invece, individuate due porzioni di territorio a Nord e a Sud del nucleo.

**Tab. 2.5 – Articolazione degli spazi urbani nell'Utoe n. 2 – Montebonello**

<i>centro/nucleo</i>	<i>Spazi privati</i>		<i>Spazi pubblici</i>		<i>Strade</i>		<i>Totale</i>	
	<i>[ha]</i>	<i>%</i>	<i>[ha]</i>	<i>%</i>	<i>[ha]</i>	<i>%</i>	<i>[ha]</i>	<i>%</i>
Montebonello	16,56	72,15	2,62	11,41	3,77	16,44	<b>22,95</b>	<b>100</b>
Acone	3,18	67,37	0,80	16,942	0,74	14,83	<b>4,72</b>	<b>100</b>
<b>Totale Utoe</b>	<b>19,74</b>	<b>71,52</b>	<b>3,42</b>	<b>12,35</b>	<b>4,51</b>	<b>16,34</b>	<b>27,67</b>	<b>100</b>

**Tab. 2.6 – Indicatori quantitativi del sistema insediativo nell'Utoe n. 2 – Montebonello**

<i>centro/nucleo</i>	<i>Densità territoriale abitativa</i>	<i>Rapporto fra spazi pubblici e spazi privati</i>	<i>Rapporto medio di copertura per sup. fondiaria</i>	<i>Densità media di volume per sup. fondiaria</i>
	<i>[ab/ha]</i>	<i>[mq/mq]</i>	<i>[mq/mq]</i>	<i>[mc/mq]</i>
Montebonello	69	0,16	0,38	2,82

Acone	21	0,25	0,27	1,51
<b>Totale Utoe</b>	<b>61</b>	<b>0,17</b>	<b>0,36</b>	<b>2,61</b>

Anche in questo caso, il rapporto fra spazi pubblici e spazi privati è molto basso. Questo vale soprattutto per Montebonello, dove, inoltre, si registra una densità di volume piuttosto sostenuta per un piccolo centro urbano.

#### 2.4.3 Utoe n. 3 – Pontassieve

Al fine dell'analisi del sistema insediativo, il capoluogo Pontassieve è stato suddiviso nei seguenti quartieri: Pontassieve centro, i Villini, il Fossato, Mezzana e la Nave. Tutti e cinque si differenziano notevolmente nella morfologia e nelle funzioni presenti.

*Pontassieve centro* è prevalentemente residenziale a eccezione della fascia lungo i binari ferroviari, dalla stazione allo stabilimento Ruffino. Ospita la principale strada mercato e le strutture della pubblica amministrazione. Per quanto riguarda la densità abitativa, sono presenti tutte e tre le categorie: gli insediamenti residenziali sulle pendici collinari hanno una densità inferiore a 75 abitanti per ettaro. Gli isolati attorno alla piazza centrale e lungo via Tanzini – via Guido Reni ricadono nella densità intermedia (fra 75 e 200 ab/ha), gli isolati affacciati su via Ghiberti superano la soglia di 200 abitanti per ettaro. Anche per quanto riguarda il rapporto di copertura, le tre classi sono similmente distribuite. Il rapporto fra suolo coperto e suolo libero presenta i suoi valori più alti nelle zone attorno piazza Vittorio Emanuele e nelle zone sul lato Sud di via Tanzini – via Ghiberti. E' significativo, invece, che la densità di volume, il rapporto, cioè, fra volume realizzato e superficie di pertinenza, supera in tutto il quartiere la soglia di 3 mc/mq, ad eccezione delle propaggini insediative sulle pendici collinari.

Il piano strutturale individua all'interno di questo quartiere sottosistemi insediativi differenti, il sottosistema storico, incerniato lungo il percorso via Guido Reni – via Tanzini – via Ghiberti, il sottosistema a organizzazione morfologica da mantenere, che riguarda la fascia insediativa pedecollinare e il sottosistema a organizzazione morfologica da trasformare nella fascia lungo la ferrovia.

Nel complesso, Pontassieve centro si configura come uno spazio urbano definito che, per la presenza di tessuti storici e di pregio delle funzioni non residenziali, rappresenta una delle parti più qualificate del sistema insediativo complessivo. Dal punto di vista urbanistico, cioè della destinazione d'uso dei suoli, la parte più delicata riguarda le zone di trasformazione previste dal piano strutturale lungo la linea ferrata. Queste dovranno rappresentare sia un opportuno complemento dei tessuti storici limitrofi, sia assolvere a tutti gli spazi carenti nel quartiere, in primo luogo i parcheggi.

*I Villini* raccolgono la principale espansione del capoluogo nel dopoguerra, a Sud della ferrovia. Il tessuto urbano è caratterizzato da interventi pianificati secondo una maglia stradale razionale ordinata nella direzione della linea ferroviaria. Le funzioni prevalenti sono la residenza (vi abita oltre il 37% della popolazione complessiva di Pontassieve capoluogo) e le attrezzature pubbliche. Fra queste ultime ci sono funzioni di rilevanza per il capoluogo, se non per il Comune intero: il parco fluviale di recente realizzazione, la piscina e il campo sportivo comunale, le scuole di livello inferiore. Un particolare rilievo hanno le funzioni commerciali. La rete di piccoli esercizi è minore rispetto a Pontassieve centro, spiccano, però, due centri commerciali, la Coop vicino all'area ferroviaria e un discount vicino alla circonvallazione. La densità abitativa è molto alta, anche se, calcolata sul quartiere intero, risulta poco superiore alla

media. Ciò è dovuto al fatto che gli spazi pubblici, in questo quartiere, equivalgono agli spazi privati (il rapporto fra spazi pubblici e spazi privati, infatti, è altissimo, pari a 1.05). La densità abitativa sulla sola parte degli spazi privati supera, infatti, quasi sempre la soglia dei 200 abitanti per ettaro. Il rapporto di copertura può essere considerato abbastanza equilibrato. E' molto basso (inferiore al 25%) soprattutto nelle zone ad attrezzature pubbliche (impianti sportivi, aree verdi) e nei lotti limitrofi alla circoscrizione, mentre è più elevato nei tessuti storici. Analogamente, la densità volumetrica è bassissima nelle zone sportive e prevalentemente a verde urbano, è media (fra 1,5 e 3 mc/mq) in alcune zone ad attrezzature pubbliche e è molto alta nei quartieri residenziali storici e a pianificazione unitaria.

All'interno del quartiere i Villini, il subsistema storico individuato dal piano strutturale riguarda, oltre alle case storiche prospicienti piazza della Libertà, le case a schiera lungo via Giuseppe Verdi e quelle lungo il viale in destra Sieve. Tutti i tessuti residenziali e le attrezzature minori lungo la circoscrizione rientrano nel subsistema a organizzazione morfologica da mantenere. Le ampie zone pubbliche e la fascia prospiciente la zona ferroviaria, invece, appartengono al subsistema a organizzazione morfologica da trasformare.

I Villini si presenta, nell'insieme, come un quartiere a impianto urbanistico definito. Le parti urbane suscettibili di una riorganizzazione e trasformazione sono, soprattutto, i grandi spazi pubblici.

*Il Fossato* rappresenta l'appendice di Pontassieve centro lungo la Sieve. E' il più piccolo dei quartieri e prevalentemente destinato a residenza. La densità fondiaria abitativa supera 200 abitanti per ettaro nei tessuti storici e si attiene negli altri su valori medi. Anche il rapporto di copertura si muove, generalmente, nella forbice media, fra il 25% e il 50%, è alto in limitate parti di tessuto storico e, invece, basso nella zona destinata ad attrezzature pubbliche. La densità di volume supera l'indice di 3 mc/mq nei tessuti storici, è compresa fra 1,5 e 3 mc/mq nelle zone residenziali recenti e bassa nella zona destinata ad attrezzature pubbliche.

Il subsistema storico e quello di mantenimento individuato dal piano strutturale risulta coerente con le differenze rilevate in queste analisi. Il piano strutturale delimita, inoltre, un subsistema a organizzazione morfologica da trasformare, comprendendovi anche una limitata fascia di territorio attualmente destinata all'agricoltura.

Le trasformazioni urbane in questo quartiere dovranno essere indirizzate soprattutto al ridisegno del margine urbano a partire dalla riorganizzazione delle funzioni pubbliche. La difficile accessibilità, attualmente limitata a via della Resistenza, riduce molto le possibilità di trasformazione. In assenza di un'altra connessione attraverso il nuovo ponte sulla Sieve, previsto dal piano strutturale, la capacità di carico è molto bassa.

*Mezzana* è il quartiere che completa il sistema insediativo del capoluogo a Nord del fascio ferroviario e a Ovest del centro. Le funzioni presenti sono variegata. Verso il centro e verso la collina prevale la residenza, caratterizzata da un tessuto di case mono- e pluri-familiari e un intervento residenziale a pianificazione unitaria. Sempre prossimo al centro, ma lungo la via Aretina è presente una importante area produttiva, quella dello stabilimento della Ruffino. Verso Ovest, lungo via Aretina, si sussegue la grande zona dismessa degli impianti ferroviari e, sul lato collinare, diverse zone male o sotto-utilizzate, nonché una struttura scolastica di livello superiore. Di conseguenza, la densità abitativa è bassissima in tutte le aree non residenziali, mentre raggiunge una certa consistenza nelle zone residenziali: supera i 200 abitanti per ettaro nelle tipologie edilizie condominiali, mentre risulta media nella larga parte del tessuto costituito da case singole, mono- e plurifamiliari. Nelle zone residenziali più pregiate sui versanti collinari, la densità scende, sotto la soglia dei 75 abitanti per ettaro. Il rapporto di copertura è



superiore al 50% limitatamente allo stabilimento Ruffino. A esclusione delle aree dismesse e degli insediamenti residenziali collinari, le restanti zone hanno un rapporto di copertura compreso fra il 25% e il 50%. La distribuzione della densità volumetrica segue quella del rapporto di copertura. Nella classe più alta, cioè oltre i 3 mc/mq, si trova oltre alla Ruffino anche la lottizzazione Mezzana.

Tranne gli insediamenti residenziali e due piccoli nuclei storici (uno ai Veroni e l'altro lungo la strada per il cimitero), individuati nel piano strutturale rispettivamente come subsistema a organizzazione morfologica da mantenere e subsistema storico, tutta la restante parte del quartiere è compresa nel subsistema a organizzazione morfologica da trasformare.

Per la sua localizzazione e le sue caratteristiche urbanistiche, il quartiere di Mezzana dovrà essere interessato da profonde trasformazioni. Queste dovranno riguardare anzitutto le aree dismesse ex ferroviarie. La trasformazione dovrà essere opportunamente integrata dal ridisegno delle zone a Nord di via Aretina, in modo da configurare una nuova parte urbana in completamento del centro esistente.

**Tab. 2.7 – Articolazione degli spazi urbani nell'Utoe n. 3 – Pontassieve**

quartiere	Spazi privati		Spazi pubblici		Strade		Totale	
	[ha]	%	[ha]	%	[ha]	%	[ha]	%
Pontassieve centro	18,76	62,40	5,76	19,1	5,66	18,5	<b>30,14</b>	<b>100</b>
I Villini	16,73	37,10	17,63	39,3	10,64	23,6	<b>45,00</b>	<b>100</b>
Il Fossato	6,25	63,7	1,34	13,6	2,24	22,7	<b>9,83</b>	<b>100</b>
Mezzana	29,23	70,00	5,50	13,3	7	16,7	<b>41,70</b>	<b>100</b>
La Nave	8,84	34,8	1,74	6,8	14,82	58,4	<b>25,40</b>	<b>100</b>
<b>Totale Utoe</b>	<b>79,81</b>	<b>52,4</b>	<b>31,91</b>	<b>20,9</b>	<b>40,36</b>	<b>26,7</b>	<b>152,10</b>	<b>100</b>

**Tab. 2.8 – Indicatori quantitativi del sistema insediativo nell'Utoe n. 3 – Pontassieve**

quartiere	Densità territoriale abitativa	Rapporto fra spazi pubblici e spazi privati	Rapporto medio di copertura per sup. fondiaria	Densità media di volume per sup. fondiaria
	[ab/ha]	[mq/mq]	[mq/mq]	[mc/mq]
Pontassieve centro	107	0,30	0,47	4,98
I Villini	93	1,05	0,51	5,50
Il Fossato	116	0,21	0,38	3,64
Mezzana	39	0,18	0,23	2
La Nave	4	0,02	0,88	6,20
<b>Totale Utoe</b>	<b>67</b>	<b>0,40</b>	<b>0,41</b>	<b>3,90</b>

*La Nave* è il quartiere prevalentemente produttivo, incardinato su via Lisbona. Le funzioni presenti sono riconducibili agli usi produttivi, sia in atto, sia dismessi. In tutto il quartiere, la densità abitativa è bassissima, riconducibile esclusivamente ai pochi alloggi di pertinenza delle attività produttive. Il rapporto di copertura, invece, si attesta generalmente su valori medi (fra il 25% e il 50%), a esclusione dell'area ex Centauro, dove il rapporto di copertura è inferiore al 25%. La densità volumetrica, invece, supera i 3 mc/mq in tutti i lotti affacciati su via Lisbona

che, infatti, possono essere ritenuti saturi. Una densità minore è rilevabile nelle aree a ovest, tra lo svincolo stradale e la linea ferroviaria.

Coerentemente con i caratteri fisici dell'area, il piano strutturale individua le aree produttive saturate lungo via Lisbona come subsistema insediativo a organizzazione morfologica da mantenere, mentre quelle più debolmente strutturate sono comprese nel subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare.

Nel nuovo assetto urbanistico, questo quartiere dovrà assumere una certa importanza soprattutto in quanto rappresenta l'ingresso principale al capoluogo. La realizzazione del nuovo sottopassaggio in località i Veroni e la trasformazione delle aree lungo il fascio dei binari dovranno contribuire a ridefinire il sistema urbano nel suo complesso. Nella fascia più vicina al corso del fiume Arno, la trasformabilità urbanistica del quartiere è fortemente condizionata dalla pericolosità idraulica.

#### 2.4.4 Utoe n. 4 – Sieci

Nell'Utoe n. 4 – Sieci ricadono due insediamenti. Il centro urbano delle Sieci e il nucleo minore di Monteloro.

*Le Sieci.* Il sistema insediativo delle Sieci è incardinato sulle aree urbane lungo via Aretina, dal depuratore in località Aschieto fino alla Nave Martelli. A questo sistema urbano lineare si aggiungono le aree a nord della linea ferroviaria, dalla strada per Molino del Piano fino al sottopassaggio dei Mandorli.

I tessuti urbani esistenti sono caratterizzati da funzioni residenziali, in parte di impianto storico, in parte risalenti agli anni Sessanta e Settanta e da funzioni produttive di piccole e medie dimensioni. Il nucleo storico è localizzato vicino alla confluenza di Sieci e Arno, diviso dall'impianto industriale della Brunelleschi. Gran parte delle aree residenziali si sviluppano dal centro storico verso Est. L'urbanizzazione a isolati è composta da edifici plurifamiliari di 3 o 4 piani, in parte di iniziativa pubblica. Altre due zone residenziali si trovano una lungo la strada per Molino, composta da edilizia mono- e bifamiliari; l'altra, invece, è una zona di ville sulla collina delle Falle. Oltre all'impianto della Brunelleschi, situato nel centro dell'insediamento, una zona produttiva chiude l'insediamento verso Est. Questa è composta in parte da piccoli insediamenti artigianali dove lo spazio lavorativo si coniuga alla residenza del proprietario; in parte si tratta invece di capannoni più consistenti.

La densità abitativa è una diretta conseguenza della distribuzione delle funzioni e della morfologia urbana. Essa supera i 200 abitanti per ettaro nelle zone residenziali vicine al centro storico e in tutti gli isolati caratterizzati da tipologie edilizie plurifamiliari. Si mantiene, invece, su valori fra 75 e 200 ab/ha nelle altre zone residenziali a eccezione di quelle caratterizzate da edificazione monofamiliare. Molto bassa è, inoltre, nelle zone produttive. Il rapporto di copertura è, invece, piuttosto omogeneo in tutto il sistema insediativo. Si attesta su valori compresi fra il 25% e il 50% sia nelle zone residenziali, sia in quelle produttive. Le uniche zone con un rapporto di copertura oltre il 50% riguarda alcuni isolati residenziali a Nord di via Aretina, in prossimità di piazza Albizi e una porzione del centro storico in prossimità della confluenza del Torrente Sieci e Arno. Rapporti di copertura inferiore al 25% sono, invece presenti nelle zone con case unifamiliari in località Le Falle e sulla direttrice verso Molino. In queste zone, nonché nelle zone produttive, anche la densità di volume è bassa (inferiore a 1,5 mc/mq). A eccezione delle zone produttive e parte delle zone residenziali sulla strada per Molino, la densità di volume supera, invece i 3 mc/mq.

I subsistemi insediativi del piano strutturale individuano i tessuti storici e definiscono come subsistema a organizzazione morfologica da mantenere tutte le aree residenziali esistenti (le espansioni degli anni Sessanta e Settanta a Est del centro, la lottizzazione delle Falle, l'insediamento esistente sulla via per Molino). Come subsistema a organizzazione morfologica da trasformare vengono, invece, individuate le zone produttive caratterizzate da fabbricati di medie dimensioni, l'espansione dei Mandorli a Nord della ferrovia, una zona di completamento della lottizzazione sulla strada per Molino nonché tutte le aree in destra e sinistra della Sieve, da ambo i lati della linea ferroviaria, cioè l'area della Brunelleschi e le altre aree utili a ridisegnare il nodo formato dalla confluenza dei due fiumi e dall'incrocio stradale.

Anche alle Sieci, le trasformazioni urbanistiche sono fortemente condizionate dalla pericolosità idraulica lungo il fiume Arno. Risulta di importanza strategica la soluzione dell'innesto della strada per Molino su via Aretina. Inoltre, il sistema insediativo va ridisegnato nelle aree produttive e completato nelle zone a Nord della ferrovia.

*Monteloro* è un piccolo insediamento lungo la strada comunale di Gricigliano

Le funzioni presenti sono quasi esclusivamente residenziali. Tranne qualche area a parcheggio ed il circolo Arci. La densità abitativa è generalmente molto bassa (inferiore a 75 abitanti per ettaro. Solo in qualche lotto all'inizio e alla fine del nucleo supera la soglia di 75 ab/ha. Si tratta degli stessi lotti che presentano un rapporto di copertura medio (fra il 25% e il 50%) e una densità volumetrica compresa fra 1,5 mc/mq e 3 mc/mq. Nelle restanti parti del nucleo, sia il rapporto di copertura, sia la densità volumetrica è bassa (rispettivamente inferiore al 25% e inferiore a 1,5 mc/mq).

Nel piano strutturale tutto l'insediamento esistente è compreso nel subsistema a organizzazione morfologica da mantenere. Come subsistema a organizzazione morfologica da trasformare sono individuate due limitate aree di completamento a Nord e a Sud del nucleo.

**Tab. 2.9 – Articolazione degli spazi urbani nell'Utoe n. 4 – Sieci**

<i>centro/nucleo</i>	<i>Spazi privati</i>		<i>Spazi pubblici</i>		<i>Strade</i>		<i>Totale</i>	
	<i>[ha]</i>	<i>%</i>	<i>[ha]</i>	<i>%</i>	<i>[ha]</i>	<i>%</i>	<i>[ha]</i>	<i>%</i>
Le Sieci	45,44	67,4	10,57	15,70	11,4	16,9	<b>67,41</b>	<b>100</b>
Monteloro	2,20	61,20	0,64	17,70	0,76	21,1	<b>3,60</b>	<b>100</b>
<b>Totale Utoe</b>	<b>47,64</b>	<b>67,0</b>	<b>11,21</b>	<b>15,80</b>	<b>12,16</b>	<b>17,1,</b>	<b>71,03</b>	<b>100</b>

**Tab. 2.10 – Indicatori quantitativi del sistema insediativo nell'Utoe n. 4 – Sieci**

<i>centro/nucleo</i>	<i>Densità territoriale abitativa</i>	<i>Rapporto fra spazi pubblici e spazi privati</i>	<i>Rapporto medio di copertura per sup. fondiaria</i>	<i>Densità media di volume per sup. fondiaria</i>
	<i>[ab/ha]</i>	<i>[mq/mq]</i>	<i>[mq/mq]</i>	<i>[mc/mq]</i>
Le Sieci	54	0,23	0,31	2,64
Monteloro	25	0,30	0,20	1,22
<b>Totale Utoe</b>	<b>52</b>	<b>0,23</b>	<b>0,30</b>	<b>2,57</b>

In quest'Utoe, il rapporto fra spazi pubblici e spazi privati risulta piuttosto equilibrato. Anche il rapporto di copertura e la densità di volume possono essere giudicati congrui alle dimensioni dei diversi nuclei.

#### 2.4.5 Considerazioni conclusive

A Pontassieve, quasi il 90% della popolazione è insediata nel sistema urbano. Questo ha un carattere marcatamente policentrico e si articola in 5 centri principali e 4 nuclei minori. In considerazione del fatto che nel recente passato l'edificazione esistente nel territorio rurale e aperto è stata in gran parte riutilizzata e la normativa regionale e il piano strutturale impediscono la realizzazione di nuovi volumi non strettamente legati alla conduzione dei fondi agricoli, il fabbisogno di nuovo spazio abitativo e lavorativo deve essere reperito all'interno del sistema urbano. Questo è precisamente individuato dalle tavole del piano strutturale sotto la voce sistema insediativo.

**Tab. 2.11 – Sistema insediativo esistente e sistema insediativo di piano strutturale**

<i>Nucleo insediativo</i>	<i>Sistema insediativo</i>		<i>Incremento</i>	
	<i>esistente</i>	<i>piano strutturale</i>		
	<i>[ha]</i>	<i>[ha]</i>	<i>[ha]</i>	<i>%</i>
Pontassieve	157,70	188,98	31,28	19,8
Sieci	67,41	93,22	25,81	38,3
Molino del Piano	32,52	57,08	24,56	75,5
Santa Brigida	16,65	23,22	6,57	39,5
Montebonello	22,95	41,64	18,69	81,4
Doccia	5,09	7,42	2,33	45,8
Fornello	3,94	5,97	2,03	51,5
Acone	4,72	7,33	2,61	55,3
Monteloro	3,60	5,76	2,16	60,0
<b>Totale</b>	<b>314,58</b>	<b>430,62</b>	<b>116,04</b>	<b>36,9</b>

Complessivamente, il piano strutturale mette a disposizione del regolamento urbanistico circa 116 ettari per nuove aree urbane. A questa superficie si aggiungono altre 20 ettari di aree da trasformare nel sistema insediativo esistente. Si tratta di superfici considerevoli che solo in parte trovano una loro definizione progettuale nell'ambito di questo primo regolamento urbanistico.

## 2.5 L'articolazione del sistema insediativo di progetto

L'articolazione del sistema insediativo ha come primo riferimento gli indirizzi programmatici espressi dal piano strutturale. Il regolamento urbanistico si propone, dunque, di:

- “promuovere, la prioritaria attuazione delle trasformazioni afferenti alle aree, o ai complessi di immobili, maggiormente caratterizzati da degrado, ovvero in condizioni di inutilizzazione, o di marcata sottoutilizzazione”;
- “ammettere le trasformazioni implicanti modificazioni dell'organizzazione territoriale, ovvero consistenti incrementi del carico insediativo, o delle funzioni attrattive di flussi di utenza, solamente se e quando sia assicurata la preventiva o simultanea realizzazione di

quanto necessario a fornire alle aree interessate adeguati livelli di accessibilità e di percorribilità”;

- “promuovere, fermi restando i primi due indirizzi ora espressi, la prioritaria attuazione delle trasformazioni maggiormente suscettibili di concorrere alla realizzazione delle fondamentali scelte di assetto del presente piano, ovvero di innescare processi di riqualificazione interessanti più ampi contesti rispetto a quelli di diretta effettuazione delle trasformazioni medesime”.

Secondo questi criteri vanno lette le disposizioni della Giunta municipale di dare attuazione prioritaria alle aree elencate nella delibera del 5 ottobre 2004. Come si evince da un esame di questo elenco si tratta da una parte di previsioni derivanti dal previgente strumento urbanistico le quali, per quanto decise da tempo, non hanno ancora trovato attuazione. Dall'altra parte si tratta di un insieme di aree ritenute strategiche per la riqualificazione dei singoli centri se non addirittura per lo sviluppo del Comune nel suo complesso. Prime fra tutte figurano le aree ferroviarie dismesse nel capoluogo e tutte le parti urbane legate alla sua trasformazione. A Molino del Piano si tratta della cava dismessa di via Montetrini e un nuovo collegamento viario con la strada per Doccia. A Santa Brigida sono le aree che comprendono la nuova scuola elementare.

Viceversa, alle Sieci non è ancora matura la discussione sul miglioramento dell'innesto stradale per Molino. Conseguentemente, le aree della Brunelleschi e tutte quelle a nord della linea ferroviaria non vengono definite nel loro assetto dal presente regolamento urbanistico ma si rinvia a uno strumento successivo. Anche le trasformazioni urbane a Montebonello, strettamente connesse alla variante della strada provinciale, non possono essere progettate prima della definizione compiuta della nuova strada. Anche in questo caso, il regolamento urbanistico si limita a disciplinare i tessuti esistenti, senza dare attuazione a nuove previsioni di piano.

Le scelte per lo sviluppo del sistema insediativo urbano si articolano nel presente regolamento urbanistico in due blocchi:

- il primo riguarda i tessuti edilizi esistenti. L'analisi della struttura fisica, sociale e funzionale delle diverse porzioni di città ha permesso di identificare zone omogenee per morfologia o funzione prevalente; in base alle norme tecniche di attuazione del regolamento urbanistico, le trasformazioni urbanistiche ammesse possono avvenire direttamente con atti abilitativi e solo nei casi in cui gli interventi possono modificare gli assetti insediativi è previsto il piano attuativo;
- il secondo blocco sul quale agisce il regolamento urbanistico riguarda la trasformazione delle aree strategiche e delle aree di nuovo impianto, sopra menzionate (ambiti a progettazione unitaria); le regole per la loro trasformazione, sia per quanto riguarda le quantità, sia per quanto concerne le funzioni, sono contenute nelle schede di progetto di ogni singolo ambito; la loro attuazione è subordinata a un progetto unitario oppure a un piano attuativo.

### *2.5.1 L'articolazione del sistema insediativo urbano*

Come è già stato accennato nel primo capitolo, l'articolazione del sistema insediativo comprende le seguenti zone:

- insediamento urbano storico;
- attrezzatura pubblica e verde pubblico nel centro storico;

- insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto;
- insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto rado;
- insediamento urbano recente prevalentemente produttivo;
- impianto ferroviario;
- attrezzatura pubblica;
- verde pubblico;
- parcheggio pubblico;
- viabilità storica;
- viabilità esistente;
- corso d’acqua e relativa pertinenza;
  - ambito assoggettato a progettazione unitaria;

Sono inoltre individuati ambiti la cui trasformazione urbanistica è limitata in funzione di interventi pubblici o privati da definire successivamente. Si tratta di

- area a trasformabilità urbanistica differita;
- corridoio infrastrutturale.

Gli immobili, individuati sulle tavole del regolamento urbanistico, sottoposti a un particolare regime di tutela sono:

- edificio di interesse culturale;
- edificio di interesse culturale limitato all’assetto esterno;

L’*insediamento urbano storico* comprende tutto il subsistema insediativo storico individuato nel piano strutturale ricadente nei tessuti urbani; esso comprende dunque i tessuti edilizi storici che risalgono a prima degli anni Cinquanta del XX secolo. (segue descrizione del territorio da tabella 2.12)

Per *Attrezzature pubbliche e verde pubblico nel centro storico* si intendono tutti gli standard presenti nell’insediamento urbano storico. Pertanto si tratta di una specificazione di detta zona.

I tessuti esistenti, prevalentemente residenziali, sono stati suddivisi in due zone, denominate rispettivamente *insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto* e *insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto rado*. La distinzione è basata sulle densità abitative e volumetriche esistenti. Tutti i tessuti con una densità abitativa inferiore a 200 ab/ha e una densità volumetrica inferiore a 1,5 mc/mq sono stati compresi nei tessuti radi. viceversa, laddove uno soltanto o tutti e due gli indicatori superano la soglia stabilita, i tessuti sono stati definiti compatti. (segue descrizione del territorio da tabella 2.12)

Con la dizione di *insediamento urbano recente prevalentemente produttivo* vengono individuate tutte le zone urbane destinate soprattutto alla produzione di beni e servizi. Per una maggiore flessibilità nella gestione del regolamento urbanistico non si sono individuate ulteriori specificazioni in ordine alle funzioni produttive (manifatturiere, commerciali, direzionali, eccetera). (segue descrizione del territorio da tabella 2.12)

Gli impianti ferroviari individuano le porzioni del territorio comunale occupate dai binari ferroviari.

Le aree riconducibili agli standard urbanistici ex D.M. 1444/1968 sono individuate tenendo distinte le voci attrezzature pubbliche (comprendenti le aree per l'istruzione e quelle per attrezzature di interesse comune), il verde pubblico (spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport) e i parcheggi pubblici (in aggiunta ai parcheggi pertinenziali). (segue descrizione del territorio da tabella 2.12) Per una descrizione più dettagliata si rimanda al successivo paragrafo 2.5.3.

Le rimanenti voci della zonizzazione ordinaria si riferiscono al sedime della viabilità storica e della viabilità ordinaria esistente, nonché alle parti interessate dai corsi d'acqua.

**Tab. 2.12 – Articolazione del sistema insediativo**

	Pontassieve	Sieci	Molino del Piano	Montebonello	Santa Brigida	Acone	Doccia	Fornello	Monteloro	<i>totale</i>
insediamento urbano storico (compresi standard ivi ricadenti)	16,5	6,0	5,6	4,4	5,2	1,0	0,9	0,9	0,0	<b>40,5</b>
insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto	30,9	16,0	7,6	8,5	5,2	1,0	1,5	0,4	0,5	<b>71,6</b>
insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto rado	9,0	6,8	4,5	1,9	2,8	1,6	1,2	1,5	1,8	<b>31,1</b>
insediamento urbano recente prevalentemente produttivo	33,2	15,3	6,5	3,4	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>59,8</b>
attrezzatura pubblica	10,1	2,7	1,7	0,9	0,3	0,3	0,2	0,2	0,4	<b>16,8</b>
verde pubblico	14,5	4,0	2,2	1,7	2,1	0,2	0,1	0,0	0,0	<b>24,8</b>
parcheggi pubblici	4,9	2,2	0,6	0,2	0,4	0,1	0,0	0,0	0,2	<b>8,6</b>
standard di previsione (su aree attualmente agricole)	0,2		0,6							<b>0,8</b>
impianti ferroviari	5,7	2,7								<b>8,4</b>
viabilità storica	2,4	3,2	1,6	1,0	0,4	0,3	0,4	0,5	0,3	<b>10,1</b>
viabilità esistente	24,3	6,0	3,0	1,3	0,5	0,3	0,5	0,2	0,1	<b>36,2</b>
distributori di carburante	1,0	0,3								<b>1,3</b>
corsi d'acqua e relative pertinenze		1,4	0,7	0,5						<b>2,6</b>
ambiti assoggettati a progettazione unitaria	26,2	12,9	7,9	1,1	1,9	0,3	0,0	0,3	2,4	<b>53,0</b>
aree a trasformabilità urbanistica differita (su aree attualmente agricole)	10,1	13,7	15,2	16,8	3,0	1,4	2,3	0,7		<b>63,2</b>
<b>TOTALE</b>	<b>189,0</b>	<b>93,2</b>	<b>57,7</b>	<b>41,6</b>	<b>23,2</b>	<b>6,4</b>	<b>7,1</b>	<b>4,6</b>	<b>5,7</b>	<b>428,7</b>

### 2.5.2 *Le trasformazioni urbanistiche previste e quelle differite*


Come si è detto, le trasformazioni urbane rilevanti e le aree sottoposte a un regime di tutela particolare in funzione delle future trasformazioni, sono individuate dalle voci *ambiti assoggettati a progettazione unitaria, aree a trasformabilità urbanistica differita e corridoi infrastrutturali*.

Nel seguito si provvederà a una loro descrizione dettagliata rendendola prima esplicita nella seguente tabella che prende in considerazione, per ciascun ambito assoggettato a progettazione unitaria, il consumo dei parametri massimi stabiliti dal piano strutturale.



**Tab. 2.13 – Trasformazioni urbanistiche previste**

**"Ambiti a progettazione unitaria" del primo regolamento urbanistico  
Comune di Pontassieve**

 Ambito già trasformato incluso nelle previsioni dimensionali del P.S. (al 31.12.2002)  
(già rilasciata C.E. nel periodo compreso tra il 1.1.2003 e l'adozione del R.U.)

denominazione	dati principali sup. terr.	utilizzazioni compatibili	dimensionamento					standard	
			alloggi		manifatturiero		servizi vendibili p. letto sistema insed. [n.]	d'ambito [mq St]	di cui nuovi [mq St]
			[n.]	[mq Su]	[mq St]	[mc]			
<b>Utoce 1</b>									
M1 Via Mazzini - lotto A	1.104	abitazioni	3	300	-	-	-	0	0
M2 Cava	76.230	abitazioni	95	7.200	-	-	-	30.000	30.000
M3 Ampl. Cim. Molino	1.472	attrezzature	-	-	-	-	-	1.472	1.472
F1 Scorna (estensione)	3.235	abitazioni	5	450	-	-	-	0	0
D0 Lottizz. Doccia 3	1.834	abitazioni	6	540	-	-	-	0	0
SB1 Via Piana	8.065	abitazioni	27	2.160	-	-	-	3.995	3.995
SB2 Palafreno	2.090	abitazioni	4	400	-	-	-	0	0
SB3 Ampl. Cim. S. Brigida	293	attrezzature	-	-	-	-	-	293	293
SB4 Nuova scuola	7.792	attrezzature	-	-	-	-	-	7.792	7.792
SB5 Vecchia scuola	1.390	abitazioni	26	2.100	-	-	-	0	0
<b>Totale</b>	<b>94.323</b>		<b>140</b>	<b>11.050</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43.552</b>	<b>43.552</b>
<b>Dimensionamento massimo del Piano Strutturale (art.24):</b>			250	19.100	15.000	35.000	33.000	-	-
<b>Residuo:</b>			110	8.050	15.000	35.000	33.000	-	-
<b>Utoce 2</b>									
MB2 Ampl. Cim. Monteb.	1.182	attrezzature	-	-	-	-	-	1,182	1,182
MB1 Albergo Pian D'Ercole	10.508	produttivo	-	-	-	10.508	55	1.114	1.114
A1 Acone - ultimo lotto	3.171	abitazioni	8	600	-	-	-	0	0
<b>Totale</b>	<b>13.679</b>		<b>8</b>	<b>600</b>	<b>0</b>	<b>10.508</b>	<b>55</b>	<b>2.296</b>	<b>2.296</b>
<b>Dimensionamento massimo del Piano Strutturale (art.24):</b>			160	13.600	15.000	35.000	31.000	-	-
<b>Residuo:</b>			152	13.000	15.000	35.000	20.492	-	-
<b>Utoce 3</b>									
P1 Mezzana	47.495	abit., attr.	125	10.000	-	-	0	23.985	23.985
P2 Ruffino	38.748	prod., attr.	-	-	0	6.000	0	530	530
P3 Ampl. area Balducci	10.650	attrezzature	-	-	-	-	-	10.650	10.650
P4 Parco della Libert�	27.370	attrezzature	-	-	-	-	-	27.370	0
P5 Ampl. Cim. Miseric.	13.790	attrezzature	-	-	-	-	-	13.790	13.790
P6 Aree ex ferroviarie	98.380	abit. prod. attr.	180	16.200	25.000	53.000	25.000	20.000	20.000
P7 Area Centauro	20.500	produttivo	-	-	7.751	13.000	7.751	5.000	5.000
P8 Albergo I Veroni	5.510	produttivo	-	-	-	-	5.510	65	0
<b>Totale</b>	<b>262.443</b>		<b>305</b>	<b>26.200</b>	<b>32.751</b>	<b>72.000</b>	<b>38.261</b>	<b>101.325</b>	<b>73.955</b>
<b>Dimensionamento massimo del Piano Strutturale (art.24):</b>			490	41.700	35.000	80.000	74.000	-	-
<b>Residuo:</b>			185	15.500	2.249	8.000	35.739	-	-
* per l'ambito P6 la Su � dedotta ipotizzando una Su media di 90 mq ad alloggio									
** per l'ambito P6 la St � dedotta dal Piano Guida: circa (98.380 - 5.000 - 15.000)/3 (cio� 3 parti uguali tra residenziale, produttivo e servizi)									
*** per l'ambito P7 la St � dedotta dal Piano Guida: circa (20.500 - 5.000)/2 (cio� 2 parti uguali tra produttivo e servizi)									
**** per l'ambito P6 il volume � dedotto dal Piano Guida: (61.000 - 12.000 + 170.000 - 60.000)/3 (cio� 1/3 produttivo e 2/3 per servizi)									
**** per l'ambito P7 il volume � dedotto dal Piano Guida: circa 40.000/3 (cio� 1/3 produttivo e 2/3 per servizi)									
<b>Utoce 4</b>									
S0 Lott. via Fonti ovest	1.882	abitazioni	5	500	-	-	-	0	0
S1 I Giani	16.314	abitazioni	15	1.800	-	-	-	6.525	6.525
S2 Ampl. cimitero Sieci	9.253	attrezzature	-	-	-	-	-	9.253	9.253
S3 Ampl. Polisportiva	42.280	attrezzature	-	-	-	-	-	42.280	26.312
S4 I Giani - lotto Ater	1.526	abitazioni	12	1.080	-	-	-	0	0
S5 Albergo I Mandorli	12.884	produttivo	-	-	0	0	12.884	5.150	5.150
S6 Lott. I Mandorli	46.698	abitazioni	71	6.390	-	-	-	27.193	27.193
ML1 Monteloro	15.581	abitazioni	18	1.920	-	-	-	6.230	6.230
ML2 Ampl. Circ. Monteloro	5.806	attrezzature	-	-	-	-	-	5.806	5.806
ML3 Le Fonti	95.381	abitazioni	38	3.800	-	-	-	0	0
ML4 Albergo Le Fonti	76.073	produttivo	-	-	-	10.000	-	0	0
ML5 Parco Colle Guadagni	1.266.840	attrezz. gener.	-	-	-	-	-	0	0
<b>Totale</b>	<b>1.590.518</b>		<b>159</b>	<b>15.490</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22.884</b>	<b>102.437</b>	<b>86.469</b>
<b>Dimensionamento massimo del Piano Strutturale (art.24):</b>			400	34.000	14.000	32.000	29.000	-	-
<b>Residuo:</b>			241	18.510	14.000	32.000	6.116	-	-
<b>Totale generale</b>	<b>1.960.963</b>		<b>612</b>	<b>53.340</b>	<b>32.751</b>	<b>72.000</b>	<b>71.653</b>	<b>249.610</b>	<b>206.272</b>
<b>Dimensionamento massimo del Piano Strutturale (art.24):</b>			1.300	110.600	79.000	182.000	167.000	400	-
<b>Residuo:</b>			688	57.260	46.249	110.000	95.347	210	-

- Utoe n. 1 Molin del Piano

Nella Utoe - 1 vi sono quattro centri abitati: Molin del Piano, Santa Brigida, Doccia e Fornello.

Il presente regolamento urbanistico prevede per Molin del Piano, il maggiore dei quattro centri abitati, l'attuazione di uno dei più rilevanti ambiti a progettazione unitaria, M2-Cava- via della Torre e via XXV Aprile nel quale ricadono due comparti: uno corrispondente alle aree comprese fra via XXV aprile ed il cimitero e l'altro corrispondente alle aree della cava. L'attuazione di questo ambito è subordinata alla realizzazione della viabilità alternativa a via XXV aprile e agli interventi di rinaturalizzazione del fronte di cava. Le altre attuazioni sono quelle previste dal vigente piano regolatore generale.

Le trasformazioni differite dovranno contribuire, quando saranno attuate, al completamento della viabilità alternativa a via XXV aprile, alla riqualificazione delle aree fluviali, al reperimento di aree da destinare alla sosta e una generale sistemazione del sistema insediativo che produca una maggiore qualità urbana attraverso percorsi protetti, verde attrezzato e un nuovo rapporto con il fiume.

- Utoe n. 2 Montebonello

In questa Utoe sono presenti due centri abitati: Montebonello e Acone. Il primo è in realtà una parte di un centro abitato più ampio, che però ricade nei confini amministrativi del comune di Rufina. A parte i confini comunali questo centro abitato è stato considerato, anche dal piano strutturale, un unico sistema insediativo, Montebonello – Rufina. Tutto il nucleo abitato deve risolvere da anni problemi di viabilità a scala interregionale, per questo è stato individuato un corridoio infrastrutturale che circonda l'abitato di Montebonello, che è anche il confine del sistema insediativo, corrispondente al terzo lotto della variante alla statale 67, attualmente in fase di progettazione preliminare. Questo non consente, come già detto, di attuare tutte le trasformazioni previste dal piano strutturale, le quali sono rimandate al momento della definizione del tracciato stradale e della sua realizzazione.

L'unica attuazione prevista da presente regolamento è l'albergo Pian d'Ercole già inserito nello strumento urbanistico che si intende sostituire.

Tutte le trasformazioni differite sono strategiche per l'abitato di Montebonello, ma anche per l'insieme del sistema insediativo transcomunale, perché intendono risolvere problemi di viabilità, di sosta, di recupero di aree industriali dismesse, di delocalizzazione di industrie insalubri, di recupero di aree fluviali degradate. L'insieme delle trasformazioni, compresa quella più importante del nuovo tracciato stradale della statale 67, dovrà essere pensato, progettato e realizzato tenendo conto dello straordinario paesaggio che attraversa questo territorio e della sua fragilità dovuta ai due fiumi, Sieve e Argomenna, che lo attraversano.

Per il centro abitato di Acone è prevista la realizzazione di un solo edificio, quale completamento di una vecchia lottizzazione, mentre viene rimandata ad una futura trasformazione la sistemazione delle aree adiacenti a quelle già utilizzate da attrezzature sportive e ricreative.

Utoe n. 3 – Pontassieve

Questa Utoe è costituita dal solo centro abitato di Pontassieve capoluogo. Le aree che il presente regolamento intende attuare sono strategiche per l'intero sistema insediativo. Per la prima volta, dopo gli interventi del dopoguerra, si interviene in modo determinante nella definizione di ampie aree all'interno della città, come le ex aree ferroviarie.

L'intera area di accesso a Pontassieve, fra il quartiere di Mezzana e la zona artigianale a sud, così come è venuta configurandosi negli ultimi anni e per le estese aree sottoutilizzate o abbandonate, è priva di un luogo cui affidare la propria centralità urbana, riconoscibile ed utilizzabile come riferimento ed orientamento. La separazione, imposta dall'area ferroviaria, dei due luoghi urbani, zona nord e zona sud, ha caratterizzato infine in modo pesante l'intero sistema urbano. Il primo obiettivo del progetto dovrà quindi essere quello di sviluppare un nuovo assetto urbano che organizzi il complesso delle nuove funzioni da insediare nella forma di sistema policentrico urbano e di area metropolitana e che ristabilisca le interconnessioni con gli altri sistemi o poli urbani.

Dunque la definizione di un perimetro urbano fra il recente insediamento di Mezzana e i Veroni, ricco di funzioni diverse fra loro, strutturate su di un viale urbano ottenuto dalla via Aretina rinnovata, quale asse centrale dell'intero sistema, darà compiutezza e riconoscibilità al sistema insediativo. Il mix funzionale con l'ampliamento delle Cantine Ruffino, insieme alle funzioni delle aree ferroviarie, all'insediamento di attrezzature di servizio in Borgo Verde, come il palazzo della salute, le residenze inserite nelle aree ferroviarie e nell'area fra Mezzana e l'Istituto Balducci, in quest'ultimo vi è anche il palazzo polifunzionale (sport, teatro, sala convegni etc.) l'albergo dei Veroni, consentiranno di realizzare un nuovo polo urbano.

L'ambito a progettazione unitaria P1 - Mezzana è composto da tre comparti non adiacenti fra loro, ma ognuno di essi ha una determinante funzione urbana. Nel comparto P1a - Mezzana - saranno realizzate edifici residenziali per il libero mercato ed edifici residenziali pubblici da assegnare ad affitti convenzionati. Nel comparto P1b - Casa Rossa - saranno realizzate attrezzature pubbliche sia attraverso il recupero degli edifici esistenti, sia attraverso la nuova edificazione. Il comparto P1c - Lotto D - è destinato a verde pubblico, la sua sistemazione ha il compito di ricucire i due quartieri di Mezzana, quello costruito negli anni settanta e quello costruito negli anni novanta. A causa dell'elevato rischio geologico dell'area del lotto D non è stato possibile procedere alla realizzazione degli edifici previsti Piano di Edilizia Economica e Popolare approvato nel 1991.

Anche il recupero dell'ex area industriale Centauro con l'adiacente realizzazione del sottopasso dei Veroni completerà l'insediamento artigianale commerciale della lottizzazione "La Nave", definendo questa parte del sistema insediativo, che è anche l'ingresso alla città.

Le aree a trasformazione differita sono ancora tante, ma fortemente condizionate: l'area del Fossato è condizionata alla realizzazione del nuovo ponte sulla Sieve, previsto per risolvere i problemi di accessibilità a questo quartiere. L'area ferroviaria a sud del fascio dei binari è fortemente condizionata dalle attività industriali delle ferrovie. L'area che dal colombaiotto arriva allo svincolo di Rosano, la prima parte, area artigianale Guidotti, sarà completamente ristrutturata in un progetto già presentato alla Amministrazione Comunale in conformità al piano regolatore vigente, mentre per la seconda parte, quella più prossima alla rotonda, è stata differita la sua realizzazione, fortemente condizionata dalla elevata pericolosità idraulica accertata dal Piano di Assetto Idrogeologico. L'attuazione dell'area così detta dell'asilo nido comunale è fortemente condizionata dalla realizzazione di un nuovo e più grande e moderno

nido di infanzia. L'area a monte dell'albergo I Veroni, la fornace, invece è condizionata dalla definitiva sistemazione, non solo infrastrutturale, ma anche delle funzioni che si andranno ad insediare nell'intera area, che diventerà anche il nuovo ingresso alla città.

Utoe n.4 – Sieci -

Questa Utoe conta due centri abitati: Sieci e Monteloro

A Sieci le attuazioni delle aree di trasformazione previste dal piano strutturale, sono molto limitate: se ne prevede solo una ai Giani, già prevista peraltro dal piano regolatore vigente. Questa scelta è dovuta al fatto che ancora non sono mature le condizioni per procedere a quel riordino complessivo delle infrastrutture stradali che è la parte strategica del piano strutturale e del programma della città sostenibile delle bambine e dei bambini approvato. Mentre per le aree fra la zona artigianale ed il depuratore di Aschieto l'attuazione è stata differita in quanto essa è preordinata alla deperimetrazione delle aree sensibili del piano territoriale di coordinamento Provinciale (P.T.C.P.). La realizzazione in corso del nuovo quartiere dei Mandorli consente a questo centro abitato di soddisfare comunque le immediate esigenze abitative. Il presente regolamento prevede, sempre nel nuovo quartiere dei Mandorli, la realizzazione del parco dello sport, un luogo dove oltre alle attività sportive, che già oggi vengono svolte, possano svolgersi attività ricreative, culturali, insieme ad esercizi pubblici, etc, strutturati in ampi spazi verdi. Per la realizzazione di questa importante attrezzatura collettiva è necessario che il progetto sia accompagnato da un dettagliato documento economico- finanziario e gestionale.

A Monteloro, le aree per le quali si prevede la trasformazione sono sostanzialmente due nel centro abitato; inoltre vi sono quelle già previste dal piano regolatore generale vigente alle Fonti: albergo, parco del colle Guadagni, demolizione e ricostruzione di parte delle ex stalle di Rosignano. A Monteloro, dunque, l'area di trasformazione residenziale localizzata per una gran parte dietro la prima fila di case e del ristorante lungo la strada comunale è destinata ad edilizia libera e per una porzione più limitata a destra della strada comunale, è destinata alle abitazioni pubbliche da assegnare ad affitto convenzionato. L'altra area, adiacente al circolo Arci, che si intende attuare è dedicata all'ampliamento delle attività ricreative e sportive del circolo. In questo piccolo centro abitato il presente regolamento urbanistico attua tutte le previsioni del piano strutturale.

### *2.5.3 Gli standard urbanistici*

La valutazione delle aree di interesse collettivo qui esposta riguarda esclusivamente la loro quantità misurata secondo le indicazioni date dal D.M. 1444/68 e si riferisce agli standard per la residenza (art.3 del D.M.) e agli standard per le attrezzature pubbliche di interesse generale (art.4.5 del D.M.), vale a dire agli standard di interesse locale, il cui raggio di influenza è ragionevole farlo coincidere con l'estensione di ciascuna Utoe, e agli standard di interesse generale, per i quali non è più ragionevole far riferimento alle singole Utoe bensì all'intero comune facendo anche considerazioni sul contesto sovracomunale.

Non è stata effettuata alcuna valutazione quantitativa specifica per quanto riguarda gli standard per le attività produttive (art.5 del D.M.), in quanto per questo tipo di attività la valutazione va condotta per ogni singolo insediamento e già il piano strutturale aveva affrontato l'argomento in

modo esauriente per tutte le zone produttive esistenti sul territorio, ancorché trattasi di zone caratterizzate dalla compresenza di funzioni abitative, strettamente connesse con il tessuto residenziale e di estensione contenuta.

Per quanto concerne la qualità degli standard esistenti questa è stata valutata mediante la formulazione di giudizi espressi sia sulle aree adibite a verde pubblico che su quelle adibite a parcheggio pubblico, facendo riferimento ad un loro raggio di influenza coincidente con la frazione alla quale appartengono e, per quanto riguarda il solo capoluogo, coincidente con uno dei cinque quartieri in cui è stato idealmente suddiviso. Questa valutazione della qualità, che prende in considerazione caratteri intrinseci ed estrinseci di ciascuno tra i principali giardini o parcheggi, è riportata nell'elaborato b1 "schede monografiche città esistente".

Per quanto concerne invece la valutazione della qualità degli standard di previsione questa è demandata come di consueto ai piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, che dovranno essere redatti per ciascun ambito assoggettato a progettazione unitaria individuato nel regolamento urbanistico.

Ritornando all'oggetto della presente trattazione, la valutazione della quantità degli standard esistenti e di previsione è stata effettuata mediante la misurazione del rapporto tra gli abitanti e le aree destinate a scuole, attrezzature, verde, parcheggio, appartenenti a ciascuna delle quattro Utoe, nonché mediante il confronto tra i valori ottenuti (esistenti e di previsione) con i valori minimi indicati dal D.M. 1444/68, espressi in mq/ab.

#### *Misurazione degli abitanti*

Per il numero degli abitanti esistenti si è fatto riferimento al censimento 2001 che fornisce i valori per ognuna delle quattro Utoe. Gli stessi valori sono stati utilizzati anche per calcolare gli standard di previsione in quanto, ancorché sia scontato un incremento degli abitanti nell'arco del quinquennio a cui si riferisce questo primo regolamento urbanistico, l'aumento degli abitanti dovrebbe essere inconsistente in considerazione del fatto che il piano strutturale stima un passaggio da 20.560 unità nel 2001 a 20.894 nel 2016 su l'intero territorio comunale e, conseguentemente, calcolare gli standard futuri di R.U. (al 2010) utilizzando il valore degli abitanti attuali non conduce a differenze di risultato apprezzabili. Inoltre, delle 334 unità in aumento, sarebbe stata difficilmente stimabile sia la ripartizione nel tempo sia la ripartizione tra le singole Utoe.

#### *Misurazione delle aree*


Per quanto riguarda il calcolo degli standard attuali sono state considerate tutte le aree che attualmente sono adibite ad una delle funzioni specifiche indicate dal D.M., dunque vi sono incluse anche quelle per le quali il R.U. prevede la riconversione in altri usi (come p.es. la vecchia scuola di S.Brigida o il verde sportivo "Don Maestrini" a Pontassieve). Queste differenze sono apprezzabili dal confronto tra l'elaborato b1 "schede monografiche città esistente" e gli elaborato d3 "nuovo assetto del territorio".

Per quanto riguarda il calcolo degli standard di previsione sono state considerate sia le aree precedenti, ovviamente escluse le aree da riconvertire in altri usi, sia le aree che il R.U. localizza direttamente come standard di previsione, per le quali scatta il vincolo quinquennale preordinato alla espropriazione (sono queste costituite dai tre parcheggi a S.Brigida, dall'attrezzatura in via Lisbona nel capoluogo, dal verde a Molin Laura e dall'ampliamento del depuratore idropotabile

al Fossato). Ma le aree che concorrono maggiormente ad innalzare il livello quantitativo degli standard futuri sono rappresentate da quelle ricadenti all'interno degli ambiti che il R.U. assoggetta "a progettazione unitaria". Queste aree, fatta eccezione per quelle identificabili con gli ambiti interamente dedicati ad accogliere funzioni di interesse pubblico, non sono specificatamente localizzate in quanto spetta ai piani attuativi sia la loro localizzazione che la definizione della loro quantità e ripartizione tra le diverse tipologie del verde e parcheggio, pur nel rispetto delle quantità minime indicate nelle schede norma di R.U. che contraddistinguono ciascun ambito. Ne deriva che la loro ripartizione può essere in questa fase soltanto stimata. I risultati della stima sono riportati nella tabella che segue, in cui sono indicate le quantità di aree da reperire proprio in questi ambiti e che hanno poi determinato i risultati forniti dai due grafici successivi.

**Tab. 2.14 – Gli standard degli ambiti assoggettati a progettazione unitaria**

**"Ambiti a progettazione unitaria" del primo regolamento urbanistico  
Comune di Pontassieve**

 Ambito già trasformato incluso nelle previsioni dimensionali del P.S. (al 31.12.2002)  
(già rilasciata C.E. nel periodo compreso tra il 1.1.2003 e l'adozione del R.U.)

	denominazione	dati principali		standard						tipologia standard generali								
		sup. terr.	utilizzazioni compatibili	standard		Scuole	Attrezz.	tipologia standard locali			Scuole sup.	Attr. San.	Parchi	Totale				
				d'ambito [mq Str]	di cui nuovi [mq Str]			Verde	Parcheggi	Altro					Totale			
		[mq]																
Uoce 1 Miano del Piano F D S. Maria Brigida	M1 Via Mazzini - lotto A	1.104	abitazioni	0	0													
	M2 Cava	76.230	abitazioni	30.000	30.000			15.000	6.000	9.000	30.000							
	M3 Ampl. Cim. Molino	1.472	attrezzature	1.472	1.472		1.472				1.472							
	F1 Scorna (estensione)	3.235	abitazioni	0	0						0							
	D0 Lottizz. Doccia 3	1.834	abitazioni	0	0						0							
	SB1 Via Piana	8.065	abitazioni	3.995	3.995			2.857	1.138		3.995							
	SB2 Palafreno	2.090	abitazioni	0	0						0							
	SB3 Ampl. Cim. S. Brigida	293	attrezzature	293	293		293				293							
	SB4 Nuova scuola	7.792	attrezzature	7.792	7.792	7.792					7.792							
	SB5 Vecchia scuola	1.390	abitazioni	0	0						0							
<b>Totale</b>	<b>94.323</b>			<b>43.552</b>	<b>43.552</b>	<b>7.792</b>	<b>1.765</b>	<b>17.857</b>	<b>7.138</b>	<b>9.000</b>	<b>43.552</b>							
Uoce 2 A B A	MB2 Ampl. Cim. Monteb.	1.182	attrezzature	1,182	1,182		1,182				1,182							
	MB1 Albergo Pian D'Ercole	10.508	produttivo	1.114	1.114			1.114			1.114							
	A1 Acone - ultimo lotto	3.171	abitazioni	0	0						0							
	<b>Totale</b>	<b>13.679</b>			<b>2.296</b>	<b>2.296</b>	<b>0</b>	<b>1.182</b>	<b>0</b>	<b>1.114</b>	<b>0</b>	<b>2.296</b>						
Uoce 3 P P P P P P P P	P1 Mezzana	47.495	abit., attr.	23.985	23.985		5.200	14.785	2.800	1.200	23.985							
	P2 Ruffino	38.748	prod., attr.	530	530					530	530							
	P3 Ampl. area Balducci	10.650	attrezzature	10.650	10.650	10.650					10.650							
	P4 Parco della Libertà	27.370	attrezzature	27.370	0	27.370					27.370							
	P5 Ampl. Cim. Miseric.	13.790	attrezzature	13.790	13.790	13.790					13.790							
	P6 Aree ex ferroviarie	98.380	abit. prod, attr.	20.000	20.000			8.500	7.500		16.000		4.000				4.000	
	P7 Area Centauro	20.500	produttivo	5.000	5.000				1.000	4.000	5.000							
	P8 Albergo I Veroni	5.510	produttivo	0	0						0							
	<b>Totale</b>	<b>262.443</b>			<b>101.325</b>	<b>73.955</b>	<b>0</b>	<b>57.010</b>	<b>23.285</b>	<b>11.300</b>	<b>5.730</b>	<b>97.325</b>	<b>0</b>	<b>4.000</b>	<b>0</b>	<b>4.000</b>		
Uoce 4 S S S S S S ML ML ML ML ML	S0 Lott. via Fonti ovest	1.882	abitazioni	0	0						0							
	S1 I Giani	16.314	abitazioni	6.525	6.525			3.263	1.305	1.957	6.525							
	S2 Ampl. cimitero Sieci	9.253	attrezzature	9.253	9.253	9.253	9.253				9.253							
	S3 Ampl. Polisportiva	42.280	attrezzature	42.280	26.312			42.280			42.280							
	S4 I Giani - lotto Ater	1.526	abitazioni	0	0						0							
	S5 Albergo I Mandorli	12.884	produttivo	5.150	5.150			2.575	1.030	1.545	5.150							
	S6 Lott. I Mandorli	46.698	abitazioni	27.193	27.193			15.839	2.873	8.481	27.193							
	ML1 Monteloro	15.581	abitazioni	6.230	6.230			3.115	1.246	1.869	6.230							
	ML2 Ampl. Circ. Monteloro	5.806	attrezzature	5.806	5.806		5.806				5.806							
	ML3 Le Fonti	95.381	abitazioni	0	0						0							
	ML4 Albergo Le Fonti	76.073	produttivo	0	0						0							
ML5 Parco Colle Guadagni	1.266.840	attrezz. gener.	0	0						0						1.266.839	1.266.839	
<b>Totale</b>	<b>1.590.518</b>			<b>102.437</b>	<b>86.469</b>	<b>15.059</b>	<b>67.072</b>	<b>6.454</b>	<b>13.852</b>	<b>102.437</b>								
<b>Totale generale</b>		<b>1.960.963</b>		<b>249.610</b>	<b>206.272</b>	<b>7.792</b>	<b>75.016</b>	<b>108.214</b>	<b>26.006</b>	<b>28.582</b>	<b>245.610</b>	<b>0</b>	<b>4.000</b>	<b>1.266.839</b>	<b>1.270.839</b>			

## STANDARD urbanistici per la residenza di cui all'art.3 D.M.1444/68 (esistenti al Giugno 2005 e previsti dal Regolamento Urbanistico)

esistenti  
di previsione

- Scuole e asili nido
- Attrezzature
- Verde per gioco e sport
- Parcheggi

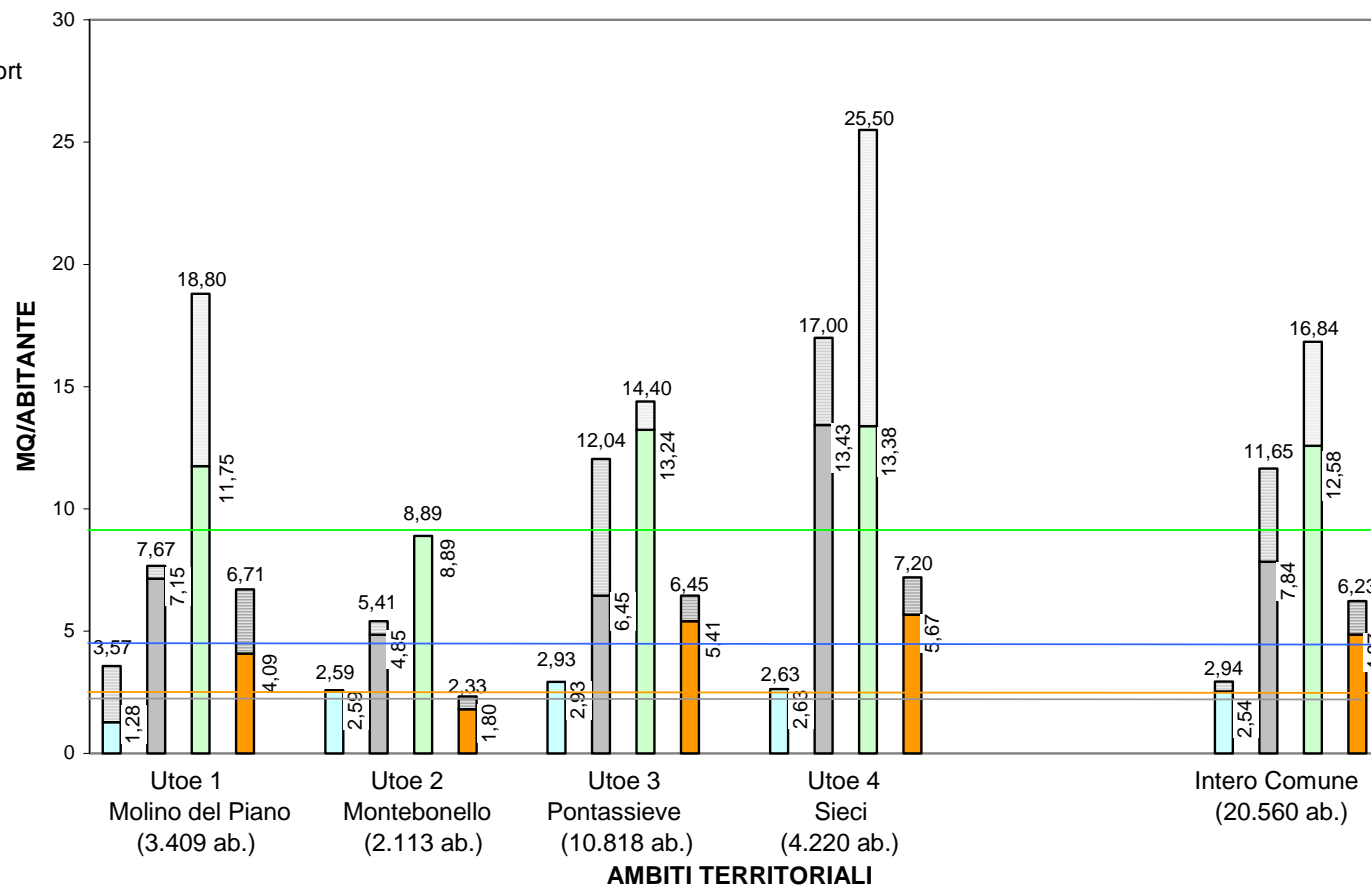
**Minimo previsto  
(D.M. 1444/68 art.3)**

— 4,5 mq/ab  
(Scuole e asili nido)

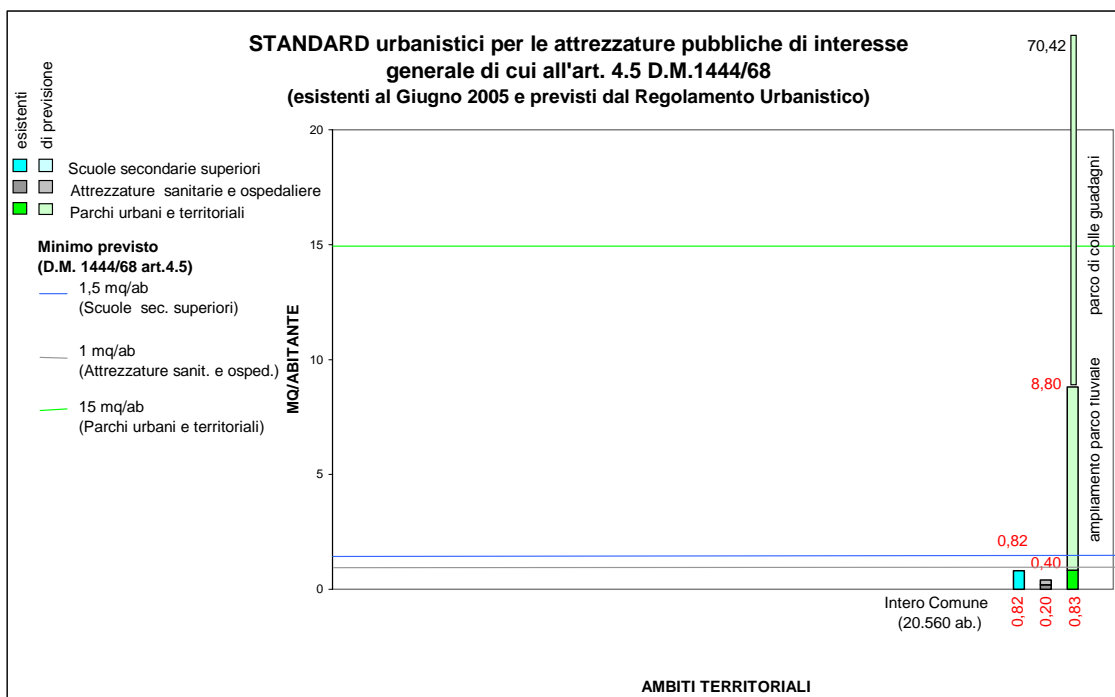
— 2 mq/ab  
(Attrezzature)

— 9 mq/ab  
(Verde per gioco e sport)

— 2,5 mq/ab  
(Parcheggi)







### Valutazione dei risultati

Analizzando i valori riportati sul primo grafico, riferito agli standard urbanistici per la residenza, si può constatare come il minimo inderogabile di 18 mq/ab, stabilito dal D.M. per la sommatoria di tutte le tipologie di standard, sia già stato superato. La situazione dell'esistente infatti fornisce 24,27 mq/ab per l'Utoe Molino del Piano, 18,13 mq/ab per l'Utoe Montebonello, 28,03 mq/ab per l'Utoe Pontassieve, 35,11 mq/ab per l'Utoe Sieci ed infine 27,83 mq/ab per l'intero comune.

Tuttavia lo stesso D.M. fornisce anche delle indicazioni sulla ripartizione di questi 18 mq/ab tra quattro diverse tipologie di standard stabilendo che, di norma, dovrebbero essere ripartiti secondo i valori minimi che sul grafico sono rappresentati dalle quattro linee orizzontali. Laddove il limite non viene raggiunto il relativo valore è evidenziato in rosso. Analizzando il grafico per tipologia di standard emerge quanto segue:

### Scuole

Per le scuole nessuna Utoe raggiunge il limite di 4,5 mq/ab sia per quanto riguarda l'esistente che la previsione. Del resto le previsioni del R.U. localizzano soltanto un'area destinata a questa funzione, rappresentata dall'ambito "SB4 – nuova scuola di S.Brigida", che fa innalzare il valore della relativa colonna a 3,57 mq/ab portando così l'Utoe Molino del Piano, rispetto alle altre Utoe, dall'essere la meno dotata all'attualità, all'essere la più dotata in proiezione futura.

Nell'analizzare i risultati sulle scuole non va trascurato il fatto che rispetto al 1968 il fabbisogno è diminuito notevolmente a causa del calo costante delle nascite avvenuto negli ultimi decenni e che soltanto recentemente sembra aver invertito la tendenza. Parimenti non va neppure

trascurato il fatto che il numero degli abitanti assunto per il calcolo riferito alle Utoe di Montebonello e Pontassieve non tiene conto di un incremento del fabbisogno generato dalla domanda di alunni residenti nei comuni limitrofi, nella fattispecie Rufina, Rosano e S. francesco.

Tuttavia possiamo concludere ritenendo soddisfacente il livello che il R.U. prevede di raggiungere, non tanto con riferimento al limite indicato dal D.M. quanto in riferimento alle effettive esigenze espresse dalla popolazione. Non a caso laddove queste esigenze sono state espresse, rivelando un effettivo fabbisogno, l'amministrazione comunale ha inteso soddisfarle, come è avvenuto per la nuova scuola di S. Brigida. Comunque ogni mutazione dello scenario che rilevi un incremento dell'attuale fabbisogno può in ogni momento essere governata da questo regolamento urbanistico, grazie ad una normativa piuttosto flessibile per quanto attiene alle aree destinate a standard (cfr articolo 58 commi 3 e 4). E' infatti possibile ampliare gli edifici esistenti e costruirne di nuovi, oppure convertire un'area da una tipologia di standard all'altra (utilizzando p.es. un'area ricadente negli ambiti assoggettati a progettazione unitaria ceduta al comune come verde pubblico), il tutto con una semplice deliberazione del consiglio comunale che ne approvi il progetto e senza che ciò costituisca variante al presente R.U..

#### *Attrezzature*

Sulle attrezzature i risultati del grafico forniscono il dato più soddisfacente rispetto ai limiti del D.M.. Emerge l'innalzamento della colonna relativa all'Utoe Pontassieve (determinato principalmente dal comparto "P1b – casa rossa", dal palasport costituito dall'ambito "P3 – ampl. area Balducci" e dalla conversione da verde ad attrezzatura dell'ambito "P4 – parco della libertà"), nonché quello della colonna relativa all'Utoe Sieci che resta di gran lunga la più dotata (determinato principalmente dall'ampliamento del circolo di Monteloro). Da rilevare infine che nella voce attrezzature di previsione confluiscono anche gli ampliamenti che interessano tutti i principali cimiteri, eccettuato il cimitero comunale del capoluogo per il quale l'ampliamento è stato differito ad un successivo R.U..

#### *Verde*

Per il verde pubblico si rileva un incremento significativo relativamente all'Utoe Molino del Piano (al quale concorre soprattutto la quantità di 1,5 ha riferita all'ambito "M2 – cava") e relativamente all'Utoe Sieci (al quale concorrono prevalentemente le quantità di circa 4,2 ha e 1,5 ha riferite rispettivamente agli ambiti "S3 – parco dello sport Mandorli" e "S6 – lottizzazione Mandorli").

Per l'Utoe Pontassieve l'esiguo incremento di mq/ab è soltanto apparente in quanto, pur avendo incluso nel calcolo il comparto "P1c – ex lotto D Mezzana" e la quantità riferita all'ambito "P6 – aree ex ferroviarie", non è stato considerato il parco fluviale esistente e di previsione essendo lo stesso un parco urbano di più vasto riferimento territoriale da computare nel secondo grafico, ancorché a servizio soprattutto del Capoluogo.

L'assenza di previsioni per l'Utoe Montebonello è giustificata dal fatto che questo R.U. ha scelto di differire ogni trasformazione che il piano strutturale rendeva possibile. Il limite del D.M. si può comunque ritenere già soddisfatto all'attualità.

Interessante è infine notare come per l'intero comune si abbia un incremento omogeneo di circa 4 mq/ab sia per le attrezzature che per il verde, a testimonianza del fatto che le due tipologie sono state considerate con la medesima attenzione.

## *Parcheggi*

Per i parcheggi deve esser fatto un ragionamento inverso rispetto a quello innanzi fatto per le scuole. Infatti se dal 1968 ad oggi il fabbisogno di aree scolastiche è diminuito, quello di parcheggi è sensibilmente aumentato. Se assumessimo come ancora valido il riferimento di 2,5 mq/ab i risultati del grafico apparirebbero addirittura sorprendenti, ignoreremmo però la realtà dei fatti. Detto ciò è ragionevole considerare un fabbisogno di almeno 6 mq/ab calcolato ipotizzando un'esigenza di quasi mezzo posto auto pubblico ad abitante (ingombro auto + porzione spazio di manovra).

Ritornando al grafico dopo questa ragionevole considerazione emerge che il risultato delle previsioni è comunque soddisfacente. Fa eccezione la sola Utoe di Montebonello per gli stessi motivi espressi nella valutazione del verde pubblico, anche se va ricordato che l'elaborato c1.2, ancorché non cogente ma di solo contenuto programmatico, individua la zona di fronte all'ingresso della polisportiva quale area sulla quale un successivo R.U. potrà localizzare un parcheggio.

E' interessante osservare che per l'Utoe di Pontassieve l'innalzamento della colonna riferita ai parcheggi è determinato non soltanto dal reperimento di nuove aree ricadenti negli ambiti assoggettate a progettazione unitaria ( prima fra tutte quella del parcheggio scambiatore nelle aree ferroviarie), ma anche dal potenziamento dei parcheggi attuali di via della Resistenza e della Coop mediante la realizzazione di un ulteriore livello.

Passando ad analizzare i valori riportati sul secondo grafico, riferito agli standard urbanistici per le attrezzature di interesse generale, si può constatare come per due delle tre tipologie di standard non venga raggiunto il limite indicato dal D.M.

Per le scuole superiori e le attrezzature sanitarie è necessario fare delle considerazioni sul contesto sovracomunale sostenendo per le prime che il fabbisogno è comunque soddisfatto, oltre che dalla scuola Balducci, anche dall'offerta fiorentina, e per le seconde che il fabbisogno è comunque soddisfatto, oltre che dalla R.S.A. di Molin Laura e dal previsto palazzo della salute da ubicare nell'area ferroviaria del capoluogo, anche dalle strutture degli ospedali fiorentini.

Per quanto riguarda invece i parchi urbani e territoriali il valore di previsione è ampiamente soddisfatto in quanto raggiunge addirittura i 70 mq/ab se consideriamo, oltre ai circa 16 ha dell'ampliamento del parco fluviale del capoluogo, anche i circa 126 ha del futuro parco di Colle Guadagni.

## 2.6 La disciplina degli insediamenti

Degli insediamenti urbani storici è prescritta la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa, dell'impianto fondiario, nonché delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia degli edifici che conservano i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione sia degli spazi scoperti.

A tali fini tutti gli edifici ricadenti negli insediamenti urbani storici sono attribuiti a una delle seguenti tre categorie:

- a) edifici di interesse culturale;
- b) edifici di interesse culturale limitato all'assetto esterno;
- c) edifici privi di interesse culturale.

Per ognuna di tali categorie di edifici, e cioè per tutti gli edifici che sono indicati appartenervi, sono dettate le trasformazioni fisiche ammissibili, non già con riferimento ad astratte categorie di intervento (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia...), ma puntualmente specificando (certamente più per la prima categoria che per le due seguenti) quali specifici elementi e profili debbano essere mantenuti, e quali invece possano essere modificati, e, in entrambi i casi, come e in quali limiti. Lo stesso approccio, e la stessa ricchezza, di precetti, connota la disciplina delle trasformazioni fisiche ammissibili degli spazi scoperti.

E' il caso di fare presente che edifici di interesse culturale e edifici di interesse culturale limitato all'assetto esterno sono individuati, dal regolamento urbanistico, sia nel territorio rurale e aperto che nelle articolazioni del sistema insediativo diverse dagli insediamenti urbani storici. In tutti questi casi le specifiche disposizioni normative sanciscono che trovino applicazione i medesimi precetti dettati per tali due categorie di edifici nell'ambito della disciplina afferente agli insediamenti urbani storici, in luogo delle disposizioni relative alla generalità dei manufatti edilizi insistenti nell'articolazione territoriale considerata e disciplinata.

Negli insediamenti urbani storici è definita compatibile una gamma di utilizzazioni abbastanza vasta, tendenzialmente escludendo quelle suscettibili di produrre troppo rilevanti carichi insediativi puntuali, ovvero ingenti flussi di mobilità di utenti. In concreto, sono definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive;
- manifatture, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio;
- commercio al dettaglio, limitato a: esercizi di vicinato; pubblici esercizi, limitati a bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione; osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie; commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;
- attività ricettive, limitate a alberghi; residenze turistico-alberghiere; ostelli per la gioventù, affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca, *residence*;
- attività direzionali;
- erogazioni dirette di servizi;
- strutture per l'istruzione;
- strutture culturali, limitate a centri di ricerca; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi;
- strutture associative;

- strutture ricreative, limitate a teatri; cinematografi; locali di spettacolo; sale da ritrovo e da gioco; impianti scoperti per la pratica sportiva;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a ospedali, cliniche, case di cura; ospedali diurni e altre strutture diurne; poliambulatori; ambulatori e centri di primo soccorso;
- realizzazione, cura e fruizione di sistemazioni vegetali;
- mobilità meccanizzata;
- attrezzature tecnologiche.

Della generalità degli edifici compresi nell'insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto sono definiti ammissibili gli interventi di:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B,
- demolizione e ricostruzione,
- ampliamento.

Quest'ultima possibilità d'intervento, l'ampliamento, è stabilita ammissibile in termini assai diversi in relazione alle caratteristiche tipologiche degli edifici interessati.

Laddove si tratti di edifici costituiti da un'unica unità immobiliare, ovvero da più unità immobiliari accorpate, ognuna delle quali abbia accesso autonomo all'esterno, e disponga di tutti gli spazi, dalle fondamenta alla copertura, racchiusi dalle strutture murarie verticali perimetrali esterne, o comuni con le adiacenti unità immobiliari (edifici singoli, binati, a schiera), gli ampliamenti sono ammissibili, comunque soltanto in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia di tipo A o B e di demolizione e ricostruzione, in due casi, nonché, per ognuno, in definiti limiti massimi e a precise condizioni.

Nel primo caso l'intervento deve essere volto a realizzare un piano aggiuntivo negli edifici esistenti composti da un solo piano fuoriterra, ovvero a completare la realizzazione del secondo piano fuoriterra qualora esistano sopraelevazioni parziali del primo piano fuoriterra; tale ampliamento deve essere contenuto nei limiti della superficie coperta già interessata dal piano terra, e l'altezza dell'edificio risultante non deve superare i 7,5 metri.

Nel secondo caso l'entità dell'ampliamento della superficie utile lorda, per ognuna delle unità immobiliari interessate, non deve essere superiore al 10 per cento di quella preesistente, potendo comunque raggiungere i 25 metri quadrati; l'altezza dell'edificio risultante non deve superare i 7,5 metri lineari, ovvero, ove sia maggiore, la media, approssimata per eccesso, delle altezze misurate in piani degli edifici immediatamente contigui o circostanti, ovvero ancora, ove fosse maggiore di quelle suddette, l'altezza dell'edificio preesistente.

Laddove si tratti di edifici appartenenti a classi tipologiche diverse da quelle sopra descritte, gli ampliamenti sono ammissibili, soltanto in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia di tipo A o B, limitatamente alla copertura e alla chiusura di esistenti terrazze, fino ad una profondità massima di metri 2,50 misurata dalla parete dalla quale la terrazza si diparte, balconi, logge, ballatoi, e purché nel contesto di un'operazione unitaria afferente la totalità dell'edificio, o almeno dei suoi fronti.

E' inoltre definita sempre ammissibile la realizzazione, in corrispondenza alla superficie coperta degli edifici, di piani interrati, l'altezza media dei cui locali sia inferiore a metri 2,20, e la cui superficie non sia pertanto computata (secondo le definizioni costituenti parte integrante della normativa del regolamento urbanistico) nella superficie utile lorda massima ammissibile,

quali parcheggi coperti, ovvero quali locali per altre funzioni di servizio, di pertinenza degli edifici medesimi.

Sono altresì dettati criteri e parametri (altezza dell'edificio, distanza dai confini, tra gli edifici, dalle strade) da rispettare in sede di interventi di demolizione e ricostruzione

E infine prescritto che gli interventi di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione, degli edifici residenziali, non comportino la realizzazione di unità immobiliari di superficie utile lorda inferiore a 45 metri quadrati.

Parimenti sono disciplinate le trasformazioni ammissibili negli spazi scoperti, sia pertinenziali degli edifici che autonomi, ricompresi nell'insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto, in termini tali da un lato da precludere al massimo l'edificazione di manufatti fuori terra, dall'altro da contenere al massimo l'impermeabilizzazione del suolo.

Nell'insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto è definita compatibile una gamma di utilizzazioni un po' più vasta di quella definita compatibile negli insediamenti urbani storici, pur tendendo, anche in questo caso, a contenere quelle suscettibili di produrre i più rilevanti carichi insediativi puntuali, ovvero i massimi flussi di mobilità di utenti. In concreto, sono definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive;
- manifatture, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e limitate a artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio;
- commercio al dettaglio, limitato a esercizi di vicinato; medie strutture di vendita, nei limiti delle superfici lorde di pavimento perciò impegnate alla data di adozione del presente regolamento urbanistico; pubblici esercizi; commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;
- attività ricettive, limitate a alberghi; residenze turistico-alberghiere; ostelli per la gioventù, affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca, *residence*;
- attività direzionali;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici aperti al pubblico; uffici privati; studi professionali;
- strutture per l'istruzione, limitate a asili nido, scuole materne; scuole primarie, scuole secondarie inferiori; scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;
- strutture culturali limitate a centri di ricerca; sedi espositive; biblioteche; archivi;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a teatri, cinematografi; locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo; impianti scoperti per la pratica sportiva; impianti coperti per la pratica sportiva;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a ospedali diurni e altre strutture diurne; poliambulatori; residenze sanitarie assistite, istituti di analisi sanitaria, ambulatori e centri di primo soccorso;
- realizzazione, cura e fruizione di sistemazioni vegetali;
- mobilità meccanizzata;
- attrezzature tecnologiche.

Anche degli edifici compresi nell'insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto rado sono ammissibili gli interventi di:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B,
- demolizione e ricostruzione,
- ampliamento.

Anche in questa articolazione territoriale gli ampliamenti sono ammissibili soltanto in connessione con interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A o B, o di demolizione e ricostruzione.

E' stabilito che gli interventi di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione, siano o meno connessi a quelli di ampliamento, devono rispettare alcuni criteri e parametri, tra i quali, fondamentali, l'indice di fabbricabilità fondiaria, che, potendo in ogni caso essere pari a quello corrispondente all'edificato preesistente, non deve essere superiore a 1,5 mc/mq, e il rapporto fondiario di copertura, che non deve essere superiore al 50 per cento, ovvero, ove sia maggiore, a quello preesistente. Gli altri criteri e parametri riguardano il tasso di impermeabilizzazione, l'altezza dell'edificio, la distanza dai confini, tra gli edifici e dalle strade

L'indice di fabbricabilità fondiaria può consentire ampliamenti, nei casi e nei termini di cui alla sopra sunteggiata disposizione, anche in relazione a superfici fondiarie dei lotti di pertinenza la cui entità derivi dall'aggregazione di parti di lotti confinanti, a condizione che questi ultimi, ove parzialmente edificati, mantengano superfici fondiarie almeno pari a quelle che sarebbero richieste per l'edificazione degli esistenti edifici in applicazione di un indice fondiario di copertura non superiore al 50 per cento, e di un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 1,5 mc/mq.

Pure laddove siano stati raggiunti l'indice di fabbricabilità fondiaria, e il rapporto fondiario di copertura, massimi, sono ammessi gli stessi interventi di ampliamento, negli stessi casi, relazionati alle tipologie e alle concrete caratteristiche degli edifici, e con i medesimi limiti, e alle medesime condizioni, d'anzì esposti circa l'insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto.

Anche nell'insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto rado è inoltre definita sempre ammissibile la realizzazione, in corrispondenza alla superficie coperta degli edifici, di piani interrati, l'altezza media dei cui locali sia inferiore a metri 2,20, negli stessi termini disciplinati con riferimento all'insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto.

E parimenti si prescrive che gli interventi di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione, degli edifici residenziali, non comportino la realizzazione di unità immobiliari di superficie utile lorda inferiore a 45 metri quadrati.

Esattamente negli stessi termini sono disciplinate le trasformazioni ammissibili negli spazi scoperti, sia pertinenziali degli edifici che autonomi, con una relevantissima eccezione, riguardante questi ultimi.

E' infatti sancito che, a determinate condizioni, gli spazi scoperti autonomi si configurino quali lotti edificabili.

Per lotti edificabili si intendono infatti gli spazi scoperti autonomi ineditati e per i quali non siano prescritte utilizzazioni che escludano l'edificazione, e i lotti ineditati che possono essere ricavati mediante frazionamento di spazi scoperti autonomi ineditati ovvero di lotti parzialmente edificati, ove ricorrano tutte le seguenti condizioni:

a) gli spazi scoperti autonomi e i lotti parzialmente edificati ricadano interamente all'interno di una sola zona dell'insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto rado;

b) gli spazi scoperti autonomi ineditati e i lotti ineditati ricavabili mediante frazionamento di spazi scoperti autonomi ineditati, ovvero di lotti parzialmente edificati, abbiano superficie fondiaria non inferiore a 500 metri quadrati;

c) il frazionamento di ogni singolo spazio scoperto autonomo ineditato ovvero di ogni singolo lotto parzialmente edificato non comporti la costituzione di più di un lotto aggiuntivo rispetto all'assetto in essere il 27 aprile 2004, data di approvazione del piano strutturale del Comune di Pontassieve;

d) i lotti edificati che residuino in conseguenza dei frazionamenti mantengano superfici fondiarie almeno pari a quelle che sarebbero richieste per l'edificazione degli esistenti edifici in applicazione di un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 1,5 mc/mq, e di un indice fondiario di copertura non superiore al 50 per cento;

e) gli spazi scoperti autonomi ineditati e i lotti ineditati ricavabili mediante frazionamento di spazi scoperti autonomi ineditati ineriscano aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovendo in particolare:

- l'accesso carrabile interno al lotto essere collegabile con una strada esistente, appartenente alla rete viaria cittadina, ovvero alla rete viaria propria del complesso insediativo purché questa sia già collegata con quella cittadina;

- gli impianti e le reti tecnologiche al servizio del lotto essere collegabili, al confine del lotto medesimo, con le reti tecnologiche (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas) cittadine, ovvero con quelle proprie del complesso insediativo purché queste siano già collegate con quelle cittadine.

Nei lotti edificabili è ammissibile la nuova edificazione nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 1,5 mc/mq, di un rapporto fondiario di copertura non superiore al 50 per cento, e di altri criteri e parametri relativi al tasso di impermeabilizzazione, all'altezza degli edifici, alla distanza dai confini e dalle strade.

E' peraltro precisato che, qualora i lotti edificabili abbiano superficie fondiaria superiore a 500 metri quadrati, la nuova edificazione deve avvenire in conformità a piani attuativi.

Nell'insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto rado sono definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive;
- manifatture, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e limitate a artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio;
- commercio al dettaglio, limitato a esercizi di vicinato; medie strutture di vendita, nei limiti delle superfici lorde di pavimento perciò impegnate alla data di adozione del presente regolamento urbanistico; pubblici esercizi; commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;
- attività ricettive, limitate a alberghi; residenze turistico-alberghiere; ostelli per la gioventù, affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca, *residence*;
- attività direzionali;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici aperti al pubblico; uffici privati; studi professionali;



- strutture per l'istruzione, limitate a asili nido, scuole materne; scuole primarie, scuole secondarie inferiori; scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;

- strutture culturali limitate a centri di ricerca; sedi espositive; biblioteche; archivi;

- strutture associative;

- strutture ricreative, limitate a teatri, cinematografi; locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo; impianti scoperti per la pratica sportiva; impianti coperti per la pratica sportiva;

- strutture religiose;

- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a ospedali diurni e altre strutture diurne; poliambulatori; residenze sanitarie assistite, istituti di analisi sanitaria, ambulatori e centri di primo soccorso;

- realizzazione, cura e fruizione di sistemazioni vegetali;

- mobilità meccanizzata;

- attrezzature tecnologiche.

Degli edifici compresi nell'insediamento urbano recente prevalentemente produttivo sono ammissibili gli interventi di:

- manutenzione ordinaria,

- manutenzione straordinaria,

- ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B,

- demolizione e ricostruzione,

- ampliamento.

E' stabilito che gli interventi di ampliamento, nonché quelli di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione, siano o meno connessi a quelli di ampliamento, devono rispettare alcuni criteri e parametri, tra i quali, fondamentali, il rapporto fondiario di copertura, che non deve essere superiore al 50 per cento, ovvero, ove sia maggiore, a quello preesistente. Gli altri criteri e parametri riguardano l'altezza dell'edificio, la distanza dai confini, tra gli edifici e dalle strade.

In termini analoghi a quelli relativi all'insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto rado sono disciplinate le trasformazioni ammissibili negli spazi scoperti, sia pertinenziali degli edifici che autonomi. E' infatti sancito che, a determinate condizioni, gli spazi scoperti autonomi si configurino quali lotti edificabili.

Nella specifica fattispecie, per lotti edificabili si intendono gli spazi scoperti autonomi inedificati e per i quali non siano prescritte utilizzazioni che escludano l'edificazione, e i lotti inedificati che possono essere ricavati mediante frazionamento di spazi scoperti autonomi inedificati ovvero di lotti parzialmente edificati, ove ricorrano tutte le seguenti condizioni:

a) gli spazi scoperti autonomi e i lotti parzialmente edificati ricadano interamente all'interno di una sola zona dell'insediamento urbano recente prevalentemente produttivo;

b) gli spazi scoperti autonomi inedificati e i lotti inedificati ricavabili mediante frazionamento di spazi scoperti autonomi inedificati, ovvero di lotti parzialmente edificati, abbiano superficie fondiaria non inferiore a 1.000 metri quadrati;

c) i lotti edificati che residuino in conseguenza dei frazionamenti mantengano superfici fondiarie almeno pari a quelle che sarebbero richieste per l'edificazione degli esistenti edifici in applicazione di un rapporto fondiario di copertura non superiore al 50 per cento;

d) i lotti, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, ineriscano aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovendo in particolare:

- l'accesso carrabile interno al lotto essere collegabile con una strada esistente, appartenente alla rete viaria cittadina, ovvero alla rete viaria propria del complesso insediativo purché questa sia già collegata con quella cittadina;

- gli impianti e le reti tecnologiche al servizio del lotto essere collegabili, al confine del lotto medesimo, con le reti tecnologiche (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas) cittadine, ovvero con quelle proprie del complesso insediativo purché queste siano già collegate con quelle cittadine.

Nei lotti edificabili è ammissibile la nuova edificazione, anche di più edifici, nel rispetto di un indice fondiario di copertura non superiore al 50 per cento, e di altri criteri e parametri relativi all'altezza massima degli edifici, e alla distanza dai confini, tra gli edifici e dalle strade.

Relativamente ad alcuni ambiti dell'insediamento urbano recente prevalentemente produttivo valgono disposizioni decisamente atipiche. E' infatti stabilito che il regolamento urbanistico assume e fa proprie le disposizioni dei piani attuativi che hanno disciplinato le trasformazioni fisiche ammissibili in tali ambiti, le quali disposizioni prevalgono, in caso di contrasto, su quelle generali, afferenti all'intero insediamento urbano recente prevalentemente produttivo, che sono state appena sopra sunteggiate, salva qualche puntuale precisazione dettata dalle norme del regolamento urbanistico.

Più precisamente, è stabilito che il regolamento urbanistico assume e fa proprie le disposizioni dei seguenti piani attuativi:

a) per quanto attiene l'ambito denominato "Montetrini" di Molino del Piano, le disposizioni del piano di lottizzazione approvato con deliberazione del consiglio comunale del 27 settembre 1990, n.220, come risultante dall'ultima variante approvata con deliberazione del consiglio comunale del 12 dicembre 2000, n.173, fermo restando che il rapporto fondiario di copertura, nei casi di ampliamento di edifici esistenti, può raggiungere il 50 per cento;

b) per quanto attiene l'ambito denominato "Ponticello" di Sieci, le disposizioni del piano di lottizzazione approvato con deliberazione del consiglio comunale del 31 luglio 1987, n.337, come risultante dall'ultima variante approvata con deliberazione del consiglio comunale del 26 ottobre 2004, n.138, fermo restando che il rapporto fondiario di copertura, nei casi di ampliamento di edifici esistenti, può raggiungere il 50 per cento;

c) per quanto attiene l'ambito denominato "La Nave" di Pontassieve capoluogo, le disposizioni del piano di lottizzazione approvato con deliberazione del consiglio comunale del 10 maggio 1976, n.112, come risultante dalle varianti approvate sino alla data di adozione del presente regolamento urbanistico.

Relativamente poi all'ambito denominato "La Nave" di Pontassieve capoluogo, oltre alle disposizioni specifiche del piano di lottizzazione dianzi citato, è stabilito che prevalgano sulle disposizioni generali altresì le seguenti:

a) deve perseguirsi l'esito per cui gli edifici originariamente realizzati in ciascun lotto siano rialzati con altezza costante su tutto il fronte prospettante la strada pubblica, uniformandosi all'altezza degli edifici di cui sia stato, o sia, ammesso l'aumento dell'altezza, anche in conformità a specifiche varianti all'originario piano attuativo;

b) il rapporto fondiario di copertura massimo può superare il 50 per cento, ma non deve essere superiore al 75 per cento, e devono essere garantite le dotazioni di parcheggi pertinenziali nelle misure e proporzioni stabilite dalle vigenti disposizioni;

c) ai fini di cui alla lettera b) è preferibile che gli ampliamenti della superficie coperta siano realizzati mediante una edificazione "a ponte", lasciando libero il piano terra onde adibirlo a parcheggi o allo stoccaggio delle merci.

Nell'insediamento urbano recente prevalentemente produttivo, quali che siano le relative disposizioni dei piani attuativi di cui appena sopra s'è detto, sono definite compatibili le seguenti utilizzazioni:

- manifatture, limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato e industria di produzione di beni vari; artigianato di servizio; ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di autoveicoli;
- commercio all'ingrosso, limitato a: esercizi commerciali all'ingrosso; centri commerciali all'ingrosso;
- commercio al dettaglio, limitato a: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita, commercio al dettaglio di carburanti; pubblici esercizi; mense; commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;
- attività di supporto al commercio;
- attività ricettive, limitate a alberghi; residenze turistico-alberghiere; ostelli per la gioventù, *residence*;
- attività direzionali;
- erogazioni dirette di servizi;
- strutture culturali, limitate a: centri di ricerca; sedi espositive; biblioteche, archivi; centri congressuali polivalenti;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a: cinematografi, locali di spettacolo, sale di ritrovo e da gioco, locali da ballo, grandi strutture di intrattenimento;
- strutture sanitarie e assistenziali;
- mobilità meccanizzata;
- attrezzature tecnologiche.

Degli edifici compresi nell'insediamento urbano recente prevalentemente produttivo è inoltre stabilita compatibile l'utilizzazione per: abitazioni ordinarie, nel limite massimo di 150 metri quadrati della superficie utile lorda di ciascun edificio, a condizione che tale superficie massima configuri non più di una unità immobiliare distinta in ogni edificio, e tale unità immobiliare sia legata da vincolo pertinenziale al relativo edificio, oppure ad una delle unità immobiliari che lo compongono, adibita ad una delle utilizzazioni appena sopra elencate.

Del sistema insediativo il regolamento urbanistico dispone partecipino altre due componenti: la fascia di protezione paesaggistica del sistema insediativo e i corsi d'acqua e relative pertinenze per i loro segmenti interessanti l'ambiente urbano

La fascia di protezione paesaggistica del sistema insediativo è stata definita approfondendo, in sede di predisposizione degli elaborati del regolamento urbanistico, le individuazioni e perimetrazioni del sistema insediativo operate dal piano strutturale: ciò ha permesso di evidenziare ambiti dove l'assetto geomorfologico e quello paesaggistico inducono a escludere, per ragioni di fragilità e correlativa tutela, l'ammissibilità di interventi, anche minimi, di nuova edificazione, nonché di interventi di ampliamento, e di interventi di ricostruzione, ove gli stessi proprietari riconoscano l'esaurirsi del ciclo economico del manufatto, tant'è che ne ipotizzano la demolizione.

E' pertanto stabilito che degli edifici e degli altri manufatti edilizi ricadenti nella fascia di protezione paesaggistica del sistema insediativo, quali che siano le articolazioni del sistema insediativo alla quale tale fascia è indicata sovrapporsi dagli elaborati grafici del regolamento urbanistico, sono ammissibili esclusivamente gli interventi di:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,

- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia di tipo A;
- demolizione.

E si soggiunge che negli spazi scoperti, sia pertinenziali che autonomi, ricadenti nella predetta fascia di protezione paesaggistica del sistema insediativo, sono ammissibili soltanto gli interventi di:

- sistemazione a verde;
- ordinaria coltivazione del suolo.

Quanto ai corsi d'acqua e relative pertinenze, è semplicemente disposta l'applicazione a essi delle medesime disposizioni dettate per il subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua ricadenti nel territorio rurale e aperto..

## 3. Mobilità e accessibilità urbana

### 3.1 Le criticità della rete viaria

La valutazione delle diverse criticità in ambito urbano della rete viaria è stata affrontata analizzando alcuni aspetti strutturali e funzionali che possono schematicamente essere riconducibili a due specifiche problematiche:

accessibilità totale - ogni luogo deve essere accessibile attraverso una rete infrastrutturale funzionalmente organizzata rispetto alle diverse modalità di trasporto (pedonale, due ruote, auto, ecc.) e in grado di garantire per ogni determinata relazione (origine/destinazione) un itinerario definito e assegnato, accessibile anche a persone con ridotta capacità motoria;

classificazione

funzionale delle strade - ogni arco della rete viaria deve assorbire un carico di flussi di domanda ripartito in relazione alle diverse modalità di trasporto, compatibile con le proprie caratteristiche dimensionali e strutturali allo scopo di mitigare l'impatto ambientale che il sistema della mobilità determina sul territorio urbano.

Sulla base dei criteri sopra citati per ogni centro urbano è stata svolta un'analisi dell'attuale dimensionamento della rete viaria e della sosta rispetto al livello di servizio offerto e in relazione alle previsioni di sviluppo del Piano Strutturale. È stato quindi valutato il livello di prestazioni che l'attuale sistema strutturale offre rispetto alle diverse esigenze della domanda e in particolare quali criticità ad oggi presenta in termini di fruibilità degli spazi urbani e di impatto ambientale. Di seguito per ogni centro urbano analizzato sono descritti in sintesi i risultati dell'analisi territoriale effettuata con una valutazione della funzionalità complessiva della rete stradale e del dimensionamento dell'offerta di sosta rispetto al fabbisogno dei diversi segmenti di domanda attratta/generata (residenti, occupati, occasionali).

#### Il capoluogo

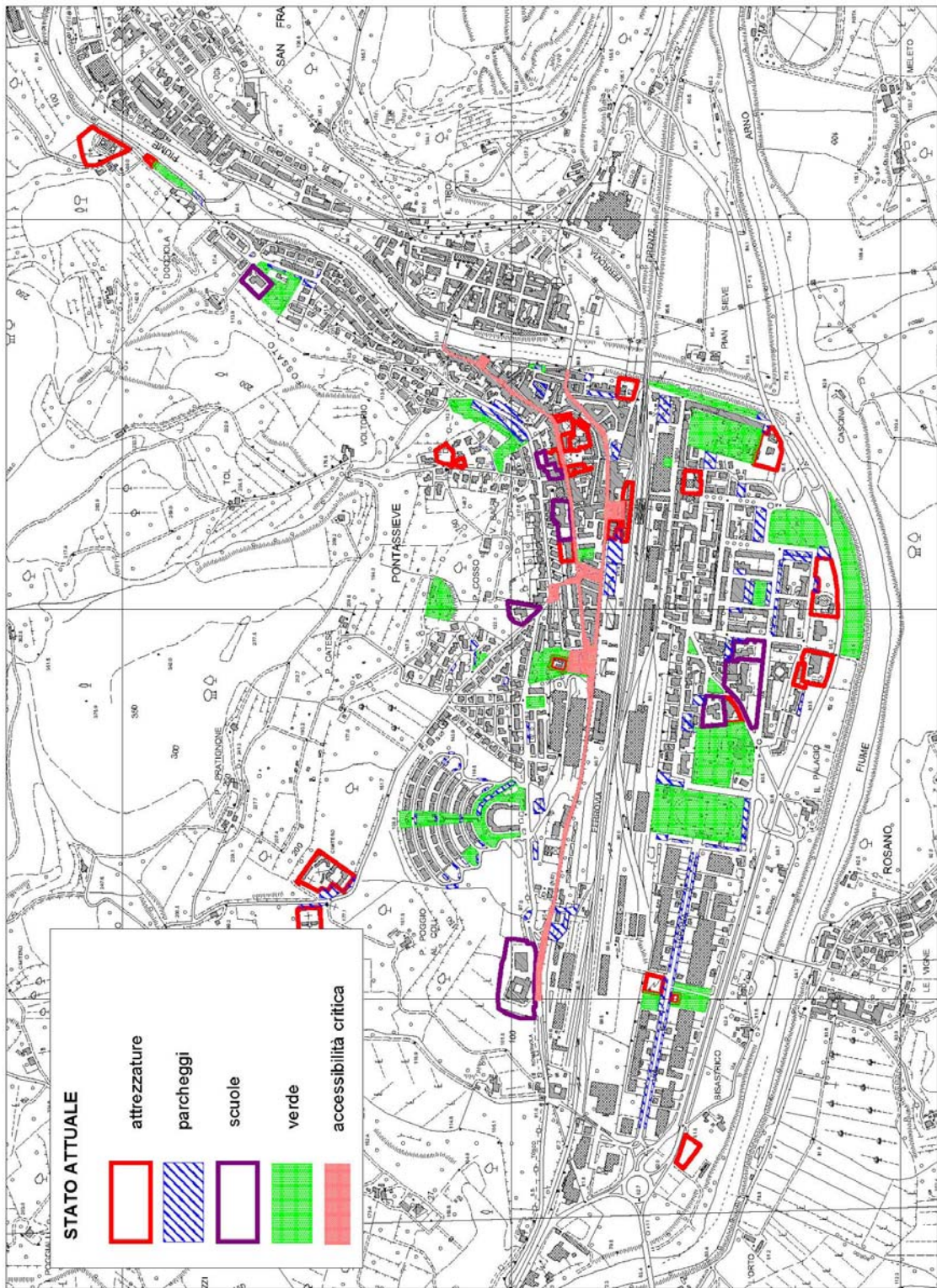
Le principali criticità strutturali per l'accessibilità ai diversi comparti urbani sono localizzate nella zona posta a nord dell'asse ferroviario (v. fig. 4.1) e in particolare lungo la tratta di attraversamento urbano della ss 67 e sulla direttrice di penetrazione nel centro storico (v. Reni-v. Tanzini-v. Ghiberti). Per la ss 67 l'elemento più critico è rappresentato dal consistente flusso veicolare di scorrimento costituito prevalentemente da traffico prettamente urbano attratto/generato dal capoluogo; significativa è altresì la componente della domanda da/per S.Francesco che utilizza la parte del percorso più ad est (v. Gori) per accedere alla viabilità di circonvallazione. Il livello di servizio di questo asse risulta inoltre fortemente condizionato dalle numerose intersezioni con le strade locali e dalla presenza di elevati flussi pedonali in attraversamento. Dislocati lungo il tracciato sono presenti nella parte più centrale numerosi esercizi commerciali e i percorsi pedonali per l'accessibilità a fianco della carreggiata stradale sono piuttosto carenti in termini dimensionali e di connessione. Recenti interventi di

ampliamento delle zone pedonali hanno comunque permesso di risolvere almeno alcune delle diverse criticità presenti.

Lungo l'altro asse di penetrazione nel centro storico l'impatto maggiore è costituito dalla sosta dei veicoli che in alcuni tratti sottrae spazio per realizzare adeguati percorsi pedonali e in altre invade impropriamente spazi urbani che potrebbero in alternativa essere destinati ad una fruizione pedonale più coerente con il tessuto urbano interessato e le ridotte dimensioni geometriche della viabilità. La capacità di sosta, a parte il nodo della stazione che sarà oggetto di progettazione con il piano di recupero delle ex aree ferroviarie, presenta fenomeni di saturazione lungo l'asse di penetrazione nel centro storico e in particolare nella zona di v. Reni alla confluenza con la ss 67 e p.zza Gramsci.

Un'altra zona strategicamente molto importante per l'accesso al centro storico e sostanzialmente satura rispetto alla domanda di sosta è tutta la fascia dei parcheggi lungo strada e di superficie dislocata lungo v. Matteotti-v. della Repubblica dove ad una domanda dei residenti viene a sovrapporsi la domanda degli occupati o comunque degli occasionali che hanno esigenze di accedere ai servizi insediati nel centro storico e in particolare lungo v. Tanzini e v. Ghiberti. L'importante intervento di riqualificazione e pedonalizzazione di p.za Vittorio E., in mancanza di interventi di potenziamento della sosta nelle aree più adiacenti, rischia di accentuare ulteriormente il livello di saturazione della capacità di sosta in questo comparto urbano. Nelle altre zone del capoluogo la capacità di sosta complessivamente disponibile risulta sostanzialmente soddisfacente rispetto al fabbisogno.

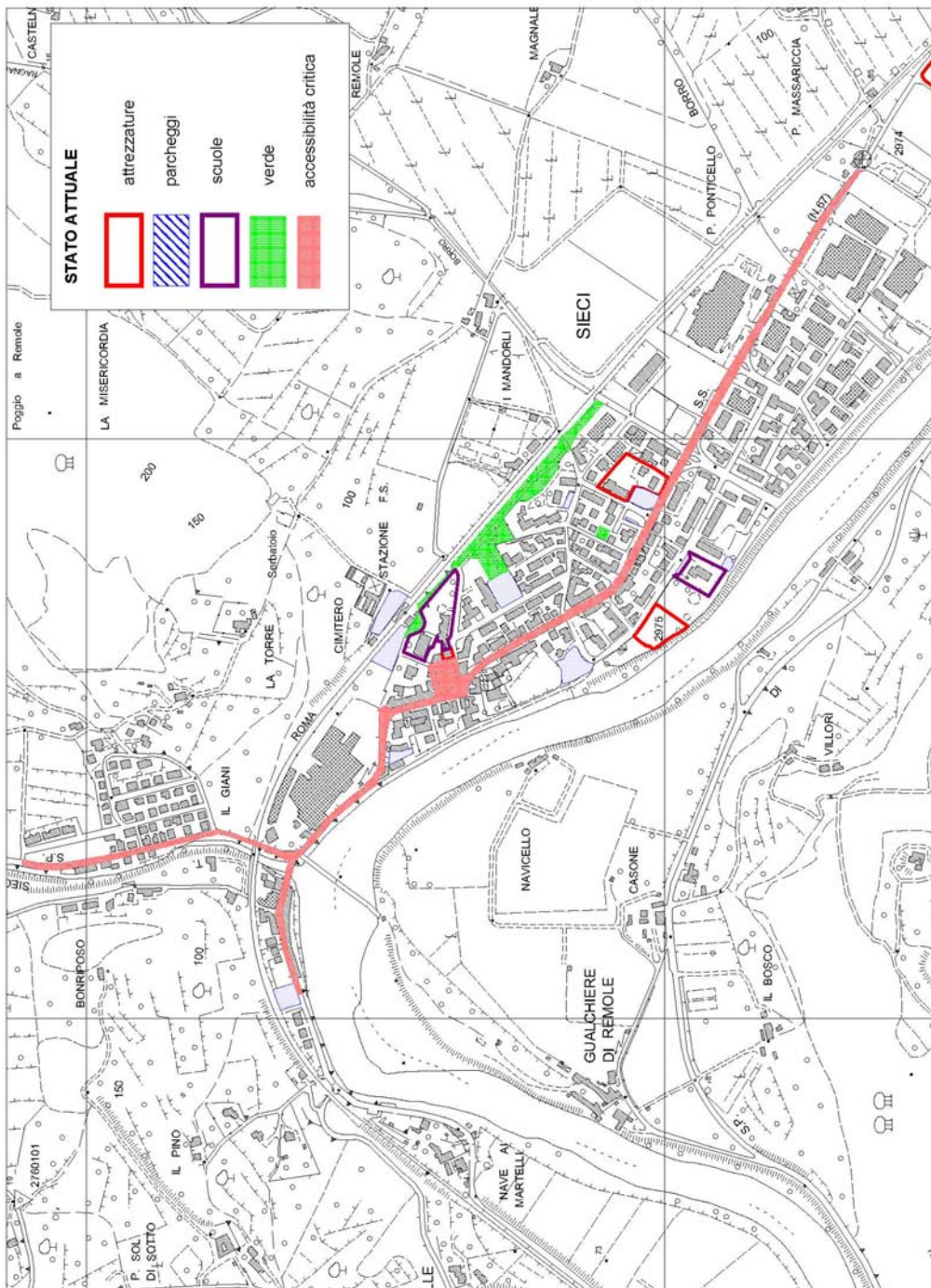
Fig. 4.1



## Sieci

Le carenze strutturali del sistema sono dislocate essenzialmente lungo la tratta di attraversamento urbano della ss 67, lungo la sp 84 nella zona del Giani e all'intersezione di queste due strade (v. fig. 4.2). i rilevanti volumi di traffico da una parte e le esigenze di accessibilità urbana diffusa (pedoni, sosta, ecc.) determinano un impatto della mobilità su questo asse piuttosto marcato rispetto alla fruibilità degli spazi urbani. I percorsi pedonali lungo questi principali assi di penetrazione urbana (ss 67, sp 84) presentano diverse discontinuità e/o limitate larghezze. La sosta rispetto al fabbisogno non ha rilevanti criticità anche se sottrae nelle zone centrali più attrattive importanti spazi che potrebbero in alternativa essere destinati alla pedonalizzazione.

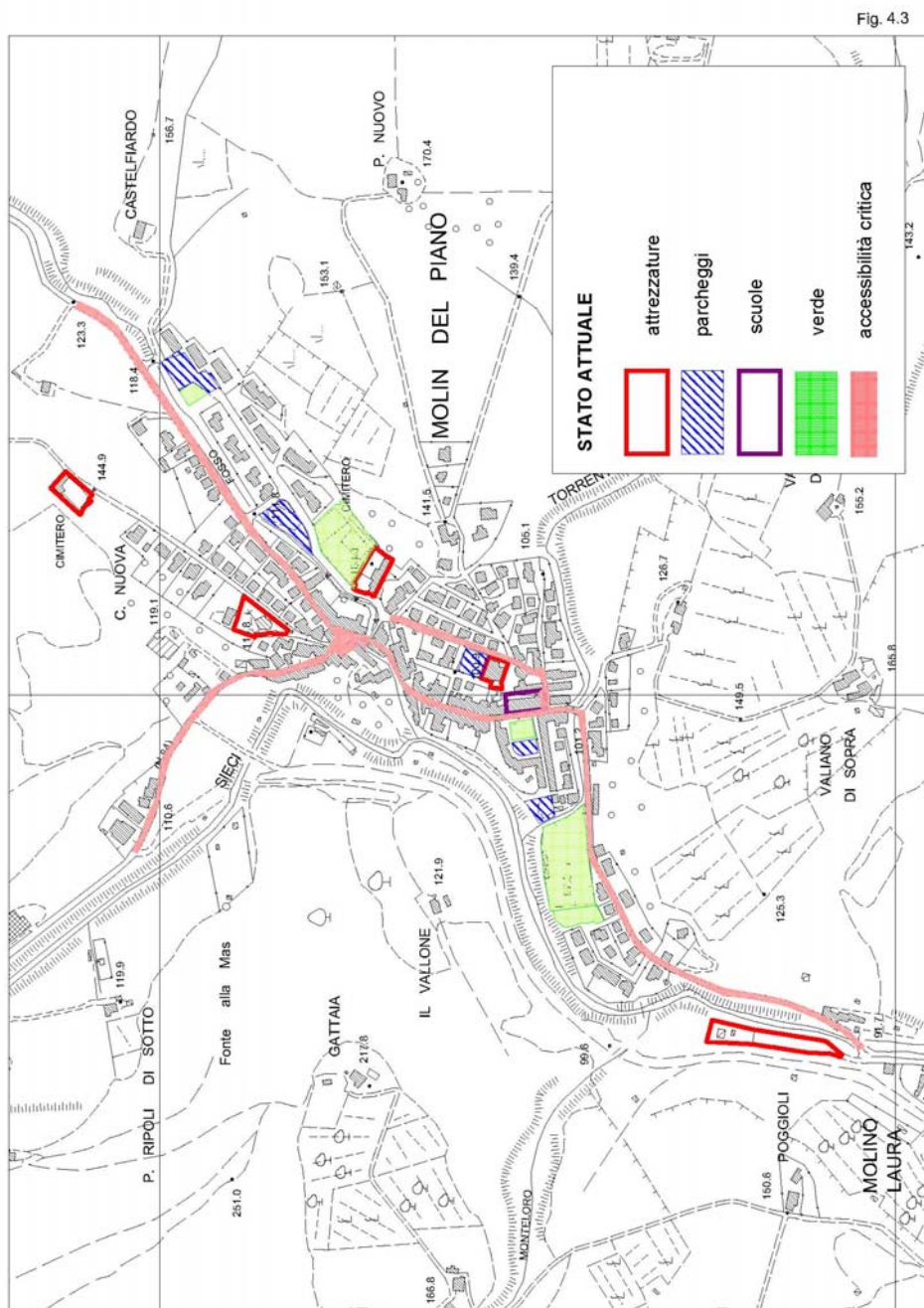
Fig. 4.2





## Molin del Piano

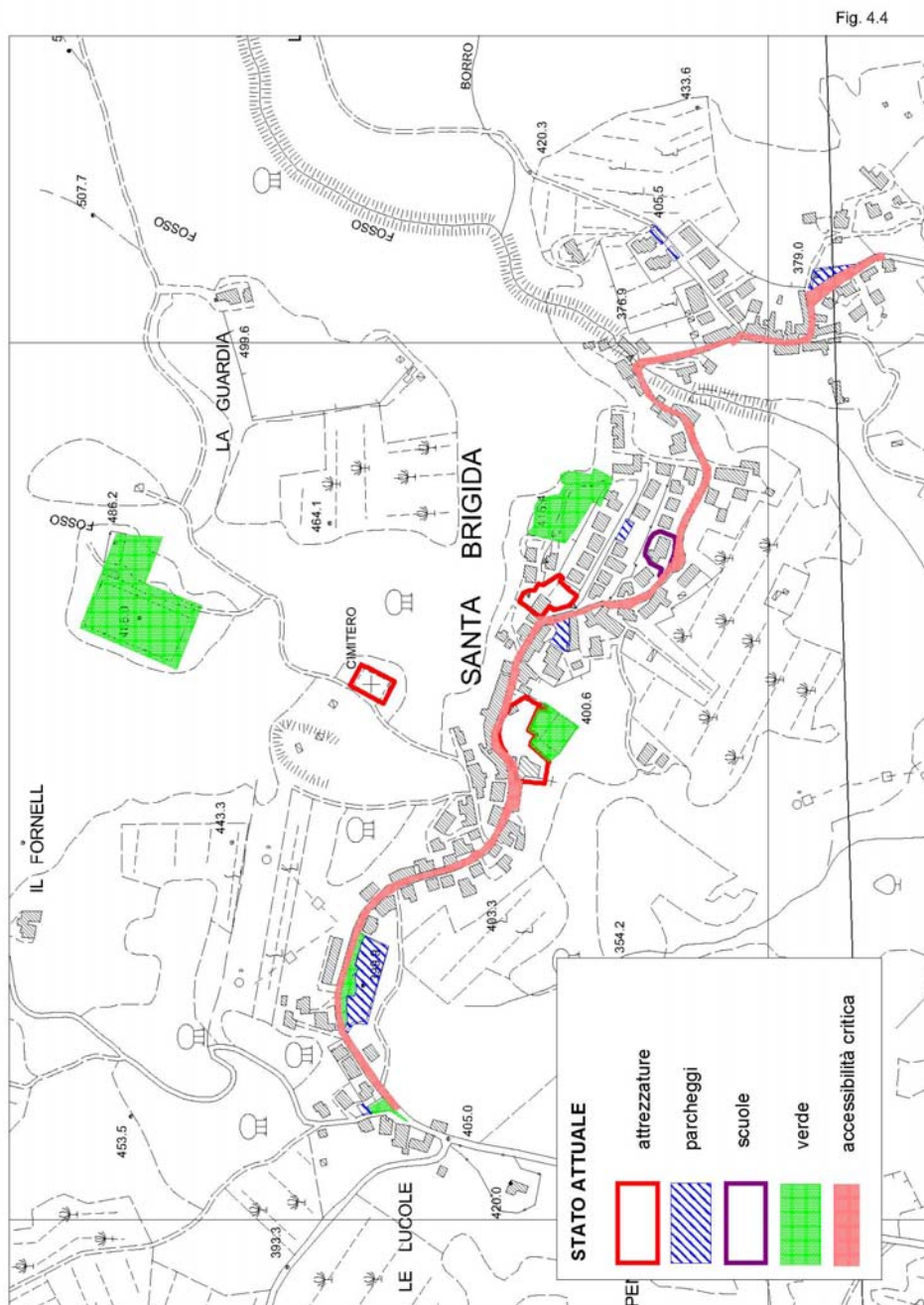
La rete viaria urbana è caratterizzata da strade con ridotte larghezze della carreggiata e nonostante i contenuti volumi di traffico le condizioni di circolazione per veicoli e pedoni sono critiche lungo estese tratte della viabilità principale (v. fig. 4.3). in particolare il doppio senso di circolazione consentito su quasi l'intera rete implica frequentemente o l'eliminazione del percorso pedonale o ridotte corsie di marcia con conseguenti ricadute negative sulla fluidità e sicurezza della circolazione veicolare. D'altra parte l'estesa e continua urbanizzazione unitamente alla configurazione morfologica del territorio interessato rendono estremamente problematica la realizzazione di nuove viabilità in grado di modificare in modo significativo l'attuale funzionalità della rete. Gli stessi interventi previsti con il piano strutturale possono offrire solo parziali e limitate risposte alle esigenze di mobilità complessive. La sosta a differenza della circolazione presenta certamente minori criticità che possono essere risolte con soluzioni finalizzate prevalentemente al recupero di più adeguati spazi pedonali.



## S.Brigida

L'asse stradale di attraversamento dell'intero centro urbano (v. fig. 4.4) su cui si attestano tutte le viabilità locali è l'elemento più critico in termini di accessibilità, critico perché, data la ridotta larghezza della carreggiata, costringe ad una assoluta promiscuità la mobilità pedonale e veicolare. I limitati flussi di traffico rendono peraltro sostenibile questo fenomeno che può trovare risposte fattibili solo in un'adeguata regolamentazione della velocità di scorrimento con l'inserimento di dissuasori e la realizzazione di un efficace piano di segnaletica orizzontale e verticale. Diversi interventi strutturali sulla viabilità, oltre ad essere estremamente onerosi, non solo realizzabili a meno di pesanti impatti ambientali, date le caratteristiche orografiche del territorio e la delicatezza del paesaggio collinare.

Le criticità più significative della sosta sono anch'esse localizzate lungo questo asse e, pur non raggiungendo in termini numerici apprezzabili volumi, insistano comunque su una strada già decisamente carente anche rispetto all'assolvimento delle semplici e sole funzioni di scorrimento.



### Montebonello

La rete viaria ha una buona funzionalità mentre la sosta attestata sulla viabilità lungo il Sieve (v. Trieste) condiziona in modo piuttosto marcato la fruizione dello spazio urbano di maggiore pregio che si affaccia sul Sieve.

### Altri centri urbani minori

In questi centri urbani di piccole dimensioni la mobilità si diluisce nel sistema urbano senza determinare significative implicazioni in termini funzionali data l'esiguità numerica degli spostamenti veicolari e pedonali; la stessa sosta si distribuisce senza eccessive limitazioni e garantisce comunque i corridoi minimi indispensabili di scorrimento e/o accesso agli edifici. Il riordino di questi micro sistemi consiste quindi essenzialmente nel recupero e nella riqualificazione di spazi pedonali identificativi del luogo e in una migliore regolamentazione della sosta.

### Acone

La riduzione della sosta almeno nella piazzetta centrale e nella sue immediate adiacenze rappresenta l'obiettivo perseguibile in termini costi/benefici più significativo da realizzare.

### Doccia

Non sussistono carenze strutturali data anche la estremamente modesta consistenza del centro urbano, lo schema viario e la distribuzione della sosta garantiscono una buona funzionalità della rete.

### Fornello

È il più piccolo nucleo urbano analizzato, la nuova importante zona residenziale in fase di completamento rende necessario una riqualificazione di alcuni spazi in prossimità della chiesa e l'individuazione di un'area minima da destinare alla sosta.

### Monteloro

Non si evidenziano criticità, il sistema viario e della sosta ha una buona funzionalità relativamente alla domanda di accessibilità estremamente contenuta.

## 3.2 Gli interventi sul sistema viario e della sosta

Le proposte progettuali di interventi strutturali sul sistema viario e della sosta sono state valutate e definite in relazione al perseguimento di due obiettivi prioritari: la riqualificazione dello stato attuale dei diversi sistemi urbani e il necessario adeguamento dimensionale in relazione alle previsioni di sviluppo urbanistico.

Si è cercato più esplicitamente di individuare tutti i possibili interventi strutturali più significativi da realizzare per migliorare il livello di accessibilità in ambito urbano, che successivamente attraverso la progettazione dello specifico piano di settore (Piano Urbano del Traffico), potranno permettere un'ottimizzazione funzionale del sistema della mobilità.

Il Piano Urbano del Traffico (PUT) è ad oggi infatti uno strumento decisamente insufficiente per governare la pianificazione della mobilità urbana che deve invece trovare una più puntuale valutazione e simulazione di scenari nell'ambito della pianificazione urbanistica. Il PUT è un piano attuativo con una validità temporale di tre anni che in mancanza di adeguati e programmati interventi strutturali non può certamente realizzare risultati apprezzabili di riqualificazione dell'accessibilità e più in generale del sistema della mobilità.

Le soluzioni individuate permetteranno quindi un sostanziale riordino della mobilità non solo nelle aree oggetto di trasformazione urbanistica ma anche e soprattutto in tutte le altre aree che costituiscono la parte prevalente dell'edificato.

Di seguito per ogni centro urbano analizzato sono sinteticamente illustrati gli interventi strutturali previsti.

### Capoluogo

Il recupero delle ex aree ferroviarie<sup>1</sup> rappresenta non solo un'occasione di grande valorizzazione del capoluogo ma è altresì un'opportunità per riqualificare una parte importante del sistema della mobilità soprattutto in relazione all'interscambio con il servizio ferroviario metropolitano, alla domanda di sosta nel centro storico e alla riqualificazione dell'asse di attraversamento della ss 67. Il fabbisogno stimato della capacità di sosta per conseguire tali obiettivi è di ca. 600 posti. Oltre a questi importanti risultati attesi altri interventi possono permettere una riqualificazione più estesa all'intero capoluogo. Le componenti più significative per il completamento del riordino del sistema della mobilità (v. fig. 4.5) consistono in un'adeguata regolamentazione dell'accessibilità veicolare nel centro storico, nel potenziamento dei parcheggi ad esso più adiacenti, nel recupero di un percorso pedonale nord-sud lungo il Sieve (v. fig. 4.6), nell'apertura di un ingresso a nord della città con la realizzazione del nuovo ponte sul Sieve e con la pedonalizzazione del ponte medico.

---

<sup>1</sup> Gli aspetti più specifici di queste problematiche sono più puntualmente affrontati e analizzati nel piano guida elaborato per il recupero urbanistico delle aree.

Fig. 4.5

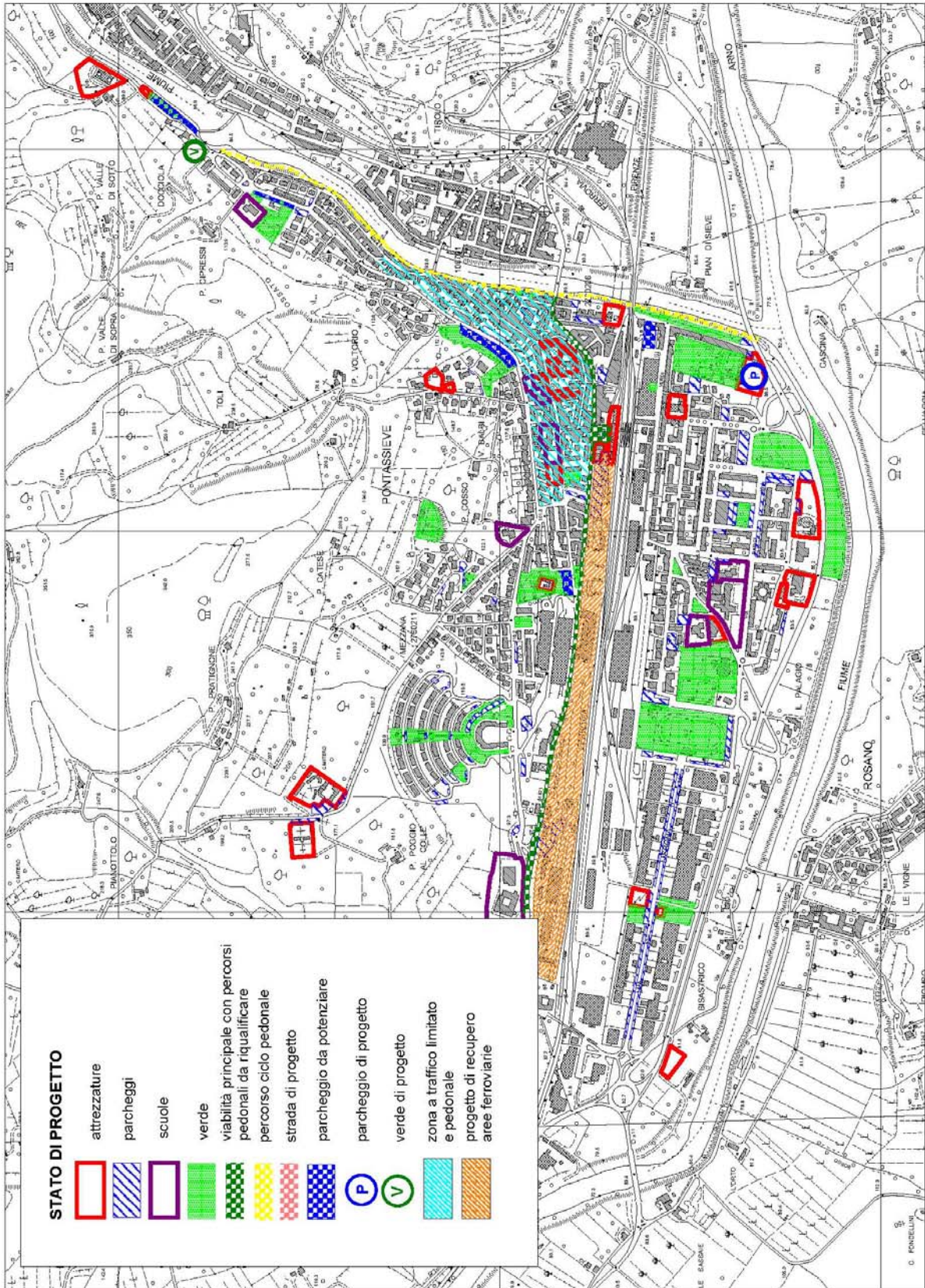


Fig 4.6



Le piazzette sul fiume



Il percorso lungo la Sieve

La regolamentazione e riduzione della circolazione veicolare nel centro storico deve consentire una definitiva e completa valorizzazione di questo comparto urbano di particolare pregio che può essere comunque agevolmente accessibile dalla rete dei parcheggi adiacenti opportunamente potenziata e in grado di assorbire le quote di domanda espulse dalle zone pedonalizzate.

L'offerta di sosta distribuita lungo l'asse di v. della Repubblica permetterà inoltre di filtrare e attestare gli arrivi della nuova porta a nord, le caratteristiche geometriche di questa strada consentono inoltre di riqualificare il tracciato in un viale urbano che si snoda a partire dal lungo fiume dove sono localizzati un ampio parcheggio e un'area a verde pubblico collocata in una zona panoramica tra il fiume e la collina (v. fig. 4.7).

Fig. 4.7



La vista sul sieve



La vista verso le colline

Nella città a sud dell'asse ferroviario la dotazione di ampi spazi per la sosta e la rete viaria esistente rendono già possibile significativi interventi di riordino. Gli interventi strutturali comunque necessari per una riqualificazione più estesa dell'intero comparto urbano sono: la realizzazione di un nuovo parcheggio nell'area che comprende l'attuale magazzino comunale, il potenziamento del parcheggio presso il centro commerciale Coop e l'accesso da sud al parcheggio di interscambio previsto nell'area ferroviaria.

Il primo intervento consentirà di attestare su questo parcheggio gli oneri della viabilità di circonvallazione che potranno poi raggiungere con agevole corridoio pedonale il centro della città. Il secondo intervento consiste nel raddoppio dell'attuale area di parcheggio con una struttura in elevazione che può essere realizzata anche con tipologie costruttive di minore costo (fast park) rispetto ai tradizionali sistemi strutturali. L'intervento è finalizzato a migliorare l'accessibilità al centro commerciale in quanto il parcheggio esistente risulta sostanzialmente saturo rispetto al fabbisogno della domanda attualmente servita. Infine la realizzazione di un ingresso da sud al parcheggio di interscambio in corrispondenza della ferrovia permetterà un accesso più rapido per la domanda attratta proveniente dalla viabilità di circonvallazione che potrà inoltre accedere agevolmente a piedi anche al centro storico.

### Sieci

L'intervento più importante (v. fig. 4.8) consiste nel riordino dell'intersezione tra la ss 67 e la sp 84 spostando il tracciato della ss 67 in adiacenza alla ferrovia e realizzando un nuovo sottopasso ferroviario della sp 84. L'intervento, oltre a migliorare l'intersezione realizzando un sistema a rotatoria, permette soprattutto di potenziare e ripristinare una connessione della rete pedonale in questa delicata zona urbana in un punto che si affaccia sull'Arno di particolare pregio panoramico.

Un altro intervento significativo consiste nell'estensione della pedonalizzazione in p.za Albizi (v. fig. 4.9) e nella riqualificazione di v. Aretina definitivamente sgravata dai flussi veicolari di attraversamento che saranno in alternativa instradati sulla sp 34 attraverso il nuovo ponte sull'Arno.

Il completamento della rete ciclopedonale permetterà di congiungere tra loro tutti i principali comparti urbani, inoltre un nuovo sottopasso ferroviario ciclopedonale in corrispondenza della zona sportiva e la riqualificazione dei sottopassi veicolari esistenti, renderanno più efficace la connessione anche con la zona di espansione a nord della ferrovia.

Per la sosta si prevede un consistente incremento della capacità del parcheggio di interscambio presso la stazione ferroviaria che sarà anche direttamente raggiungibile per la domanda proveniente dalla sp 84 attraverso un nuovo collegamento viario di progetto. Un'altra area di sosta da potenziare facilmente raggiungibile dal centro con un breve percorso pedonale è in v. Mascagni lungo il parco fluviale, questo parcheggio può assorbire la domanda di sosta eliminata in p.za Albizi.



Fig. 4.8

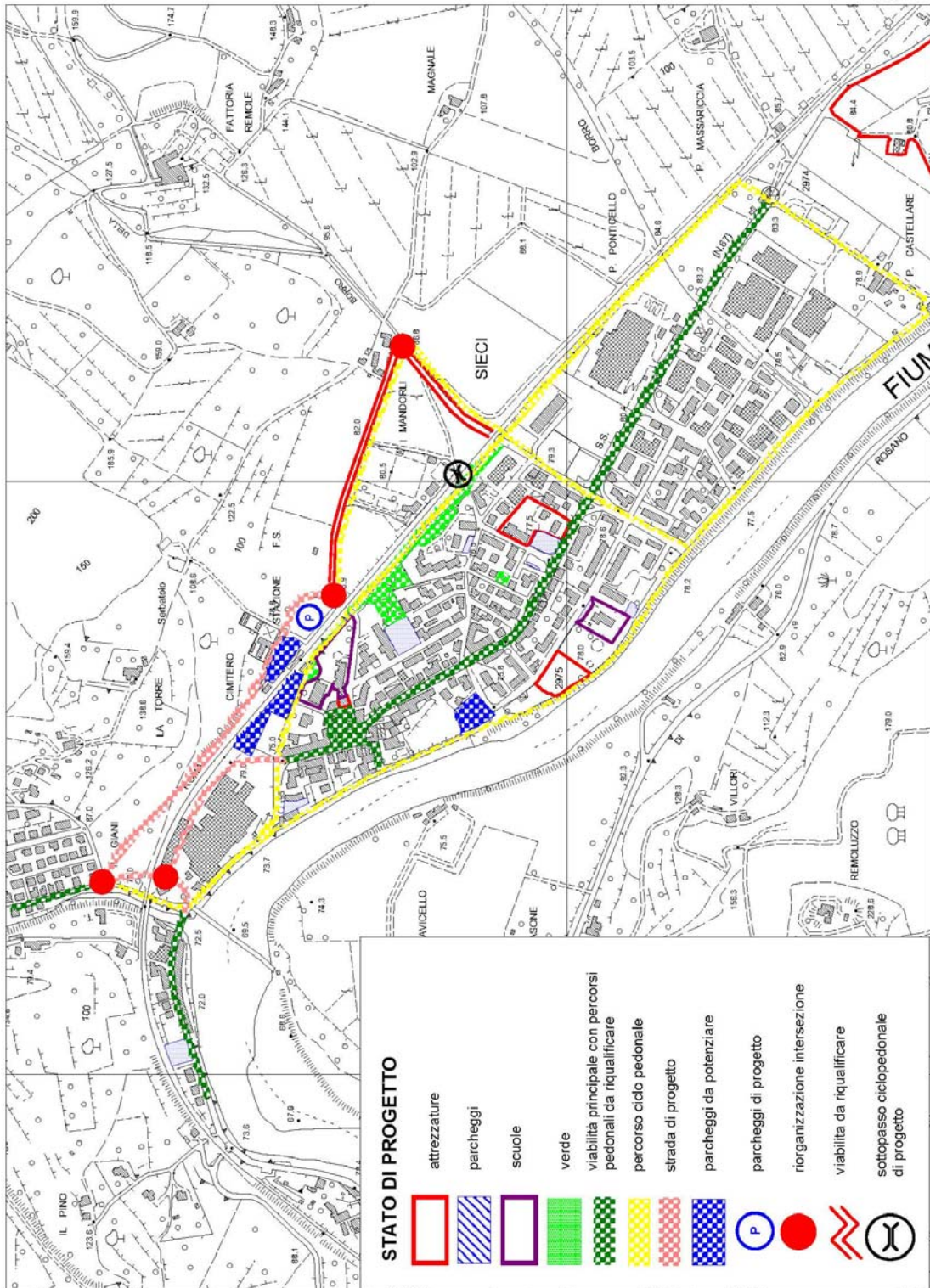


Fig. 4.9



La sosta in piazza Albizi



La sosta e i percorsi pedonali  
in via Aretina

### Molin del Piano

Gli interventi principali (v. fig. 4.10) consistono in un potenziamento della capacità di sosta finalizzata prevalentemente ad una estensione della pedonalizzazione per alcuni spazi più significativi come p.za Matteotti, alla riduzione della sosta lungo strada date le limitate larghezze delle carreggiate (v. fig. 4.11), e ad una migliore fruibilità del parco fluviale lungo il torrente Sieci.

Per la rete stradale gli interventi più significativi sono costituiti dalla riorganizzazione delle intersezioni della viabilità urbana con la sp 84 allo scopo di rendere più efficacemente attuabili e possibili interventi di riordino della geometria di circolazione nel centro urbano.

La realizzazione di un percorso ciclopedonale lungo il Sieci e il Rimaggio permetterà una connessione tra tutti i principali comparti urbani in alternativa alla rete viaria e una migliore fruibilità e accessibilità ad aree fluviali di pregio ambientale.

Fig. 4.10

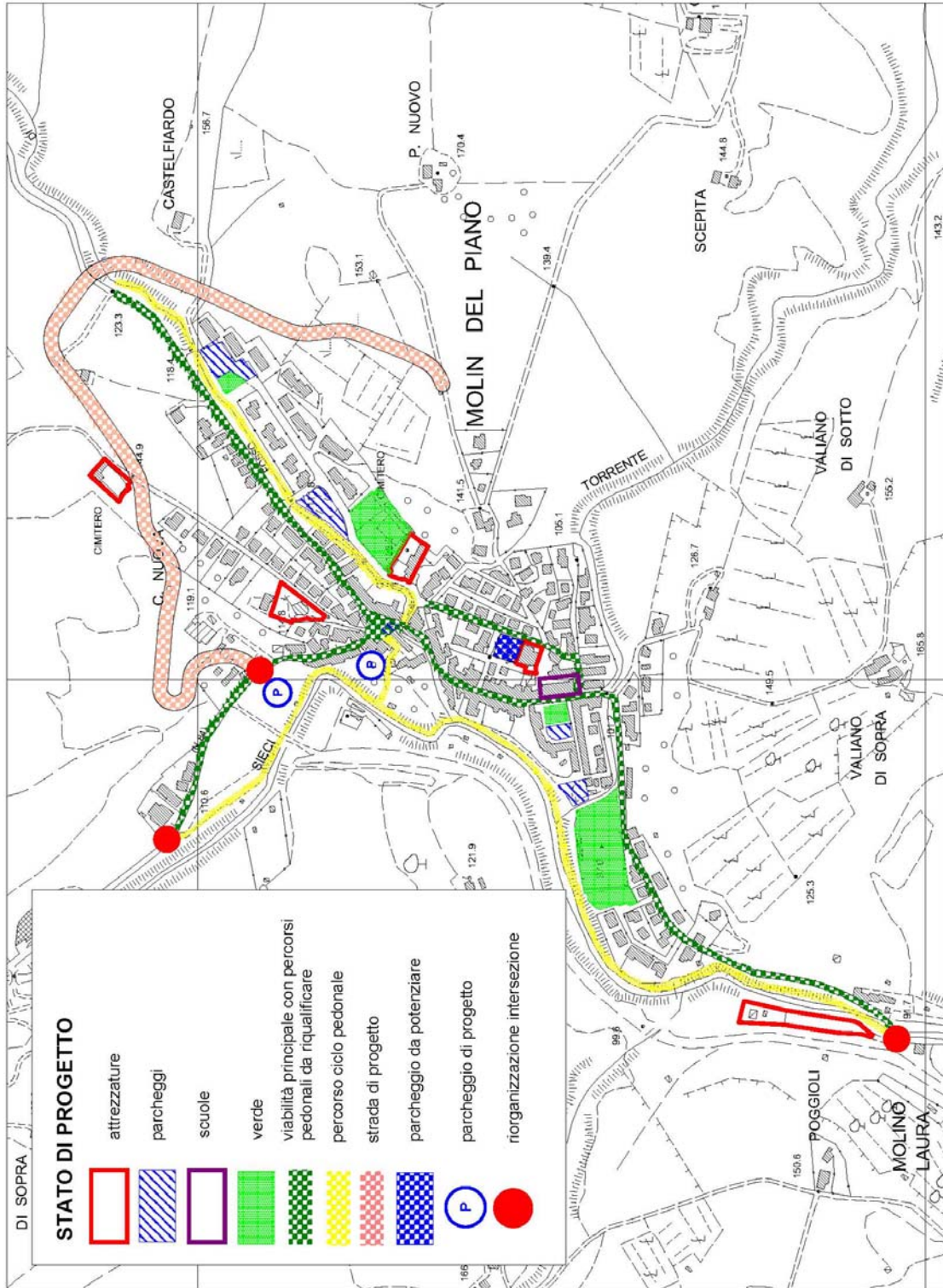


Fig. 4.11



Piazza Matteotti

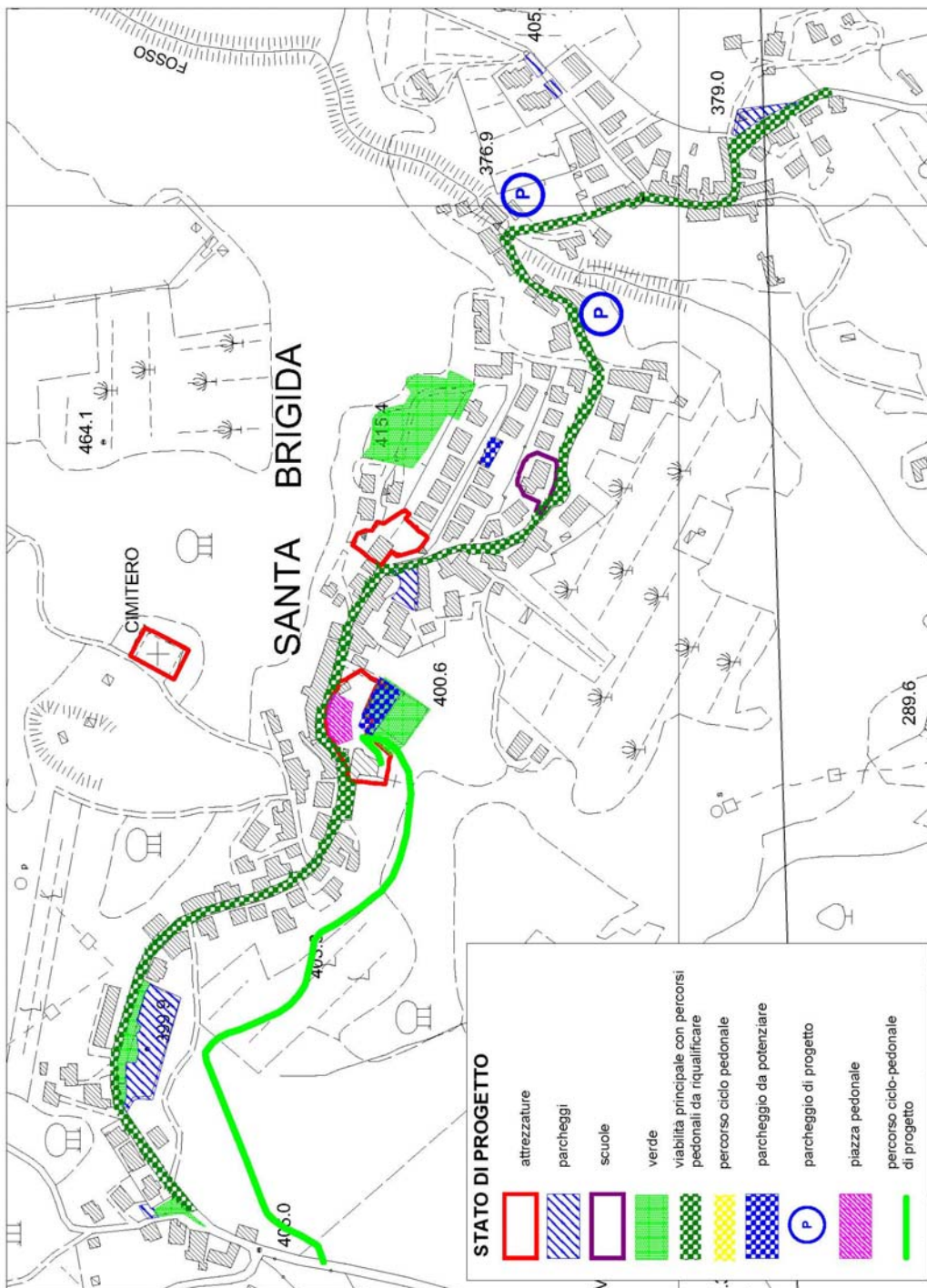


Via della Torre

S.Brigida

Gli interventi sono finalizzati (v. fig. 4.12) al potenziamento della capacità di sosta per mitigare gli effetti indotti sul principale asse viario. Un altro significativo intervento consiste nella realizzazione di una piazzetta pedonale in prossimità della chiesa in posizione panoramica sulla sottostante vallata e in corrispondenza di una zona attrezzata a verde pubblico e parcheggio. Quest'area sarà inoltre direttamente collegata al principale parcheggio del centro urbano da un percorso panoramico ciclo-pedonale.

Fig. 4.12



### Montebonello

È necessario realizzare una riqualificazione ed una maggiore pedonalizzazione degli spazi disponibili lungo il Sieve e in particolare della piazzetta adiacente su v. Trieste. Gli spazi di sosta eliminati potranno essere recuperati nelle adiacenti aree soggette a trasformazione, decisivo per perseguire questa finalità è il recupero della ex cartiera Alessandri.

### Acone

Realizzazione di un piccolo parcheggio lungo strada in uscita verso S.Maria in Acone per la sosta dei residenti e pedonalizzazione dell'attuale parcheggio posto nella zona centrale in prossimità della chiesa.

### Doccia

Realizzazione di un piccolo parcheggio di fronte alla chiesa e in adiacenza al centro vacanze.

### Fornello

Realizzazione di un piccolo parcheggio sulla viabilità principale in adiacenza alla chiesa.

### Monteloro

Non sono necessari interventi strutturali.

## 3.3 Il programma generale dell'accessibilità urbana

Come indicato all'art. 55 comma f) della L.R. n. 1 del 3/1/2005 il presente Regolamento Urbanistico contiene uno studio, denominato "Programma generale dell'accessibilità urbana", finalizzato al censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano ed alla determinazione degli interventi necessari al loro abbattimento, al fine di garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi pubblici dei centri abitati da parte di portatori di handicap, anziani, bambini.

Per la redazione del quadro conoscitivo dell'accessibilità urbana sono state utilizzate varie fonti tutte interne all'Amministrazione comunale, in particolare:

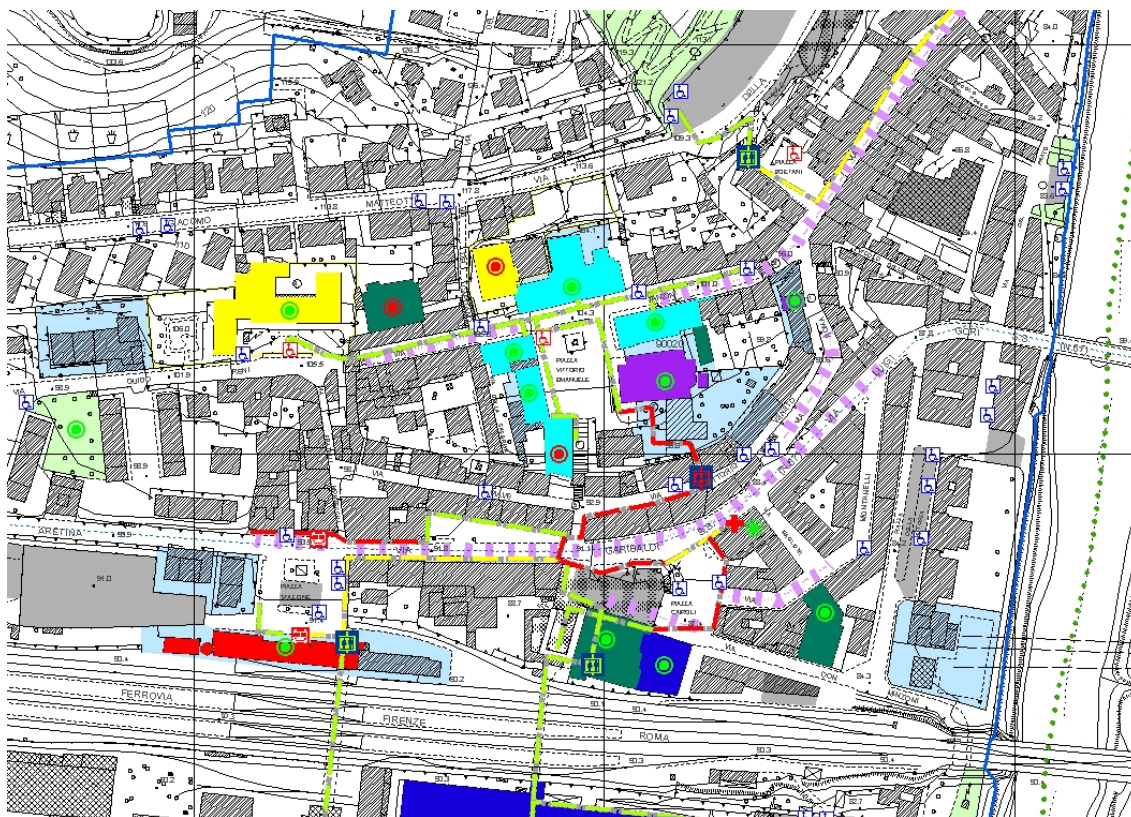
- Localizzazione dei posti macchina esistenti riservati ai portatori di handicap
- Interventi eseguiti e programmati di eliminazione barriere architettoniche dagli edifici pubblici, interventi di rifacimento di viabilità pedonale, interventi di realizzazione e ristrutturazione aree a verde attrezzato e sportivo
- Quadro conoscitivo del Piano Strutturale relativamente alla sistema funzionale e infrastrutturale, standard urbanistici, viabilità

Per l'analisi dello stato di fatto e la formulazione degli indirizzi progettuali si è partiti dal presupposto che ogni funzione di interesse pubblico esistente debba essere accessibile e raggiungibile da parte di persone disabili, considerando come punto di partenza di tale percorso il posto macchina riservato.

Le funzioni pubbliche considerate riguardano sia gli edifici (amministrativi, sportivi, culturali, sanitarie, ecc) che le aree (verde attrezzato, impianti sportivi, parchi, cimiteri) che le strade dedicate allo shopping; per ogni edificio o area pubblica è indicata tramite un simbolo l'accessibilità e la fruibilità da parte dei disabili (semaforo verde per le strutture accessibili, semaforo rosso per quelle non accessibili).

Analogamente i percorsi dai posti macchina riservati alle singole funzioni sono tematizzati secondo il livello di abbattimento delle barriere architettoniche, in verde quelli accessibili, in giallo quelli accessibili ma da adeguare (generalmente percorsi senza barriere architettoniche ma non protetti riguardo al traffico veicolare), in rosso quelli di progetto.

Per un maggiore dettaglio si rimanda alla immagine seguente riportante un estratto della tavola di Pontassieve capoluogo con la legenda della mappa dell'accessibilità.





## LEGENDA


 Sistema insediativo

### Funzioni degli edifici pubblici



-  Amministrative
-  Attrezzature sportive
-  Farmacia
-  Ferroviarie (stazione-casello)
-  Commerciali
-  Scolastiche
-  Religiose
-  Culturali
-  Sociali
-  Sanitarie

### Funzioni delle aree pubbliche

-  Attrezzature
-  Parcheggi
-  Scuole
-  Verde
-  cimiteri

 strade commerciali



### Trasporto pubblico locale

-  Autolinea
-  Fermate






### Accessibilità degli edifici e delle aree pubbliche

-  no
-  sì

### Posti auto riservati a disabili

-  esistente
-  previsto

### Percorsi accessibili

-  esistente
-  da adeguare
-  da realizzare
-  ascensore pubblico
-  ascensore pubblico da realizzare

Il “Programma generale dell’accessibilità” fornisce pertanto le linee di indirizzo e anche le priorità per il completamento da parte dell’Amministrazione comunale del programma di abbattimento delle barriere architettoniche.

Di seguito sono evidenziati per i centri urbani maggiori i principali dati di analisi e le principali proposte:

#### Capoluogo

Pontassieve presenta ovviamente il maggior numero di funzioni e spazi pubblici, ed anche un buon livello di interventi attuati per l’eliminazione delle barriere architettoniche, sia all’interno degli edifici sia nei percorsi pedonali. Oltre alla necessità di istituire nuovi posti auto riservati in prossimità di edifici e aree pubbliche, sono necessari interventi di rifacimento dei marciapiedi e dei percorsi pedonali nel quartiere dei Villini, nella zona industriale e nel tratto da P.zza Stazione a Via Vittorio Veneto. L’intervento più significativo riguarda l’eliminazione del dislivello tra Via Garibaldi/p.zza Cairoli e Piazza Vittorio Emanuele mediante la realizzazione di un nuovo ascensore pubblico localizzato indicativamente tra via Piave e Via Vittorio Veneto. Questo permetterà di avere un percorso completamente accessibile dai P.zza Mosca fino a Via Tanzini ed a tutta Via Ghiberti.

#### Sieci

Sono previsti nuovi posti auto riservati e rifacimenti di percorsi pedonali lungo via Aretina e nella zona della nuova lottizzazione i Mandorli, in modo da realizzare un anello accessibile che raggiunga le principali funzioni pubbliche della frazione. Dall’analisi effettuata risultano non accessibili ai disabili , soprattutto per il tipo di pavimentazione esistente, buona parte delle aree a verde e sport presenti nella frazione.

#### Molin del Piano, S. Brigida e Montebonello

Anche in questo caso gli interventi principali sono volti all’eliminazione delle barriere architettoniche dai marciapiedi che collegano funzioni pubbliche ed all’istituzione di nuovi posti macchina riservati.

## 4. La fattibilità geologica (prescrizioni Genio Civile)

La carta di fattibilità relativa agli interventi previsti nel presente “Regolamento Urbanistico”, riporta le indicazioni riguardanti il perimetro della zona oggetto di pianificazione e trasformazione urbanistica, il codice identificativo di ciascuna zona oggetto di previsione costituito da una lettera in formato stampatello maiuscolo e/o un numero arabo, oltre alle attribuzioni alla classe di fattibilità geologica dell’intervento; mentre le categorie di intervento e le destinazioni d’uso previste sono riportate ed indicate nelle rispettive schede di “ambito a progettazione unitaria” e nelle schede di “fattibilità geologica”.

Nella trattazione “*Attribuzione delle classi di fattibilità alle previsioni urbanistiche*” (vedi elaborato f.0) si riporta la sintesi delle categorie e tipologie di intervento ammesse per ogni previsione e/o loro gruppi e la corrispondente classe di fattibilità attribuita tramite:

- formulazione di specifica scheda di fattibilità completa di prescrizioni (in caso di previsione urbanistica e/o tipologia di intervento di una certa rilevanza). In tal caso ogni previsione risulta contrassegnata da una lettera e/o un numero attribuito all’intervento corrispondente al numero della scheda di “ambito a progettazione unitaria” e dal numero della tavola di fattibilità (cartografia in scala 1:2.000) in cui ricade;
- forma di abaco con indicata per tipologia di intervento la classe di fattibilità ricavabile in funzione della attribuita classe di pericolosità (per quelle previsioni di piano e/o tipologie di intervento ammesse dal Regolamento Urbanistico come possibili ma non fisicamente definite nelle quantità e nella localizzazione all’interno di una zona omogenea e per quelle destinazioni definite di “basso impatto” (interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, aree a verde di corredo, ampliamenti di tratti di esistente viabilità, ecc.).

Le indicazioni riportate in calce alle singole schede di fattibilità e le condizioni e/o prescrizioni ricavabili in seguito all’attribuzione di classe di fattibilità mediante apposito “abaco” (in funzione della classe di pericolosità e della natura dell’intervento) assumono carattere prescrittivo come riportato ed indicato all’articolo n. 2 delle Norme del Regolamento Urbanistico ai fini del rilascio degli atti di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. 1/2005 (permesso di costruire, ex concessione edilizia – atto di assenso, ex autorizzazione edilizia e d.i.a.).

A fini del rilascio dei sopra citati atti di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. 1/2005 (permesso di costruire, ex concessione edilizia – atto di assenso, ex autorizzazione edilizia e d.i.a.) relativamente agli interventi per cui non sia stata allestita precipua scheda di fattibilità nel presente Regolamento Urbanistico sarà cura del progettista e/o del consulente geologo provvedere in fase di redazione del relativo supporto geologico attribuire la classe di fattibilità geologica ai sensi della Del. C.R. n. 94/85 svolgendo nel caso siano previsti dalla vigente normativa regionale gli approfondimenti di cui ai comma 3.2 e 3.3 della Del. C.R. n. 94/85 ed ottemperando alla salvaguardie di cui agli artt. 75, 76, 77, 78 e 79 della Del. C.R. n. 12/2000.

## 4.1 La carta della fattibilità

Questo elaborato grafico si ottiene sovrapponendo alle cartografie della pericolosità geologica ed idraulica quella delle tipologie di intervento in previsione urbanistica. Si potrebbe definire tale elaborato, con una certa approssimazione, anche carta del rischio, cioè della interazione tra ambiente naturale e sistemi di utilizzazione del territorio.

In pratica tale elaborato fornisce indicazioni sulla probabilità che in un certo intervallo di tempo le conseguenze degli eventi attesi superino determinate soglie di accettabilità.

La legenda della carta della fattibilità si articola su quattro classi di difficoltà crescente così suddivise:

### **Classe I - Fattibilità senza particolari limitazioni**

Equivale a livello di rischio irrilevante raggiungibile in caso di interventi modesti in zone con pericolosità limitata oppure per interventi di carattere conservativo e/o di ripristino in aree anche a pericolosità elevata.

In tali zone la caratterizzazione geotecnica del terreno può essere ottenuta, per gli interventi previsti, anche dalla sola bibliografia geologica esistente per le aree adiacenti.

### **Classe II - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto**

Equivale a livelli di rischio basso raggiungibile in aree non sufficientemente note anche se ipotizzabili a bassa pericolosità.

Non sono previste indagini di dettaglio a livello di area nel suo complesso; tuttavia il progetto dovrà basarsi su dati ottenuti da apposita indagine geognostica, ai sensi del Decreto Ministeriale 11.03.1988.

### **Classe III - Fattibilità condizionata**

E' indicativa di un livello di rischio medio-alto, come definibile con le conoscenze sulla pericolosità dell'area e degli interventi previsti, anche di non eccessivo impegno.

Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di area complessiva, sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto.

L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini costituisce un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.

### **Classe IV - Fattibilità limitata**

Individua situazioni a rischio elevato ottenibili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzazione che non sia puramente conservativa e/o di ripristino in aree a pericolosità elevata.

Si può ottenere fattibilità limitata anche prevedendo utilizzazioni con elevato valore di vulnerabilità (servizi essenziali, strutture per la produzione di energia, grandi impianti

industriali, complessi dall'elevato impatto ambientale, ecc.) in aree con pericolosità medio-bassa.

In queste aree, già a livello di strumento urbanistico generale, sono da prevedersi specifiche indagini geognostiche e quanto altro necessario per precisare i termini del problema; in base ai risultati dovrà essere predisposto un progetto degli interventi di bonifica e consolidamento, nonché suggerimenti riguardo tecniche fondazionali particolari con programma di controlli per valutare l'esito di tali interventi.

La realizzazione di interventi cui venga attribuita classe di fattibilità IV secondo i criteri contenuti negli abachi di elaborato f.0 (attribuzione di classe di fattibilità in base alla vigente classe di pericolosità geologica ed idraulica per gli interventi per cui non sia stata allestita precipua scheda di fattibilità), ad esclusione di quelli soggetti a Piano Attuativo (per cui si dovrà ottemperare agli adempimenti di cui alla Del. G.R. n. 1030/2003), dovrà essere supportata da dimostrazione di impossibilità di diversa ubicazione e/o collocazione sul territorio, e da parere tecnico preventivo da richiedere al competente U.R.T.T. in adempimento alle prescrizioni tecniche di cui ai comma 3.2 e 3.3 della Del. C.R. n. 94/1985.

## 4.2 Contesto idraulico, definizione del rischio ed interventi di mitigazione dello stesso.

La complessità delle problematiche inerenti al rischio idraulico per le aree di fondovalle che si sviluppano in destra idraulica d'Arno fra gli abitati di Pontassieve e Le Sieci ed in destra idraulica del T. Sieve nel tratto di asta fluviale compreso fra Montebonello e lo stesso capoluogo è mostrata dalla distribuzione areale:

- delle classi 3 e 4 indicate nella carta della pericolosità idraulica di Piano Strutturale (Tav. 3.14 di Piano Strutturale adeguata e modificata, nell'aprile 2005, a seguito di promulgazione del **D.P.C.M. del 6.5.2005** – “Approvazione del Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Assetto Idrogeologico e delle relative misure di salvaguardia”) allestita secondo le indicazioni normative riportate nelle Del. C.R. n. 94/85 e n. 12/2000;
- degli azzonamenti (Tav. 3.13 di Piano Strutturale adeguata e modificata, nell'aprile 2005, a seguito di promulgazione del **D.P.C.M. del 6.5.2005** – “Approvazione del Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Assetto Idrogeologico e delle relative misure di salvaguardia”) di aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4), pericolosità idraulica elevata (P.I.3) e aree a pericolosità idraulica media (P.I.2) definite sia a “livello di sintesi” (stralci cartografici in scala 1:25.000) sia a “livello di dettaglio” (stralci cartografici in scala 1:10.000 a seguito di valutazioni quantitative numeriche di modellazione idraulica) nel “Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Assetto Idrogeologico”, **approvato con D.P.C.M. del 6.5.2005**.

In sintesi gran parte del territorio comunale compreso fra i centri di Montebonello ed il Capoluogo e fra Pontassieve e le Sieci, risulta a rischio idraulico per tempi di ritorno compresi fra le piene centennale e duecentennale.

A tal proposito l'Amministrazione Comunale di Pontassieve ha aderito al Protocollo di Intesa per l'attuazione del Piano di Bacino del Fiume Arno Rischio Idraulico presentato nella primavera 2005 dal Segretario della Autorità di Bacino del F. Arno alla assemblea dei Sindaci dei Comuni interessati. Tale atto di coordinamento e pianificazione prevede, per la porzione "altro corso dell'Arno" (tratto compreso fra il Casentino e la stretta in località Gonfolina a sud di Lastra a Signa), la disponibilità economica (100.000.000,00 di €) per la realizzazione di una serie di interventi già pianificati ed in avanzato stato di progettazione finalizzati alla messa in sicurezza del tratto di asta fluviale per tempo di ritorno  $Tr = 200$  anni senza franco sul battente stesso.

## 5. Le valutazioni ambientali

Le disposizioni riportate nell'allegato "Valutazioni ambientali" definiscono le condizioni per le trasformazioni del territorio comunale, derivanti dalla valutazione degli effetti ambientali del Regolamento urbanistico, di cui tenere conto nella redazione dei piani di settore di competenza comunale, dei piani attuativi e degli altri strumenti urbanistici comunali, nonché nella disciplina delle trasformazioni del territorio.

Si rimanda pertanto a tale allegato per il dettaglio delle specifiche e prescrizioni.