



Comune di Pontassieve  
*Area Governo del Territorio*  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

# **REGOLAMENTO URBANISTICO**

## **NORME**

APPENDICE 2

SCHEDE NORMA RELATIVE AGLI AMBITI A  
PROGETTAZIONE UNITARIA

Indice:

## UTOE N° 3 Pontassieve

- Pontassieve – P1 Mezzana via R. Sanzio
- Pontassieve – P2 Ruffino, via Aretina
- Pontassieve – P2 bis Il Gobbo, via Aretina
- Pontassieve – P4 Parco comunale p.zza della Libertà
- Pontassieve – P5 Ampliamento cimitero misericordia
- Pontassieve – P7 Area Centauro, via Lisbona
- Pontassieve – P9 Docciola - Fossato, via Colognolese
- Pontassieve – P10 Il Cosso, via S.Martino a Quona
- Pontassieve – P11 Aree ex ferroviarie BORGIO VERDE
- Pontassieve – P13 Aree ex ferroviarie BORGIO NUOVO OVEST
- Pontassieve – P14 Don Maestrini

## Comparti

L'ambito è composto dai seguenti comparti:

P1-A: Mezzana ovest  
 P1-B: Casa Rossa  
 P1-C: Verde pubblico (ex "lotto D")

## Principali dati conoscitivi

Comparto:	P1-A	P1-B	P1-C	Totale
<i>Superficie territoriale:</i>	mq 27.510	mq 6.200	mq 13.645	mq 47.355
<i>Superficie coperta:</i>	mq 0	mq 450	mq 0	mq 450
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 0	mc 3.075	mc 0	mc 3.075
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>connessa con l'agricoltura</i>	<i>abitazioni ordinarie</i>	<i>connessa con l'agricoltura</i>	

## Il nuovo assetto

**Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:**

Il progetto delle trasformazioni dovrà farsi carico della ricucitura urbana del recente insediamento di Mezzana con la scuola superiore, anche attraverso attrezzature e percorsi viari protetti. Dovrà essere individuato un percorso che dal recente insediamento di Mezzana raggiunga la via San Martino a Quona. Nuovi edifici per attrezzature pubbliche dovranno essere collocati nel comparto P1-B (Casa Rossa) e a tale funzione dovranno essere destinati anche gli edifici esistenti. Considerata la sua fragilità geologica, il comparto P1-C non potrà ospitare alcuna struttura edilizia. Esso dovrà avere la sola funzione di verde di connessione tra i tessuti insediativi esistenti, potranno essere collocate solo strutture leggere per il tempo libero.

**Invarianti strutturali:**

- conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;
- conservazione dell'attuale impluvio, della vegetazione ripariale e del piede della collina coincidente con la strada poderale esistente;
- conservazione dei principali con visuali verso la collina;
- restauro e risanamento conservativo degli edifici del comparto P1-B (Casa Rossa).
- mantenere l'allineamento degli edifici di via Raffaello Sanzio.

**Strumento di attuazione:** piano attuativo

## Prescrizioni quantitative

1. Nuove <i>Abitazioni ordinarie</i> :	
1.1 numero massimo in edilizia per libero mercato	n. 109 nel comparto P1-A
1.2 numero minimo in edilizia pubblica	n. 20, da realizzare a cura del comune, nel comparto P1-A
2 Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>Superficie utile lorda</i> ):	
2.1 per <i>abitazioni ordinarie</i> in edilizia per libero mercato	mq 8685 nel comparto P1-A
2.2 per <i>abitazioni ordinarie</i> in edilizia pubblica	mq 1.500 nel comparto P1-A
2.3 per le altre utilizzazioni compatibili	mq 315 nel comparto P1-A e mq 2.500 nel comparto P1-B
3 Numero massimo di <i>Piani fuori terra</i> , compresi eventuali <i>Piani sottotetto</i>	n.4
4 Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico	mq 4.000 nel comparto P1-A mq 6.200 nel comparto P1-B mq 10.000 nel comparto P1-C
5 Quantità minima di parcheggi privati:	
5.1 <i>di pertinenza</i> a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42 e art.10 Del.CR 137/99)	1 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i> , maggiorata di 0,05 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i> utilizzato per <i>commercio al dettaglio – esercizi di vicinato</i>
5.2 <i>di relazione</i> per utilizzazioni di <i>commercio al dettaglio</i> (art.10 Del.CR 137/99)	1 mq ogni mq di <i>Superficie di vendita – esercizi di vicinato</i> 1,5 mq ogni mq di <i>Superficie di vendita – medie strutture</i>
6 Quantità minima di parcheggi pubblici (reperibili anche sulle aree di cui al punto 4):	
6.1 per le nuove <i>abitazioni ordinarie</i> (art.3.d DM 1444/68)	2,5 mq ogni 80 mc di <i>Volume di edificio</i> per tale utilizzazione
6.2 per le altre utilizzazioni compatibili, ad eccezione del <i>commercio al dettaglio</i> (art.5.2 DM 1444/68)	40% della <i>Superficie utile lorda</i> di nuova edificazione per tali utilizzazioni

## Utilizzazioni compatibili

<i>13. abitazioni ordinarie</i>	<i>25. strutture culturali</i>
<i>17. manifatture, limitatamente a:</i>	<i>26. strutture associative</i>
<i>17.1. artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni</i>	<i>27. strutture ricreative, limitatamente a:</i>
<i>17.4. artigianato di servizio</i>	<i>27.1. teatri</i>
<i>19. commercio al dettaglio, limitatamente a:</i>	<i>27.2. cinematografi</i>
<i>19.1. esercizi di vicinato</i>	<i>27.3. locali di spettacolo</i>
<i>19.2. medie strutture di vendita</i>	<i>27.4. sale di ritrovo e da gioco</i>
<i>19.6. pubblici esercizi</i>	<i>27.5. locali da ballo</i>
<i>19.7. mense</i>	<i>27.7. impianti per attività ricreative ed espositive temporanee</i>
<i>19.8. commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche</i>	<i>28. strutture religiose</i>
<i>22. attività direzionali</i>	<i>29. strutture sanitarie e assistenziali</i>
<i>23. erogazioni dirette di servizi</i>	<i>32. mobilità meccanizzata</i>
<i>24. strutture per l'istruzione</i>	

## Condizioni alle trasformazioni

### **Fattibilità geologica:**

**Per il comparto P1a:** si assegna **classe III** di **fattibilità** all'intervento **con le prescrizioni sotto riportate.**

I dati raccolti e lo studio effettuato hanno evidenziato una situazione di generale stabilità del versante.

Tuttavia, i criteri di intervento, pur tenendo conto della positiva situazione attuale della pendice, dovranno prendere in considerazione la manomissione del versante dovuta alla realizzazione degli edifici e delle infrastrutture di progetto; infatti, verranno necessariamente praticati scavi e riporti che devono essere opportunamente considerati ai fini della conservazione della stabilità del versante.

Partendo da questo assunto e dalla natura dei terreni presenti nell'area di studio si è pervenuti alle seguenti considerazioni prescrittive:

- bonifica idraulica preventiva della pendice ripristinando e/o migliorando le attuali vie di deflusso superficiali, predisponendo un adeguato sistema di captazione e allontanamento delle acque di ruscellamento; le opere di bonifica dovranno essere progettate, su un rilievo topografico originale di dettaglio, tenendo conto sia della fase transitoria che di quella definitiva per quanto riguarda i sistemi di convogliamento e di recapito delle acque superficiali drenate. Tali opere dovranno essere pianificate, pertanto, solo dopo la precisa formulazione progettuale dell'edificio e delle infrastrutture con idonee sezioni dello stato sovrapposto. Tale opera di riassetto del reticolo superficiale dovrà in particolar modo verificare lo stato di efficienza delle sezioni del corso d'acqua, presente nell'area, anche nel tratto a monte del lotto.

- opere strutturali di consolidamento, che senza impedire il deflusso delle acque sotterranee, siano in grado di fornire un adeguato contenimento al terreno in fase transitoria di sbancamento e, se necessario, in fase definitiva;

- opere strutturali di contrasto nella fascia di valle dell'intervento, che senza impedire il deflusso delle acque sotterranee, siano in grado di fornire un adeguato contenimento al terreno.

L'area di studio e di intervento, infine, è attualmente oggetto di vecchio e nuovo monitoraggio, con canne inclinometriche e piezometriche che verranno successivamente integrate al fine di verificare i risultati conseguiti dagli interventi sopra descritti a breve e lungo termine. Nei due inclinometri esistenti in precedenza di pertinenza dell'area (v. elaborato f.7) non si segnalano deformazioni, mentre per i due nuovi inclinometri di recente installazione (vedi elaborato f.7), relativamente al periodo Aprile-Novembre 2005 non sono stati rilevati indicatori di movimento.

Al fine di procedere alla verifica e realizzazione di quanto sopra dettagliato si dovranno realizzare, già a livello di Piano Attuativo approfondite ed esaustive indagini geognostiche al fine di poter svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche (verifiche di stabilità su sezioni allo stato attuale e di progetto

sviluppate a livello di versante in considerazione dell'esistente edificato in zone contermini e di monte). Il supporto dovrà essere completato da puntuali valutazioni circa la tipologia delle fondazioni e sugli eventuali cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 11.3.88.

Si prescrive per il futuro Piano Attuativo la prosecuzione del monitoraggio inclinometrico al fine di provvedere ad una definizione temporale dello stesso che copra almeno due stagioni invernali a far corso dalla lettura di "0" (zero) di riferimento iniziale.

**Per il comparto P1b:** si assegna **classe II di fattibilità** all'intervento.

La realizzazione dell'intervento dovrà essere supportata dal supporto geologico in ottemperanza ai disposti del D.M. 11.3.88.

**Per il comparto P1c:** si assegna **classe I di fattibilità** all'intervento.

La realizzazione dell'intervento dovrà essere improntata alla conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno.

**Valutazione ambientale:**

Risolvere i problemi di viabilità per migliorare la qualità dell'aria

Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni

**Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:**

Insediamiento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto

Attrezzatura

Verde pubblico

Verde urbano

Parcheggio

Viabilità esistente

**Comparti**

L'ambito è composto dai seguenti comparti:

P2-A: Cantine nord  
P2-B: Cantine sud**Principali dati conoscitivi**

Comparto:	P2-A	P2-B	Totale
<i>Superficie territoriale:</i>	Mq 28.740	mq 6.408	mq 35.148
<i>Superficie coperta:</i>	Mq 12.224	mq 4.610	mq 16.834
<i>Volume degli edifici:</i>	Mc 128.000	mc 45.955	mc 173.955
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>manifatture</i>	<i>manifatture</i>	

**Il nuovo assetto****Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:**

Il piano attuativo dovrà prevedere il potenziamento dell'attività delle Cantine Ruffino, la riorganizzazione funzionale e produttiva dell'intera area, la ristrutturazione delle cantine sud, localizzate lungo la ferrovia. L'edificio denominato cantine sud, potrà essere ristrutturato per recuperare ulteriori spazi per uffici, attività direzionali, espositive, etc.. Quest'ultimo intervento dovrà relazionarsi alle trasformazioni urbane dell'area ferroviaria soprattutto nella ridefinizione degli spazi scoperti, che dovranno assumere un diverso carattere, di completa connessione sia con le nuove funzioni, sia con i nuovi spazi aperti della ex area ferroviaria.

**Invarianti strutturali:**

- conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;

**Strumento di attuazione:** piano attuativo

Antecedentemente all'entrata in vigore del piano attuativo potrà essere effettuato quanto segue:

- gli edifici esistenti potranno essere oggetto di interventi per recuperare ulteriori spazi per uffici, attività direzionali, espositive, etc.;
- installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili comportanti anche modifica della copertura fermo restando che gli eventuali aumenti di volumetria siano computati ai fini della verifica del rispetto delle quantità della scheda norma;
- potranno essere ammessi interventi di ampliamento per realizzare strutture funzionali all'attività produttiva quali ad esempio tettoie, logge o simili nel rispetto dei quantitativi massimi previsti dall'art. 47.5 dell'elaborato "e" del regolamento urbanistico, nonché aumenti di SUL all'interno degli edifici esistenti che non comportino aumenti di volume. Tali quantitativi dovranno essere computati ai fini della verifica del rispetto delle quantità

della scheda norma;

- realizzazione di volumi tecnici;
- porzioni di edifici esistenti non utilizzate per il processo produttivo potranno essere recuperate per realizzare strutture ad uso commerciale, fino ad un massimo di superficie di vendita di 300,00 mq. Laddove si individuino tali strutture nella palazzina denominata “ex carico”, con accesso da via Aretina 1b, dovrà essere prevista la realizzazione, lungo il fronte dell’edificio, di un percorso pedonale che consenta la connessione in sicurezza con Piazzale Ruffino e consenta la futura connessione con i nuovi spazi aperti della adiacente area ferroviaria.

Qualora gli interventi sopra elencati determinino nel loro complesso un aumento di volume maggiore a mc.1200 (20% della volumetria massima ammessa dalla presente scheda norma), o in caso di ristrutturazione dell’edificio denominato “cantine sud”, dovrà essere effettuata la cessione al Comune dell’area di mq 530 di cui al punto 3 del successivo paragrafo “Prescrizioni quantitative”, finalizzati alla realizzazione di un percorso di collegamento fra Borgo Verde e Borgo Nuovo, lungo la ferrovia.

### Prescrizioni quantitative

1. Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>Volume di edificio</i> ):	
1.1 utilizzazione <i>manifatture</i>	mc 6.000
2 <i>Altezza degli edifici</i> (massima)	m. 13
3 Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico	mq 530 nel comparto P2-B, finalizzati alla realizzazione di un percorso di collegamento fra Borgo Verde e Borgo Nuovo, lungo la ferrovia
4 Quantità minima di parcheggi privati:	
4.1 <i>di pertinenza</i> a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42 e art.10 Del.CR 137/99)	1 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i>
5 Quantità minima di parcheggi pubblici per utilizzazioni di commercio al dettaglio: (art.5.2 DM 1444/68)	Espressa in superficie: 40% della <i>Superficie utile lorda</i> destinata a tali utilizzazioni. Tale quantità per le zone A) e B) è ridotta alla metà purchè siano previste adeguate attrezzature integrative.  Espressa in numero di posti auto: almeno 15 nuovi posti pubblici o di uso pubblico, da ritrovare anche su aree già pubbliche.



## Utilizzazioni compatibili

### *17. manifatture, limitatamente a:*

*17.3. artigianato e industria di produzione di beni vari*

### *19. commercio al dettaglio, limitatamente a:*

*19.1 esercizi di vicinato*

*19.6.1. bar, caffè, gelaterie, bottiglieria ed enoteca con somministrazione*

### *22. attività direzionali*

*23. erogazioni dirette di servizi*

*32. mobilità meccanizzata*

## Condizioni alle trasformazioni

**Fattibilità geologica:** si assegna **classe III** di **fattibilità** all'intervento.

La realizzazione dell'intervento dovrà essere supportata da idonee indagini geognostiche al fine di poter svolgere le necessarie considerazioni geotecniche e verifiche di stabilità del caso su sezioni allo stato attuale e di progetto sviluppate a livello di versante. Il supporto dovrà essere completato da puntuali valutazioni su cedimenti e cedimenti differenziali in ottemperanza ai disposti del D.M. 11.3.88 e scelte sulle adeguate tipologie fondazionali.

### **Valutazione ambientale:**

Risolvere i problemi di viabilità per migliorare la qualità dell'aria.

Per le indicazioni di fattibilità ambientale di carattere generale sulle diverse risorse si rimanda al Rapporto Ambientale (elaborato G.4 costitutivo del Regolamento Urbanistico).

## Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni

### **Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:**

Insediamiento urbano recente prevalentemente produttivo

Attrezzatura

Parcheggio

**Utoe n.3**

**Ambito a progettazione unitaria: P2bis – Il Gobbo – via Aretina**

### Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

### Principali dati conoscitivi

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 3.950
<i>Superficie coperta:</i>	mq 794
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 6.862
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>abitazioni ordinarie dismesse</i>

### Il nuovo assetto

#### **Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:**

Il piano attuativo, coerentemente alle indicazioni progettuali del Piano Guida, parte integrante della presente scheda norma dovrà prevedere: il recupero delle volumetrie esistenti nell'ambito, anche mediante un intervento di ristrutturazione urbanistica con eventuale demolizione e ricostruzione su diverso sedime delle volumetrie degli edifici esistenti; la realizzazione di un percorso pedonale lungo la via Aretina in continuazione di quello esistente limitrofo allo stabilimento Ruffino e finalizzato al futuro completamento del collegamento ciclopedonale tra piazzale Ruffino e Casa Rossa, e la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di connessione tra la sovrastante piazza Cesare Pavese e la via Aretina.

Nell'eventualità di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione su diverso sedime dell'edificio Il Gobbo il piano attuativo dovrà prevedere il mantenimento di un segno che richiami il valore storico testimoniale dell'edificio, quale ad esempio una quinta scenica con parziale recupero della facciata su via Aretina od altre soluzioni da concordare con l'amministrazione comunale. Inoltre l'architettura del nuovo edificio dovrà rispettare le altezze e morfologie dell'edificato esistente di tipo residenziale.

#### **Invarianti strutturali:**

- adeguamento al progetto del piano attuativo dell'attuale andamento morfologico del terreno con modesti scavi/riporti;
- mantenimento, in caso di demolizione dell'edificio Il Gobbo, di una citazione architettonica che richiami il valore storico testimoniale dell'edificio e della sua funzione storica

**Strumento di attuazione:** piano attuativo

## Prescrizioni quantitative

1. Edificabilità massima ammessa (espressa in Volume di edificio):	mc. 6.862
di cui	
1.1 può essere destinata ad abitazioni ordinarie una quota non superiore a mq. di Sul	mq. 140
2. Altezza degli edifici	m 14 con max 3 piani fuori terra e max 1 piano interrato o semi interrato
3. Numero max di posti letto per attività ricettive	n.32
3. Quantità minima di parcheggi privati:	1 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i> , maggiorata di 0,05 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i> utilizzato per <i>commercio al dettaglio – esercizi di vicinato - media struttura di vendita</i> , con almeno 2 posti auto ogni abitazione e 1 posto auto ogni posto letto
3.1 <i>di pertinenza</i> a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42 e art.10 Del.CR 137/99)	
3.2 <i>di relazione</i> per utilizzazioni di <i>commercio al dettaglio</i> (art.10 Del.CR 137/99)	1 mq ogni mq di <i>Superficie di vendita – esercizi di vicinato</i> 1,5 mq ogni mq di <i>Superficie di vendita – medie strutture</i>
4. Quantità minima di parcheggi pubblici	
4.1 per le nuove <i>abitazioni ordinarie</i> (art. 3.d DM 1444/68)	2,5 mq ogni 80 mc di Volume di edificio per tale utilizzazione
4.2 per tutte le altre utilizzazioni (art. 5.2 DM 1444/68)	40% della SUL di nuova edificazione per tali utilizzazioni

### Utilizzazioni compatibili

13. abitazioni ordinarie

17. manifatture, limitatamente a:

17.1. artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni

17.4. artigianato di servizio

19. commercio al dettaglio, limitatamente a:

19.1. esercizi di vicinato

19.2. medie strutture di vendita

19.6. pubblici esercizi

20. attività di supporto al commercio, limitatamente a :

20.1 magazzini

20.3 esposizioni merceologiche

21. attività ricettive

22. attività direzionali

23. erogazioni dirette di servizi

32. mobilità meccanizzata

### Condizioni alle trasformazioni

**Fattibilità geologica:** Fattibilità pari a 2, ossia “fattibilità con normali vincoli”, per quanto riguarda gli aspetti geologici: in fase esecutiva si dovranno effettuare indagini geognostiche ai sensi del D.P.G.R. 36/R

Fattibilità pari a 1, ossia “fattibilità senza particolari limitazioni” per quanto riguarda gli aspetti idraulici

Fattibilità pari a 3, ossia “fattibilità condizionata”, per quanto riguarda gli aspetti sismici: in sede di predisposizione di piano attuativo dovrà essere effettuata una campagna di indagini geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l’entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico.

Per quanto riguarda la presenza del fosso del Gobbo valgono le norme del R.D. 523/1904 e della L.R. 21/2012 fino ad avvenuta derubricazione dello stesso a fognatura da parte della Regione Toscana. Nel caso di predisposizione di piano attuativo, o, in sua assenza, in sede di predisposizione del progetto edilizio, prima dell’intervenuta derubricazione del Fosso di “Mezzana– Il Gobbo” a fognatura, si dovrà fornire l’esatta posizione planimetrica dello stesso e della relativa fascia di salvaguardia.

**Valutazione ambientale:**

Vedi rapporti conclusivi del NIV su verifiche assoggettabilità VAS eseguite in sede di formazione delle varianti che hanno interessato l’area (20<sup>^</sup> e 29<sup>^</sup> variante RUC).

Risolvere i problemi di viabilità per migliorare la qualità dell’aria.

### Indicazioni sulla classificazione dell’ambito a seguito dell’integrale realizzazione delle trasformazioni

**Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:**

Insediamiento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto

Parcheggio

Viabilità esistente

Verde pubblico

**Utoe n.3**

*Ambito a progettazione unitaria: P4 – Parco Comunale – piazza della libertà*

### Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

### Principali dati conoscitivi

<i>Superficie territoriale:</i>	Mq 21.961,50
<i>Superficie coperta:</i>	mq 2.497,43
<i>Volume degli edifici:</i>	mc. 13.408,17
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>strutture ricreative, magazzini</i>

### Il nuovo assetto

#### **Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:**

La trasformazione è finalizzata alla realizzazione di un nuovo parco attrezzato con strutture sportive e ricreative. L'intervento dovrà farsi carico della riqualificazione dell'area fra il fiume Sieve e l'Arno e della ricucitura, attraverso il sistema del verde e dei percorsi pedonali e ciclabili, della città con il parco fluviale. Dovrà essere mantenuto il varco visuale verso il Fiume Sieve esistente nell'attuale area del Centro operativo comunale.

#### **Invarianti strutturali:**

- conservazione dei principali coni visuali verso le torri Filicaia;
- riapertura di vecchi percorsi pedonali da viale Diaz e da via Verdi.

**Strumento di attuazione:** progetto di opera pubblica basato sul Piano Unitario d'Intervento per la riqualificazione urbana del "Parco Comunale piazza della Libertà" approvato con delibera del Consiglio Comunale del 15/04/2004 n. 49.

### Prescrizioni quantitative

Le nuove strutture potranno utilizzare almeno la superficie coperta ed il volume esistenti.

Superficie coperta : mq. 2.497,43

Volume degli edifici: mc. 13.408,17

## Utilizzazioni compatibili

### *19. commercio al dettaglio, limitatamente a:*

*19.6. pubblici esercizi*

*19.7. mense*

*19.8. commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche*

### *22. attività direzionali*

### *23. erogazioni dirette di servizi*

### *24. strutture per l'istruzione*

### *25. strutture culturali*

### *26. strutture associative*

### *27. strutture ricreative, limitatamente a:*

*27.1. teatri*

*27.2. cinematografi*

*27.3. locali di spettacolo*

*27.4. sale di ritrovo e da gioco*

*27.5. locali da ballo*

*27.7. impianti per attività ricreative ed espositive temporanee*

*27.9. impianti scoperti per la pratica sportiva*

*27.11. impianti coperti per la pratica sportiva*

*27.12. impianti per lo spettacolo sportivo*

*27.13. aree attrezzate per il gioco*

### *32. mobilità meccanizzata*

## Aspetti paesaggistici – PIT - PPR

**Vincolo paesaggistico:** l'ambito ricade parzialmente in vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c) (fiumi) del D.Lgs. 42/2004.

### **Prescrizioni:**

E' fatto obbligo il rispetto delle disposizioni (direttive e prescrizioni) di cui all'art. 8 della disciplina dei beni paesaggistici (Elaborato 8B del PIT-PPR), con particolare riferimento alle prescrizioni di cui ai commi 8.3, contenuta nel Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con deliberazione C.R. 27.03.2015 n. 37.

Per le volumetrie esistenti oggetto di riconfigurazione dovrà essere verificata la legittimazione urbanistica delle medesime ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

### **Obiettivi e direttive:**

La progettazione dovrà essere coerente con gli obiettivi di qualità e le direttive contenute nella disciplina d'uso della scheda d'ambito di paesaggio Mugello n.07, in particolare la direttiva 1.5 di cui alla sezione 6.1, di cui al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con deliberazione C.R. 27.03.2015 n. 37.

## Condizioni alle trasformazioni

**Fattibilità geologica:** per l'intervento in oggetto si indicano classe di **fattibilità idraulica F4, geologica e sismica F2** (vedi prescrizioni).

**Prescrizioni:** In caso di realizzazione di strutture e/o edifici a servizio degli impianti sportivi all'aperto la progettazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni al fine di svolgere le opportune verifiche in merito alla portanza dei terreni ed ai cedimenti indotti. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico detta campagna di indagini geognostiche dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

Per quanto attiene all'aspetto idraulico, prevedendo l'intervento in progetto lo spostamento, a parità di volume e con minor superficie coperta, di volumetrie esistenti da ricollocare in posizione morfologicamente più alta rispetto alla presente con conseguente riduzione della esposizione a rischio idraulico si ritiene imprescindibile, per le zone soggette a possibilità di esondazione per tempo di ritorno 30 anni, il rispetto dei criteri di ammissibilità e/o divieto di cui all'articolo n. 2 della L.R. n. 21/2012, che per semplicità di consultazione e chiarezza di applicazione (ammissibilità o meno) si riporta integralmente di seguito:

*Legge Regionale n. 21/2012 - Art. 2 - Interventi nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata*

*1. Nelle aree classificate dai piani strutturali, dai piani regolatori generali (PRG) o dai PAI, come aree a pericolosità idraulica molto elevata, è consentita la realizzazione dei seguenti interventi:*

*a) opere di difesa e regimazione idraulica;*

*b) infrastrutture di tipo lineare non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere per la loro messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno.*

*2. Nelle aree di cui al comma 1, è consentita, altresì, la realizzazione degli interventi di seguito indicati, a condizione che siano preventivamente realizzate, ove necessarie, le opere per la loro messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale, comprensive degli interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno:*

*a) ampliamento e adeguamento di opere pubbliche;*

*b) nuovi impianti e relative opere per la raccolta e la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento e la depurazione degli scarichi idrici, lo stoccaggio, il trattamento, lo smaltimento ed il recupero dei rifiuti, la produzione ed il trasporto di energia da fonti rinnovabili o, comunque, al servizio di aziende e insediamenti produttivi previsti dagli strumenti e atti di pianificazione e programmazione regionali, provinciali e comunali vigenti al momento di entrata in vigore della presente legge, non diversamente localizzabili, oppure ampliamento o adeguamento di quelli esistenti;*

*c) nuovi edifici rurali ubicati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, oppure ampliamento o modificazione di quelli esistenti, salvo quanto previsto al comma 9, lettera g);*

*d) interventi di cui all'articolo 78, comma 1, lettere g) ed h) e all'articolo 79 della l.r. 1/2005, se previsti dal PRG o dal regolamento urbanistico, salvo quanto previsto al comma 3 e al comma 9, lettera a).*

*3. Nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di cui ai commi 4 e 5, sugli immobili esistenti ricadenti nelle aree di cui al comma 1, sono consentiti:*

*a) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 79, comma 2, lettera a), della l.r. 1/2005;*

*b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 79, comma 2, lettera c), della l.r. 1/2005;*

- c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 della l.r. 1/2005;*
- d) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79, comma 2, lettera d) della l.r.1/2005, se previsti dal PRG o dal regolamento urbanistico.*
- 4. Gli interventi di cui al comma 3, sono realizzati a condizione che:*
- a) sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità;*
  - b) non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno.*
- 5. Gli interventi di cui al comma 3, lettere b), c), e d) sono realizzati a condizione che non determinino:*
- a) creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che comunque consenta il pernottamento;*
  - b) aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto di intervento.*
- 6. Nelle aree di cui al comma 1, gli interventi comportanti rimodellazioni del terreno non rientranti nell'articolo 80, comma 1, lettera d), della l.r. 1/2005, oppure la realizzazione di recinzioni o muri di cinta, sono consentiti solo nel caso in cui non determinano aumento del livello di pericolosità in altre aree.*
- 7. Le opere di messa in sicurezza di cui al comma 1, lettera b) e al comma 2, comprensive di quelle necessarie per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno, sono definite in uno specifico progetto allegato alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), oppure presentato e valutato nel procedimento di rilascio del titolo abilitativo; la realizzazione di tali opere costituisce presupposto per la regolarità degli interventi assentiti dai titoli abilitativi.*
- 8. Il progettista produce l'asseverazione attestante il rispetto delle condizioni di cui ai commi 2, 4, 5, 6 e comma 9, lettera g).*
- 9. Il presente articolo non si applica:*
- a) agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, alla demolizione senza ricostruzione di edifici e manufatti esistenti, nonché alla sostituzione delle coperture in cemento amianto;*
  - b) agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata, o pubblico-privata, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;*
  - c) agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata o pubblico-privata, per i quali è già stata stipulata convenzione o accordo preliminare, ai sensi del regolamento urbanistico, prima della data di entrata in vigore della presente legge, a condizione che siano realizzati preventivamente, o contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria, gli interventi di messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare le condizioni di pericolosità idraulica al contorno;*
  - d) ai progetti di opere pubbliche, previsti negli strumenti urbanistici vigenti, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;*
  - e) agli interventi per i quali sia stato rilasciato il permesso di costruire, o sia stata presentata la SCIA, completa della documentazione necessaria, prima della data di entrata in vigore della presente legge;*
  - f) agli interventi in aree che, al momento di entrata in vigore della presente legge, sono classificate in pericolosità idraulica molto elevata nel caso in cui, a seguito di ulteriori indagini o di opere di messa in sicurezza, risultino classificate dai piani di assetto idrogeologico in pericolosità idraulica inferiore al momento della presentazione della pratica edilizia per il permesso di costruire o per la SCIA;*
  - g) alla realizzazione di annessi agricoli, che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggono volume di laminazione in relazione a inondazioni aventi tempo di ritorno duecentennale, funzionali alla gestione dell'azienda agricola e situati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, purché, tramite convenzione o atto d'obbligo unilaterale di cui all'articolo 42, comma 7, della l.r.1/2005, sia stabilito di non modificare la destinazione d'uso degli stessi annessi agricoli.*



Nell'imprescindibile rispetto di quanto dettagliato all'articolo n. 2 della L.R. n. 21/2012 ed agli articoli n. 7 e n. 8 della "Disciplina di Piano del PGRA" si prescrive che gli eventuali interventi che esuberino il risanamento conservativo, il restauro e la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e superficie a terra e che prevedano demolizione e ricostruzione e/o nuova costruzione, se ricadenti nella casistica di ammissibilità del citato art. 2 della L.R. n. 21/2012, vengano realizzati a quota di sicurezza rispetto al battente T 200 anni individuato a quota **85,52 m.s.l.m. con ulteriore franco di sicurezza di 0,50** ml definendo pertanto la quota di sicurezza di 86,02 m.s.l.m.

In caso si sottragga volumetria alla libera esondazione delle acque, adottando tipologie diverse dal "piloties" si dovrà provvedere alle compensazioni volumetriche del caso (valutate sul battente T 200) che dovranno essere planimetricamente e quantitativamente individuate a livello progettuale unitamente agli elaborati da assoggettare a parere da parte della Autorità di Bacino del Fiume Arno.

L'eventuale reperibilità di tali porzioni di territorio dovrà concretizzarsi all'interno del comparto o in settori limitrofi, idraulicamente significativi.

**Valutazione ambientale:**

Nessuna condizione

Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni

**Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:**

Attrezzatura

**Comparti**

L'ambito è composto da un unico comparto

**Principali dati conoscitivi**

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 13.790
<i>Superficie coperta:</i>	mq 0
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 0
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>connessa con l'agricoltura</i>

**Il nuovo assetto****Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:**

La trasformazione è finalizzata alla realizzazione di attrezzature di interesse generale, in particolare dell'ampliamento dell'attuale cimitero e servizi ad esso connessi.

**Invarianti strutturali:**

Conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;  
Limitare ove possibile sbancamenti e rimodellazione dei versanti

**Strumento di attuazione:** piano attuativo

**Prescrizioni quantitative**

Rispetto del Piano Regolatore Cimiteriale approvato con deliberazione C.C. n.69 del 21.5.2001 e successive modifiche ed integrazioni.

## Utilizzazioni compatibili

30. attrezzature cimiteriali

32. mobilità meccanizzata

## Aree fragili – PTCP

### **Obiettivi e azioni:**

La progettazione dovrà essere coerente con gli obiettivi e azioni contenute nel documento Atlante delle invarianti strutturali – Aree Fragili - scheda AF07 – Pendici sud di Monte Giovi del Piano Territoriale di Coordinamenti Provinciale (PTCP), la cui variante di adeguamento è stata approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013.

## Condizioni alle trasformazioni

**Fattibilità geologica**': per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità **idraulica F1, geomorfologica e sismica F4** in ottemperanza alle prescrizioni sotto riportate dettagliate in sintonia con i contenuti di cui al comma 3.2.1 dell'allegato A al D.P.G.R. del 25 ottobre 2011 di approvazione del Regolamento Regionale n. 53/R.

**Prescrizioni:** I dati raccolti e lo studio effettuato (vedi allegato B al supporto geologico) hanno evidenziato una situazione di stabilità del versante tale da necessitare di opere di bonifica e sostegno da realizzare prima dell'ampliamento del cimitero.

Come meglio dettagliato in Allegato B, nella proposizione progettuale dell'Ing. D. Lapi (marzo 2008) tale opera dovrà essere costituita da una paratia di pali del diametro di 800 mm intirantata che dovrà assolvere la funzione di contenere la coltre superficiale detritica non particolarmente stabile soggetta a fenomeni di rapida decadenza delle caratteristiche geotecniche dei terreni per effetto delle acque di infiltrazione.

E' prevista inoltre la realizzazione di una serie di trincee drenanti e la realizzazione di pozzi drenanti al fine di drenare le acque fino al substrato.

L'intervento risulta attuabile anche secondo quanto stabilito dalle salvaguardie sovracomunali del P.A.I. per la porzione di area ricadente in classe P.F.4 in quanto trattasi di:

nuovi interventi (completamento di area cimiteriale esistente e quindi non delocalizzabile) relativi a opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole della Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.

**Tale parere andrà richiesto dal Comune di Pontassieve alla Autorità di Bacino del Fiume Arno precedentemente al rilascio dei procedimenti autorizzativi o di atti di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. n. 65/2014 (permesso di costruire e/o altro).**

Nell'osservanza e nel rispetto di quanto sopra definito in merito alle salvaguardie disposte dal PAI e dal comma 3.2.1 dell'allegato A al D.P.G.R. del 25 ottobre 2011 di approvazione del Regolamento Regionale n. 53/R la progettazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni al fine di svolgere le opportune verifiche in merito alla portanza dei terreni, ai cedimenti indotti e sulla stabilità della porzione di versante collinare su cui si intende realizzare il nuovo manufatto. In

particolare andranno condotte verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali, puntuali valutazioni sui cedimenti e considerazioni sulla stabilità del versante allo stato di progetto, in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008\_N.T.C.

In funzione dei contenuti del D.M. 14.1.2008\_N.T.C. andrà anche riverificata la progettazione delle opere di bonifica e consolidamento redatta dall'Ing. D. Lapi ) e a tal proposito si prescrive quanto al dettaglio che segue:

- si dovrà provvedere al ripristino funzionale della strumentazione inclinometrica I4/S4 (danneggiata e non utilizzabile ormai da un decennio) o alla sua sostituzione con uguale dispositivo posto in vicinanza dell'originale posizionamento onde provvedere alla ripresa del monitoraggio per un periodo non inferiore a due stagioni invernali antecedenti la presentazione del Piano Attuativo;
- si dovrà provvedere al proseguimento del monitoraggio sulle strumentazioni inclinometriche I1/S1 e I3/S3 con cadenza minima annuale per tutto il periodo antecedente la presentazione del Piano Attuativo;
- si prescrive inoltre che a livello di Piano Attuativo si provveda alle considerazioni del caso ed alle verifiche che possano discendere dalla ricostruzione correlata delle indicazioni inclinometriche (in specie la evidenziata discontinuità rilevata nel corso di monitoraggio della canna I3/S3) con il posizionamento e le profondità da raggiungere con l'opera e/o opere strutturali di consolidamento. In tale fase di approfondimento progettuale si dovrà, inoltre, provvedere a valutare l'opportunità o meno di ricorrere al posizionamento di una ulteriore opera strutturale di presidio a valle del comparto oggetto di progettazione in ampliamento rispetto all'esistente.

In alternativa provvedere a proposizione progettuale che non preveda modifiche morfologiche nell'area posta a monte del cimitero esistente.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico detta campagna di indagini geognostiche dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

Per quanto concerne l'aspetto sismico , per la presenza di zona suscettibile di instabilità di versante attiva, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, dovranno essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche.

**Valutazione ambientale:**

Nessuna condizione

**Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni**

**Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:**

Attrezzatura

**Utoe n.3**

**Ambito a progettazione unitaria: P7 – Area Centauro – via Lisbona**

### Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

### Principali dati conoscitivi

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 20.500
<i>Superficie coperta:</i>	mq 5.000
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 13.000
<i>Utilizzazione principale:</i>	manifatture dismessa

### Il nuovo assetto e Condizioni alle trasformazioni

Si veda il Piano Guida e il relativo Accordo di Programma e Pianificazione ai sensi della L.R. 76/96 ratificato con Deliberazione C.C. n.128 del 30.10.2003, nonché la specifica variante al RU approvata con Del. C.C. n. del .

### Prescrizioni quantitative e Utilizzazioni compatibili

Si veda la scheda allegata al suddetto Piano Guida, riferita ai parametri delle norme di attuazione del PRG vigente alla data dell'Accordo, ratificato con Deliberazione C.C. n.128 del 30.10.2003, come modificata con specifica variante RU sopra citata ed integrata dalle ulteriori specificazioni contenute agli artt. 8.b, 8.c, 8.d, 8.f, 8.o, 11.6 delle norme del Piano Attuativo approvato contestualmente alla variante RU medesima

**Strumento di attuazione:** piano attuativo

### Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni

**Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:**

Insedimento urbano recente prevalentemente produttivo

Parcheggio

Viabilità esistente

Viabilità da realizzare

## Ambito a progettazione unitaria P7 – Area Centauro - via Lisbona: RUai Centauro

Superficie complessiva 20.500 mq

### Prescrizioni quantitative

1. Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>volume effettivo di edificio</i> , Art. II.1.8.a)	40.000 mc (entro e fuori terra)
2. Numero massimo di piani sopra il livello della ferrovia	n. 3
3. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico (individuare sullo <i>schema di impianto</i> ) soggette a vincolo preordinato all'espropriazione, quali aree destinate ad infrastruttura viaria di previsione.	5.000 mq
4. Quantità minima di parcheggi privati: 4.1. di pertinenza a tutte le destinazioni d'uso (art.II.3.5 e II.3.7-sosta stanziale)	1 mq ogni 10 mc di <i>volume effettivo di edificio</i> , maggiorata di 0,05 mq ogni 10 mc di <i>volume effettivo di edificio</i> destinato ad attività di commercio – esercizio di vicinato
4.2. di relazione per attività di <i>commercio al dettaglio</i> , Rif. 4b <i>elenco destinazioni d'uso</i> (art.II.3.7-sosta di relazione)	1 mq ogni mq di sup. di vendita (per esercizi di vicinato) 1,5 mq ogni mq di sup. di vendita (per medie strutture di vendita)
5. Quantità minima di parcheggi pubblici: 5.1. per attività <i>manifatturiere</i> , Rif. 3 <i>elenco destinazioni d'uso</i> (cfr. art.5.1 DM 1444/68)	5% della superficie dei lotti privati destinati a tali attività
5.2. per <i>servizi</i> , Rif. 4a, 4c, 4d, 4f, 4g, 4h <i>elenco destinazioni d'uso</i> (art.5.2 DM 1444/68)	40% della superficie lorda di pavimento destinata a tali attività

### Destinazioni d'uso ammesse

3a	MANIFATTURE Artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni	4b	Commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita)
3b	Artigianato e industria di produzione di beni e servizi	4c	Pubblici esercizi
4	SERVIZI	4d	Attività di supporto al commercio (esposizioni merceologiche)
4a	Artigianato di servizio	4f	Attività direzionali
		4g	Erogazioni dirette di servizi (uffici aperti al pubblico, uffici privati, studi professionali, centri di calcolo)
		4h	Strutture per l'istruzione (formazione professionale)
			<u>25.1 Centri di ricerca</u>

~~può essere destinata a servizi una quota non superiore al 50% del volume effettivo di edifici~~

potranno essere demoliti gli edifici esistenti, ivi compresa la ciminiera

non è ammessa la utilizzazione di grande struttura di vendita come definita dall'appendice 1 delle norme RUC

**Comparti**

L'ambito è composto da un unico comparto

**Principali dati conoscitivi** (fonte: cartografia digitale CTR 2k)

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 5.870
<i>Superficie coperta:</i>	mq 0
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 0
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>connessa con l'agricoltura</i>

**Il nuovo assetto**

**Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:** La trasformazione di questo ambito è finalizzata ad aumentare l'offerta abitativa nel capoluogo e al contempo potenziare gli spazi pubblici esistenti, con particolare riferimento alla creazione di uno spazio verde dedicato alla fruizione collettiva, con visuale panoramica sulla pescaia del fossato.

**Invarianti strutturali:**

- tutela dei caratteri strutturali identificativi del paesaggio, attraverso le seguenti azioni:
  - tutela dell'equilibrato rapporto, inteso come valore storico-culturale ed estetico-percettivo, fra la collina boscata, i terrazzamenti coltivati, l'edificio denominato "Casa della Docciola", la viabilità storica, il fiume e la pescaia, mediante la conservazione di uno spazio verde orientato trasversalmente alla valle, avente una larghezza di almeno 20 metri ed interposto tra il nuovo sistema edificato e l'edificio denominato "Casa della Docciola", ai fini della conservazione della percezione visuale offerta dall'equilibrato rapporto innanzi descritto, nonché al fine di scongiurare effetti di saldatura tra il nuovo insediamento e l'edificio medesimo;
  - disposizione del nuovo sistema edificato mediante un assetto coerente con la matrice e le regole insediative dell'adiacente tessuto consolidato e tale da garantire la creazione dello spazio verde di cui al punto precedente, il quale dovrà garantire sia la conservazione delle percezioni visuali offerte e godute da questo spazio, sia il completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano;
  - conservazione dell'attuale tracciato della strada podereale, seppur con i dovuti adeguamenti dimensionali;
  - ubicazione degli spazi destinati a parcheggio in posizione non visibile dalla via Colognese;
  - conservazione dell'attuale rapporto morfologico tra il terreno e la via Colognese, con particolare riferimento alla scarpata lungo la strada medesima;
- creazione di un nuovo sistema edificato caratterizzato da fronti di architettura di alta qualità che tendano ad una migliore definizione e qualificazione del margine urbano percepito dall'adiacente territorio rurale nonché dalla riva opposta del fiume;
- creazione di un sistema continuo di spazi urbani per la fruizione collettiva caratterizzati dalla netta separazione tra percorsi pedonali e veicolari, dalla presenza diffusa del verde, dalla loro interconnessione con il sistema delle strade esistenti, da una forte relazione percettiva con il fiume, e

costituiti principalmente da un giardino pubblico degradante verso il fiume, con visuale panoramica sulla pescaia del fossato.

**Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico:** La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle relative aree, per la parte ricadente all'interno dell'Ambito a progettazione unitaria o, laddove più esteso, all'interno dell'ambito di piano attuativo:

- allargamento della strada poderale esistente con creazione di due corsie veicolari e relativi percorsi pedonali;
- giardino pubblico degradante verso il fiume, con relativo percorso pedonale ed elementi di connessione tra questo e i sistemi delle strade esistenti;
- percorso pedonale lungo via Colognese;
- parcheggi pubblici e ogni altra infrastruttura tecnologica atta ad assicurare i servizi di cui all'art.3, comma 5, LR 1/2005.

**Strumento di attuazione:** piano attuativo di iniziativa privata

#### Prescrizioni quantitative

- |  |  |
|--|--|
| 1. Nuove <i>Abitazioni ordinarie</i> :   |  |
| 1.1. numero massimo in edilizia per libero mercato   | n. 12  |
| 2. Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>Superficie utile lorda</i> ):   | mq 1.000   |
| 3. <i>Altezza degli edifici</i> (massima)  | m. 13,00 con numero 3 massimo di <i>piani fuori terra</i> , compresi eventuali <i>piani sottotetto</i> , e numero 1 massimo di <i>piani interrati o seminterrati</i> . |
| 4. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico   | mq 3.500, oltre alle aree eventualmente previste dal piano attuativo che ricadano esternamente all'Ambito a progettazione unitaria                                     |
| 5. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico da destinare a verde urbano, a verde di connettività urbana, a verde attrezzato o ad altri spazi attrezzati di relazione sociale (art.3.c DM 1444/68 e artt.11-15 DPGR 9.2.2007 n.2/R) (reperibili anche sulle aree di cui al punto 4): | mq 2.000, oltre alle aree eventualmente previste dal piano attuativo che ricadano esternamente all'Ambito a progettazione unitaria                                     |
| 6. Quantità minima di parcheggi privati:   | Espressa in superficie, compresi spazi di manovra:   |
| 6.1. <i>di pertinenza</i> a tutte le utilizzazioni compatibili   | 1 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i>   |
| (art.41 sexies L.1150/42)  | Espressa in numero di posti auto:  |
|  | 2 posti auto ogni abitazione   |



7. Quantità minima di parcheggi pubblici (reperibili anche sulle aree di cui al punto 4):  
7.1. per le nuove *abitazioni ordinarie* (art.3.d DM 1444/68)

Espressa in superficie, compresi spazi di manovra:  
2,5 mq ogni 80 mc di *Volume di edificio*  
Espressa in numero di posti auto:  
8, oltre un posto auto ogni 2 nuove abitazioni

### Utilizzazioni compatibili

13. *abitazioni ordinarie*

32. *mobilità meccanizzata*

### Condizioni alle trasformazioni

**Fattibilità geologica:** per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità geomorfologica F2, fattibilità sismica F3 e idraulica F1.

#### Valutazione ambientale:

Per le indicazioni di fattibilità ambientale di carattere generale sulle diverse risorse si rimanda alla sezione del Rapporto Ambientale relativa alle misure di mitigazione (elaborato g.3 degli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico).

Nello specifico di questo ambito si stimano i fabbisogni indicati nella seguente tabella:

Fabbisogno	Unità di misura	Valore
Idrico	<i>mc/anno</i>	1.704
Depurativo	<i>AE</i>	29
Spazi per raccolta differenziata	<i>numero cassonetti</i>	0

### Vincoli paesaggistici e valutazioni da compiere in fase di attuazione

**Vincoli paesaggistici ex D.Lgs. 42/2004:** area tutelata per legge di cui all'art.142.1 (fiumi e relative sponde per una fascia di 150 m ciascuna).

**Valutazioni a cui sottoporre l'intervento in fase di pianificazione attuativa:**

- Valutazione degli effetti (elaborato di cui all'art.63.1.F delle norme del regolamento urbanistico) prendendo in considerazione i potenziali effetti negativi e le misure generali di mitigazione indicati rispettivamente nella Parte II e nella Parte III del Rapporto Ambientale di cui all'elaborato g.3 degli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico.
- Valutazione del rispetto della specifica disciplina dei beni paesaggistici del PIT, ai sensi dell'art.36.2 della disciplina del PIT (elaborato di cui all'art.63.1.G delle norme del regolamento urbanistico).

**Disciplina della perequazione urbanistica**

In presenza di più soggetti aventi titolo i diritti edificatori sono attribuiti in misura direttamente proporzionale alla *Superficie territoriale* afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'Ambito a progettazione unitaria, escludendo dal calcolo le aree di proprietà pubblica.

Sono ripartiti nella stessa misura direttamente proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- la *Superficie utile lorda* edificabile relativa alle singole utilizzazioni previste nell'Ambito a progettazione unitaria;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico obbligatorie;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle porzioni dell'Ambito a progettazione unitaria che saranno destinate dal piano attuativo ad opere e/o attrezzature pubbliche.

La realizzazione degli interventi previsti nell'Ambito a progettazione unitaria presuppone, ove necessario, la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.

**Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni****Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:**

Insediamiento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto

Verde pubblico

Parcheggio

Viabilità esistente

**Comparti**

L'ambito è composto da un unico comparto

**Principali dati conoscitivi** (fonte: cartografia digitale CTR 2k)

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 10.375
<i>Superficie coperta:</i>	mq 0
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 0
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>connessa con l'agricoltura</i>

**Il nuovo assetto**

**Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:** La trasformazione di questo ambito è finalizzata ad aumentare l'offerta abitativa nel capoluogo e al contempo coordinare il nuovo assetto, soprattutto per quel che riguarda la viabilità, con la trasformazione dell'area posta immediatamente a monte e costituita dagli impianti sportivi "Don Maestrini", che già le norme del regolamento urbanistico consentono di trasformare a fini residenziali. Un'ulteriore obiettivo è costituito dal mantenimento e valorizzazione ambientale dell'area su cui sorge l'asilo nido comunale.

**Invarianti strutturali:**

- tutela dei caratteri strutturali identificativi del paesaggio, attraverso le seguenti azioni:
  - tutela dell'equilibrato rapporto, inteso come valore storico-culturale ed estetico-percettivo, fra la collina olivata, il sistema del fosso campestre del Cosso, l'edificio denominato "Il Cosso", la viabilità storica della Fattoria Balbi, mediante la conservazione di una fascia continua di verde orientata parallelamente al fosso ed interposta tra il nuovo sistema edificato e l'edificio denominato "Il Cosso", ai fini della conservazione della percezione visuale offerta dall'equilibrato rapporto innanzi descritto, nonché al fine di scongiurare effetti di saldatura tra il nuovo insediamento e l'edificio medesimo;
  - disposizione del nuovo sistema edificato mediante un assetto coerente con la matrice e le regole insediative dell'adiacente tessuto consolidato e tale da garantire la creazione della fascia continua di verde di cui al punto precedente, la quale dovrà garantire sia la conservazione delle percezioni visuali offerte (con particolare riferimento al trattamento delle sponde e delle opere di contenimento del terreno con tecniche di ingegneria naturalistica o comunque con materiali naturali), sia il completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano;
  - creazione di una fascia di verde di connettività urbana interposta tra il nuovo insediamento e l'asilo nido comunale che, connessa alla fascia di verde di cui al punto precedente, penetri nel nuovo insediamento costituendo anch'essa il completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano;
- creazione di un nuovo sistema edificato caratterizzato da fronti di architettura di alta qualità che tendano ad una migliore definizione e qualificazione del margine urbano percepito dal territorio rurale posto ad est dell'insediamento;

- creazione di un sistema infrastrutturale per la mobilità veicolare, disposto ortogonalmente alle curve di livello, avente accesso da via S.Martino a Quona, concepito come una strada urbana in zona residenziale avente particolari arredi quali anche i dispositivi per la limitazione della velocità dei veicoli, ma soprattutto capace di connettersi all'area posta immediatamente a monte e costituita dagli impianti sportivi "Don Maestrini", che già le norme del regolamento urbanistico consentono di trasformare a fini residenziali;
- creazione di un sistema continuo di percorsi pedonali lungo la nuova strada, caratterizzati dalla netta separazione da quelli veicolari, dalla presenza del verde e di filari alberati, dalla loro interconnessione sia con l'adiacente insediamento residenziale di via Cimabue sia con il sistema dei percorsi campestri del territorio rurale a monte dell'insediamento.

**Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico:** La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle relative aree, per la parte ricadente all'interno dell'Ambito a progettazione unitaria o, laddove più esteso, all'interno dell'ambito di piano attuativo:

- nuova strada di accesso all'insediamento, con due corsie veicolari e relativo percorso pedonale, caratterizzata dalla presenza del verde e di filari alberati lungo strada;
- connessione pedonale tra la nuova strada e l'adiacente insediamento residenziale di via Cimabue;
- fascia di verde di connettività urbana interposta tra il nuovo insediamento e l'asilo nido comunale;
- azioni finalizzate al miglioramento della sicurezza stradale sull'intero tratto di via S.Martino a Quona interessato dall'incremento del traffico veicolare derivante dal nuovo insediamento:
  - allargamento della carreggiata stradale di circa 1 metro per l'intero tratto adiacente all'asilo nido comunale, mediante la demolizione del muro esistente e sua ricostruzione, con relativo percorso pedonale che si riconnetta a quello della nuova strada di accesso all'insediamento;
  - allargamento verso monte dell'intersezione stradale con via Beato Angelico e allargamento, nel tratto immediatamente a monte dell'intersezione, della carreggiata stradale di circa 2 metri al fine di ubicarvi l'attuale isola ecologica, mediante la demolizione del muro esistente e sua ricostruzione;
  - cessione di una fascia di terreno larga almeno 2 metri, adiacente e parallela all'attuale carreggiata di via Beato Angelico, per una lunghezza di circa 80 metri a partire dall'intersezione con via S.Martino a Quona, al fine di ricavare ulteriori spazi di parcheggio pubblico oltre a quelli previsti internamente all'Ambito di cui alla presente scheda;
- parcheggio pubblico adiacente all'asilo nido comunale e ogni altra infrastruttura tecnologica atta ad assicurare i servizi di cui all'art.3, comma 5, LR 1/2005.

**Strumento di attuazione:** piano attuativo di iniziativa privata

## Prescrizioni quantitative

1. Nuove <i>Abitazioni ordinarie</i> : 1.1. numero massimo in edilizia per libero mercato	n. 15
2. Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>Superficie utile lorda</i> ):	mq 2.000
3. <i>Altezza degli edifici</i> (massima)	m. 9,00 con numero 2 massimo di <i>piani fuori terra</i> , compresi eventuali <i>piani sottotetto</i> , e numero 1 massimo di <i>piani interrati o seminterrati</i> .
4. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico	mq 3.200, oltre alle aree eventualmente previste dal piano attuativo che ricadano esternamente all'Ambito a progettazione unitaria
5. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico da destinare a verde urbano, a verde di connettività urbana, a verde attrezzato o ad altri spazi attrezzati di relazione sociale (art.3.c DM 1444/68 e artt.11-15 DPGR 9.2.2007 n.2/R) (reperibili anche sulle aree di cui al punto 4):	mq 1.300, oltre alle aree eventualmente previste dal piano attuativo che ricadano esternamente all'Ambito a progettazione unitaria
6. Quantità minima di aree private da destinare a verde urbano (artt.11 DPGR 9.2.2007 n.2/R):	mq 2.000
7. Quantità minima di parcheggi privati: 7.1. <i>di pertinenza</i> a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42)	Espressa in superficie, compresi spazi di manovra: 1 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i> Espressa in numero di posti auto: 3 posti auto ogni abitazione
8. Quantità minima di parcheggi pubblici (reperibili anche sulle aree di cui al punto 4): 8.1. per le nuove <i>abitazioni ordinarie</i> (art.3.d DM 1444/68)	Espressa in superficie, compresi spazi di manovra: 2,5 mq ogni 80 mc di <i>Volume di edificio</i> Espressa in numero di posti auto: 13, in prossimità dell'asilo nido comunale

## Utilizzazioni compatibili

13. abitazioni ordinarie

32. mobilità meccanizzata

## Condizioni alle trasformazioni

**Fattibilità geologica:** per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità geomorfologica F3, fattibilità sismica F2 e idraulica F1.

### Valutazione ambientale:

Per le indicazioni di fattibilità ambientale di carattere generale sulle diverse risorse si rimanda alla sezione del Rapporto Ambientale relativa alle misure di mitigazione (elaborato g.3 degli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico).

Nello specifico di questo ambito si stimano i fabbisogni indicati nella seguente tabella:

Fabbisogno	Unità di misura	Valore
Idrico	<i>mc/anno</i>	2.116
Depurativo	<i>AE</i>	36
Spazi per raccolta differenziata	<i>numero cassonetti</i>	1

## Vincoli paesaggistici e valutazioni da compiere in fase di attuazione

**Vincoli paesaggistici ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno.

### Valutazioni a cui sottoporre l'intervento in fase di pianificazione attuativa:

- Valutazione degli effetti (elaborato di cui all'art.63.1.F delle norme del regolamento urbanistico) prendendo in considerazione i potenziali effetti negativi e le misure generali di mitigazione indicati rispettivamente nella Parte II e nella Parte III del Rapporto Ambientale di cui all'elaborato g.3 degli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico.

## Disciplina della perequazione urbanistica

In presenza di più soggetti aventi titolo i diritti edificatori sono attribuiti in misura direttamente proporzionale alla *Superficie territoriale* afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'Ambito a progettazione unitaria, escludendo dal calcolo le aree di proprietà pubblica.

Sono ripartiti nella stessa misura direttamente proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- la *Superficie utile lorda* edificabile relativa alle singole utilizzazioni previste nell'Ambito a progettazione unitaria;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico obbligatorie;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle porzioni dell'Ambito a progettazione unitaria che saranno destinate dal piano attuativo ad opere e/o attrezzature pubbliche.

La realizzazione degli interventi previsti nell'Ambito a progettazione unitaria presuppone, ove necessario, la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.

## Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni

### **Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:**

Insediamiento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto

Verde pubblico

Parcheggio

Verde urbano

Viabilità esistente

**Utoe n.3**

**Ambito a progettazione unitaria: P11 – Ex Aree ferroviarie BORGO VERDE - variante**

### Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

### Principali dati conoscitivi (fonte: cartografia digitale CTR 2k)

<i>Comparto:</i>	<i>P11</i>
<i>Superficie territoriale:</i>	<i>mq 20.081</i>
<i>Superficie coperta:</i>	<i>0</i>
<i>Volume degli edifici:</i>	<i>0</i>
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>attrezzatura ferroviaria dismessa, parcheggio provvisorio</i>

### Il nuovo assetto

#### **Descrizione e obiettivi delle trasformazioni, invariante strutturali:**

##### *Obiettivi della trasformazione:*

Il recupero dell'area deve essere coerente con il Masterplan approvato dalla Giunta Municipale con deliberazione n. 100/2022

In estrema sintesi la trasformazione dell'area è orientata a:

- delocalizzazione di funzioni pubbliche attualmente collocate in altre sedi
- realizzazione di un parcheggio di interscambio con la rete del trasporto pubblico locale
- insediamento di funzioni di interesse pubblico per riqualificare la città
- riqualificazione di via Aretina quale nuovo viale di accesso alla città
- riqualificazione degli spazi pubblici confinanti con le ex-aree ferroviarie
- realizzazione di una rete di connessioni ciclo-pedonali con il resto della città
- integrazione e connessione con gli spazi pubblici relazionati al comparto

Come da masterplan GM 100/2022 e successivo atto di indirizzo della Giunta Municipale n. 71/2023 sono definite n. 3 unità minime di intervento, individuate come da schema grafico seguente:





Quota su via Aretina



Quota ferrovia



<b>Unità 1</b> – piazza pubblica, viabilità accesso al parcheggio scambiatore, parcheggio scambiatore
<b>Unità 2</b> – Casa di Comunità e parcheggi pertinenziali
<b>Unità 3</b> – area a progettazione unitaria differita per la definizione della cui disciplina si rimanda al Piano Operativo Intercomunale Pontassieve e Pelago in fase di formazione
<b>Strumento di attuazione:</b> Unità di intervento 1 e 2: progetto di opera pubblica di competenza del soggetto attuatore – Le trasformazioni potranno anche avvenire per interventi parziali e successivi in base alle disponibilità finanziarie dell’Ente

<u>Prescrizioni quantitative</u>	
<b>Unità di intervento 1</b> – parcheggio scambiatore	
Quantità minima di parcheggi pubblici, da realizzarsi anche su più piani interrati e sul piano di campagna attuale, consentiti solo stalli di sosta longitudinali in carreggiata stradale alla quota di Via Aretina	500 posti auto
<b>Unità di intervento 2</b> – Casa di Comunità	
1. Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>Superficie edificabile SE</i> ) 2. <i>Numero di Piani: rispetto alla piastra a quota via Aretina sono consentiti max 2 piani interrati e 3 piani fuori terra oltre sottotetto</i>	MQ 4000 Se
3. Quantità minima di parcheggi privati 3.1 <i>di pertinenza a tutte le utilizzazioni compatibili</i> (art.41 sexies L.1150/42 e art.10 Del.CR 137/99)	1 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i>  1 mq ogni mq di <i>Superficie di vendita – pubblici esercizi</i>

<u>Utilizzazioni compatibili</u>
22. <i>attività direzionali</i> 23. <i>erogazioni dirette di servizi</i> 29. <i>strutture sanitarie e assistenziali</i> 32. <i>mobilità meccanizzata</i> 35. <i>attrezzature tecnologiche</i>

### Condizioni alle trasformazioni

**Fattibilità geologica:**

Si rimanda alla scheda di fattibilità e documentazione analisi ai sensi DPGR 5/R/2020 parte integrante della presente Scheda Norma

**Vincolistica :**

Fascia di rispetto ferroviaria, Piano Comunale di Classificazione Acustica Vigente, presente deroga ASL per riduzione distanza vincolo cimiteriale Ruffino a mt 50 approvata con Deliberazione CC n. 32/2014

**Valutazione ambientale:**

Procedure relative alla caratterizzazione ambientale e bonifica di cui alla Parte IV – Titolo V del Dlgs 152/2006. Per le Concentrazioni soglia di Contaminazione (CSC di cui all'art.242 del D.Lgs. 152/06) delle Unità di Intervento n.1 e n.2 si dovrà fare riferimento ai limiti di cui alla Tabella 1 – colonna B dell'Allegato 5 alla Parte IV – Titolo V del D.Lgs. 152/06.

### Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni

**Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:**

Attrezzatura

Verde pubblico

Parcheggio scambiatore

Viabilità

Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

Principali dati conoscitivi (fonte: cartografia digitale CTR 2k)

Comparto:	P13
Superficie territoriale:	mq 42.910
Superficie coperta:	mq 6.375
Volume degli edifici:	mc 44.500
Utilizzazione principale:	attrezzatura ferroviaria dismessa

Il nuovo assetto**Descrizione e obiettivi delle trasformazioni, condizioni***Obiettivi della trasformazione:*

- Recupero e riqualificazione ex area industriale dismessa con realizzazione di un nuovo polo produttivo-industriale operante nel settore dell'armamento ferroviario
- riqualificazione di via Aretina quale nuovo viale di accesso alla città
- miglioramento e adeguamento intersezione Via Aretina/Via R.Sanzio/Aree ferroviarie
- integrazione e connessione con gli spazi pubblici relazionati al comparto

*Condizioni alla trasformazione*

- potranno essere demoliti tutti gli edifici esistenti
  - prima del rilascio del Pdc dovranno essere attuate le procedure ambientali previste dal D.Lgs 152/2006 Titolo V parte IV
  - salvaguardia dell'insediamento urbano storico della fattoria I Veroni con cui confina ad ovest il comparto, mediante la realizzazione di una fascia di verde arborato di almeno 8 metri da detto confine ed una fascia di 50 metri, entro la quale non ubicare alcun edificio fuori terra
  - mantenimento di una fascia di inedificabilità sulla porzione di terreno limitrofo al "condominio ex ferrovie" (F.98 porzione P.819) ai fini del futuro intervento di miglioramento dell'intersezione Via Aretina/Via R.Sanzio/Area Ferroviaria
  - cessione aree comprese tra la carreggiata stradale di Via Aretina ed il confine del lotto finalizzata al futuro adeguamento di Via Aretina
  - Dovranno essere mantenute eventuali servitù o obblighi verso terzi derivanti dal contratto di compravendita con RFI
  - Nella progettazione dovrà essere curato il corretto inserimento paesaggistico dei capannoni industriali in relazione alla visibilità degli stessi dai principali ricettori sensibili e principali punti visuali dell'ambito territoriale di riferimento
- Utilizzo di un'architettura industriale di pregio per i fronti prospicienti la viabilità pubblica (Via Aretina); realizzazione di fascia verde sul confine

- del lotto con Via Aretina dotata di varchi visuali liberi sulle colline a sud del capoluogo
- Contestualmente alla trasformazione del lotto dovranno essere realizzate le opere di mitigazione del rischio idraulico come risultanti dalla scheda di fattibilità idraulica allegata  
le terre e rocce da scavo dovranno essere gestite ai sensi e nel rispetto di quanto previsto dalla Parte IV del D.Lgs. 152/2006 e dal D.P.R. 120 del 13.06.2017".
  - Dovranno essere rispettate obblighi prescrizioni e direttive della Scheda di Ambito n. 7 Mugello del PIT-PPR

### **Vincoli e fasce di rispetto**

Rispetto RD 523/1904 per presenza nell'area del tratto intubato del fosso di Mezzana fino ad avvenuta derubricazione dello stesso  
Fascia di rispetto FFSS  
Classificazione PCCA Vigente

**Strumento di attuazione:** permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 dando atto che la trasformazione potrà essere suddivisa in unità minime d'intervento. In questo caso resta inteso che il convenzionamento e relativi contenuti saranno oggetto del 1 pdc.

### Prescrizioni quantitative

Indice di copertura (IC)	=<50%
Edificabilità massima ammessa	mq. 22.800 espressa in Superficie edificabile (SE) mc. 80.000 espressa in Volume Edificabile (VE)
Altezza dell'edificio massima (HMax)	m 15,00
Numero dei piani fuori terra massimi (NP)	n. 3
Quantità minima di parcheggi privati <i>di pertinenza</i> per le utilizzazioni a carattere produttivo o connesse e compatibili	1 mq ogni 10 mc di Volume virtuale (VV), calcolato considerando un'altezza virtuale (HV) di 3,50 ml

### Utilizzazioni compatibili

<i>15.abitazione specialistiche per esclusive esigenze di guardiana dello stabilimento</i>	<i>32.mobilità meccanizzata</i>
<i>17.manifatture (*) e attività connesse (cfr definizione AllegatoE3 – del Ruc)</i>	<i>33.mobilità ferroviaria</i>
<i>24.3 strutture per l'istruzione</i>	<i>35.attrezzature tecnologiche</i>

(\*) Non sono ammissibili trasformazioni fisiche o funzionali che comportino l'attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante o insalubri di classe I

### Fattibilità geologica ed idraulica

**Fattibilità geologica ed idraulica:**

Si rimanda alle schede di fattibilità sismica, idraulica e geologica ex DPGR 5/R allegata alla variante urbanistica ed oggetto di deposito al Genio Civile di Firenze – Le previste opere di mitigazione del rischio idraulico dovranno essere realizzate contestualmente al primo permesso a costruire convenzionato

**Valutazione ambientale:**

Procedimento escluso da Vas con provvedimento in data 16/11/2022 dell’Autorità competente Unione di Comuni Valdisieve Gestione Associata VAS- Per le indicazioni di carattere generale sulle diverse risorse si rimanda all’allegato G del Regolamento Urbanistico Vigente.

### Indicazioni sulla classificazione dell’ambito a seguito dell’integrale realizzazione delle trasformazioni

**Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:**

Insediamiento urbano recente prevalentemente produttivo

Viabilità esistente

Attrezzatura

**Comparti**

L'ambito è composto da un unico comparto

**Principali dati conoscitivi** (fonte: cartografia digitale CTR 2k)

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 6.370
<i>Superficie coperta:</i>	mq 230
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 650
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>struttura ricreativa dismessa</i>

**Il nuovo assetto**

**Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:** La trasformazione di questo ambito è finalizzata alla conversione in residenziale dell'area occupata dall'impianto sportivo dismesso mediante una progettazione di alta qualità che tenda ad una migliore definizione e qualificazione del margine urbano. Il progetto delle trasformazioni dovrà ripetere la maglia insediativa prevista nell'ambito P10- Il Cosso con cui il nuovo ambito è strettamente relazionato in particolare per la nuova viabilità, che dovrà servire entrambi gli insediamenti e dovrà essere realizzata secondo lo schema approvato nel Piano di Lottizzazione P10- Il Cosso (adottato con Deliberazione C.C. N. 11 del 14.03.2017 approvato con pubblicazione sul BURT del 12.04.2017 - P.E. 2012/136)

**Invarianti strutturali:**

- tutela dei caratteri strutturali identificativi del paesaggio, attraverso le seguenti azioni:
  - conservazione di una fascia continua di verde parallela al fosso con funzione di corridoio ecologico;
  - conservazioni di coni visuali verso la collina;
- disposizione del nuovo sistema edificato mediante un assetto coerente con la matrice e le regole insediative dell'adiacente tessuto consolidato e con quello previsto nel PdL dell'ambito P10- Il Cosso. Sono consentite esclusivamente tipologie mono-bi- e trifamiliari a fronte aperto
- l'edificazione dell'area è condizionata alla realizzazione della viabilità come da schema approvato nel PdL P10- Il Cosso.
- la trasformazione dovrà mantenere il collegamento della nuova area edificata con l'adiacente insediamento residenziale di via Cimabue;

**Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico:** La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle relative aree, per la parte ricadente all'interno dell'Ambito a progettazione unitaria o, laddove più esteso, all'interno dell'ambito di piano attuativo:

- completamento della nuova strada di accesso all'insediamento proveniente dall'ambito P10, con due corsie veicolari e relativo percorso pedonale, caratterizzata dalla presenza del verde e filare alberato lungo strada;
- progettazione e realizzazione dello schema di smaltimento acque meteoriche in coerenza con la relazione idraulica allegata al citato piano attuativo dell'ambito P10

**Strumento di attuazione:** piano attuativo di iniziativa privata

## Prescrizioni quantitative

- |  |  |
|--|--|
| <p>9. Nuove <i>Abitazioni ordinarie</i>:<br/>           9.1. numero massimo in edilizia per libero mercato</p>   | <p>n. 16</p>   |
| <p>10. Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>Superficie utile lorda</i>):</p>  | <p>mq 2.100</p>  |
| <p>11. <i>Altezza degli edifici</i> (massima)</p>  | <p>m. 7,50 con numero 2 massimo di <i>piani fuori terra</i>, compresi eventuali <i>piani sottotetto</i>, e numero 1 massimo di <i>piani interrati o seminterrati</i>.</p>  |
| <p>12. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico</p>   | <p>mq 1500</p>   |
| <p>13. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico da destinare a verde urbano, a verde di connettività urbana, a verde attrezzato o ad altri spazi attrezzati di relazione sociale (art.3.c DM 1444/68 e artt.11-15 DPGR 9.2.2007 n.2/R) (reperibili anche sulle aree di cui al punto 4):</p> | <p>mq 500</p>  |
| <p>14. Quantità minima di aree private da destinare a verde urbano (artt.12 DPGR 9.2.2007 n.2/R):</p>  | <p>mq 300</p>  |
| <p>15. Quantità minima di parcheggi privati:<br/>           15.1. <i>di pertinenza</i> a tutte le utilizzazioni compatibili<br/>           (art.41 sexies L.1150/42)</p>   | <p>Espressa in superficie, compresi spazi di manovra:<br/>           1 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i><br/>           Espressa in numero di posti auto:<br/>           2 posti auto ogni abitazione</p> |
| <p>16. Quantità minima di parcheggi pubblici (reperibili anche sulle aree di cui al punto 4):<br/>           16.1. per le nuove <i>abitazioni ordinarie</i> (art.3.d DM 1444/68)</p>   | <p>Espressa in superficie, compresi spazi di manovra:<br/>           2,5 mq ogni 80 mc di <i>Volume di edificio</i></p>  |



## Utilizzazioni compatibili

13. abitazioni ordinarie

32. mobilità meccanizzata

## Condizioni alle trasformazioni

### **Pericolosità geologica:**

Geomorfologica G2, sismica S2, idraulica I1

### **Fattibilità geologica : CLASSE III per edifici ed urbanizzazione.**

Prescrizioni:

- Approfondimento delle indagini geognostiche in sede di progettazione esecutiva;
- Propedeuticamente all'intervento si consiglia di realizzare una rete drenante consistente in un dreno disposto secondo l'asse centrale dell'area ed in una trincea drenante ad esso raccordata che bordi il limite di monte della lottizzazione. Da valutare la realizzazione di altri rami laterali secondari.
- La tipologia fondazionale sarà da analizzare in dettaglio per i singoli lotti in sede di progettazione esecutiva e gli interventi dovranno tenere conto della presenza della struttura in terra armata messa in opera per la realizzazione del campetto polivalente da asportare; nella stessa sede dovranno essere esaminati nel dettaglio i singoli sbancamenti ed indicate le eventuali opere di contenimento che dovessero rendersi necessarie analizzando anche soluzioni con interventi di consolidamento locale.

**Valutazione ambientale:** Si rimanda alla sezione 7.4 del Rapporto Ambientale VAS per quanto riguarda le misure di mitigazione previste. Il progetto unitario dovrà prevedere specifico elaborato di verifica del rispetto di tali indicazioni.

## Piano Paesaggistico Regionale

**Vincoli paesaggistici ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno.

La progettazione dell'impianto urbanistico e degli organismi edilizi come pure delle componenti del verde dovrà essere coerente con quanto disposto dalla sezione 5 e 6 della scheda di ambito n. 7 Mugello del PIT-PPR

## Disciplina della perequazione urbanistica

In presenza di più soggetti aventi titolo i diritti edificatori sono attribuiti in misura direttamente proporzionale alla *Superficie territoriale* afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'Ambito a progettazione unitaria, escludendo dal calcolo le aree di proprietà pubblica.

Sono ripartiti nella stessa misura direttamente proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- la *Superficie utile lorda* edificabile relativa alle singole utilizzazioni previste nell'Ambito a progettazione unitaria;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico obbligatorie;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle porzioni dell'Ambito a progettazione unitaria che saranno destinate dal piano attuativo ad opere e/o attrezzature pubbliche.

La realizzazione degli interventi previsti nell'Ambito a progettazione unitaria presuppone, ove necessario, la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.

## Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni

### **Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:**

Insediamiento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto

Verde pubblico

Parcheggio

Verde urbano

Viabilità esistente