



COMUNE DI PONTASSIEVE

SETTORE 4 -
Pianificazione Territoriale ed Edilizia Privata

VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO SISTEMA INSEDIATIVO DI SIECI E PONTASSIEVE PER PROROGA VALIDITÀ AMBITO P11 EX AREA FERROVIARIA BORGO VERDE, VARIAZIONE DISCIPLINA DI TRASFORMAZIONE DIFFERITA AREE PRODUTTIVE VIA BELLINI SIECI , VARIAZIONE TESSUTO URBANISTICO COMPLESSO I MANDORLI

Monica Marini, Sindaco

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 4
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED
EDILIZIA PRIVATA
(Fabio Carli)

OGGETTO: Estratto Appendice 2 delle Norme - Scheda norma: P11 – Ex Aree ferroviarie BORGO VERDE

DATA: NOVEMBRE 2019

REGOLAMENTO URBANISTICO

ADOZIONE: Del. C.C n°84 del 28 Luglio 2005

APPROVAZIONE: Del. C.C. n°154 del 29 Dicembre 2005

32^ Variante semplificata per proroga ambiti ex aree ferroviarie a Pontassieve e modifiche sistema insediativo a Sieci adottata con Del. C.C. n. 89 del 7.10.2019 e approvata con Del. C.C. n. ____ del _____





Comune di Pontassieve
SETTORE 4 - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
ED EDILIZIA PRIVATA

REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME

APPENDICE 2
(estratto schede norma P11)

**SCHEDA NORMA RELATIVA ALL'AMBITO A PROGETTAZIONE UNITARIA
DELL'EX AREA FERROVIARIA BORGO VERDE A PONTASSIEVE**

Utoe n.3

Ambito a progettazione unitaria: P11 – Ex Aree ferroviarie BORGIO VERDE

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>mq 4.790</i>
<i>Volume degli edifici:</i>	<i>mc 27.843</i>
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>attrezzatura ferroviaria dismessa</i>

Il nuovo assetto

Descrizione e obiettivi delle trasformazioni, invarianti strutturali:

Obiettivi della trasformazione:

Si rimanda alle “Linee guida per l’attuazione delle ex-aree ferroviarie di Pontassieve”, si riportano comunque di seguito in estrema sintesi:

- realizzazione di una parte di città caratterizzata da uno spiccato mix funzionale
- 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

Invarianti strutturali:

- potranno essere demoliti tutti gli edifici esistenti

Strumento di attuazione: piano attuativo

Prescrizioni quantitative

<p>1. Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>Superficie utile lorda</i>):</p> <p>1.1 per <i>abitazioni ordinarie, specialistiche o collettive</i></p> <p>1.2 per tutte le altre utilizzazioni compatibili</p>	<p>mq. 8.000</p> <p>mq. 9.000</p> <p>mq. 4.000 per edificio pubblico</p>
<p>2. Numero massimo di <i>Posti letto</i> per attività ricettive</p>	<p>n. 60</p>
<p>3. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico da destinare a verde e altri spazi attrezzati (art.3.c e art.5.2 DM 1444/68)</p>	<p>mq. 9.000 (ivi compresa l'area di sedime dell'edificio pubblico)</p>
<p>4. Quantità minima di parcheggi privati (reperibili anche sotto le aree di cui al punto 3):</p> <p>4.1 <i>di pertinenza</i> a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42 e art.10 Del.CR 137/99)</p> <p>4.2 <i>di relazione</i> per utilizzazioni di <i>commercio al dettaglio</i> (art.10 Del.CR 137/99)</p>	<p>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></p> <p>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></p>
<p>5. Quantità minima di parcheggi pubblici (reperibili anche sotto le aree di cui al punto 3):</p> <p>5.1 per le nuove <i>abitazioni ordinarie</i> (art.3.d DM 1444/68)</p> <p>5.2 per le tutte le altre utilizzazioni compatibili (art.5.2 DM 1444/68)</p> <p>5.3 quantità minima di posti auto nei parcheggi di interscambio con la rete del trasporto pubblico locale (in aggiunta ai precedenti)</p> <p>Nel caso di suddivisione dell'ambito in più unità minime di intervento, la convenzione potrà prevedere che i parcheggi pubblici previsti all'interno della singola unità possano essere monetizzati per la realizzazione in altre unità minime di intervento.</p>	<p>2,5 mq ogni 80 mc di <i>Volume di edificio</i> per tale utilizzazione</p> <p>40% della <i>Superficie utile lorda</i> di nuova edificazione per tali utilizzazioni</p> <p>500 posti</p>

Utilizzazioni compatibili

- | | |
|---|--|
| <i>13. abitazioni ordinarie</i> | <i>22. attività direzionali</i> |
| <i>15. abitazioni specialistiche</i> | <i>23. erogazioni dirette di servizi</i> |
| <i>16. abitazioni collettive</i> | <i>24. strutture per l'istruzione</i> |
| <i>19. commercio al dettaglio, limitatamente a:</i> | <i>25. strutture culturali</i> |
| <i>19.1. esercizi di vicinato</i> | <i>26. strutture associative</i> |
| <i>19.2. medie strutture di vendita</i> | <i>27. strutture ricreative</i> |
| <i>19.6. pubblici esercizi</i> | <i>28. strutture religiose</i> |
| <i>19.7. mense</i> | <i>29. strutture sanitarie e assistenziali</i> |
| <i>19.8. commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche</i> | <i>32. mobilità meccanizzata</i> |
| <i>20. attività di supporto al commercio limitatamente a:</i> | <i>33. mobilità ferroviaria</i> |
| <i>20.1. magazzini</i> | <i>35. attrezzature tecnologiche</i> |
| <i>20.3. esposizioni merceologiche</i> | |
| <i>21. attività ricettive</i> | |

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica:

Si veda la fattibilità geologica certificata in sede di Accordo di Programma, costituita dall'allegato C7 alla Deliberazione C.C. n.128 del 30.10.2003 con cui l'Accordo è stato ratificato.

[Lo studio di Risposta Sismica Locale previsto per la fase di progettazione dovrà essere effettuato già a livello di Piano Attuativo.](#)

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.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 residenziale a tessuto compatto

Attrezzatura

Verde pubblico

Parcheggio

Viabilità esistente