



Comune di Pontassieve
Area Governo del Territorio
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME

APPENDICE 2
(estratto scheda norma S9)

SCHEDE NORMA RELATIVE AGLI AMBITI A
PROGETTAZIONE UNITARIA

Settembre 2017

Comparti

L'ambito è composto da unico comparto

Principali dati conoscitivi

Comparto:	S9
Superficie territoriale:	Mq 9.800
Superficie coperta:	Mq 0
Volume degli edifici:	Mc 0
Utilizzazione principale:	Incolto

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

La trasformazione di questo ambito è finalizzata allo sviluppo di attività produttive mediante realizzazione di edifici e aree esterne per logistica necessarie all'insediamento di industrie manifatturiere .

All'intervento è connesso un intervento di miglioramento, a fini di sicurezza idraulica, fruitiva ed ecologica, della fascia di pertinenza del torrente Pelacane nel tratto confinante con l'ambito di trasformazione.

Invarianti strutturali:

Tutela dei caratteri strutturali identificativi del paesaggio attraverso le seguenti azioni:

- conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno con connessa conservazione e manutenzione del muro in pietra esistente sul confine del lotto con la S.S. n. 67
- creazione di una fascia di verde alberata con specie autoctone da interporre tra la strada ed il nuovo sistema edificato
- mantenimento con annesso intervento di taglio selettivo della vegetazione ripariale esistente lungo il Fosso del Pelacane
- miglioramento della naturalità dell'alveo del torrente ai fini della ricucitura delle connessioni ecologiche interrotte dalle infrastrutture esistenti SS. 67 e linea Ferroviaria

realizzazione di mobilità veicolare all'interno dell'ambito al solo servizio dell'edificato.

Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico

La realizzazione dell'intervento è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle relative aree ancorché sistemate e mantenute dal soggetto realizzatore.

Taglio selettivo della vegetazione ripariale esistente lungo il fosso del Pelacane

Profilatura sponde e manutenzione ordinaria delle eventuali opere d'arte presenti (briglie, soglie, difese longitudinali) ai fini del miglioramento della sicurezza idraulica del lotto

Interventi di rinaturalizzazione delle porzioni di alveo a basso grado di naturalità ai fini di connessione ecologica

Creazione di accesso da via Aretina all'area di pertinenza del torrente Pelacane a fini fruitivi e di manutenzione idraulica

Strumento di attuazione: Progetto unitario convenzionato (art. 121 L.65/2014)

Prescrizioni quantitative

1.Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>Volume di edificio</i>):	mc. 23.520 espressa in volume di edificio mq 4.000 espressa in SUL
2.Altezza degli edifici	m. 10 con massimo 2 piani f.t.
3.Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico (art. 5 DM 1444/68)	10% della superficie territoriale
4.Quantità minima di parcheggi privati: <i>4.1 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> calcolato considerando un'altezza virtuale di m. 3,50 da applicare alla superficie utile lorda, o in caso di altezze inferiori, considerando l'altezza effettiva

Piano Paesaggistico Regionale

La progettazione dell'intervento dovrà essere coerente con gli Obiettivi di qualità e direttive della Sezione 6 "Disciplina d'uso" di cui alla Scheda di Ambito n. 7 Mugello.

Utilizzazioni compatibili

17. *manifatture*

32. *mobilità meccanizzata*

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica: Sono definite le seguenti classi di fattibilità geologica: **fattibilità geologica 1** (fattibilità senza particolari limitazioni) per la viabilità di penetrazione a raso, per le aree destinate a parcheggio a raso e la sistemazione a verde delle aree. Per queste destinazioni non sono richieste specifiche indagini a livello di progettazione definitiva. **Fattibilità geologica 2** (fattibilità con normali vincoli) per l'area in cui è prevista la realizzazione dei fabbricati produttivi. Per questo caso sono richieste indagini di dettaglio ai sensi della normativa nazionale vigente (NTC 2008) e Regionale (Dpgr 36/r). In particolare è prescritta la realizzazione di sondaggi a carotaggio continuo per verificare le caratteristiche stratigrafiche del sottosuolo. Le caratteristiche geotecniche saranno acquisite direttamente con specifiche analisi di laboratorio e indirettamente con indagini in foro

Fattibilità idraulica: Sono definite le seguenti classi di fattibilità idraulica: **Fattibilità idraulica 1** (fattibilità senza particolari limitazioni) per la viabilità di penetrazione a raso, per le aree destinate a parcheggio a raso e la sistemazione a verde delle aree. Per queste destinazioni non sono richieste specifiche indagini a livello di progettazione definitiva. **Fattibilità idraulica 2** (fattibilità con normali vincoli) per l'area in cui è prevista la realizzazione dei fabbricati produttivi. Lo studio idraulico del Fosso del Pelacane evidenzia che il piano di calpestio dell'edificio produttivo sarà sempre posto al di sopra del battente della piena Tr200 e pertanto non vengono individuate prescrizioni. Potrà costituire maggiore livello di protezione, in fase di progettazione definitiva, adottare per il piano di calpestio una quota superiore di 0,2 m rispetto al battente della piena avente tempo di ritorno cinquecentennale Tr 500

Valutazione ambientale: Si rimanda alla sezione 7.5 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.

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

Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:

Insediamiento urbano recente prevalentemente produttivo

Verde pubblico

Corsi d'acqua e relative pertinenze.