



Comune di Pontassieve
Area Governo del Territorio
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME

APPENDICE 2

SCHEDA NORMA RELATIVE AGLI AMBITI A
PROGETTAZIONE UNITARIA

Maggio 2018

Indice:

UTOE N° 4 Sieci

- Monteloro – ML1 Monteloro Bagnacavallo, via di Monteloro
- Monteloro – ML1 bis Monteloro ERP, via di Monteloro
- Monteloro – ML3 Le Fonti
- Sieci – S1 Giani, via del Risorgimento
- Sieci – S2 Ampliamento cimitero
- Sieci – S3 Parco dello sport, via dei Mandorli
- Sieci – S4 Giani Ater, via del Risorgimento
- Sieci – S6 I Mandorli, via dei Mandorli
- Sieci – S7 Castellare
- Sieci – S8 Via della Fonte nord
- Sieci – S9 La Fortuna

Utoe n.4

Ambito a progettazione unitaria: ML1 – Monteloro Bagnacavallo – via di Monteloro

Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

Principali dati conoscitivi

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 13.972
<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:

Il nuovo insediamento dovrà conformarsi il più possibile alla struttura insediativa storicamente determinata, attestandosi lungo le nuove direttrici stradali.

Tenuto conto che il comparto ricade nella fascia di crinale, così come delimitata dalla tavola del R.U. assetto del territorio rurale e aperto, il nuovo insediamento, pur nei limiti dimensionali consentiti dalla presente scheda, dovrà avere un'altezza il più possibile contenuta.

Invarianti strutturali:

- conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;
- mantenimento della viabilità esistente.

Strumento di attuazione: piano attuativo

Prescrizioni quantitative

- | | |
|---|---|
| 1. Nuove <i>Abitazioni ordinarie</i> : | |
| 1.1 numero massimo in edilizia per libero mercato | n.13 |
| 2. Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>Superficie utile lorda</i>): | |
| 2.1 per <i>abitazioni ordinarie</i> in edilizia per libero mercato | mq 1.550 |
| 3. Numero massimo di <i>Piani fuori terra</i> , compresi eventuali <i>Piani sottotetto</i> | n.2 |
| 4. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico | mq 4.621, da reperire anche all'esterno dell'ambito |
| 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> |
| 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 |

Utilizzazioni compatibili

13. *abitazioni ordinarie*

32. *mobilità meccanizzata*

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica: si assegna **classe III** di **fattibilità** agli interventi.

La realizzazione del comparto dovrà essere supportata già a livello di Piano Attuativo da 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 valle). Da tali verifiche dovranno discendere valutazioni in merito alla eventuale necessità di materializzazione di opere di stabilizzazione e presidio dei fronti di sbancamento oltre a valutazioni sulle più appropriate tipologie fondazionali da argomentare in funzione della profondità del substrato e della particolare posizione rispetto allo sviluppo dell'antico corpo di frana naturalmente stabilizzato. Particolare cura andrà posta nella predisposizione di adeguate forme di regimazione delle acque superficiali e profonde. Il supporto dovrà essere completato da puntuali valutazioni su cedimenti e cedimenti differenziali in ottemperanza ai disposti del D.M. 11.3.88.

Valutazione ambientale:

Condizionata dalla realizzazione del sistema fognario

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

Utoe n.4

Ambito a progettazione unitaria: ML1 bis – Monteloro ERP – via di Monteloro

Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

Principali dati conoscitivi

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 1.609
<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:

Il nuovo insediamento dovrà attestarsi lungo la strada di via di Monteloro e mantenere l' allineamento degli edifici esistenti. Tenuto conto che il comparto ricade nella fascia di crinale, così come delimitata dalla tavola del R.U. assetto del territorio rurale e aperto, il nuovo insediamento, pur nei limiti dimensionali consentiti dalla presente scheda, dovrà avere un'altezza il più possibile contenuta.

Invarianti strutturali:

- conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;
- mantenimento dell'attuale allineamento degli edifici lungo la via di Monteloro;
- mantenimento della viabilità esistente.

Strumento di attuazione: progetto di opera pubblica

Prescrizioni quantitative

- | | |
|---|---|
| 1. Nuove <i>Abitazioni ordinarie</i> : | |
| 1.1 numero minimo in edilizia pubblica | n.8, da realizzare a cura del comune |
| 2. Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>Superficie utile lorda</i>): | |
| 2.1 per <i>abitazioni ordinarie</i> in edilizia pubblica | mq 720 |
| 3. Numero massimo di <i>Piani fuori terra</i> , compresi eventuali <i>Piani sottotetto</i> | n.2 |
| 4. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico | mq 1.609, costituiti dall'intero ambito |
| 5. Quantità minima di parcheggi privati: | |
| 5.1 di <i>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> |
| 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 |

Utilizzazioni compatibili

13. *abitazioni ordinarie*

32. *mobilità meccanizzata*

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica: si assegna **classe III** di **fattibilità** agli interventi.

La realizzazione del comparto dovrà essere supportata già a livello di Piano Attuativo da 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 valle). Da tali verifiche dovranno discendere valutazioni in merito alla eventuale necessità di materializzazione di opere di stabilizzazione e presidio dei fronti di sbancamento oltre a valutazioni sulle più appropriate tipologie fondazionali da argomentare in funzione della profondità del substrato e della particolare posizione rispetto allo sviluppo dell'antico corpo di frana naturalmente stabilizzato. Particolare cura andrà posta nella predisposizione di adeguate forme di regimazione delle acque superficiali e profonde. Il supporto dovrà essere completato da puntuali valutazioni su cedimenti e cedimenti differenziali in ottemperanza ai disposti del D.M. 11.3.88.

Valutazione ambientale:

Condizionata dalla realizzazione del sistema fognario

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

Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

Principali dati conoscitivi

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 95.381
<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:**

Si veda specifica variante al PRG e il Piano Attuativo approvati con Deliberazione C.C. n.134 del 19.10.2004.

Strumento di attuazione: piano attuativo

Prescrizioni quantitative

Si veda l'art.V.3 delle norme del PRG introdotto con specifica variante al PRG approvata con Deliberazione C.C. n.134 del 19.10.2004, riferito ai parametri delle norme di attuazione dello stesso PRG, nonché le norme del Piano di Lottizzazione sopra richiamato, tenendo conto delle ulteriori prescrizioni che seguono:

1. *Nuove Abitazioni ordinarie:*

1.1 numero massimo in edilizia per libero mercato

n.38

Utilizzazioni compatibili

8. *attività connesse con l'agricoltura*

32. *mobilità meccanizzata*

13. *abitazioni ordinarie*

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica:

Si veda specifica variante al PRG e il Piano Attuativo approvati con Deliberazione C.C. n.134 del 19.10.2004.

Valutazione ambientale:

Si veda specifica variante al PRG e il Piano Attuativo approvati con Deliberazione C.C. n.134 del 19.10.2004.

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

Con riferimento alle articolazioni del sistema del territorio rurale e aperto:

Subsistema dell'alta collina

Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

Principali dati conoscitivi

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 16.314
<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:**

Il quartiere dei Giani, nato negli anni sessanta, è privo sia di collegamenti carrabili e pedonali con il centro abitato, che di funzioni diverse dalla residenza. Pertanto il progetto delle trasformazioni dovrà ritrovare i collegamenti (pedonali e carrabili) con il centro abitato o con i percorsi di progetto individuati dall'Amministrazione Comunale; dovrà contenere inoltre uno spazio, con uno spiccato carattere urbano, che abbia funzione di fulcro dell'intero quartiere prevedendo intorno ad esso delle piccole funzioni di servizio e/o commerciali.

Invarianti strutturali:

- conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;
- conservazione della attuale viabilità rurale (vicinali e poderali);
- conservazione dei principali con visuali verso la collina;
- conservazione delle sistemazioni idraulico agrarie per la regimazione delle acque superficiali

Strumento di attuazione: piano attuativo

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 1.800
3 Numero massimo di <i>Piani fuori terra</i> , compresi eventuali <i>Piani sottotetto</i>	n.2
4 Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico	mq 6.525
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>
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

13. <i>abitazioni ordinarie</i>	22. <i>attività direzionali</i>
19. <i>commercio al dettaglio, limitatamente a:</i>	23. <i>erogazioni dirette di servizi</i>
19.1. <i>esercizi di vicinato</i>	25. <i>strutture culturali</i>
19.6. <i>pubblici esercizi</i>	26. <i>strutture associative</i>
19.7. <i>mense</i>	32. <i>mobilità meccanizzata</i>
19.8. <i>commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche</i>	

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica: si assegna **classe III** di **fattibilità** all'intervento **con le prescrizioni sotto riportate**.

La realizzazione del comparto dovrà essere supportata già a livello di Piano Attuativo da 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 valle). Da tali verifiche dovranno discendere valutazioni in merito alla eventuale necessità di materializzazione di opere di stabilizzazione e presidio dei fronti di sbancamento oltre alle valutazioni sulle migliori forme di regimazione delle acque superficiali e profonde. Il supporto dovrà essere completato da puntuali valutazioni su cedimenti e cedimenti differenziali in ottemperanza ai disposti del D.M. 11.3.88 e sulle scelte di adeguate tipologie fondazionali.

Valutazione ambientale:

Condizionata alla realizzazione di una rete fognaria collegata al depuratore di Aschieto. In attesa che il gestore del servizio idrico integrato realizzi il collettore tra l'attuale fognatura lungo via di Molino del Piano e il depuratore consortile di Aschieto, è obbligatoria la realizzazione di un sistema autonomo di depurazione delle acque reflue.

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

Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

Principali dati conoscitivi

<i>Superficie territoriale:</i>	Mq 11.042
<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 all'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: progetto di opera pubblica

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

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità: per l'intervento in oggetto si indicano classe di **fattibilità idraulica F1, geomorfologica e sismica F3** (vedi prescrizioni).

Prescrizioni: La progettazione dell'intervento, da improntarsi alla conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno, 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 oltre a verifiche di stabilità in condizioni di stato attuale e di stato di progetto. 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.

A livello progettuale si dovrà inoltre provvedere alle valutazioni sulle migliori forme di regimazione delle acque superficiali.

Per quanto concerne l'aspetto sismico, per la zona stabile suscettibile di amplificazione locali caratterizzata da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisica ad implementazione delle prove eseguite per il presente supporto (es. profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (es. sondaggi a carotaggio continuo) 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. In tale zona di bordovalle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

Valutazione ambientale:

Condizionata alla realizzazione del sistema fognario

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 dai seguenti comparti:

S3-A: Polisportiva

S3-B: Fosso dello Stracchino

Principali dati conoscitivi

Comparto:	S3-A	S3-B	Totale
<i>Superficie territoriale:</i>	mq 37.866	mq 4.414	mq 42.280
<i>Superficie coperta:</i>	mq 1.350	mq 0	mq 1.350
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 4.990	mc 0	mc 4.990
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>strutture ricreative</i>	<i>connessa con l'agricoltura</i>	

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

Le trasformazioni sono finalizzate alla realizzazione di un nuovo parco attrezzato con strutture sportive, ricreative e culturali. L'intervento dovrà farsi carico della riqualificazione dell'area anche attraverso la creazione di un sistema del verde e dei percorsi pedonali e ciclabili che metta in relazione detta area con il resto del sistema insediativo. A tal fine risulta di fondamentale importanza la creazione di un sottopasso pedonale all'altezza dell'ex passaggio a livello.

Invarianti strutturali:

- conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;
- conservazione della viabilità storica e dell'adiacente fosso dello Stracchino;
- conservazione dei principali coni visuali verso la collina;
- mantenere una fascia inedificata di almeno quindici metri lungo la linea ferroviaria.

Strumento di attuazione: progetto di opera pubblica**Prescrizioni quantitative**

Da definire con progetto di opera pubblica

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

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica: per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità idraulica F3, geologica F2 e sismica F3 (vedi prescrizioni).

Per quanto concerne la fattibilità idraulica si assegna fattibilità idraulica F4 per gli interventi che dovessero ricadere in aree classificate a pericolosità idraulica I.4 (molto elevata – possibilità di esondazione per tempo di ritorno 30 anni) e a pericolosità idraulica I.3 (elevate – possibilità di esondazione per tempo di ritorno 200 anni); fattibilità idraulica F2 per le gli interventi che dovessero ricadere in aree classificate a pericolosità idraulica I.2 (bassa – possibilità di esondazione per tempo di ritorno 500 anni) e a pericolosità idraulica I.1 / non esondabili da modellazione idraulica svolta (Ing. T. Staiano, novembre 2016).

Per l'aspetto idraulico si dovrà provvedere al rispetto delle prescrizioni di seguito riportate.

Prescrizioni: La progettazione dell'intervento, da improntarsi alla conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno, 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 concerne l'aspetto sismico, per la zona stabile suscettibile di amplificazione locali caratterizzata da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisica ad implementazione delle prove eseguite per il presente supporto (es. profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (es. sondaggi a carotaggio continuo) 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. In tale zona di bordovalle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

Per quanto riguarda gli accorgimenti e prescrizioni inerenti l'aspetto idraulico si dettaglia quanto sotto riportato

In fase di progettazione si prescrive il mantenimento di una fascia di 10,00 ml dai cigli di sponda del Borro dello Stracchino (sia in sinistra che in destra idraulica) e per il medesimo ambito di non procedere a realizzazione alcuna di nuovi edifici e/o qualsivoglia manufatto e/o modifiche morfologiche che prevedano movimenti terra (riporti) in aumento volumetrico rispetto alla attuali quote del piano campagna.

La progettazione degli interventi all'interno dei due sottocomparti, a prescindere dalla classificazione di pericolosità idraulica e relativa fattibilità assegnata nella presente scheda, dovrà essere supportata da una relazione di "valutazione di rischio idraulico" che, partendo dai livelli di pericolosità accertati nel presente studio, individui i condizionamenti (ammissibilità o meno) per l'attuazione degli interventi di trasformazione del territorio, secondo i criteri riportati nelle seguenti normative o, se diverse, nelle normative che regoleranno la fattibilità delle previsioni urbanistiche vigenti al momento della presentazione del progetto stesso:

- LR 21 maggio 2012, n. 21 e successive modifiche ed integrazioni;
- DPGR 25 ottobre 2011, n. 53/R e successive modifiche ed integrazioni, come specificato nell'Allegato A, ai capitoli "3.2.2.1 - Situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata", "3.2.2.2 - Situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata" e "3.2.2.3 - Situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media e bassa".

Si ritiene imprescindibile, per le zone soggette a possibilità di esondazione per tempo di ritorno 30 anni (a pericolosità idraulica I.4 molto elevata), 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) Omissis

In merito alle aree a pericolosità idraulica molto elevata, la normativa vigente stabilisce che sono realizzabili interventi di ampliamento e adeguamento di opere pubbliche, previa messa in sicurezza idraulica su tempi di ritorno duecentennali e non aggravio del rischio nelle aree limitrofe.

Nel caso, eventuale, di realizzazioni di edifici e manufatti accessori agli impianti all'aperto dedicati alla ricreazione ed attività sportiva, da ubicarsi nelle rimanenti porzioni dei lotti cui sia stata assegnata pericolosità idraulica I.3 (zone potenzialmente esondabili per tempo di ritorno 200 anni), si dovrà prevedere la collocazione del primo solaio calpestabile a quota di sicurezza rispetto al battente T 200 anni (come individuato alla Tavola n. 7 dello studio Idraulico redatto dall'Ing. T. Staiano, novembre 2016) con ulteriore franco di sicurezza di 0,50 ml.

Si riporta inoltre quanto prescritto al punto 3.2.2.2. comma b) dell'allegato A del Reg. Reg. n. 53/R:

3.2.2.2 Situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata sono da rispettare i criteri di cui alle lettere b), d), e) f), g), h), i) ed m) del paragrafo 3.2.2.1. Sono inoltre da rispettare i seguenti criteri:

b) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;

Nel caso in cui si debba procedere alla contestuale o preventiva realizzazione di interventi atti a garantire il non aggravio del rischio idraulico in aree limitrofe, dovuti alla sottrazione di volumetrie alla libera espansione delle acque di esondazione, o alla modifica della dinamica di allagamento delle aree di interesse e limitrofe, si dovranno prevedere in via prioritaria opere di stoccaggio temporaneo dei volumi sottratti alla libera espansione delle acque, nell'area afferente al comparto S3b; le suddette opere dovranno garantire quantomeno l'invarianza idraulica nel contesto circostante sia in termini di volumi esondati che di battenti idrometrici attesi.

Nel caso in cui si debba procedere ad un mero recupero dei volumi sottratti all'esondazione, si dovrà procedere in primo luogo ad una corretta stima degli stessi attraverso i seguenti passaggi:

- individuare nelle carte dei battenti idraulici attesi per eventi con tempo di ritorno pari a 200 anni (come individuato alla Tavola n. 7 dello studio Idraulico redatto dall'Ing. T. Staiano, novembre 2016), gli areali oggetto di trasformazione per la definizione del relativo battente;
- calcolare i volumi sottratti alla libera esondazione delle acque come moltiplicazione del battente medio atteso per la superficie delle trasformazioni che occupano aree a pericolosità idraulica.

Si riassume pertanto che in fase di progettazione di opera pubblica debbano, comunque, essere verificate e rispettate a livello prescrittivo le indicazioni vincolanti riportate ai riferimenti normativi di Legge che si possono riassumere come in elenco che segue:

- art. 2 della Legge Regionale n. 21 del 21 maggio 2012,

- artt. 11 (in relazione alla attuale classificazione) e artt. 7, 8, 9, 10 e 1 di cui alla disciplina di Piano del P.G.R.A. in seguito alla validazione dello

studio idraulico sul Fosso dello Stracchino (Ing. T. Staiano, novembre 2016) da parte del competente ufficio Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Valdarno Superiore – Sede di Firenze e suo recepimento da parte della Autorità di Bacino del Fiume Arno ai fini della perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica del P.G.R.A. come indicato ai comma 5, 6 e 7 dell'art. 14 della Disciplina di Piano del P.G.R.A. e suo allegato n. 3;

- comma 3.2.2.1 e 3.2.2.2 dell'allegato A al Regolamento Regionale n. 53/R.

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 1.526
<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:**

Si veda il P.E.E.P.(localizzato ai sensi dell'art.51 L.865/71) approvato con Deliberazione C.C. n.98 del 30.9.1998 e successiva variante approvata con Deliberazione C.C. n.3 del 29.1.2004.

Strumento di attuazione: concessione edilizia

Prescrizioni quantitative

Si vedano le norme di cui alla specifica variante al PRG approvata con Deliberazione C.C. n.3 del 29.1.2004, riferite ai parametri delle norme di attuazione del PRG a cui si riferisce la variante stessa, tenendo conto delle ulteriori prescrizioni che seguono:

1. Nuove *Abitazioni ordinarie*:
 - 1.1 numero massimo in edilizia pubblica n.12
2. Edificabilità massima ammessa (espressa in *Superficie utile lorda*): mq 1.080

Utilizzazioni compatibili

13. abitazioni ordinarie

32. mobilità meccanizzata

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica:

Si veda il P.E.E.P. approvato con Deliberazione C.C. n.98 del 30.9.1998 e successiva variante approvata con Deliberazione C.C. n.3 del 29.1.2004.

Valutazione ambientale:

Si veda il P.E.E.P. approvato con Deliberazione C.C. n.98 del 30.9.1998 e successiva variante approvata con Deliberazione C.C. n.3 del 29.1.2004.

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

Utoe n.4

Ambito a progettazione unitaria: S6 – I Mandorli - via dei Mandorli

Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

Principali dati conoscitivi

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 46.698
<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:

Si veda il Piano di Lottizzazione approvato con Deliberazione C.C. n.53 del 15.4.2003 .

Strumento di attuazione: piano attuativo

Prescrizioni quantitative

Si vedano le norme contraddistinte dal Quadro Sinottico "Esr – SIE1" di cui alla variante generale al PRG approvata con Deliberazione G.R. n.48 del 24.1.2000, riferite ai parametri delle norme di attuazione dello stesso PRG, nonché le norme del Piano di Lottizzazione sopra richiamato, tenendo conto delle ulteriori prescrizioni che seguono:

1. *Nuove Abitazioni ordinarie:*

1.1 numero massimo in edilizia per libero mercato

n.71

1.2 numero massimo in edilizia convenzionata

n.45 (non gravanti sul dimensionamento del Piano Strutturale in quanto la richiesta di convenzionamento è stata avanzata in data anteriore al 31.12.2002, come disposto dall'art.24 comma 1 delle norme del Piano Strutturale)

Utilizzazioni compatibili

13. abitazioni ordinarie

32. mobilità meccanizzata

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica:

Si veda il Piano di Lottizzazione approvato con Deliberazione C.C. n.53 del 15.4.2003.

Valutazione ambientale:

Si veda il Piano di Lottizzazione approvato con Deliberazione C.C. n.53 del 15.4.2003.

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

<i>Superficie territoriale:</i>	Mq	27.690
<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:

Il progetto delle trasformazioni all'interno del comparto dovrà prevedere un impianto urbanistico tale da non precludere le trasformazioni strategiche previste dal piano strutturale per le aree limitrofe. In particolare: la viabilità di penetrazione dovrà attestarsi sul lato ovest del comparto per consentire un futuro collegamento con piazza Vivaldi; dovrà essere previsto un sistema di percorsi ciclo-pedonali tali da potersi integrare in futuro con la città esistente e aventi l'obiettivo di collegare la via Aretina al sistema del parco fluviale sull'Arno. La nuova edificazione dovrà essere ubicata fuori dalla porzione di comparto interessata dal vincolo paesaggistico fluviale. Dovranno essere attuati interventi di mitigazione e tutela degli habitat, prevedendo corridoi ecologici e aree verdi integrative in direzione ortogonale alla via Aretina e all'Arno, secondo l'orditura dell'attuale paesaggio agrario. L'intervento dovrà inoltre farsi carico sul confine lato Est del lotto di opere volte alla ricucitura e miglior definizione del margine città/campagna, secondo le linee di indirizzo del PIT-PPR.

Per quanto sopra il piano attuativo dovrà essere corredato da specifico progetto volto all'integrazione paesaggistica dell'intervento nel suo complesso.

Invarianti strutturali:

- conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;
- conservazione dell'attuale impluvio lungo il confine est del comparto;
- creazione di un fronte edificato parallelo alla via Aretina;
- edificazione oltre la fascia di rispetto di 100 metri dal limite dell'area di pertinenza del depuratore di Aschieto;
- miglioramento della qualità complessiva dell'ambito fluviale e del loro grado di continuità ecologica mediante riqualificazione e ricostruzione del continuum ecologico dei corsi d'acqua (direttive scheda ambito 7 del PIT-PPR)

Strumento di attuazione: piano attuativo

Prescrizioni quantitative

- | | |
|--|--|
| 2. Edificabilità massima ammessa: | mc 96.000 espressa in Volume di edificio di cui fino a mq. 6.000 di Sul per le utilizzazioni a commercio e per attività di supporto al commercio, con il limite massimo di n. 1 media struttura di vendita |
| 3. <i>Altezza degli edifici</i> (massima) | |
| 3.1 per utilizzazione <i>manifatture</i> : | m. 10,00 con numero 2 massimo di <i>piani fuori terra</i> e numero 1 massimo di <i>piani interrati</i> o <i>seminterrati</i> |
| 3.2 per altre utilizzazioni compatibili: | m. 10,00 con numero 3 massimo di <i>piani fuori terra</i> e numero 1 massimo di <i>piani interrati</i> o <i>seminterrati</i> |
| 4. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico, o a parcheggi (escluse le sedi viarie) (art.5.1 e art.5.2 DM 1444/68) | 10% della <i>Superficie territoriale</i> , oltre all'80% della <i>Superficie utile lorda</i> per le utilizzazioni diverse dalle <i>manifatture</i> |
| 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) | Espressa in superficie, compresi spazi di manovra:
1 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i> , calcolato considerando un'altezza virtuale di m. 4,00 da applicare alla <i>Superficie utile lorda</i> o, in caso di altezze inferiori, considerando l'altezza effettiva.
Espressa in numero di posti auto:
70% del numero di addetti previsto in sede di rilascio del permesso di costruire |
| 5.2 <i>di relazione</i> per utilizzazioni di <i>commercio al dettaglio</i> (art.10 Del.CR 137/99) | <u>1,0 mq ogni mq di <i>Superficie di vendita – esercizi di vicinato</i></u>
1,5 mq ogni mq di <i>Superficie di vendita – medie strutture vendita</i>
1,0mq/mq per ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, destinate ad attività complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali |
| 6. Quantità minima di parcheggi pubblici (reperibili anche sulle aree di cui al punto 3): | |
| 6.1 per tutte le utilizzazioni compatibili (art.5.1 e art.5.2 DM 1444/68) | 5% della <i>Superficie territoriale</i> , oltre al 40% della <i>Superficie utile lorda</i> per le utilizzazioni diverse dalle <i>manifatture</i> |

Utilizzazioni compatibili

17. manifatture

19. commercio al dettaglio, limitatamente a:

19.1. esercizi di vicinato

19.2. medie strutture di vendita

19.6. pubblici esercizi

19.7. mense

19.8. commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche

20. attività di supporto al commercio limitatamente a:

20.1. magazzini

20.3. esposizioni merceologiche

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.

La progettazione del comparto dovrà configurare un margine definitivo dell'espansione dell'abitato verso est. Tale area dovrà assicurare una cucitura col tessuto esistente ad ovest e un'armoniosa transizione con il residuale varco agricolo ad est che dovrà continuare a garantire la permeabilità con il territorio rurale circostante, l'asta fluviale e la retrostante collina, a livello percettivo, funzionale, morfologico, ecologico.

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 di cui al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con deliberazione C.R. 27.03.2015 n. 37, e dovrà prestare particolare attenzione alle criticità evidenziate dalla seconda invariante strutturale "i caratteri ecosistemici del paesaggio" che identifica le aree di pertinenza fluviale dell'Arno tra Pontassieve e Sieci poste a diretto contatto con gli ecosistemi ripariali, come aree critiche per la funzionalità della rete ecologica (pag. 31 scheda d'ambito 7).

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica: per l'intervento in oggetto si indicano classe di **fattibilità idraulica F3, geologica F2 e sismica F3** (vedi prescrizioni).

Prescrizioni: La progettazione dell'intervento, da improntarsi alla conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno, 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 concerne l'aspetto sismico, per la zona stabile suscettibile di amplificazione locali caratterizzata da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisica ad implementazione delle prove eseguite per il presente supporto (es. profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (es. sondaggi a carotaggio continuo) 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. In tale zona di bordo valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

Per quanto attiene all'aspetto idraulico si prescrive che l'intervento venga realizzato a quota di sicurezza rispetto al battente T 200 anni individuato a quota 78,88 m.s.l.m. con ulteriore franco di sicurezza di 0,50 ml definendo pertanto la quota di sicurezza di 79,38 m.s.l.m.

In caso si sottragga volumetria alla libera esondazione delle acque, si dovrà provvedere alle compensazioni volumetriche del caso (valutate sul battente T 200) che dovranno essere planimetricamente e quantitativamente individuate a livello progettuale già nel piano attuativo

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

Valutazione ambientale:

L'innesto tra la viabilità principale della SS 67 e la viabilità di penetrazione dovrà garantire un sistema adeguato di separazione del traffico e la regolamentazione dello stesso, senza intralciare il traffico veicolare presente migliorando la sicurezza stradale.

Non sono ammesse attività rumorose suscettibili di determinare il superamento dei valori limite di emissione e di immissione stabiliti rispettivamente dalle tabelle B e C allegate al DPCM 14.11.1997, in relazione alla classe acustica di appartenenza dell'ambito territoriale considerato, come risultante dal PCCA adottato con Deliberazione CC n.83/2005 o come risulterà nella versione che sarà definitivamente approvata.

Il piano attuativo dovrà essere soggetto a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 10/2010.

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

Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:

- Insediamento urbano recente prevalentemente produttivo
- Verde pubblico
- Parcheggio
- Viabilità esistente

Comparti

L'ambito è composto dai seguenti comparti:

S8-A: a monte di via della Fonte

S8-B: a valle di via della Fonte

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

Comparto:	S8-A	S8-B	Totale
<i>Superficie territoriale:</i>	mq 1.615	mq 5.450	mq 7.065
<i>Superficie coperta:</i>	mq 0	mq 0	mq 0
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 0	mc 0	mc 0
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>connessa con l'agricoltura</i>	<i>connessa con l'agricoltura</i>	

Il nuovo assetto

Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:

La trasformazione di questo ambito è finalizzata alla creazione di un parco fluviale sul Sieci, da connettere anche all'insediamento de I Giani sulla sponda opposta, mediante l'insediamento di funzioni residenziali in prolungamento all'edificato esistente lungo via della Fonte.

Invarianti strutturali:

- tutela dei caratteri strutturali identificativi del paesaggio, attraverso le seguenti azioni:
 - conservazione della vegetazione ripariale sulla sponda destra del torrente Sieci, con creazione di una fascia di verde di connettività esternamente alla sponda che, penetrando nel nuovo insediamento fino ad attestarsi ai margini dell'attuale tracciato stradale di via della Fonte, costituisca il completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano;
 - conservazione dell'attuale tracciato stradale di via della Fonte e disposizione del nuovo sistema edificato, seppur in forme articolate, con fronti prevalentemente paralleli alla strada;
 - conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno nel comparto M5-A, nel quale il nuovo sistema edificato dovrà assecondarne l'orografia anche mediante un sistema gradonato in altezza;
 - conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno nel comparto M5-B, nel quale la disposizione planimetrica del nuovo sistema edificato dovrà seguire il più possibile l'andamento delle curve di livello e mantenersi all'interno del "subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare" individuato sulla tavola 11.1 del piano strutturale, così da preservare la fascia di verde interposta tra il torrente Sieci e l'argine destro della gora di carico dell'antico "mulino delle Sieci", ricadente all'interno del "subsistema insediativo a organizzazione

- morfologica da mantenere” individuato sulla medesima tavola 11.1 del piano strutturale;
- conservazione dei resti della gora di carico dell’antico “mulino delle Sieci”, distinguendone il segno nella struttura del paesaggio;
 - 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 dalla riva sinistra del torrente Sieci, ed in particolare dalla SP 84;
 - 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, da una forte relazione percettiva con il torrente Sieci e con la gora, e costituiti principalmente da un parco lineare sul torrente Sieci;
 - creazione di un percorso pedonale lungo via della Fonte, capace di connettere in futuro il nuovo insediamento e il nuovo parco fluviale all’insediamento de I Gianì sulla sponda opposta e tale che la regolamentazione della circolazione veicolare sia ad esso subordinata, e non viceversa;
 - regolamentazione della circolazione veicolare sull’attuale sottopassaggio ferroviario di via della Fonte in modo da garantire una sufficiente condizione di sicurezza per i pedoni che lo percorrono;

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:

- parco lineare sul torrente Sieci con relativo percorso ciclopedonale ed elementi di connessione tra questo e il sistema stradale di via della Fonte;
- percorso pedonale lungo via della Fonte, tra il nuovo insediamento e l’attuale marciapiede adiacente al parcheggio pubblico esistente;
- percorso pedonale lungo via della Fonte, tra l’attuale marciapiede adiacente all’edificio in angolo con via Aretina e il marciapiede esistente a monte del sottopassaggio ferroviario, con la creazione, mediante la caratterizzazione della pavimentazione e l’adozione di altre misure per la moderazione della velocità dei veicoli, di una zona con precedenza ai pedoni sull’intera carreggiata del medesimo sottopassaggio;
- parcheggi pubblici e ogni altra infrastruttura tecnologica atta ad assicurare i servizi di cui all’art.3, comma 5, LR 1/2005, tra le quali, in attesa che il gestore del servizio idrico integrato realizzi il collettore tra l’attuale fognatura lungo via della Fonte e il depuratore consortile di Aschieto, è obbligatoria anche la realizzazione di un sistema autonomo di depurazione delle acque reflue.

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 1.500

<p>3. <i>Altezza degli edifici</i> (massima)</p>	<p>m. 12,00 nel comparto S8-A, con numero 3 massimo di <i>piani fuori terra</i>, compresi eventuali <i>piani sottotetto</i>, e numero 2 massimo di <i>piani interrati</i> o <i>seminterrati</i>. m. 9,00 nel comparto S8-A, con numero 2 massimo di <i>piani fuori terra</i>, compresi eventuali <i>piani sottotetto</i>, e numero 2 massimo di <i>piani interrati</i> o <i>seminterrati</i>.</p>
<p>4. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico</p>	<p>mq 2.800, esclusivamente nel comparto S8-B, oltre alle aree eventualmente previste dal piano attuativo che ricadano esternamente all'Ambito a progettazione unitaria</p>
<p>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):</p>	<p>mq 2.100, esclusivamente nel comparto S8-B, oltre alle aree eventualmente previste dal piano attuativo che ricadano esternamente all'Ambito a progettazione unitaria</p>
<p>6. Quantità minima di parcheggi privati: 6.1. <i>di pertinenza</i> a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42)</p>	<p>Espressa in superficie, compresi spazi di manovra: 1 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i> Espressa in numero di posti auto: 2 posti auto ogni abitazione</p>
<p>7. Quantità minima di parcheggi pubblici (reperibili anche sulle aree di cui al punto 4): 7.1. per le nuove <i>abitazioni ordinarie</i> (art.3.d DM 1444/68)</p>	<p>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: un posto auto ogni nuova abitazione</p>

Utilizzazioni compatibili

13. *abitazioni ordinarie*

32. *mobilità meccanizzata*

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica: per la porzione di comparto a monte di via della Fonte (S8a) si indicano classi di fattibilità geomorfologica F2, sismica F3 e di fattibilità idraulica F1. Per il comparto ubicato a valle della viabilità (S8b) si attribuiscono classi di fattibilità geomorfologica, sismica ed idraulica F3 (quest'ultima in funzione delle prescrizioni limitative di cui alla relativa scheda di fattibilità – vedi elaborato f. 11 degli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico).

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: 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 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

Viabilità esistente

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

Recepimento prescrizioni Genio Civile: Considerando l'elevato contratto d'impedenza sismica in sottosuolo emerso dalle indagini effettuate, che confermano i risultati degli studi sismici di cui alla variante al 3° Ruc, si ritiene opportuno in sede di progettazione esecutiva uno studio di risposta sismica locale, vista anche la prevista effettuazione di prove down-hole

Valutazione ambientale: Si rimanda alla sezione 7.5 del Rapporto Ambientale VAS per quanto riguarda le misure di mitigazione previste. Il progetto unitario dovrà necessariamente recepire le indicazioni di tale sezione del R.A e 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:

Insedimento urbano recente prevalentemente produttivo

Verde pubblico

Corsi d'acqua e relative pertinenze.