



Comune di Pontassieve  
Area Governo del Territorio  
Servizio Pianificazione Territoriale



# PIANO DI INDIRIZZO MOLINO DEL PIANO\_Pontassieve M6\_Ambito Poggiolino

<b>Strategia PRE</b> Approccio alla Progettazione & Analisi del Contesto	
<b>Pianificazione M6A M6B M6C</b> Piano d'Indirizzo_Riqualificazione & Integrazione	
<b>Inserimento ambientale POST</b> Equilibrio dell'intervento con il contesto & Verifica puntuale del rispetto delle direttive	

Luogo	Pontassieve_Molino del Piano
Piano d'Indirizzo: Ambito di intervento	M6 - POGGIOLINO
3 Comparti	M6 A M6 B M6 C

PROGETTAZIONE URBANISTICA PRELIMINARE INERENTE IL PIANO GUIDA  
SISTEMA INSEDIATIVO MOLINO DEL PIANO UTOE N. 1  
AMBITO M6 - POGGIOLINO

Progettisti:  
Dott. Fabio Carli  
Arch. Sabine Di Silvio

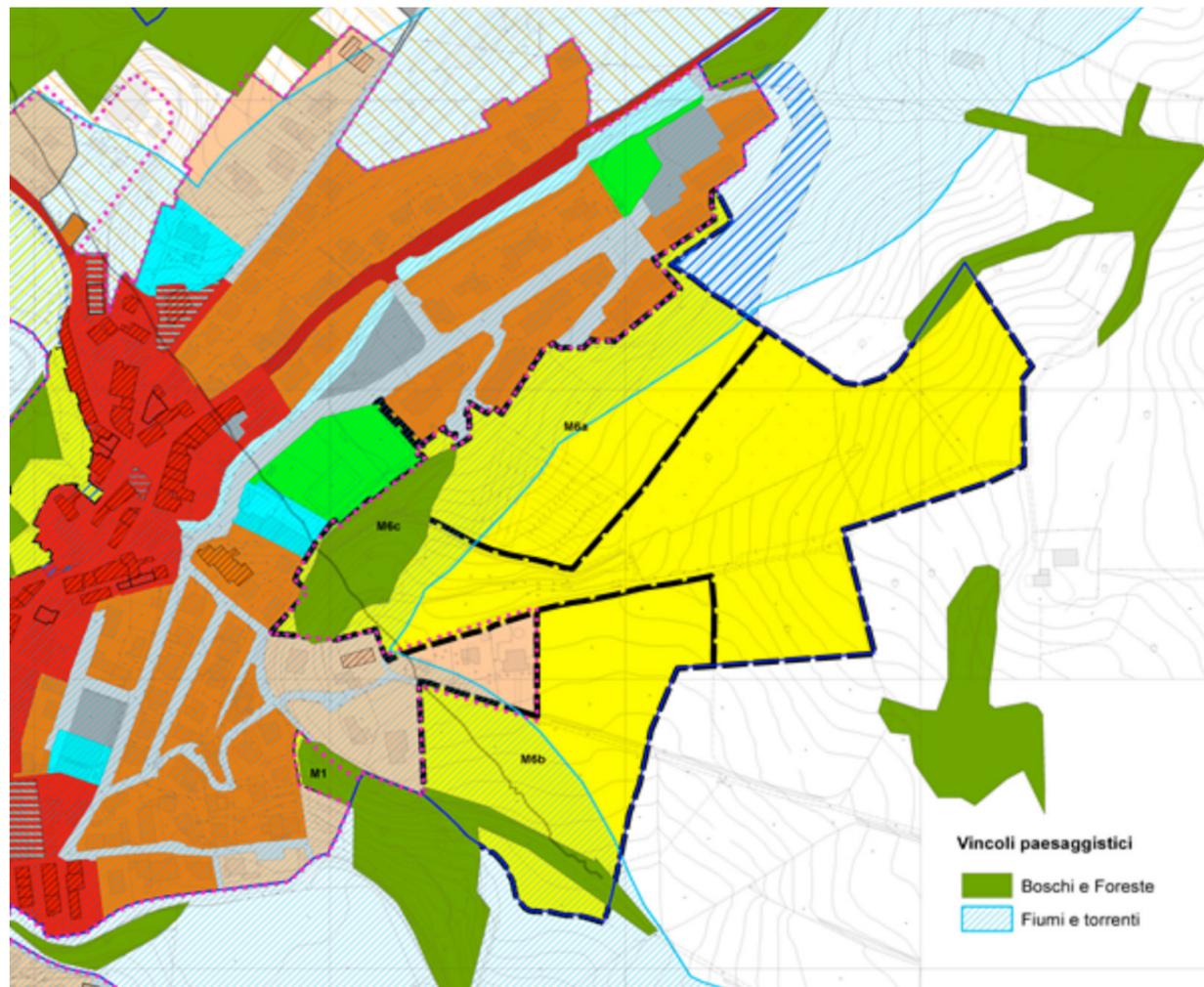
## INDICE

<b>1.1</b>	<b>_INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO: BENI PAESAGGISTICI E CONTENUTI SCHEDA D'AMBITO .....</b>	<b>2</b>
<b>1.2</b>	<b>_ESTRATTO DELLA SCHEDA NORMA DELL'AMBITO M6 - POGGIOLINO .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3</b>	<b>_CARATTERISTICHE DEL CONTESTO .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>_PIANIFICAZIONE M6A M6B M6C.....</b>	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>_PIANO D'INDIRIZZO _DIMENSIONAMENTO DELL'INTERVENTO.....</b>	<b>7</b>
<b>2.2</b>	<b>_TAVOLE DI ANALISI: TAVOLA 01 _ALTIMETRIA DA D.T.M.....</b>	<b>9</b>
<b>2.3</b>	<b>_TAVOLE DI ANALISI: TAVOLA 02 _SECONDA INVARIANTE: RETE ECOLOGICA IN SCALA REGIONALE .....</b>	<b>10</b>
<b>2.4</b>	<b>_TAVOLE DI ANALISI: TAVOLA 03 _SECONDA INVARIANTE: RETE ECOLOGICA IN SCALA LOCALE DI INTERVENTO .....</b>	<b>11</b>
<b>2.5</b>	<b>_TAVOLE DI ANALISI: TAVOLA 04 _TERZA INVARIANTE TERRITORIO URBANIZZATO E MORFOTIPI URBANI .....</b>	<b>12</b>
<b>2.6</b>	<b>_TAVOLE DI ANALISI: TAVOLA 05 _SISTEMA DELLA MOBILITÀ.....</b>	<b>13</b>
<b>2.7</b>	<b>_SOPRALLUOGO: FOTOGRAFIE DELL'AREA DI INTERVENTO.....</b>	<b>14</b>
<b>2.8</b>	<b>_DESCRIZIONE DEL PROGETTO .....</b>	<b>18</b>
<b>2.9</b>	<b>_TAVOLE DI PROGETTO: TAVOLA 06 _PROGETTO DIRETTORE .....</b>	<b>20</b>
<b>2.10</b>	<b>_TAVOLE DI PROGETTO: TAVOLA 07 _PLANIVOLUMETRICO TECNICO .....</b>	<b>21</b>
<b>2.11</b>	<b>_TAVOLE DI PROGETTO: TAVOLA 08 _SEZIONI AMBIENTALI TECNICHE.....</b>	<b>22</b>
<b>2.12</b>	<b>_TAVOLE DI PROGETTO: TAVOLA 09 _SISTEMA DELLA VIABILITÀ.....</b>	<b>24</b>
<b>3</b>	<b>_INSERIMENTO AMBIENTALE POST - EQUILIBRIO DELL'INTERVENTO CON IL CONTESTO &amp; VERIFICA PUNTUALE DEL RISPETTO DELLE DIRETTIVE .....</b>	<b>25</b>
<b>3.1</b>	<b>_QUADRO D'UNIONE: FOTOINSERIMENTO _PLANIVOLUMETRICO E SEZIONI AMBIENTALI .....</b>	<b>25</b>

### 1.1\_INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO: BENI PAESAGGISTICI E CONTENUTI SCHEDA D'AMBITO

L'immagine a seguire evidenzia i vincoli paesaggistici cui è soggetta l'area ed è frutto della sovrapposizione tra la tavola di Ruc (adottata) e gli Shapefile dei vincoli pubblicati sul SITA Regionale. L'ambito è interessato dal **vincolo fluviale** dei torrenti Rimaggio e Fulioni e da **vincolo boschivo** localizzato in due aree boscate di medie dimensioni.

La fascia di vincolo inerente il torrente Rimaggio taglia in senso longitudinale il sottoambito M6-A e porzione del M6-C, mentre la fascia di vincolo del torrente Fulioni interessa l'ambito M6-B.



01\_Estratto dalla tavola D3 del Ruc con sovrapposto tematismo shp del Pit inerente il vincolo fluviale

#### LEGENDA

- Centro abitato ai sensi dell'art 55 comma 2 lett b L.R. n. 1/2005
- Sistema insediativo
  
- ZONIZZAZIONE**
- Insediamento urbano storico (Titolo II, Sezione I)
- Insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto (Titolo II, Sezione II)
- Insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto rado ((Titolo II, Sezione III)
- Insediamento urbano recente prevalentemente produttivo (Titolo II, Sezione IV)
- Verde urbano (Titolo II, Sezione V, Art. 49)
- Ambito Terziarizzazione (Titolo II, Sezione IV, Art. 48)
- Corsi d'acqua e relative pertinenze (Titolo II, Sezione V, Art. 50)
- Edificio di interesse culturale (Titolo II, Sezione I, Art. 37)
- Edificio di interesse culturale limitato all'assetto esterno (Titolo II, Sezione I, Art. 38)
  
- DESTINAZIONI D'USO VINCOLANTI (Parte III)**
- Attrezzatura realizzata
- Verde pubblico e attrezzato realizzato
- Parcheggio realizzato
- Attrezzatura realizzata nell' insediamento urbano storico
- Verde pubblico e attrezzato realizzato nell'insediamento urbano storico
- Parcheggio realizzato nell'insediamento urbano storico
- Attrezzatura prevista
- Verde pubblico e attrezzato previsto
- Parcheggio previsto
  
- ATTUAZIONE**
- Ambito assoggettato a progettazione unitaria (Titolo IV)
- Comparto appartenente ad un ambito assoggettato a progettazione unitaria (Titolo IV)
- Area a trasformabilità urbanistica differita (Titolo V)
- Ambito decaduto (area non pianificata art. 105 L. 65/2014)
- (1) la sigla si riferisce alla scheda compresa nell'appendice 2 delle Norme
  
- SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' (Titolo III)**
- Viabilità storica (Art. 51)
- Viabilità esistente (Art. 52)
- Aree utilizzabili per il rimessaggio camper o roulotte, previa convenzione con il Comune (Art. 53)
- Corridoio infrastrutturale (Art. 54)
- Distributore carburante (Art. 55)
- Impianto ferroviario (Art. 56)
  
- NORME SPECIFICHE**
- 3 Correzione errore materiale confine ambito produttivo e limite sistema insediativo. Si riporta a lato individuazione corretta.

## INVARIANTI STRUTTURALI

L'ambito M6 rientra nelle seguenti invarianti strutturali:

Invariante 1 - Sistema morfogenetico: collina calcarea

Invariante 2 – Caratteri ecosistemici del Paesaggio – matrice agrosistemica collinare e matrice forestale di connettività

Invariante 3 - Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi – Morfotipo insediativo a spina delle valli appenniniche - Tessuto puntiforme T.R. 5 - Tessuto sfrangiato di margine a tipologie miste T.R.7.

Invariante 4 – Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali - Morfotipo associazione tra seminativo e vigneto.

## SCHEDA AMBITO N. 7 MUGELLO

**Disciplina d'uso – Obiettivo 1** – Riqualificare i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e riattivare le relazioni fra le aree montano collinari e la valle della Sieve.

L'abitato di Molino del Piano si trova nella valle del torrente Sieci, tributario dx del Fiume Arno. Tra le due tipologie di Obiettivi riportati nella scheda di ambito, il 1° risulta essere quello adeguato alla situazione della frazione di Molino del Piano, ubicata nel fondovalle del torrente Sieci e inserita in un contesto paesaggistico definito dal PS come Subsistema della bassa collina e subsistema dell'alta collina.

Le Direttive che trovano applicazione nel caso specifico sono le seguenti:

- 1.1 Riqualificare il sistema insediativo di fondovalle contenendo i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, definirne e qualificarne i margini evitando lottizzazioni isolate e processi di saldatura nell'Alta Pianura e nel fondovalle.
- 1.2. Salvaguardare i varchi inedificati e le direttrici di connettività ecologiche esistenti, indirizzando le nuove previsioni d'intervento ad occupare aree urbanisticamente utilizzate e/o compromesse.
- 1.4. assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.
- 1.5. riqualificare e valorizzare la riviera fluviale della Sieve e i paesaggi fluviali ad esso connessi contenendo le espansioni edilizie e mantenendo inalterati i varchi ambientali lungo la fascia fluviale.

## 1.2\_ESTRATTO DELLA SCHEDA NORMA DELL'AMBITO M6 - POGGIOLINO

COMPARTI	L'ambito è composto dai seguenti comparti: M6-A_VIA DI RIMAGGIO M6-B_VIA DEL MANNINO M6-C_AREA CAMPESTRE			
Principali dati conoscitivi (fonte: cartografia digitale CTR 2k)				
Comparto: Superficie territoriale: Superficie coperta: Volume degli edifici: Utilizzazione principale:	M6-A_VIA DI RIMAGGIO mq 24.280 mq 0 mc 0 area di margine urbana	M6-B_VIA DEL MANNINO mq 2.5.990 mq 0 mc 0 connessa con l'agricoltura	M6-C_VERDE PUBBLICO mq 53.090 mq 0 mc 0 connessa con l'agricoltura	TOTALE mq 103.360 mq 0 mc 0
Piano Guida ambito M6				
La scheda norma dell'ambito M6 variata in seguito alla procedura di adeguamento al Piano Paesaggistico riporta in sintesi la seguente disciplina:				
PRESCRIZIONI QUANTITATIVE				
<p><b>Nuove Abitazioni ordinarie:</b> numero massimo in edilizia per libero mercato: n.25 nel comparto M6-A, con tipologie in linea e/o a schiera n.8 nel comparto M6-B con tipologia mono o bifamiliare; in entrambi i comparti con disposizione conforme allo Schema Direttore parte integrante della presente scheda</p> <p><b>Edificabilità massima ammessa</b> (espressa in Superficie utile lorda): mq 2.800 nel comparto M6-A mq 1.000 nel comparto M6-B</p> <p><b>Numero massimo di piani fuori terra</b>, compresi eventuali piani sottotetto n.3 nel comparto M6-A n.2 nel comparto M6-B</p> <p><b>Numero massimo di piani interrati o seminterrati:</b> n.1</p> <p><b>Altezza degli edifici (massima):</b> mt. 11,00 nel comparto M6-A mt. 7,00 nel comparto M6-B</p> <p><b>Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico:</b> mq 5.000 nel comparto M6-A mq 10.000 nel comparto M6-B</p> <p><b>Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico da destinare a verde urbano</b>, 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 5): mq 4.000 nel comparto M6-A mq 8.400 nel comparto M6-B mq 5.500 nel comparto M6-C</p>				

DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI:

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. Il piano attuativo dovrà rispettare le indicazioni progettuali del Piano Guida parte integrante della presente scheda. Il progetto delle trasformazioni dovrà ripetere la maglia insediativa presente in prossimità dei due comparti, in particolare per il comparto M6-A si prevede una tipologia in linea e/o a schiera, mentre per il comparto M6-B si prevede una tipologia a villetta mono o bifamiliare, con disposizione conforme in entrambi i casi allo Schema Direttore del Piano Guida

L'edificazione nell'area è condizionata:

- per il comparto M6A, alla realizzazione di viabilità di accesso direttamente da Via di Rimaggio sfruttando i varchi esistenti nel fronte edificato e rappresentati:
  - dalle esistenti strade private di accesso ai condomini prospicienti la via
  - dalla porzione di area a verde pubblico attrezzato già facente parte del comparto
  - e/o mediante nuova strada da localizzare all'interno dell'area appositamente individuata nello Schema Direttore del Piano Guida e come corridoio infrastrutturale nella tavola D3
- per il comparto M6B all'adeguamento, per il tratto frontistante il lotto edificabile, della strada vicinale del Mannino ed al necessario riordino dei sensi di percorrenza della parte bassa della stessa Via e di Via F. Conti al fine di creare un anello a senso unico.

Nel comparto M6-A dovranno essere realizzate connessioni pedonali con Via di Rimaggio e con il comparto M6c, un parcheggio pubblico con minimo 50 posti auto e sistemazioni a verde nelle aree individuate come tali nello Schema Direttore allegato.

Il progetto unitario dovrà prevedere per il comparto M6c, classificabile come ambito periurbano, l'individuazione ed il mantenimento degli elementi di valore del paesaggio rurale ancora presenti da salvaguardare e valorizzare, nonché le connessioni ecologiche e fruibili di valenza territoriale da salvaguardare, valorizzare o creare. Gli interventi con destinazione pubblica da realizzarsi su tale comparto dovranno essere limitati ai percorsi per la mobilità dolce e relative aree di sosta attrezzate, in continuità con quanto previsto nel comparto M6A, il tutto ai fini della fruizione del comparto stesso e del collegamento con il territorio rurale e relativa viabilità rappresentata dalla strada podereale di crinale e dalla strada vicinale di Via del Mannino. All'interno del comparto potranno essere progettate e realizzate in coerenza con lo Schema Direttore e su richiesta dell'amministrazione comunale, aree da destinarsi a laboratori didattici all'aperto, orti urbani pubblici, aree da destinare ad agricoltura sociale. Nelle rimanenti aree del comparto è previsto il mantenimento dell'utilizzazione agricola in atto o altre forme di agricoltura multifunzionale utilmente integrabili con l'insediamento urbano.

Riassumendo:

AMBITO	M6 (mq)	M6a (mq)	M6b (mq)	M6c (mq)
SUPERFICIE TERRITORIALE	103.360	24.280	25.990	53.090
SUL RESIDENZA AMMESSA	3.800	2.800	1.000	0
QUANTITÀ MINIMA AREE PUBBLICHE DESTINATE A VERDE (COMPRESI STANDARD)	17.900	4.000	8.400	5.500

### 1.3\_CARATTERISTICHE DEL CONTESTO

#### MORFOLOGIA

L'ambito M6 rappresenta una zona di espansione dell'edificato su terreno non urbanizzato, posto a margine dell'abitato di Molino del Piano nella zona Est, interno al perimetro del centro abitato-sistema insediativo così come definito dal Ps vigente (art. 224 L. 65/2014)

L'area del comparto si estende dal confine dell'abitato esistente lungo via di Rimaggio fino al pianoro che sovrasta a sudest la frazione.

L'area presenta una **morfologia acclive con pendenze comprese dal 10 al 25%** (vd. *Tavola 01\_Altimetria da D.T.M*) nel versante che guarda l'abitato (bacino del torrente Rimaggio) e che culmina nell'attuale strada bianca interpodereale che costituisce anche zona di crinale; l'ambito oltrepassa la strada interessando il versante opposto, (bacino del torrente Fulioni) che presenta pendenze minori, fino al 10%, e lambisce a monte ed a valle la strada vicinale del Mannino che dall'abitato della frazione si inoltra nel territorio aperto ricongiungendosi con la strada comunale dello Stracchino.

Il comparto M6A confina con l'abitato esistente a margine di Via di Rimaggio, caratterizzato da edifici in linea su lotto a fronte aperto che si affacciano tergalmente sulle aree inedificate del comparto; il comparto M6B è posto sul versante lato fosso del Fulioni e confina con la strada interpodereale citata, ha al suo interno un tratto della strada vicinale del Mannino e confina a Ovest con edificato esistente caratterizzato da lotti radi ed edifici a villetta mono o bifamiliare.

L'uso del suolo attuale dell'area vede nel comparto M6A e M6C (versante Ovest) la presenza di formazioni boschive soggette a tutela, di aree agricole in abbandono con ricolonizzazione da parte di formazioni arbustive ed arboree e di un vigneto, mentre la parte Nord ovest degli stessi presenta aree tuttora coltivate a seminativo o tenute a prato/pascolo.

All'interno del comparto non sono presenti permanenze di edificato storico rurale; la zona denominata Poggiolino, confinante con l'ambito e rappresentante appunto il poggiolo che sovrasta l'abitato, ha al suo interno un edificio rurale storico ben conservato, già inglobato all'interno del tessuto residenziale esistente e con edificio ex annesso rurale alterato nelle componenti storico testimoniali.

#### GEOLOGIA

Geologicamente l'area è caratterizzata dalla formazione del Sillano costituita da calcari marnosi; dal punto di vista geomorfologico sono presenti nel comparto M6C zone soggette a soliflusso localizzato. Secondo la scheda di fattibilità depositata all'ufficio del Genio Civile l'area presenta fattibilità Geologica 3, mentre le zone soggette a soliflusso sono interdette alla edificazione.

#### RETE ECOLOGICA

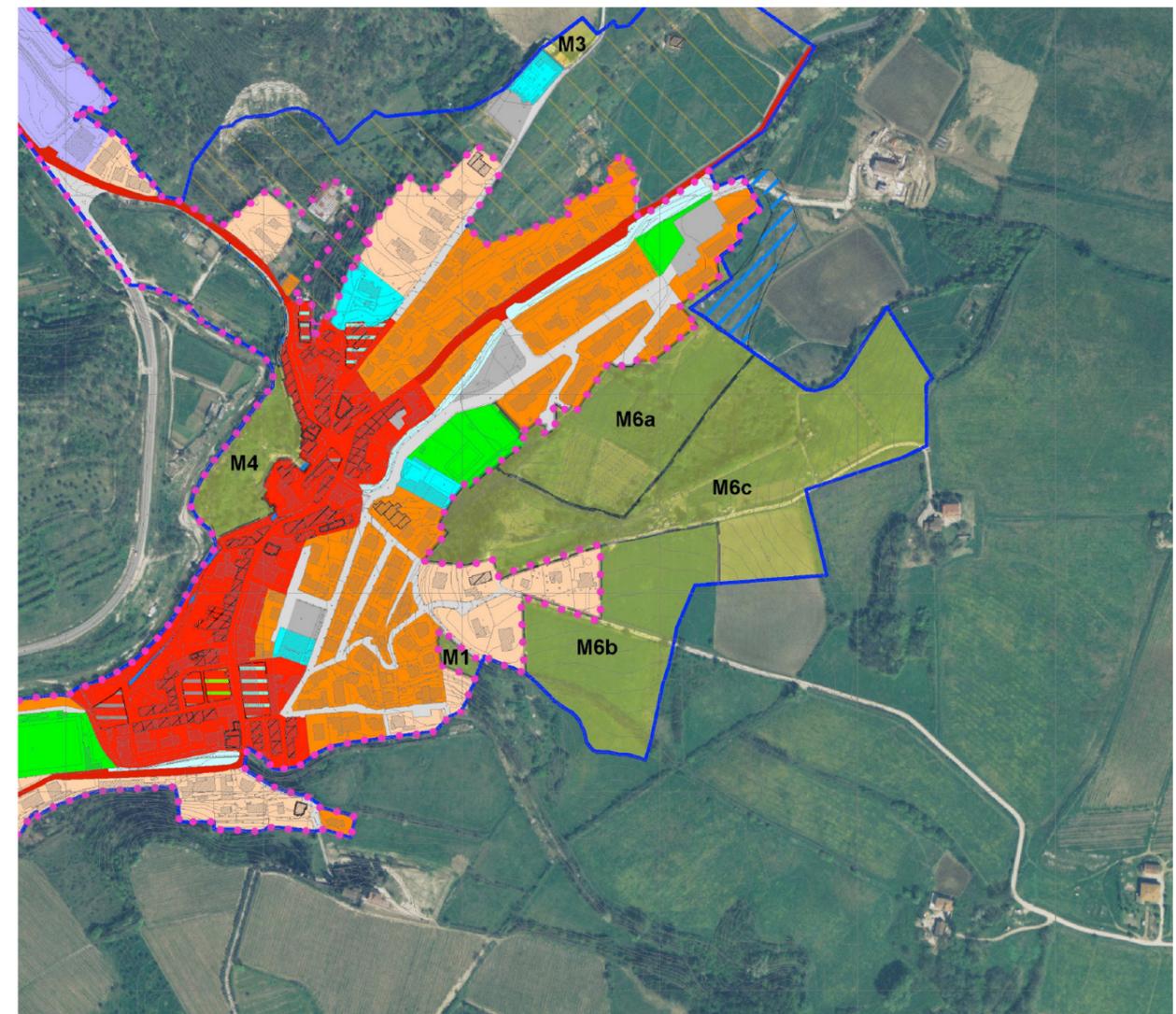
La rete ecologica locale nell'ambito e nel suo intorno è caratterizzata dalla **matrice agrosistema collinare** e dalla presenza di formazioni boschive ed arbustive di ridotte dimensioni e da formazioni vegetali lineari presenti lungo i fossi campestri, rappresentanti corridoi ecologici, patch ambientali e stepping stones, aree idonee alla permanenza e agli spostamenti della fauna selvatica.

Stante la evidente presente di una barriera invalicabile costituita dal fronte edificato, perimetrale a tutto il comparto nelle zone di confine con l'abitato, le direttrici primarie di spostamento della fauna verso i nodi della rete ecologica regionale sono quelle in direzione Nord/Est, verso la zona non antropizzata dell'alveo del torrente Rimaggio, e verso Sud, verso la zona non antropizzata del torrente Fulioni (vd. *Tavola 03\_Seconda Invariante: Rete ecologica in scala locale di intervento*).

Del resto, come si vede dalla documentazione grafica allegata, il corpo idrico del torrente Rimaggio, che costituisce (in dipendenza del grado di naturalità dell'alveo) un corridoio ecologico primario, scorre all'interno di area già urbanizzata, con presenza di parcheggi, viabilità di quartiere e edificazione di margine che nel complesso, ed in rapporto con il nuovo ambito, costituiscono una netta cesura in termini di rela-

zioni morfologiche, ecologiche e visuali tra il territorio aperto ed il corso d'acqua.

Diversa la valutazione delle relazioni tra il sottoambito M6b, corpo idrico e area boscata dove quest'ultima, nella parte lineare, si configura anche come corridoio ecologico di connessione tra la matrice agrosistemica esistente ed il fiume.



L'ambito M6 Sovrapposizione previsione Ruc con ortofoto area AGEA 2007 dove sono visibili la matrice agrosistemica e relativi corridoi ecologici.

## 2\_PIANIFICAZIONE M6A M6B M6C

### 2.1\_PIANO D'INDIRIZZO\_DIMENSIONAMENTO DELL'INTERVENTO

Il dimensionamento del Progetto Direttore, come da schema tabellare a seguire, tiene conto delle numerose prescrizioni previste dalla Scheda Norma dell'Ambito M6 e di quanto previsto dal D.M. 1444/1968. Per entrambe le categorie di prescrizione, al dimensionamento del progetto segue confronto e conferma di ottemperanza per singola voce.

Lo schema dimensionale è suddiviso per Comparti, all'interno dei quali vengono identificati lotti e/o edifici con dei codici univoci di riferimento per destinazione dell'area:

es. Edificio cod. A1 (M6A)\_num. unità abitative\_caratteristiche dimensionali, n. piani entro e fuori terra, mq, mc, tipologia familiare, pertinenze private;  
es. area Pubblica a Verde cod. V\_A1 (M6A)\_mq. (...)

I codici possono essere identificati e localizzati nella planimetria e nelle sezioni tecniche.

Dal dimensionamento appare evidente che, sebbene i mq previsti siano in linea con i massimali consentiti, il numero delle unità abitative è ridotto rispetto al tetto massimo consentito, cosa che determina, in linea generale, delle u.a. più ampie rispetto al minimo di parametro.

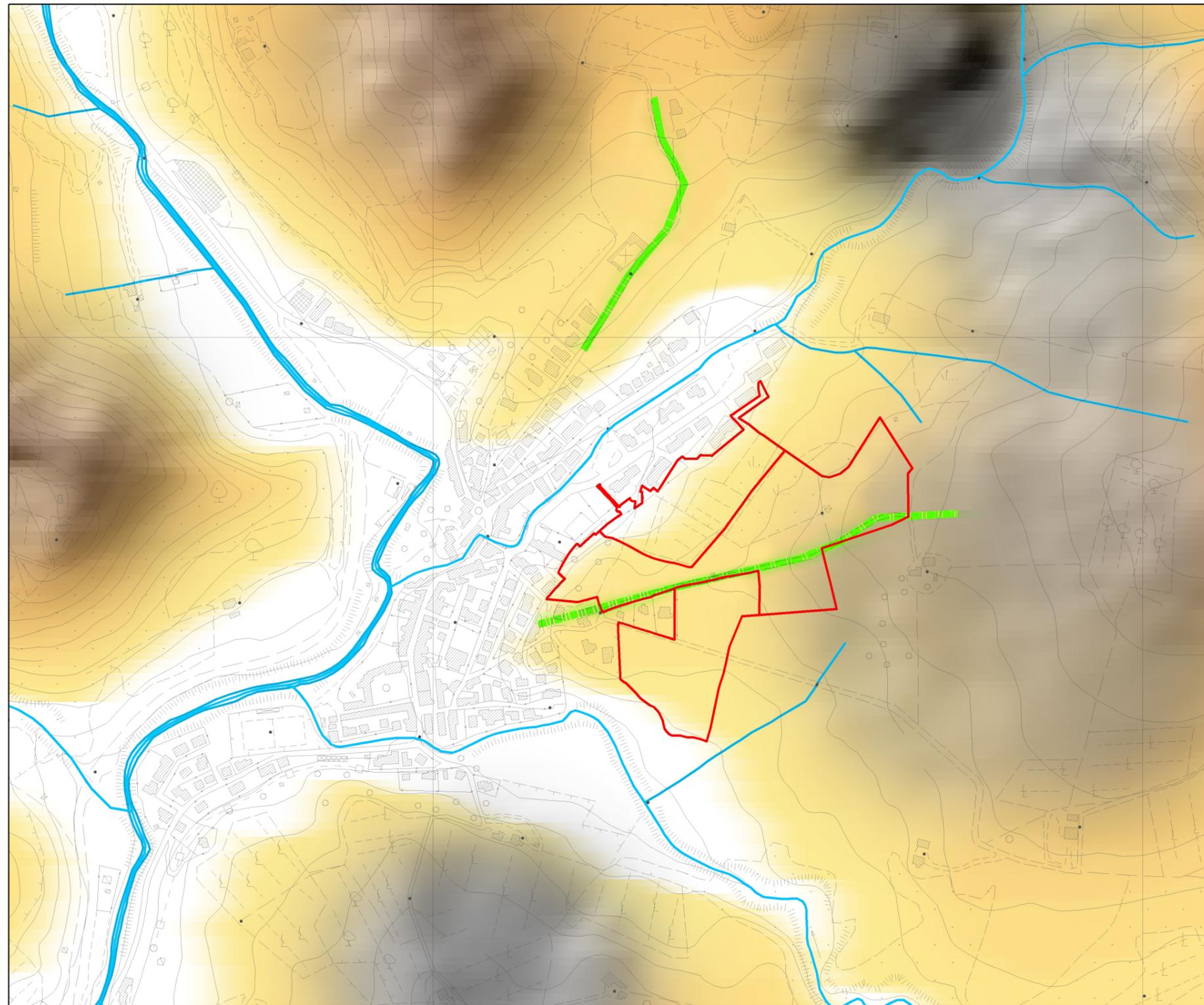
In linea con questo approccio, il progetto prevede, altresì, una superficie a verde e/o verde attrezzato superiore rispetto alle prescrizioni minime, determinando una previsione di migliore qualità di vita.

Va affrontato come argomento a parte il dimensionamento e la progettazione del Comparto M6C, dove non sono previste edificazioni. Le aree, previste a destinazione pubblica, si caratterizzano per la matrice agroecosistemica collinare: per questo il progetto, mantiene in parte la matrice agricola, in parte prevede la realizzazione di orti didattici/sociali. Gli spazi verdi sono, complessivamente ben al di sopra delle richieste da Scheda d'ambito.

Utoe n. 1 Ambito soggetto a progettazione unitaria <b>M6 - Poggiolino</b>																							
Comparto	Utoe n. 1 Ambito soggetto a progettazione unitaria M6 - Poggiolino <b>M6 - A _ St = 24.280 mq</b>																						
M6 - A	DATI DEL PROGETTO DIRETTORE																						
	# edificio	# abitazioni	L1 (m)	L2 (m)	# piani fuoriterra	# piani inter/semint	MQ	H (m)	MC	Tipologia	mq abitazione (c.ca) (esclusa c.scale)	giardini privati	Lotti pertinenze private	aree pubbliche	CODICE	aree pubbliche destinate a verde urbano, verde attrezzato	aree verdi non pubbliche da destinare a agricoltura multifunzionale	parcheggi privati (contenuti nei lotti privati)	# posti auto (min 1 ad abitaz.)	parcheggi pubblici (2,5mq ogni 80mc)	CODICE	parcheggio pubblico in aggiunta #pt auto	
	A1	12	42,00	11,00	3	1	1.386,00	11,00	15.246,00	PLURIFAM.	83	2.730,30	3.192,30	1.715,16	V_A1	1.715,16		1.524,60	12		PA_1	50	
	A2	6	21,00	11,00	3	1	693,00	11,00	7.623,00	PLURIFAM.	83	824,20	1.055,20	2.337,02	V_A2	2.337,02		762,30	6	1.261,00	PA_2		
A3	6	21,00	11,00	3	1	693,00	11,00	7.623,00	BIFAM.	92	947,50	1.178,50		V_A3		10.959,82	762,30	6	300,00	PA_3			
<b>TOTALE DI PROGETTO</b>		<b>24</b>					<b>2.772,00</b>		<b>30.492,00</b>				<b>4.502,00</b>		<b>5.708,18</b>		<b>4.052,18</b>	<b>10.959,82</b>	<b>3.049,20</b>	<b>24</b>	<b>1.561,00</b>		<b>50</b>
												<b>24.280,00</b>										<b>625</b>	
PRESCRIZIONI QUANTITATIVE SCHEDA D'AMBITO	num. max in edilizia per libero mercato			Numero massimo di piani fuori terra	Numero massimo di piani interrati o seminterrati	Edificabilità massima ammessa (espressa in Sul)	Altezza degli edifici (massima)						22.094,00	Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico		Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico da destinare a verde urbano, verde attrezzato	Quantità minima di aree destinate a verde urbano, e/o agricoltura multifunzione		Quantità minima di parcheggi privati	Quantità minima di parcheggi pubblici		almeno n. 50 posti auto in aggiunta ai precedenti	
	<b>25</b>			<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2.800,00</b>	<b>11,00</b>							<b>5.000</b>		<b>4.000</b>	<b>10.000</b>	<b>3.049,20</b>	<b>24</b>	<b>952,88</b>		<b>50</b>	
<b>Differenza</b>		-1			3	1	-28,00	11,00						708,18		52,18		0,00	0	608,13		0	
		VERIFICATO			VERIFICATO	VERIFICATO	VERIFICATO	VERIFICATO						VERIFICATO		VERIFICATO		VERIFICATO	VERIFICATO	VERIFICATO		VERIFICATO	
PRESCRIZIONI DM 1444/68 PER LA ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C 18mq/ab													Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico 18mq/ab		Verde attrezzato 9mq/ab (considerando 25 mq ad ab) per Comuni superiori a 10.000 abitanti		Parcheggi pubblici 2,5mq/ab (considerando 25 mq ad ab) per Comuni superiori a 10.000						
													<b>1.995,84</b>		<b>997,92</b>		<b>277,20</b>						
													VERIFICATO		VERIFICATO		VERIFICATO						



2.2\_TAVOLE DI ANALISI: TAVOLA 01\_ALTIMETRIA DA D.T.M.



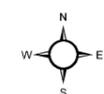
**Legenda**

- Ambito M6
- idrografia

**Altimetria**

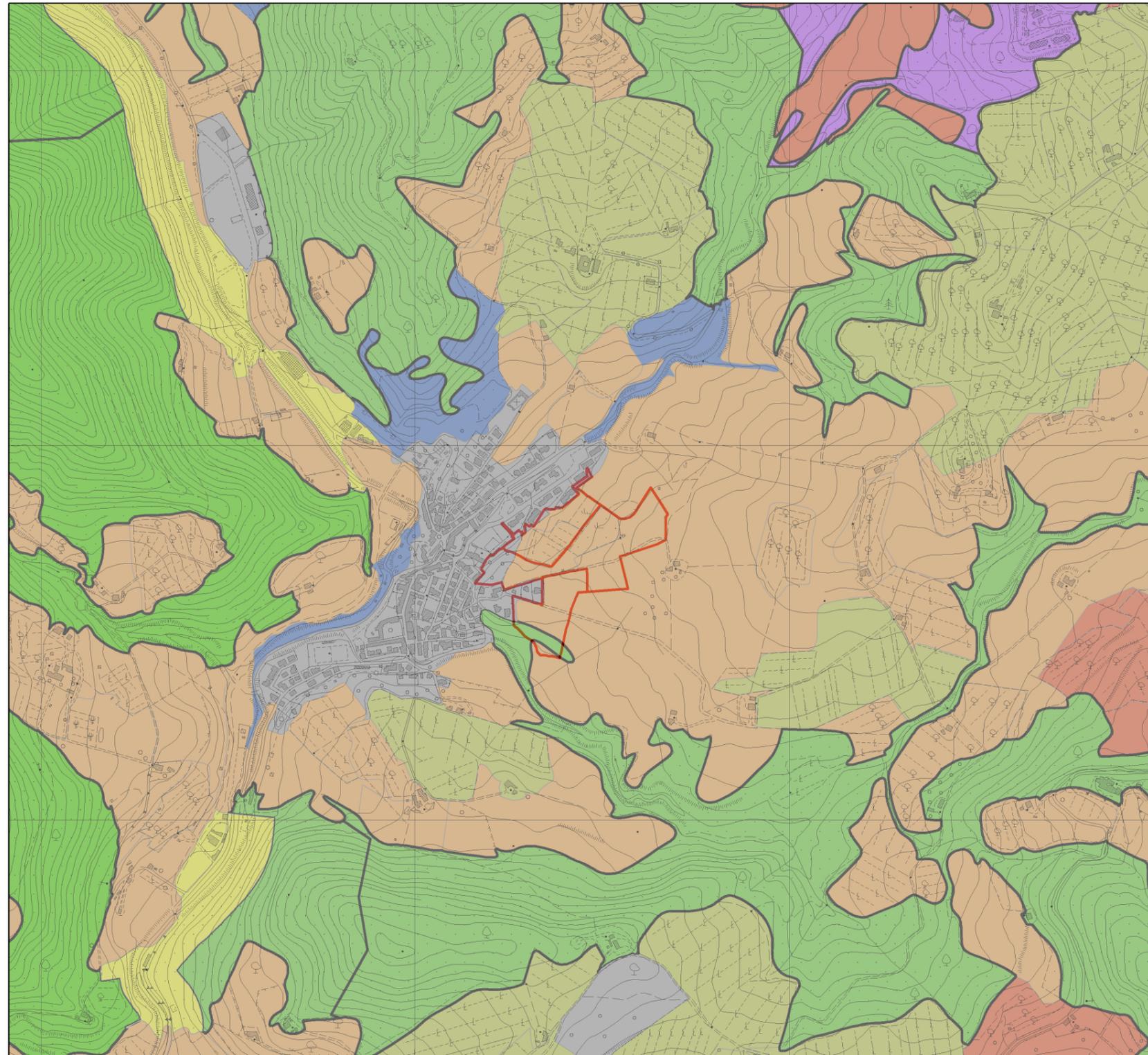
- 100 - 120
- 120 - 130
- 130 - 140
- 140 - 150
- 150 - 160
- 160 - 170
- 170 - 180
- 180 - 190
- 190 - 200
- 200 - 210
- 210 - 220
- 220 - 230
- 230 - 240
- 240 - 250
- 250 - 260
- 260 - 270
- 270 - 280
- 280 - 290

- Linee di crinale



Scala 1/5k  
Base CTR 10k - Equidistanza altimetrica 10m

2.3\_TAVOLE DI ANALISI: TAVOLA 02\_SECONDA INVARIANTE: RETE ECOLOGICA IN SCALA REGIONALE

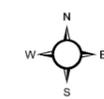
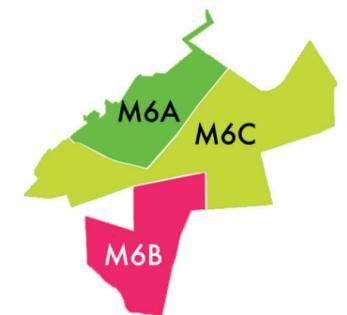


**Legenda**

Ambito M6

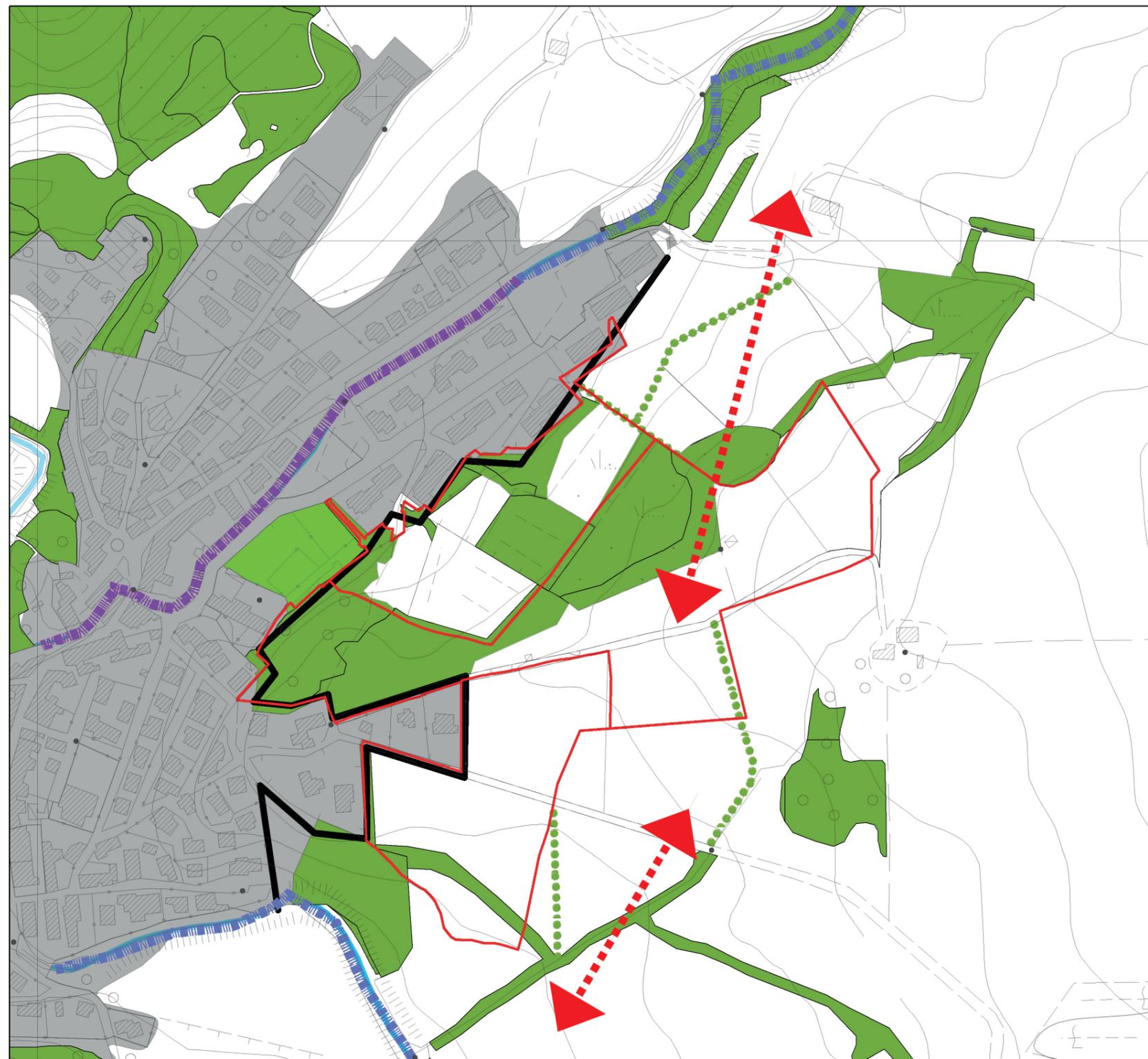
Elementi strutturali della rete ecologica

- Agroecosistema frammentato attivo
- Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
- Agroecosistema intensivo
- Matrice agroecosistemica collinare
- Corridoio ripariale
- Nodo degli agroecosistemi
  
- Matrice forestale di connettività
- Nodo primario forestale
- Nodo secondario forestale
  
- Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
- Superficie artificiale



Scala 1/10k  
Base CTR 10k - Equidistanza altimetrica 10m  
Shp rete ecologica Regionale - PPR-PIT

2.4\_TAVOLE DI ANALISI: TAVOLA 03\_SECONDA INVARIANTE: RETE ECOLOGICA IN SCALA LOCALE DI INTERVENTO



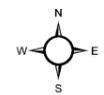
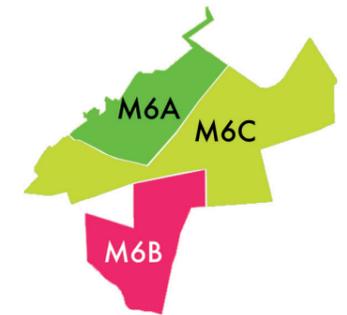
**Legenda**

- Ambito M6
  
- Elementi strutturali della rete ecologica

  - Aree urbanizzate
  - Matrice agrosistemica collinare

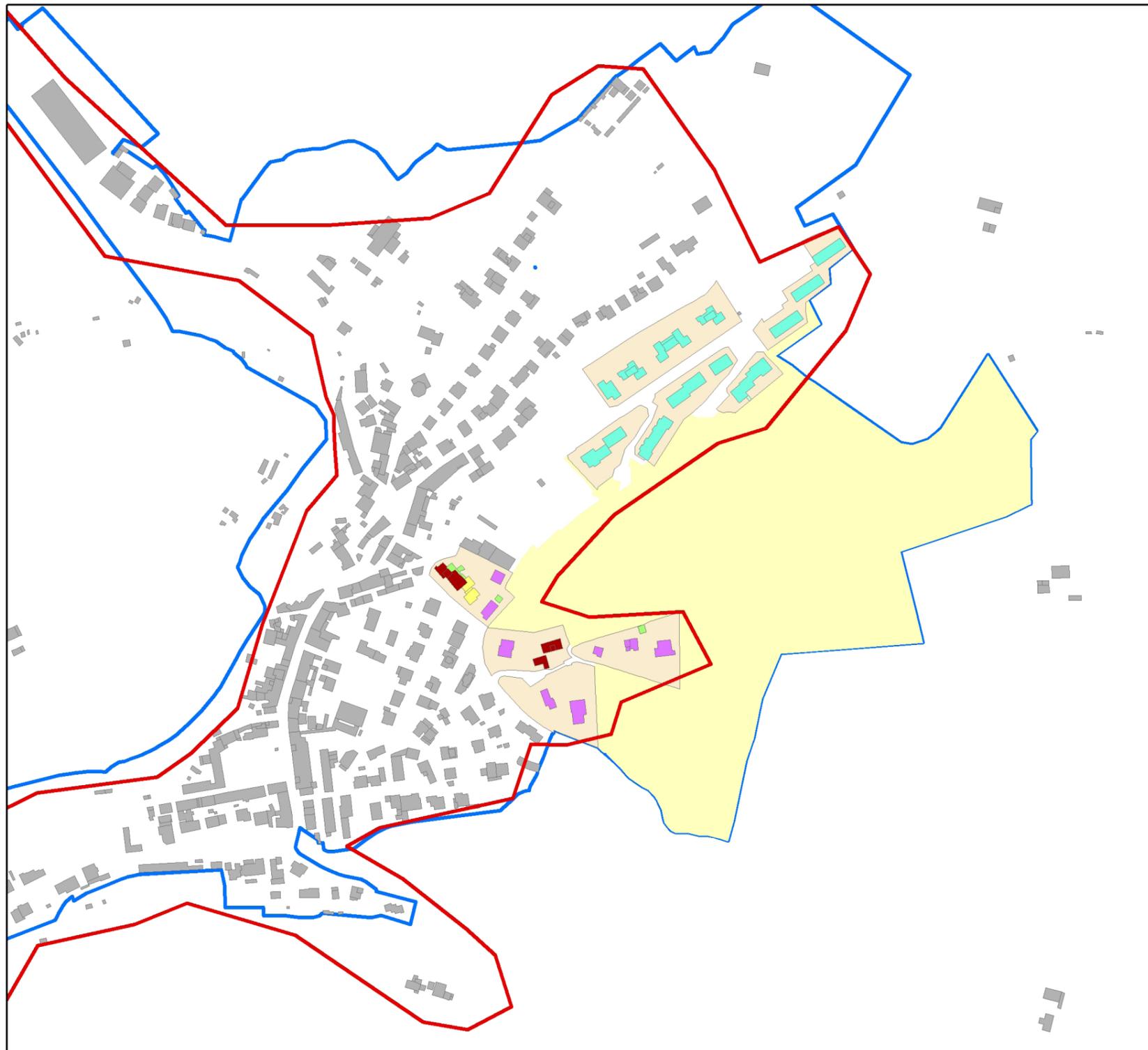
  
- Elementi funzionali della rete ecologica

  - corridoio ecologico fluviale
  - corridoio fluviale con basso grado di naturalità
  - Patch ambientali, stepping stones, corridoi ecologici
  - barriera morfologica
  - Elementi vegetazionali lineari con funzione di corridoio ecologico
  - ◀ ▶ Diretrice primaria di connettività



Scala 1/3k  
Base CTR 10k - Equidistanza altimetrica 10m  
Shp Ps e Ruc Pontassieve

2.5\_TAVOLE DI ANALISI: TAVOLA 04\_TERZA INVARIANTE TERRITORIO URBANIZZATO E MORFOTIPI URBANI



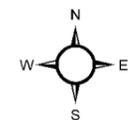
**Legenda**

**III Invariante PIT-PPR  
Territorio urbanizzato e morfotipi urbani**

-  TR5 - Tessuto puntiforme  
TR7 Tessuto sfrangiato di margine
-  Sistema Insediativo Piano Strutturale Vigente (art. 224 L.R. 65/2014)

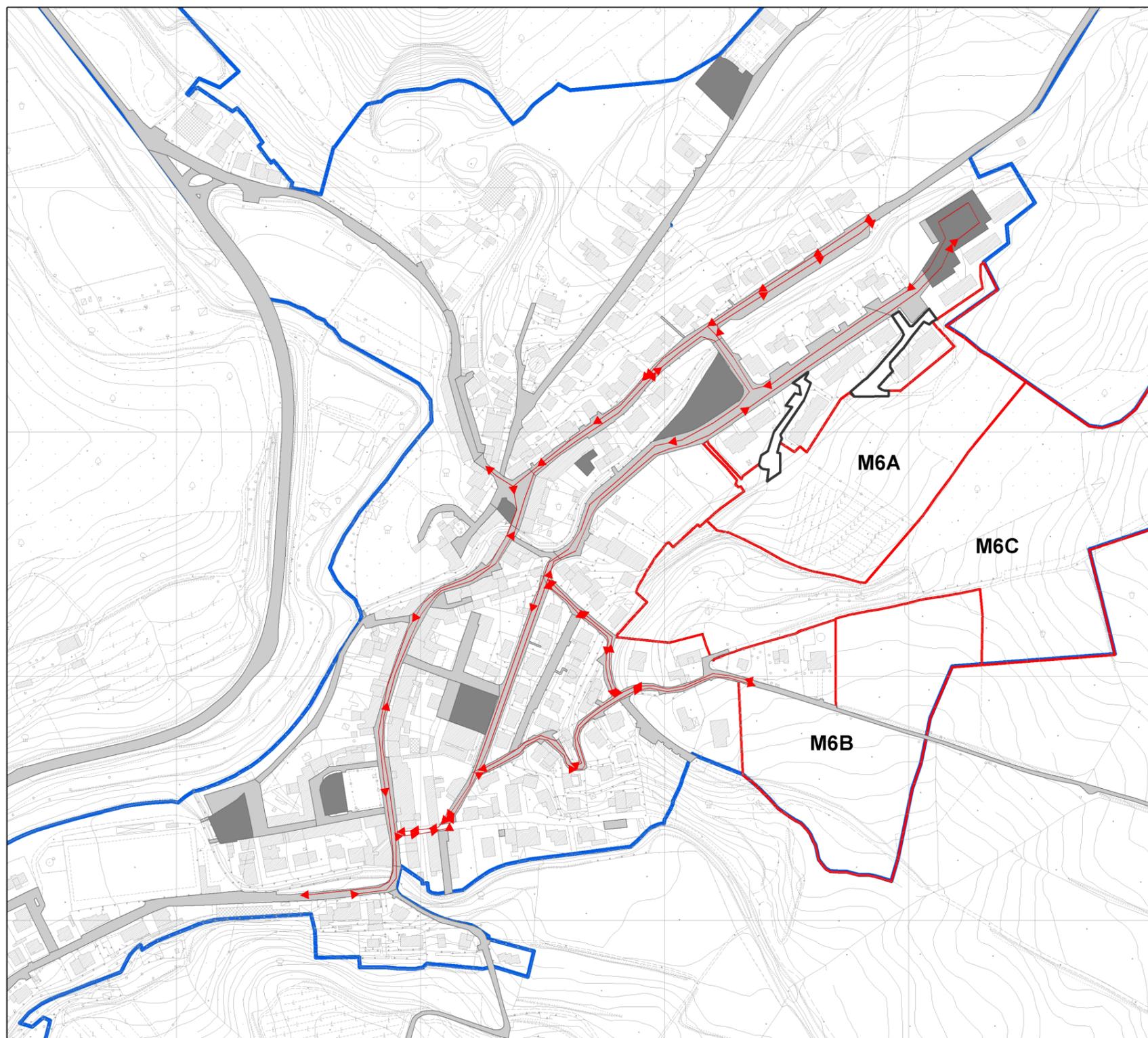
**Tipologie edilizie**

-  Lotti residenziali
-  Ambito M6
-  case singole mono/bifamiliari
-  edifici in linea
-  edilizia storica ex rurale
-  superfetazioni
-  villette a schiera



Shp PPR-PIT, PS-Ruc Pontassieve

## 2.6\_TAVOLE DI ANALISI: TAVOLA 05\_SISTEMA DELLA MOBILITÀ



### Legenda

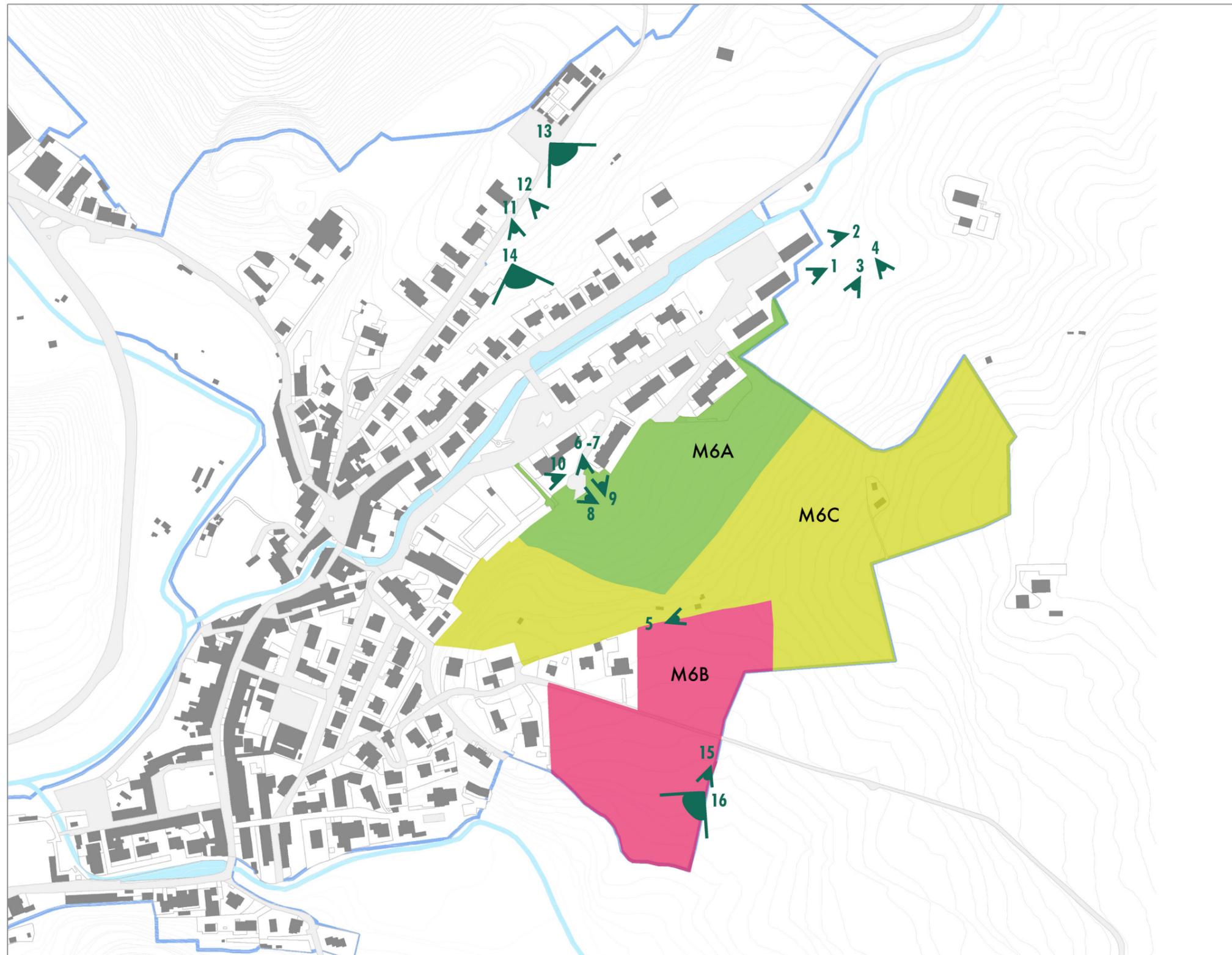
- sistema insediativo
- Ambito M6
- Mobilità veicolare e ciclopedonale
  - Viabilità pubblica
  - Viabilità privata
  - Parcheggi pubblici
  - Sensi di percorrenza



Base CTR 2k 2013

2.7\_SOPRALLUOGO: FOTOGRAFIE DELL'AREA DI INTERVENTO

PLANIMETRIA CON CONI DI VISTA





Viste dell'area destinata a Corridoio Infrastrutturale (Art. 54 del RUC) area retrostante le case popolari.



Viste di via del Mannino\_ strada bianca inalterata dal progetto



Viste di strada privata su via Rimaggio\_area prossima al corridoio ciclo-pedonale di progetto



*Viste da Via della Torre verso l'area di intervento*



*Viste dell'area sud del comparto M6B\_per l'area è prevista la realizzazione di un nuovo corridoio ecologico e di orti pertinenziali*

## 2.8 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

### VIABILITÀ

Come già accennato, il primo Progetto d'Indirizzo prevedeva la realizzazione di una **viabilità di servizio ai nuovi comparti** con innesto a nord delle case popolari di Molino del Piano. Nell'ambito dello studio progettuale è apparsa fin da subito la criticità di tale soluzione: il corridoio infrastrutturale previsto, peraltro esterno ai comparti interessati da progettazione unitaria, avrebbe provocato un'evidente cicatrice nel contesto ambientale. Sulla scorta delle prescrizioni della conferenza paesaggistica in fase di adeguamento PIT è stato proposto un nuovo corridoio di collegamento meno impattante di solo accesso al comparto M6-A.

Viene, di conseguenza, in questa sede proposta una rosa di possibilità per la nuova viabilità di accesso al comparto M6-A che prevede l'utilizzo dei **varchi esistenti** nel fronte edificato su via di Rimaggio rappresentati dalle strade private di accesso ai condomini (previa accordo) e/o dalla porzione di area a verde attrezzato già facente parte del comparto M6, o in alternativa mediante nuova viabilità da realizzare nel corridoio infrastrutturale variato.

Si prevede, di conseguenza, la creazione di un anello di viabilità a senso unico che dovrà consentire anche l'accesso ai parcheggi pubblici di progetto di cui si darà conto successivamente (vd. *Tavola 06\_Progetto Direttore* e *Tavola 07\_Planivolumetrico Tecnico*).

La stessa viabilità, sarà costeggiata da percorsi/piste ciclo-pedonali e mitigata anche dall'inserimento di nuova alberatura.

L'accesso al comparto M6B avverrà tramite l'esistente viabilità di via del Mannino di cui si prevede il rifacimento di sottofondo e manto stradale per la lunghezza del comparto in questione oltre al necessario **riordino dei sensi di percorrenza** della parte bassa della stessa via e di via F. Conti, anche in questo caso finalizzato all'ottenimento di un anello di percorrenza a senso unico.

La viabilità esistente che serve direttamente il M6C viene conservata come "strada bianca".

A fronte di una superficie complessiva pari a mq. 103.360, la superficie destinata ad infrastrutture (la nuova strada di collegamento) ne rappresenta solamente l'1,60%.

### AREE RESIDENZIALI: TIPOLOGIE EDILIZIE, MATERIALI E COLORI

Una delle strategie alla base del progetto direttore proposto è l'intento di riqualificazione del margine e della **continuità delle nuove volumetrie con le trame edificate**. In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 224 della L.R. 65/2014 le superfici fondiari dei due comparti M6A ed M6B sono contenute nel limite del Sistema Insediativo evidenziato dal Piano Strutturale vigente e sono, dunque, evidentemente prossime e contigue ad edificazioni esistenti.

In ottemperanza alle indicazioni della Conferenza Paesaggistica, le stesse superfici fondiari sono state ridotte e si configurano adesso più come completamento del tessuto urbano esistente anche ai fini della riqualificazione e della miglior definizione del margine urbano e rurale.

Inoltre, in ottemperanza con la scheda norma dell'ambito, le volumetrie proposte sembrano essere naturale prosecuzione delle aree edificate rispettivamente prossime alle superfici fondiari: se per il comparto M6A si parla di massimo 3 piani fuori terra, in omogeneità con quanto esistente su via di Rimaggio e strade private limitrofe, per il comparto M6B si scende di scala prevedendo soluzioni bifamiliari e/o monofamiliari.

La **continuità** dell'intervento con l'esistente, passa anche attraverso le **tipologie edilizie**. Per questo il Progetto viene presentato, oltre che nella veste tecnica, sotto forma di fotoinserto e di sezioni ambientali caratteristiche. L'intento è quello di fornire delle suggestioni sull'intervento e di suggerire, seppur in termini non cogenti, alcuni **espediti materici e volumetrici** che incrementerebbero l'integrazione dell'intervento nel contesto.

Per questo, il progetto non lascia al caso né la conformazione volumetrica proponendo giochi di volumi aggregati per le mono/bi-familiari, né soluzioni puntali come ad esempio le coperture (meglio se a falda). e. Il Progetto fornisce, altresì, indicazioni in termini materici: ad es. per le piste ciclabili e ciclo-pedonali propone l'utilizzo di finiture in colori Terre di Siena magari attraverso l'uso di una finitura in conglomerato ecologico con leganti trasparenti a basso impatto ambientale.

### LOTTI PRIVATI

All'interno delle pertinenze private, è prevista la realizzazione di n.1 /n.2 posti auto pertinenziali come da scheda norma (rispettivamente per M6B ed M6A). Le ampie pertinenze sono in misura maggioritaria progettate a verde con l'inserimento, nel limite del possibile, di muratura di recinzione relativamente bassa sormontata da siepi di contenimento. All'interno dei giardini è caldeggiato l'inserimento di **alberature autoctone** e con limitate esigenze di irrigazione dopo i primi due anni di impianto.

### AREE VERDI E MOBILITÀ SOSTENIBILE

Il progetto direttore prevede **ampi spazi aperti principalmente verdi e verdi attrezzati**. Uno di questi spazi è costituito dagli **orti sociali**: progettati per essere accessibili al 100%, alternano orti a terra con vasche di contenimento per orti rialzati facilmente fruibili da anziani, disabili, soggetti con difficoltà motorie. Il contesto, di per sé notevole, è impreziosito da boschi e formazioni arbustive con funzione di collegamento ecologico. Il progetto prevede la realizzazione di percorsi pedonali per la fruizione in sicurezza di tali spazi pubblici. Propone una **maglia di natura ciclo-pedonale** per agevolare l'accesso agli spazi aperti soprattutto per il raggiungimento degli Orti previsti nel Comparto M6B. L'intervento prevede la realizzazione di percorsi pedonali che attraversino sia gli spazi agricoli collinari che le aree boscate tutelate corredati da idonei spazi di sosta, come evidenziato nelle tavole di riferimento (vd. *Tavola 07\_Planivolumetrico tecnico*).

### PARCHEGGI E PUNTI DI SOSTA

Per agevolare l'accessibilità, sono stati previsti **parcheggi pubblici** sia lungo le arterie di progetto che a servizio degli orti pertinenziali/sociali (M6B). Le quantità di parcheggi pubblici previsti per il comparto M6A sono state localizzate ad ovest del comparto, in modo da essere prossime al tessuto edilizio esistente, attualmente carente su questo fronte in modo da divenire futura **opportunità baricentrica** rispetto all'edificato compreso tra via Rimaggio e le nuove volumetrie. Nel Comparto M6B, sono stati previsti dei posti auto pubblici lungo via del Mannino e in prossimità degli orti pertinenziali.

In generale tutti i parcheggi sono previsti in blocchi semidrenanti sia allo scopo di scongiurare eventi di ruscellamento in caso di eventi meteorologici importanti, che per migliorare l'inserimento ambientale degli stalli.

Nel comparto M6C non sono stati previsti punti di sosta; ciò allo scopo di conservare intatta la conformazione agricola del comparto.

### IL SOTTOAMBITO M6C – AREA DI MARGINE PERIURBANO

In fase di definizione della disciplina di ambito si è tenuto necessariamente conto della natura ed estensione dello stesso in relazione ai rapporti con il territorio aperto ed alle eventuali permanenze degli elementi del paesaggio rurale e della rete ecologica da salvaguardare e valorizzare.

In particolare la suddivisione nei tre distinti ambiti A,B,C, e l'attribuzione al comparto M6C di una disciplina volta a valorizzare gli aspetti naturalistici e paesaggistici sono in piena sintonia e aderenza alla definizione di Ambiti Periurbani come definiti dall'art. 67 della L.r. 65/2014.

E' conservata **inalterata la superficie boschiva** esistente come pure vengono mantenute le aree sottoposte a ricolonizzazione arbustiva ed arborea, di cui si tratterà successivamente nell'ambito della rete ecologica di progetto. E' previsto che una quota pari al 60% del comparto permanga "area verde" non pubblica da destinare a **agricoltura multifunzionale**.

In generale sono, dunque, espressamente salvaguardate e mantenute ad usi agricoli le aree attualmente destinate a seminativo.

La strada interpodereale di crinale mantiene la propria attuale funzione di collegamento e infrastrutturazione del territorio rurale e non sarà alterata né nella pavimentazione né nella sezione; la realizzazione, nelle zone destinate a verde pubblico dei 3 comparti, della rete di collegamenti pedonali e aree di sosta aumenterà in maniera armonica e non invasiva il livello di connessione fruitiva tra l'abitato ed il territorio rurale.

## L'INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Tenuto conto di quanto previsto per l'ambito M6C, che di fatto mantiene inalterati i valori paesaggistici ed ecosistemici esistenti, le previsioni progettuali per gli ambiti M6A e M6B, destinati ad ospitare i nuovi insediamenti residenziali, sono state elaborate tenendo conto dei seguenti principi compositivi:

- continuità dei lotti con l'edificato esistente;
- tipologie edilizie coerenti con i tessuti esistenti (**coerenza con tessuti TR4 e TR5** rif. *Allegato 2\_ Linee Guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea in relazione\_PIT*);
- limitate altezze dell'edificato, sia per le tipologie in linea che per le mono/bifamiliari;
- edificato rado a fronte aperto, in modo di evitare la formazione di fronti continui, lasciando con visuali verso il crinale (M6A) e verso il territorio aperto (M6B);
- edificazione esterna alla fascia di crinale (M6B), posizionata ad una distanza altimetrica e planimetrica tale da evitare alterazioni delle visuali prospettive dall'abitato di Molino verso la strada podereale di crinale;
- mantenimento e valorizzazione a fini fruitivi delle aree boscate vincolate;
- dotazioni di verde pubblico ampiamente superiori ai minimi di legge;
- mantenimento della permeabilità ecologica da e verso le direttrici primarie ecologiche costituite dagli alvei e dalla vegetazione riparia dei torrenti Rimaggio e Fulioni;
- inserimento di forme di agricoltura sociale e didattica;
- miglioramento dell'accessibilità ciclopedonale a carattere ludico-fruitivo dal sistema urbano al territorio aperto;
- integrazione funzionale con la città esistente (parcheggi, zone verdi, mobilità dolce).

## IL RAPPORTO CON L'AMBITO FLUVIALE

Preme sottolineare come buona parte delle direttive della disciplina del PIT inerenti gli ambiti fluviali non trovino necessità di verifica per quanto riguarda la fascia di rispetto del Torrente Rimaggio, e questo a causa della già citata cesura morfologica, ecologica e visuale dovuta all'urbanizzazione esistente tra il corpo idrico e l'Ambito M6A che nega ogni tipo di relazione tra i due sistemi.

Relativamente all'ambito M6B, dove la fascia di rispetto fluviale mantiene invariati i caratteri di naturalità, l'edificazione è prevista a quota altimetrica sensibilmente più elevata rispetto al ciglio di sponda del torrente (135 m slm rispetto ai 108,50 della sponda) ed a distanza tale da non interessare, oltre alla vegetazione ripariale, neppure l'area boschiva esistente tra l'ambito ed il fiume.

L'adozione di tipologie edilizie monobifamiliari a fronte aperto consente il mantenimento dei rapporti visuali tra la strada vicinale del Mannino e il corpo idrico, e la previsione di individuare una fascia di verde come orti pertinenziali all'ambito consentirà di gestire in maniera unitaria, fin dalla fase di pianificazione attuativa, posizione, tipologie e materiali di manufatti accessori non aventi rilevanza edilizia (depositi attrezzi, altro) evitando nel tempo la proliferazione spontanea all'interno dei lotti residenziali di tali manufatti, incentivando inoltre una **gestione "di quartiere" di spazi aventi valore sia sociale che ecologico**.

## LA RETE ECOLOGICA ESISTENTE E DI PROGETTO

Le direttrici primarie di spostamento della fauna non vengono alterate dall'intervento; in sostanza la barriera morfologica rappresentata dall'edificato esistente si modifica tra la versione attuale e quella di progetto ma non interferisce con le direttrici primarie che rimangono orientate verso la parte naturale dei due corpi idrici.

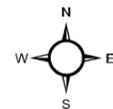
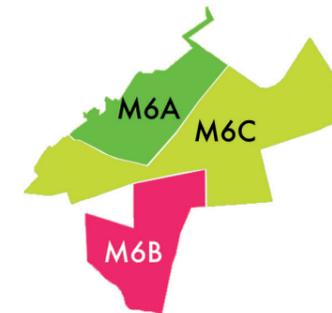
Saranno previsti interventi per la creazione di formazioni lineari di arbusti e alberi volti a creare un **continuum ecologico tra la matrice agrosistemica, i corridoi ecologici** minori rappresentati dai fossi campestri, le patch ambientali e i corridoi fluviali primari.

2.9\_TAVOLE DI PROGETTO: TAVOLA 06\_PROGETTO DIRETTORE



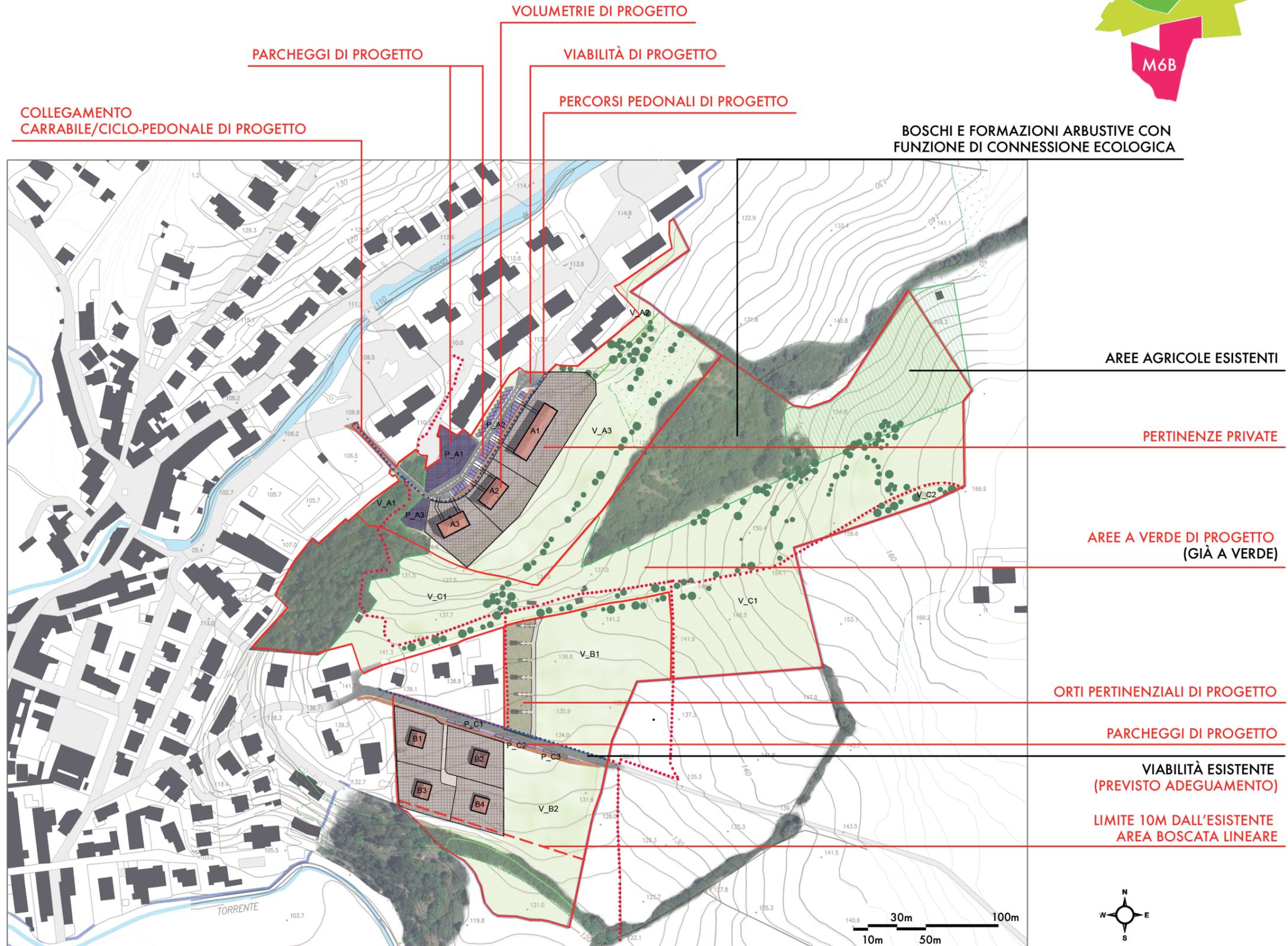
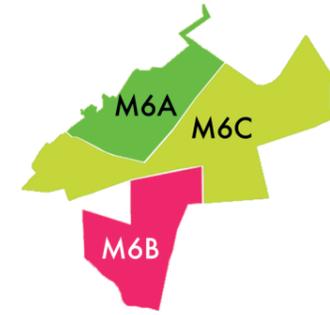
**Legenda**

-  sistema insediativo
-  Ambito M6
-  Area utilizzabile per realizzazione eventuale viabilità di accesso al comparto
  
- elementi del paesaggio rurale e connessioni ecologiche**
-  agricoltura sociale
-  aree agricole da mantenere
-  bosco e formazioni arbustive con funzione di connessione ecologica
-  orti pertinenziali
-  verde urbano/agricoltura multifunzionale
  
- elementi del sistema urbano**
-  parcheggi pubblici
-  piazza
-  nuova edificazione residenziale
-  verde urbano, agricoltura multifunzionale
  
- mobilità**
-  viabilità veicolare
-  viabilità bianca



Base CTR 2k

2.10\_TAVOLE DI PROGETTO: TAVOLA 07\_PLANIVOLUMETRICO TECNICO



COLLEGAMENTO  
CARRABILE/CICLO-PEDONALE DI PROGETTO

PARCHEGGI DI PROGETTO

VOLUMETRIE DI PROGETTO

VIABILITÀ DI PROGETTO

PERCORSI PEDONALI DI PROGETTO

BOSCHI E FORMAZIONI ARBUSTIVE CON  
FUNZIONE DI CONNESSIONE ECOLOGICA

AREE AGRICOLE ESISTENTI

PERTINENZE PRIVATE

AREE A VERDE DI PROGETTO  
(GIÀ A VERDE)

ORTI PERTINENZIALI DI PROGETTO

PARCHEGGI DI PROGETTO

VIABILITÀ ESISTENTE  
(PREVISTO ADEGUAMENTO)

LIMITE 10M DALL'ESISTENTE  
AREA BOSCATÀ LINEARE

## 2.11\_TAVOLE DI PROGETTO: TAVOLA 08\_SEZIONI AMBIENTALI TECNICHE

Le sezioni ambientali a seguire, volutamente schematiche, hanno lo scopo di evidenziare gli scarsi movimenti di terra previsti dall'intervento.

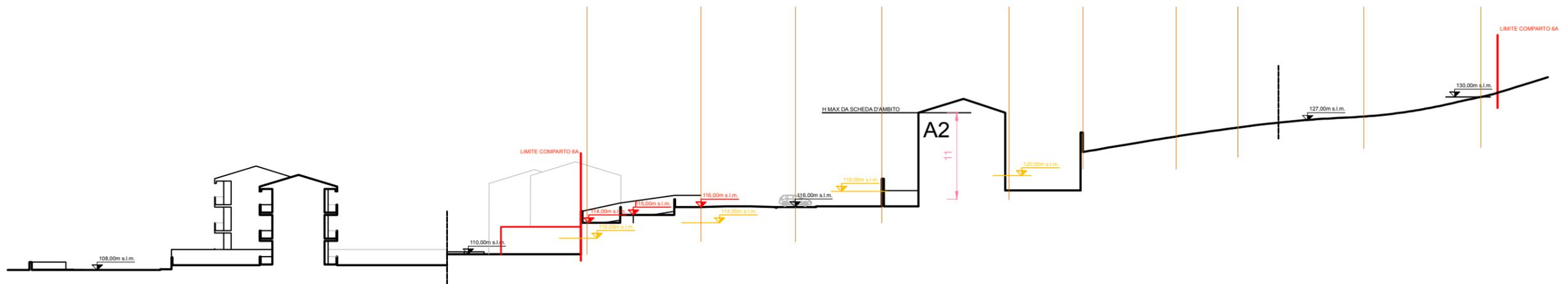
Si notino le differenti quote segnalate:

— quote stato di fatto

— quote di progetto

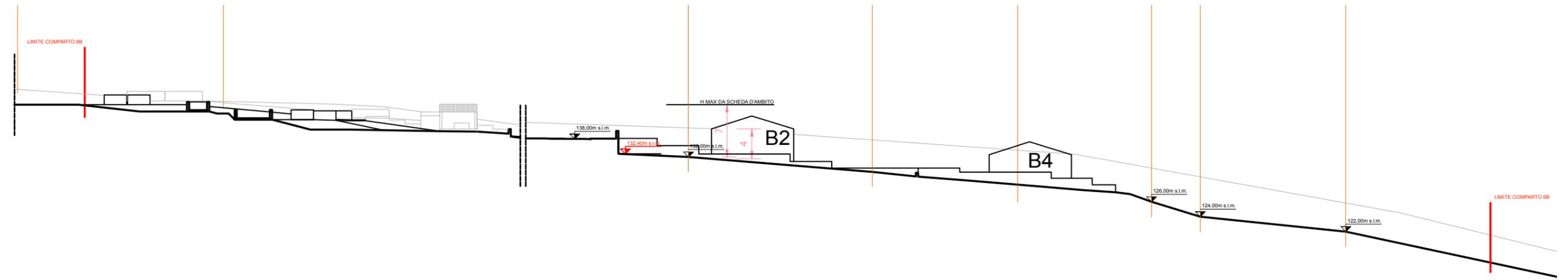
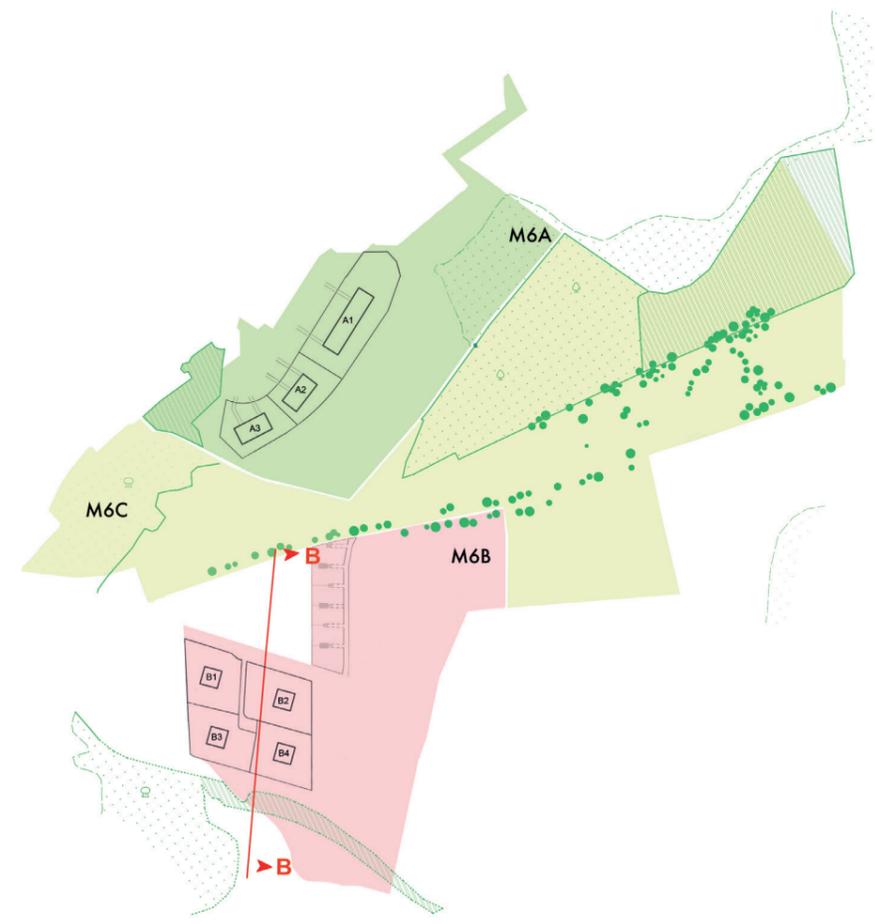
— quote inalterate dall'intervento

Nelle sezioni sono, inoltre, segnalate le altezze massime consentite dalla Scheda Norma dell'ambito di riferimento differenziate per comparto (es. 11 mt). Alle stesse sono affiancate le altezze di progetto delle volumetrie proposte.



**SEZIONE AMBIENTALE A - A**

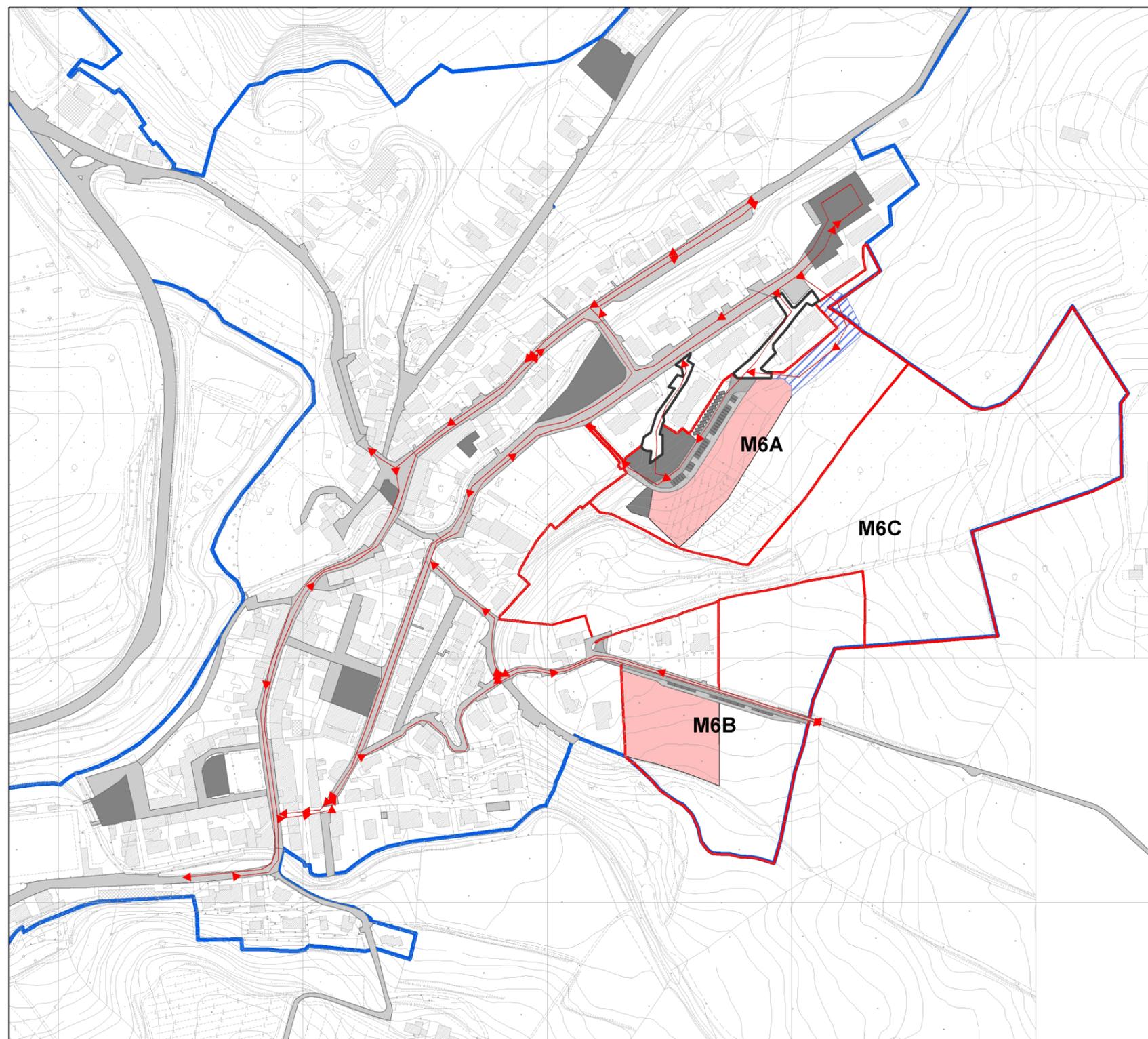




SEZIONE AMBIENTALE B - B



## 2.12\_TAVOLE DI PROGETTO: TAVOLA 09\_SISTEMA DELLA VIABILITÀ



### Legenda

- sistema insediativo
  - area utilizzabile per realizzazione di eventuale viabilità di accesso al comparto
  - Ambito M6
- Mobilità veicolare e ciclopedonale**
- Viabilità pubblica
  - Viabilità privata esistente
  - Parcheggi pubblici
  - Sensi di percorrenza - Alternative possibili

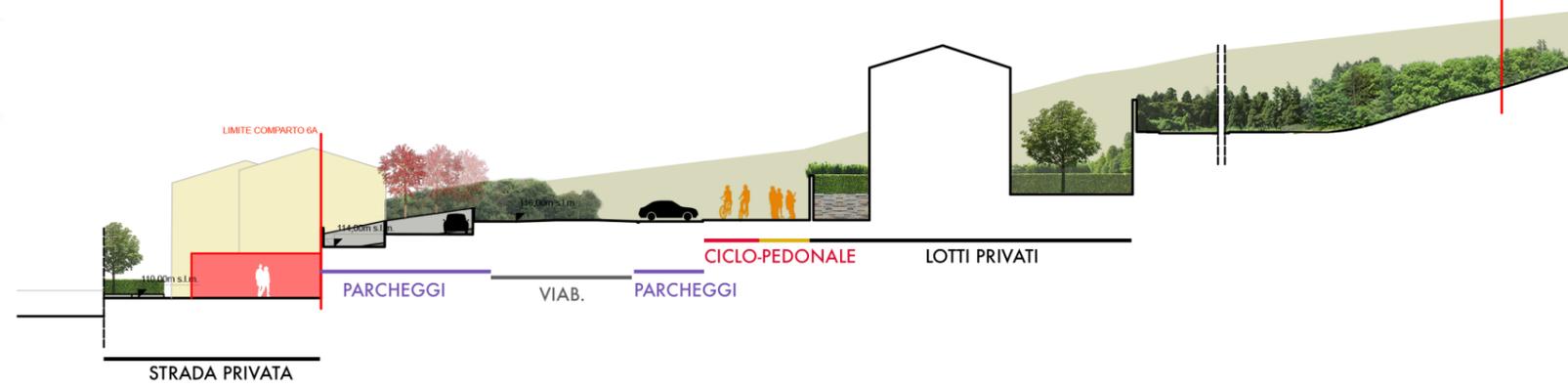
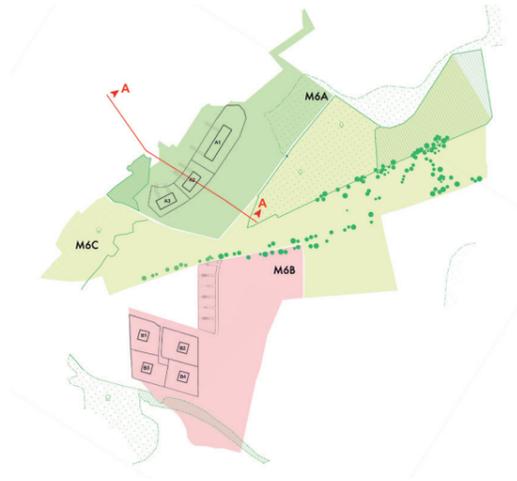


Base CTR 2k 2013

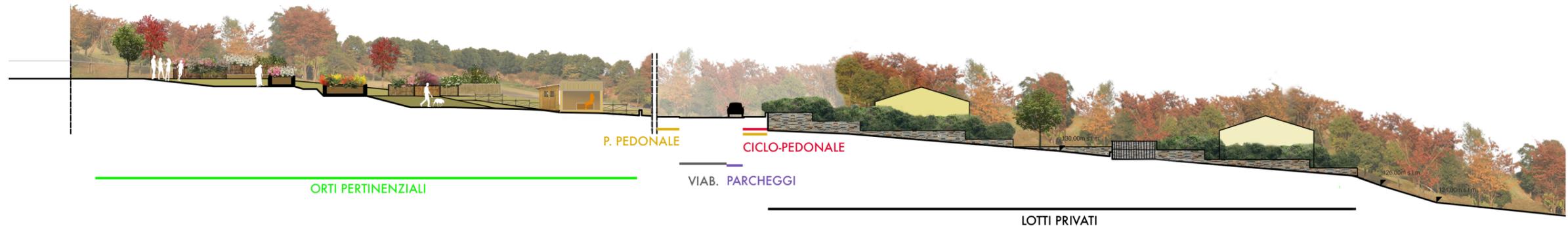
### 3\_ INSERIMENTO AMBIENTALE POST - EQUILIBRIO DELL'INTERVENTO CON IL CONTESTO & VERIFICA PUNTUALE DEL RISPETTO DELLE DIRETTIVE

#### 3.1\_QUADRO D'UNIONE: FOTOINSERIMENTO\_PLANIVOLUMETRICO E SEZIONI AMBIENTALI





SEZIONE AMBIENTALE A - A



SEZIONE AMBIENTALE B - B

