



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

# REGOLAMENTO URBANISTICO

## NORME

APPENDICE 2 (estratto)

SCHEDE NORMA RELATIVE AGLI AMBITI A  
PROGETTAZIONE UNITARIA

## Indice:

### UTOE N°1 Molino Del Piano

- Fornello – F1 Scorna
- Molino del Piano – M1 Via Mazzini lotto A
- ~~- Molino del Piano – M2 Cava, via della Torre e via XXV Aprile~~
- Molino del Piano – M3 Ampliamento cimitero (scheda modificata)
- Molino del Piano – M4 Via Vecchia
- Molino del Piano – M5a Costa-Serravalle a monte, via di Montetrini
- Molino del Piano – M5b Costa-Serravalle a valle, via di Montetrini
- ~~- Molino del Piano – M6 Poggiolino (nuova scheda)~~
- Santa Brigida – SB1 Via Piana
- Santa Brigida – SB2 Palafreno, via del Sasso
- Santa Brigida – SB3 Ampliamento cimitero (scheda modificata)
- Santa Brigida – SB5 Scuola di S.Brigida, via Piana
- Santa Brigida – SB6 Cava di S.Brigida, via del Cimitero
- Santa Brigida – SB7 Villetta, via del Trebbio
- Santa Brigida – SB8 Carbonaia, via di Parga
- Santa Brigida – SB9 Le Lucole, prolungamento via degli Scalpellini
- Doccia – D1 Doccia, tra via di Parga e via di Doccia

## **UTOE N° 2 Montebonello**

- Acone – A1 Acone
- Montebonello – MB1 Ampliamento cimitero [\(scheda modificata\)](#)
- Montebonello – MB2 Albergo Pian d'Ercole
- Montebonello – MB3 Cartiera Alessandri, via Trieste

## **UTOE N° 3 Pontassieve**

- Pontassieve – P1 Mezzana via R. Sanzio [\(scheda modificata\)](#)
- Pontassieve – P2 Ruffino, via Aretina
- Pontassieve – P2 bis Il Gobbo, via Aretina
- ~~- Pontassieve – P3 Ampliamento area Balducci, via Aretina~~
- Pontassieve – P4 Parco comunale p.zza della Libertà [\(scheda modificata\)](#)
- Pontassieve – P5 Ampliamento cimitero misericordia [\(scheda modificata\)](#)
- Pontassieve – P7 Area Centauro, via Lisbona
- ~~- Pontassieve – P8 Albergo I Veroni, via Aretina~~
- Pontassieve – P9 Doccia - Fossato, via Colognese
- Pontassieve – P10 Il Cosso, via S.Martino a Quona
- Pontassieve – P11 Aree ex ferroviarie Borgo Verde
- Pontassieve – P12 Aree ex ferroviarie Borgo Nuovo est
- Pontassieve – P13 Aree ex ferroviarie Borgo Nuovo ovest

## UTOE N° 4 Sieci

- Monteloro – ML1 Monteloro Bagnacavallo, via di Monteloro
- Monteloro – ML1 bis Monteloro ERP, via di Monteloro
- ~~— Monteloro – ML2 Ampliamento Circolo, via di Monteloro~~
- Monteloro – ML3 Le Fonti
- ~~— Monteloro – ML4 Albergo Le Fonti~~
- ~~— Monteloro – ML5 Parco di Colle Guadagni~~
- Sieci – S1 Giani, via del Risorgimento ([scheda modificata](#))
- Sieci – S2 Ampliamento cimitero ([scheda modificata](#))
- Sieci – S3 Parco dello sport, via dei Mandorli ([scheda modificata](#))
- Sieci – S4 Giani Ater, via del Risorgimento
- ~~— Sieci – S5 Albergo i Mandorli, via dei Mandorli~~
- Sieci – S6 I Mandorli, via dei Mandorli
- Sieci – S7 Castellare ([scheda modificata](#))
- Sieci – S8 Via della Fonte nord ([scheda modificata](#))

**Utoe n.1**

**Ambito a progettazione unitaria: M3 – Ampliamento cimitero Molino del Piano**

### Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

### Principali dati conoscitivi

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 1.472
<i>Superficie coperta:</i>	mq 0
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 0
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>connessa con l'agricoltura</i>

### Il nuovo assetto

**Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:**

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

**Invarianti strutturali:**

- Conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;

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

~~La realizzazione dell'intervento, improntata alla conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno, dovrà essere supportata da idonee indagini geognostiche al fine di poter svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso trattandosi di opera pubblica (verifiche di stabilità su sezioni allo stato attuale e di progetto sviluppate a livello di versante). A livello progettuale si dovrà inoltre provvedere 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 scelte sulle adeguate tipologie fondazionali.~~

~~PRESCRIZIONI: Nei limiti inerenti gli interventi ammissibili, dettagliati al paragrafo "salvaguardie disposte dalla Autorità di Bacino del Fiume Arno", dell'allegato supporto geologico, valutazioni in funzione della perimetrazione del comparto in classe P.F.3 si formulano le prescrizioni sotto dettagliate.~~

~~La progettazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni al fine di svolgere le opportune verifiche in merito alla portanza dei terreni, ai cedimenti indotti e sulla stabilità della porzione di versante collinare su cui si intende realizzare il nuovo manufatto. In particolare andranno condotte verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali, puntuali valutazioni sui cedimenti e considerazioni sulla stabilità del versante allo stato di progetto, in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008 N.T.C.~~

~~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.~~

**Valutazione ambientale:**

Condizionata dalla presenza di aree con valore naturalistico medio

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:

<u>M6-A</u>	<u>VIA DI RIMAGGIO</u>
<u>M6-B</u>	<u>VIA DEL MANNINO</u>
<u>M6-C</u>	<u>AREA CAMPESTRE</u>

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

<u>Comparto:</u>	<u>M6-A</u>	<u>M6-B</u>	<u>M6-C</u>	<u>TOTALE</u>
<u>Superficie territoriale:</u>	<u>mq 24.280</u>	<u>mq 25.990</u>	<u>mq 53.090</u>	<u>mq 103.360</u>
<u>Superficie coperta:</u>	<u>mq 0</u>	<u>mq 0</u>	<u>mq 0</u>	<u>mq 0</u>
<u>Volume degli edifici:</u>	<u>mc 0</u>	<u>mc 0</u>	<u>mc 0</u>	<u>mc 0</u>
<u>Utilizzazione principale:</u>	<u>area di margine urbana</u>	<u>connessa con l'agricoltura</u>	<u>connessa con l'agricoltura</u>	

**Il nuovo assetto****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 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 a condominio analoga a quella presente su via Rimaggio, mentre per il comparto M6-B si prevede una tipologia a villetta mono o bifamigliare analoga a quella presente su via del Mannino.

L'edificazione nell'area è condizionata alla realizzazione di una nuova viabilità di collegamento che partendo dal termine di via di Rimaggio (corridoio infrastrutturale) interessi tutti e 3 i comparti connettendosi con Via del Mannino. Detta viabilità dovrà essere di larghezza idonea a contenere il doppio senso di marcia, percorsi pedonali su ambo i lati di adeguata larghezza, una pista ciclabile a doppio senso di circolazione, verde di margine.

Nel comparto M6-A dovranno essere realizzate connessioni pedonali con Via di Rimaggio ed un parcheggio pubblico con minimo 50 posti auto  
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 fruttive di valenza territoriale da salvaguardare, valorizzare o creare. Gli interventi con destinazione pubblica da realizzarsi su tale comparto dovranno essere finalizzati alla viabilità di collegamento con via del Mannino e alla realizzazione, in continuità con gli altri due comparti, di percorsi per la mobilità dolce e relative aree di sosta attrezzate, il tutto ai fini della fruizione del comparto stesso e del collegamento con il territorio rurale e relativa viabilità. All'interno del comparto potranno essere individuate in fase di definizione del piano attuativo e su richiesta dell'amministrazione comunale aree da destinarsi a laboratori didattici all'aperto, orti urbani pubblici, aree da destinare ad agricoltura sociale. Potranno inoltre essere consentite nelle aree non pubbliche del comparto altre forme di agricoltura multifunzionale utilmente integrabili con l'insediamento urbano.

**Invarianti strutturali:**

- conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;
- conservazione dei principali con visuali verso la collina;
- conservazione e valorizzazione dei percorsi campestri esistenti e delle persistenze del paesaggio rurale storico
- creazione di nuovi percorsi campestri e di aree di sosta attrezzate;
- concentrazione dei nuovi sistemi edificati in prossimità degli edifici esistenti;
- creazione di una nuova viabilità di collegamento tra via di Rimaggio e via del Mannino;
- realizzazione di nuovo parcheggio pubblico per un minimo di 50 posti auto e relativo collegamento pedonale a via di Rimaggio;

**Strumento di attuazione:** piano attuativo

**Prescrizioni quantitative**

1. <u>Nuove Abitazioni ordinarie:</u> <u>numero massimo in edilizia per libero mercato</u>	<u>n.50 nel comparto M6-A</u> <u>n.13 nel comparto M6-B</u>
2. <u>Edificabilità massima ammessa (espressa in Superficie utile lorda):</u>	<u>mq 4.000 nel comparto M6-A</u> <u>mq 1.560 nel comparto M6-B</u>
3. <u>Numero massimo di piani fuori terra, compresi eventuali piani sottotetto</u>  <u>Numero massimo di piani interrati o seminterrati</u>	<u>n.3 nel comparto M6-A</u> <u>n.2 nel comparto M6-B</u>  <u>n.1</u>
4. <u>Altezza degli edifici (massima)</u>	<u>mt. 11,00 nel comparto M6-A</u> <u>mt. 7,00 nel comparto M6-B</u>
5. <u>Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico</u>	<u>mq 15.000 nel comparto M6-A</u> <u>mq 10.000 nel comparto M6-B</u>
6. <u>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 5):</u>	<u>mq 10.000 nel comparto M6-A</u> <u>mq 7.000 nel comparto M6-B</u> <u>mq 30.000 nel comparto M6-C</u>
7. <u>Quantità minima di parcheggi privati:</u> <u>di pertinenza a tutte le utilizzazioni compatibili</u>	<u>Espressa in superficie, compresi spazi di manovra:</u> <u>minimo 1 mq ogni 10 mc di Volume di edificio</u>

<p><u>(art.41 sexies L.1150/42)</u></p>	<p><u>Espressa in numero di posti auto:</u>  <u>nel comparto M6-A minimo un posto auto ogni abitazione,</u>  <u>da ricavare obbligatoriamente in autorimesse collettive</u>  <u>nel comparto M6-B minimo due posto auto ogni abitazione</u></p>
<p>8. <u>Quantità minima di parcheggi pubblici (reperibili anche sulle aree di cui al punto 5):</u>  <u>per le nuove abitazioni ordinarie (art.3.d DM 1444/68)</u></p>	<p><u>Espressa in superficie, compresi spazi di manovra:</u>  <u>2,5 mq ogni 80 mc di Volume di edificio</u>  <u>nel comparto M6-A un parcheggio per almeno 50 posti auto in</u>  <u>aggiunta ai precedenti</u></p>

### Utilizzazioni compatibili

<p><u>4.ordinaria coltivazione del suolo</u>  <u>11. orticoltura</u>  <u>12. realizzazione, cura e fruizione di sistemazioni vegetali..</u>  <u>13. abitazioni ordinarie</u>  <u>27.9 impianti scoperti per la pratica sportiva</u>  <u>27.13 aree attrezzate per il gioco</u></p>	<p><u>32. mobilità meccanizzata</u></p>
--	---

## Condizioni alle trasformazioni

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

**Prescrizioni:** Nei limiti inerenti gli interventi ammissibili, dettagliati nella relazione geologica allegata al paragrafo "salvaguardie disposte dalla Autorità di Bacino del Fiume Arno", in funzione della perimetrazione del comparto in classe P.F.3 e con le preclusioni all'edificazione fissate per le limitate porzioni di aree ricadenti in classe di pericolosità molto elevata G.4 (Reg. Regionale n. 53/R) si formulano le prescrizioni sotto dettagliate.

La progettazione degli interventi dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni al fine di svolgere le opportune verifiche in merito alla portanza dei terreni, ai cedimenti indotti e sulla stabilità della porzione di versante collinare su cui si intende realizzare i nuovi manufatti. In particolare andranno condotte verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto da cui far discendere valutazioni in merito alla predisposizione di eventuali opere di presidio. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali, puntuali valutazioni sui cedimenti e considerazioni sulla stabilità del versante allo stato di progetto, in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008 N.T.C.

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

Per quanto concerne l'aspetto sismico, per la presenza di zone di contatto fra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (zone in cui potrebbero verificarsi cedimenti differenziali) dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; tale ricostruzione andrà tarata mediante opportune indagini geognostiche dirette.

### **Valutazione ambientale:**

Vedi condizioni alla trasformazione per quanto riguarda ambito M6c – In relazione al sistema della mobilità dovrà essere concordato con il Comando dei Vv.UU. un progetto di rivalutazione dei sensi di percorrenza e della sosta della zona tale da evitare incrementi di traffico su via del Mannino.

## 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, ovvero ricomprese nell'ambito di piano attuativo esteso oltre l'Ambito a progettazione unitaria per quanto strettamente necessario a garantire le connessioni funzionali rappresentate come "corridoio infrastrutturale" sulla tavola d3 di regolamento urbanistico, per il tratto corrispondente al collegamento tra via di Rimaggio ed il comparto M6-A.

Sono escluse dal calcolo le aree di proprietà pubblica.

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

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

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

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

### Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:

Insediamiento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto

Insediamiento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto rado

Verde pubblico

Verde urbano

Parcheggio

Viabilità esistente

**Utoe n.1**

**Ambito a progettazione unitaria: SB3 – Ampliamento cimitero Santa Brigida**

### Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

### Principali dati conoscitivi

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 293
<i>Superficie coperta:</i>	mq 0
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 0
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>connessa con l'agricoltura</i>

### Il nuovo assetto

**Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:**

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

**Invarianti strutturali:**

- Conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;

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

### Prescrizioni quantitative

1. 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 geologica:** ~~si assegna classe III di fattibilità~~ per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità idraulica F1, geomorfologica F3 e sismica F2 (vedi prescrizioni).

~~La realizzazione dell'intervento, improntata alla conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno, dovrà essere supportata dal supporto geologico in ottemperanza ai disposti del D.M. 11.3.88 con particolare riferimento a verifiche di stabilità su sezioni allo stato attuale e di progetto.~~

**PRESCRIZIONI:** ~~La progettazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni al fine di svolgere le opportune verifiche in merito alla portanza dei terreni, ai cedimenti indotti e verifiche di stabilità, allo stato attuale e di progetto, per la porzione di versante collinare su cui si intende realizzare il nuovo manufatto. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali, 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.~~

### 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:

Attrezzatura

**Utoe n.2**

**Ambito a progettazione unitaria: MB1 – Ampliamento cimitero Montebonello**

### Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

### Principali dati conoscitivi

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 1.182
<i>Superficie coperta:</i>	mq 0
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 0
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>connessa con l'agricoltura</i>

### Il nuovo assetto

**Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:**

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

**Invarianti strutturali:**

- Conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;

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

### Prescrizioni quantitative

1. 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 Geologica:** per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità **idraulica F1, sismica F2 e geologica F3** in quanto trattasi di opera pubblica (vedi prescrizioni).

**Fattibilità geologica:** si assegna **classe III di fattibilità** trattandosi di opera pubblica.

~~La realizzazione dell'intervento, improntata alla conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno, dovrà essere supportata da idonee indagini geognostiche al fine di poter svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso trattandosi di opera pubblica (verifiche di stabilità su sezioni allo stato attuale e di progetto sviluppate a livello di versante). A livello progettuale si dovrà inoltre provvedere alle valutazioni sulle migliori forme di regimazione delle acque superficiali. Il supporto dovrà essere completato da puntuali valutazioni su cedimenti e cedimenti differenziali in ottemperanza ai disposti del D.M. 11.3.88 e scelte sulle adeguate tipologie fondazionali.~~

**Prescrizioni:** La progettazione dell'intervento, improntata 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 necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso trattandosi di opera pubblica (verifiche di stabilità su sezioni allo stato attuale e di progetto sviluppate a livello di versante, valutazioni sui cedimenti e cedimenti differenziali e scelte sulle adeguate tipologie fondazionali). 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.

#### **Valutazione ambientale:**

Condizionata dalla presenza di aree con valore naturalistico medio

### 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:

P1-A: Mezzana ovest

P1-B: Casa Rossa

P1-C: Verde pubblico (ex "lotto D")

## Principali dati conoscitivi

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

## Il nuovo assetto

**Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:**

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

**Invarianti strutturali:**

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

**Strumento di attuazione:** piano attuativo

## Prescrizioni quantitative

1. Nuove <i>Abitazioni ordinarie</i> :	
1.1 numero massimo in edilizia per libero mercato	n. 109 nel comparto P1-A
1.2 numero minimo in edilizia pubblica	n. 20, da realizzare a cura del comune, nel comparto P1-A
2 Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>Superficie utile lorda</i> ):	
2.1 per <i>abitazioni ordinarie</i> in edilizia per libero mercato	mq 8685 nel comparto P1-A
2.2 per <i>abitazioni ordinarie</i> in edilizia pubblica	mq 1.500 nel comparto P1-A
2.3 per le altre utilizzazioni compatibili	mq 315 nel comparto P1-A e mq 2.500 nel comparto P1-B
3 Numero massimo di <i>Piani fuori terra</i> , compresi eventuali <i>Piani sottotetto</i>	n.4
4 Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico	mq 4.000 nel comparto P1-A mq 6.200 nel comparto P1-B mq <del>13.645</del> <u>10.000</u> nel comparto P1-C
5 Quantità minima di parcheggi privati:	
5.1 <i>di pertinenza</i> a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42 e art.10 Del.CR 137/99)	1 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i> , maggiorata di 0,05 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i> utilizzato per <i>commercio al dettaglio – esercizi di vicinato</i>
5.2 <i>di relazione</i> per utilizzazioni di <i>commercio al dettaglio</i> (art.10 Del.CR 137/99)	1 mq ogni mq di <i>Superficie di vendita – esercizi di vicinato</i> 1,5 mq ogni mq di <i>Superficie di vendita – medie strutture</i>
6 Quantità minima di parcheggi pubblici (reperibili anche sulle aree di cui al punto 4):	
6.1 per le nuove <i>abitazioni ordinarie</i> (art.3.d DM 1444/68)	2,5 mq ogni 80 mc di <i>Volume di edificio</i> per tale utilizzazione
6.2 per le altre utilizzazioni compatibili, ad eccezione del <i>commercio al dettaglio</i> (art.5.2 DM 1444/68)	40% della <i>Superficie utile lorda</i> di nuova edificazione per tali utilizzazioni

## Utilizzazioni compatibili

13. abitazioni ordinarie

17. manifatture, limitatamente a:

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

17.4. artigianato di servizio

19. commercio al dettaglio, limitatamente a:

19.1. esercizi di vicinato

19.2. medie strutture di vendita

19.6. pubblici esercizi

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

28. strutture religiose

29. strutture sanitarie e assistenziali

32. mobilità meccanizzata

## Condizioni alle trasformazioni

### **Fattibilità geologica:**

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

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

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

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

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

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

Al fine di procedere alla verifica e realizzazione di quanto sopra dettagliato si dovranno realizzare, già a livello di Piano Attuativo approfondite ed esaustive indagini geognostiche al fine di poter svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche (verifiche di stabilità su sezioni allo stato attuale e di progetto sviluppate a livello di versante in considerazione dell'esistente edificato in zone contermini e di monte). Il supporto dovrà essere completato da puntuali valutazioni circa la tipologia delle fondazioni e sugli eventuali cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 11.3.88.

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

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

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

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

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

### **Valutazione ambientale:**

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

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

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

Insedimento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto

Attrezzatura

Verde pubblico

Verde urbano

Parcheggio

Viabilità esistente

**Utoe n.3**

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

### Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

### Principali dati conoscitivi

<i>Superficie territoriale:</i>	mq <del>27.370</del> <u>21.961.50</u>
<i>Superficie coperta:</i>	mq 2.497,43
<i>Volume degli edifici:</i>	mc. 13.408,17
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>strutture ricreative, magazzini</i>

### Il nuovo assetto

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

La trasformazione è finalizzata alla realizzazione di un nuovo parco attrezzato con strutture sportive e ricreative. L'intervento dovrà farsi carico della riqualificazione dell'area fra il fiume Sieve e l'Arno e della ricucitura, attraverso il sistema del verde e dei percorsi pedonali e ciclabili, della città con il parco fluviale.

#### **Invarianti strutturali:**

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

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

### Prescrizioni quantitative

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

Superficie coperta : mq. 2.497,43

Volume degli edifici: mc. 13.408,17

## Utilizzazioni compatibili

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

*19.6. pubblici esercizi*

*19.7. mense*

*19.8. commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche*

### *22. attività direzionali*

### *23. erogazioni dirette di servizi*

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

### *25. strutture culturali*

### *26. strutture associative*

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

*27.1. teatri*

*27.2. cinematografi*

*27.3. locali di spettacolo*

*27.4. sale di ritrovo e da gioco*

*27.5. locali da ballo*

*27.7. impianti per attività ricreative ed espositive temporanee*

*27.9. impianti scoperti per la pratica sportiva*

*27.11. impianti coperti per la pratica sportiva*

*27.12. impianti per lo spettacolo sportivo*

*27.13. aree attrezzate per il gioco*

### *32. mobilità meccanizzata*

## Condizioni alle trasformazioni

### **Fattibilità geologica:**

Si vedano gli elaborati costitutivi del Regolamento urbanistico contrassegnati con f)  
per l'intervento in oggetto si indicano classe di **fattibilità idraulica F4, geologica e sismica F2** (vedi prescrizioni).

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

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

Per quanto attiene all'aspetto idraulico, prevedendo l'intervento in progetto lo spostamento, a parità di volume e con minor superficie coperta, di volumetrie esistenti da ricollocare in posizione morfologicamente più alta rispetto alla presente con conseguente riduzione della esposizione a rischio idraulico si ritiene fattibile quanto in previsione prescrivendo quanto segue.

Si prescrive che gli eventuali edifici o manufatti a servizio degli impianti sportivi all'aperto vengano realizzati a quota di sicurezza rispetto al battente T 200 anni individuato a quota **85,52 m.s.l.m. con ulteriore franco di sicurezza di 0,50** ml definendo pertanto la quota di sicurezza di 86,02 m.s.l.m.

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

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

### **Valutazione ambientale:**

Nessuna condizione

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

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

Attrezzatura

**Utoe n.3**

**Ambito a progettazione unitaria: P5 – Ampliamento cimitero Misericordia**

### Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

### Principali dati conoscitivi

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

### Il nuovo assetto

**Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:**

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

**Invarianti strutturali:**

- Conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;

**Strumento di attuazione:** piano attuativo

### Prescrizioni quantitative

1. 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 geologica:** per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità idraulica F1, geomorfologica e sismica F4 in ottemperanza alle prescrizioni sotto riportate dettagliate in sintonia con i contenuti di cui al comma 3.2.1 dell'allegato A al D.P.G.R. del 25 ottobre 2011 di approvazione del Regolamento Regionale n. 53/R, si assegna classe IV di fattibilità all'intervento con le prescrizioni sotto riportate in ottemperanza ai contenuti dei comma 3.2 e 3.3 della Del. C.R. n. 95/1985.

~~I dati raccolti e lo studio effettuato hanno evidenziato una situazione di stabilità del versante tale da necessitare di opere di bonifica e sostegno da realizzare prima dell'ampliamento del cimitero.~~

~~Come meglio dettagliato in elaborato f.8 tale opera dovrà essere costituita da una paratia di pali del diametro di 800 mm intirantata che dovrà assolvere la funzione di contenere la coltre superficiale detritica non particolarmente stabile soggetta a fenomeni di rapida decadenza delle caratteristiche geotecniche dei terreni per effetto delle acque di infiltrazione.~~

~~Si prescrive inoltre la realizzazione di una serie di trincee drenanti e la realizzazione di pozzi drenanti al fine di drenare le acque fino al substrato.~~

~~L'intervento risulta attuabile anche secondo quanto stabilito dalle salvaguardie sovracomunali del P.A.I. per la porzione di area ricadente in classe P.F.3 in quanto trattasi di:~~

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

~~Tale parere andrà richiesto dal Comune di Pontassieve alla Autorità di Bacino del Fiume Arno precedentemente al rilascio dei procedimenti autorizzativi o di atti di assenso comunque denominati ai sensi della L.R. n. 1/2005 (permesso di costruire e/o altro).~~

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

Come meglio dettagliato in Allegato B tale opera dovrà essere costituita da una paratia di pali del diametro di 800 mm intirantata che dovrà assolvere la funzione di contenere la coltre superficiale detritica non particolarmente stabile soggetta a fenomeni di rapida decadenza delle caratteristiche geotecniche dei terreni per effetto delle acque di infiltrazione.

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

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

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

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

Nell'osservanza e nel rispetto di quanto sopra definito in merito alle salvaguardie disposte dal PAI e dal comma 3.2.1 dell'allegato A al D.P.G.R. del 25 ottobre 2011 di approvazione del Regolamento Regionale n. 53/R la progettazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni al fine di svolgere le opportune verifiche in merito alla portanza dei terreni, ai cedimenti indotti e sulla stabilità della porzione di versante collinare su cui si intende realizzare il nuovo manufatto. In particolare andranno condotte verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali, puntuali valutazioni sui cedimenti e considerazioni sulla stabilità del versante allo stato di progetto, in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008 N.T.C.

In funzione dei contenuti del D.M. 14.1.2008 N.T.C. andrà anche verificata la progettazione delle opere di bonifica e consolidamento redatta dall'Ing. D. Lapi (dicembre 2002).

**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 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

~~Verde urbano~~

Parcheggio

Viabilità esistente

**Utoe n.4**

*Ambito a progettazione unitaria: S2 – Ampliamento cimitero Sieci*

### Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

### Principali dati conoscitivi

<i>Superficie territoriale:</i>	mq <u>9.25311.042</u>
<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;

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

### Prescrizioni quantitative

1. Rispetto del Piano Regolatore Cimiteriale approvato con deliberazione C.C. n.69 del 21.5.2001.

### Utilizzazioni compatibili

*30. attrezzature cimiteriali*

*32. mobilità meccanizzata*

## Condizioni alle trasformazioni

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

~~La realizzazione dell'intervento, improntata alla conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno, dovrà essere supportata da idonee indagini geognostiche al fine di poter svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso trattandosi di opera pubblica; in particolare dovranno essere sviluppate considerazioni in merito alle verifiche di stabilità del versante nelle condizioni di stato attuale e di progetto. A livello progettuale si dovrà inoltre provvedere alle valutazioni sulle migliori forme di regimazione delle acque superficiali. Il supporto dovrà essere completato da puntuali valutazioni su cedimenti e cedimenti differenziali in ottemperanza ai disposti del D.M. 11.3.88 e scelte sulle adeguate tipologie fondazionali.~~

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 dalla realizzazione del sistema fognario

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

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

Attrezzatura

**Utoe n.4****Ambito a progettazione unitaria: S3 – Parco dello Sport – via dei Mandorli****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 trasformazione è finalizzata 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 con visuali verso la collina;
- mantenere una fascia inedita 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: : ~~si assegna classe II di fattibilità all'intervento con le prescrizioni sotto riportate. per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità idraulica F3, geologica F2 e sismica F3 (vedi prescrizioni)~~**

~~La realizzazione dei corpi edificati (locali di servizio) dovrà essere supportata da indagini geognostiche finalizzate alla determinazione di eventuali cedimenti e cedimenti differenziali in ottemperanza ai disposti del D.M. 11.3.88. In fase di progettazione del sottocomparto S3b si prescrive il mantenimento di una fascia di 10,00 ml dal ciglio di sponda sinistro del Borro dello Stracchino ove 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 dell'opera nel suo complesso dovrà essere supportata da idonea verifica idraulica per prefissati tempi di ritorno (100 e 200 anni) dalle cui risultanze dovranno discendere scelte progettuali in merito a modellazioni morfologiche delle porzioni di terreno contermini al fosso stesso al fine di destinarle alla risoluzione problematiche di dinamica fluviale.~~

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.

In fase di progettazione si prescrive il mantenimento di una fascia di 10,00 ml dai cigli di sponda del Borro dello Stracchino 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.

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, la progettazione dell'opera nel suo complesso dovrà essere supportata, inoltre, da idonea verifica idraulica su un adeguato tratto del Borro dello Stracchino per prefissati tempi di ritorno (30, 100 e 200 anni) dalle cui risultanze dovranno discendere scelte progettuali in merito a modellazioni morfologiche delle porzioni di terreno contermini al fosso stesso al fine di destinarle alla risoluzione problematiche di dinamica fluviale. Il sopra citato approfondimento delle tematiche inerenti il rischio idraulico dovrà inoltre prevedere la verifica dell'efficacia del tratto finale del corso d'acqua tombato al fine della corretta realizzazione delle opere in condizioni di sicurezza idraulica.

In caso da tale verifica risulti la necessità di provvedere ad opere per la messa in sicurezza idraulica di edifici e manufatti accessori che prevedano riduzione di volumetria per le acque di esondazione si dovrà provvedere alle opportune compensazioni e dimostrazione di non aggravio delle condizioni di rischio idraulico nelle aree contermini con indicazione ed individuazione delle aree deputate.

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:**

Nessuna condizione

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

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

Attrezzatura

**Utoe n.3**

**Ambito a progettazione unitaria: S7 – Castellare**

### 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. 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.

#### **Invarianti strutturali:**

- conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;
- conservazione dell'attuale impluvio lungo il confine est del comparto;
- rimozione della esistente serra per colture ortoflorovivaistiche e di ogni altro manufatto precario;
- 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;

**Strumento di attuazione:** piano attuativo

## Prescrizioni quantitative

1. Edificabilità massima ammessa:	mc 96.000, espressa in <i>Volume di edificio</i>
<del>1.1 per utilizzazione <i>manifatture</i>:</del> <u>di cui fino a mq. 6.000 di Sul per le utilizzazioni a commercio</u>	<del>mq 15.400, espressa in <i>Superficie utile lorda</i></del>  <del>mq 800, espressa in <i>Superficie utile lorda</i></del>
<del>1.2 per le altre utilizzazioni compatibili:</del>	
2. Altezza degli edifici (massima)	
2.1 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>
2.2 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>
3. 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>
4. Quantità minima di parcheggi privati:	Espressa in superficie, compresi spazi di manovra:
4.1 <i>di pertinenza</i> a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42 e art.10 Del.CR 137/99)	1 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i> , 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
	<u>1,0 mq ogni mq di <i>Superficie di vendita – esercizi di vicinato</i></u>
4.2 <i>di relazione</i> per utilizzazioni di <i>commercio al dettaglio</i> (art.10 Del.CR 137/99)	<u>1,5 mq ogni mq di <i>Superficie di vendita – medie strutture vendita</i></u>
	<u>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</u>

5. Quantità minima di parcheggi pubblici (reperibili anche sulle aree di cui al punto 3):

5.1 per tutte le utilizzazioni compatibili (art.5.1 e art.5.2 DM 1444/68)

5% della *Superficie territoriale*, oltre al 40% della *Superficie utile lorda* per le utilizzazioni diverse dalle *manifatture*

### 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*

## Condizioni alle trasformazioni

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

**Classe III di fattibilità**, condizionata alla realizzazione di indagini puntuali per la verifica di cedimenti e cedimenti differenziali. Si vedano le indagini geologico-tecniche redatte in data 11.01.2007 allegate alla Deliberazione CC di adozione della specifica variante al regolamento urbanistico, elaborata in Aprile 2007.

**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 attiene all'aspetto idraulico si prescrive che l'intervento venga realizzato a quota di sicurezza rispetto al battente T 200 anni individuato a quota 77,80 m.s.l.m. con ulteriore franco di sicurezza di 0,50 ml definendo pertanto la quota di sicurezza di 78,30 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

### **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.

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

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

Insediamiento urbano recente prevalentemente produttivo

Verde pubblico

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
Superficie territoriale:	mq 1.615	mq 5.450	mq 7.065
Superficie coperta:	mq 0	mq 0	mq 0
Volume degli edifici:	mc 0	mc 0	mc 0
Utilizzazione principale:	connessa con l'agricoltura	connessa con l'agricoltura	

## Il nuovo assetto

**Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:**

La trasformazione di questo ambito è finalizzata alla creazione di un parco fluviale sul Sieci, ~~connesso da connettere~~ anche all'insediamento de I Giani sulla sponda opposta ~~(progetto e realizzazione della passerella a cura della Provincia)~~, mediante l'insediamento di funzioni residenziali in prolungamento all'edificio 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 alla prevista passerella pedonale sul torrente Sieci all'insediamento de I Giani 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
3. <i>Altezza degli edifici</i> (massima)	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> .
4. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico	mq 2.800, esclusivamente nel comparto S8-B, oltre alle aree eventualmente previste dal piano attuativo che ricadano

esternamente all'Ambito a progettazione unitaria

5. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico da destinare a verde urbano, a mq 2.100, esclusivamente nel comparto S8-B, oltre alle aree verde di connettività urbana, a verde attrezzato o ad altri spazi attrezzati di eventualmente previste dal piano attuativo che ricadano relazione sociale (art.3.c DM 1444/68 e artt.11-15 DPGR 9.2.2007 n.2/R) (reperibili anche sulle esternamente all'Ambito a progettazione unitaria aree di cui al punto 4):

6. Quantità minima di parcheggi privati:  
6.1. di pertinenza a tutte le utilizzazioni compatibili  
(art.41 sexies L.1150/42)

Espressa in superficie, compresi spazi di manovra:  
1 mq ogni 10 mc di *Volume di edificio*  
Espressa in numero di posti auto:  
2 posti auto ogni abitazione

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

Espressa in superficie, compresi spazi di manovra:  
2,5 mq ogni 80 mc di *Volume di edificio*  
Espressa in numero di posti auto:  
un posto auto ogni nuova abitazione

### 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	mc/anno	2.116
Depurativo	AE	36
Spazi per raccolta differenziata	numero cassonetti	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 permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.

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

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

Insediamiento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto

Verde pubblico

Parcheggio

Viabilità esistente