



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

**RELAZIONE SULL'EFFETTIVA  
ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL  
REGOLAMENTO URBANISTICO**  
ai sensi del comma 14 art. 95 L.R. 65/2014

*Dirigente:*

Ing. Alessandro Degl'Innocenti

*Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale*

Dott. Fabio Carli

*Collaboratori:*

Geom. Sonia Carletti

Geom. Silvia Rogai

Aprile 2016

## **SOMMARIO**

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>1</b>
<b>2. CONTENUTI E FINALITÀ DELLA RELAZIONE .....</b>	<b>1</b>
<b>3. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO .....</b>	<b>2</b>
IL PIANO STRUTTURALE E IL REGOLAMENTO URBANISTICO .....	2
<b>4. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO .....</b>	<b>6</b>
4.1. AMBITI SOGGETTI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO .....	6
4.2. GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI .....	14
<b>5. LA VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE .....</b>	<b>15</b>
<b>6. LO STATO DELLE RISORSE .....</b>	<b>21</b>

**ALLEGATO 1 – STATO DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI A PROGETTAZIONE  
UNITARIA (PLANIMETRIE)**

## 1. PREMESSA

Il presente documento costituisce la relazione, ai sensi dell'art. 95 comma 14 della L.R. 65/2014, finalizzata a verificare l'effettiva attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente, valutando in termini quantitativi e qualitativi le trasformazioni e la gestione degli assetti insediativi, infrastrutturali, edilizi, anche in relazione alla relativa dotazione di standard urbanistici.

La Relazione è propedeutica alla formazione del 3° regolamento urbanistico necessario per effettuare la revisione del R.U. a seguito dell'intercorsa scadenza delle previsioni quinquennali, ai sensi dell'art. 95 L.R. 65/2014. Tale articolo prevede infatti :

*9. Le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica, comunque denominati, o mediante interventi di rigenerazione urbana, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati.*

*10. I vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia se entro il suddetto termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica. Qualora sia previsto che l'opera possa essere realizzata anche su iniziativa privata, alla decadenza del vincolo non consegue la perdita di efficacia della relativa previsione.*

*11. Nei casi in cui il piano operativo preveda la possibilità di piani attuativi, interventi di rigenerazione urbana, o di progetti unitari convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 9 si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 3, lettera d), qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.*

Si dovrà dunque procedere alla ricognizione delle previsioni non attuate per valutarne, nel nuovo Regolamento Urbanistico, l'opportunità/possibilità di una loro eventuale riconferma.

Il primo Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve è stato approvato con deliberazione del C.C. n. 154 del 29.12.2005 pubblicata sul BURT il 1.02.2006 e pertanto le relative previsioni quinquennali hanno perso efficacia in data 1.02.2011.

In data Giugno 2013 è stata redatta, ai sensi del comma 7 dell'art. 55 L.R. 1/2005, Relazione di monitoraggio del Regolamento Urbanistico.

## 2. CONTENUTI E FINALITÀ DELLA RELAZIONE

In coerenza con quanto enunciato in premessa, si sintetizzano di seguito i temi affrontati nella relazione:

- ricognizione ed analisi dello stato di attuazione del RU per quanto riguarda gli interventi urbanistici ed edilizi pubblici e privati;
- ricognizione delle indicazioni del Piano Strutturale in materia di dimensionamento;
- analisi dello stato attuale delle risorse ambientali.

Il documento riveste quindi una funzione sostanzialmente tecnico-gestionale, in quanto fotografa lo stato di fatto rispetto alla programmazione urbanistica vigente, ed allo stesso tempo costituisce la base per la definizione degli obiettivi ed indirizzi strategici che l'Amministrazione Comunale perseguirà nel nuovo strumento urbanistico in fase di elaborazione.

### 3. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

#### *IL PIANO STRUTTURALE E IL REGOLAMENTO URBANISTICO*

Il Comune di Pontassieve è dotato di Piano Strutturale (P.S.) e di Regolamento Urbanistico (R.U.) rispettivamente approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 66 del 27.04.2004 e con deliberazione n. 154 del 29.12.2005.

Si riassumono di seguito le varianti apportate al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, dall'approvazione a oggi con una sintetica indicazione del perché si sono rese necessarie.

Possiamo individuare tre macro categorie:

- *Varianti che discendono da problematiche legate allo sviluppo delle attività produttive n. 9:*
- *Varianti puntuali relative ad ambiti di trasformazione finalizzate ad agevolarne e migliorarne l'attuazione n. 7:*
- *Varianti di contenuto generale n. 5 :*  
per un totale di 21 varianti (3 sono contestuali PS e RUC).

➤ *Varianti che discendono da problematiche legate allo sviluppo delle attività produttive:*

1- *Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98 per l'edificio posto in piazza Vivaldi n. 1 a Sieci.*

Adozione: Conferenza dei Servizi del 16.11.2006

Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 06.02.2007

Contenuti: la variante ha attribuito una disciplina specifica all'edificio per consentire il cambio di destinazione d'uso da manifatturiero a commercio al fine permettere alla "G.V. Distribuzioni Srl" di realizzare un laboratorio artigianale di assistenza e centro vendita elettrodomestici.

2- *Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico per localizzare un nuovo ambito di trasformazione per funzioni produttive in loc. Castellare a Sieci.*

Adozione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 19.04.2007

Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 31.07.2007

Contenuti: la variante ha riguardato per il PS l'art. 24 delle relative norme, modificando la ripartizione delle quantità insediabili per attività produttive, per il RUC ha trasformato l'area "ambito a progettazione differita" ubicata in loc. Castellare a Sieci in "ambito a progettazione unitaria" destinato prevalentemente a funzioni produttive al fine di consentire la realizzazione dell'insediamento industriale della soc. Tod's spa.

3- *Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico finalizzate all'ampliamento dell'area di coltivazione della cava di pietra arenaria ubicata a Santa Brigida.*

Adozione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 21.04.2009

Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 23.07.2009

Contenuti: la variante ha riguardato sia il PS che il RUC inserendo una normativa specifica per le aree destinate all'attività estrattiva ed una scheda norma specifica per l'area della cava Il Momo a Santa Brigida.

- 4- *Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98 per il complesso immobiliare "VETRICIAIO" posto in via Montetrini n. 10/11 a Molino del Piano.*
- Adozione: Conferenza dei Servizi del 21.12.2009  
Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 dell' 08.04.2010  
Contenuti: la variante ha attribuito una disciplina specifica all'area per consentire la realizzazione di due addizioni fisiche per lo sviluppo dell'attività di ristorazione.
- 5- *Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98 per il magazzino edile "CEDIL" posto in via Puccini a Sieci.*
- Adozione: Conferenza dei Servizi del 21.12.2009.  
Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 dell' 08.04.2010  
Contenuti: la variante ha attribuito una disciplina specifica all'area per consentire l'utilizzazione di commercio al dettaglio limitatamente a esercizi di vicinato nonché la realizzazione di due manufatti edilizi per lo sviluppo dell'attività esistente.
- 6- *Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla partecipazione, per l'area "La Nave" a Pontassieve, al Bando regionale per il cofinanziamento di interventi di riqualificazione ambientale di aree destinate ad insediamenti produttivi.*
- Adozione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 28.09.2010  
Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 28.04.2011  
Contenuti: la variante ha modificato l'art. 47.2 delle norme di RUC per introdurre sull'area dell'insediamento produttivo "La Nave" a Pontassieve prescrizioni necessarie per la partecipazione al bando regionale per il cofinanziamento d'interventi di riqualificazione ambientale di aree destinate ad insediamenti produttivi.
- 7- *Variante al Regolamento Urbanistico denominata "TERZIARIZZAZIONE", relativa alle aree produttive "La Nave" a Pontassieve, "Piazza Aldo Moro" e "via Bellini" a Sieci.*
- Adozione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 16.02.2012  
Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 24.05.2012  
Contenuti: la variante ha introdotto nuove utilizzazioni compatibili su alcune aree dell'insediamento urbano produttivo al fine di contrastare il fenomeno della sottoutilizzazione, inoltre sono state apportare altre rettifiche e correzioni varie al RUC.
- 8- *Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 in materia di attività produttive riferita all'ambito denominato "Ponticello" di Sieci*
- Adozione: Conferenza dei Servizi del 10.04.2014  
Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 dell' 08.07.2014  
Contenuti: la variante ha attribuito una disciplina specifica all'area per consentire l'aumento dell'altezza massima dell'edificio adibito ad uffici e la possibilità di utilizzare una finitura esterna con pannelli di legno.

9- *Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 30 L.R. 65/2014 inerente area a viabilità e parcheggi nel sistema insediativo di Sieci*

Adozione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 31.03.2015

Approvazione: Pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT del 17.06.2015

Contenuti: la variante consiste nel mutamento della destinazione da "strade e parcheggi pubblici" a "insediamento urbano prevalentemente produttivo" di un'area posta in piazza Moro a Sieci.

➤ *Varianti puntuali relative ad ambiti di trasformazione finalizzate ad agevolarne e migliorarne l'attuazione:*

1. *Variante al Regolamento Urbanistico riferita all'ambito di trasformazione "P6-ex aree ferroviarie di Pontassieve", in relazione al nuovo Piano Guida per le aree ferroviarie di Borgo Verde e Borgo Nuovo".*

Adozione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 14.05.2007

Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 31.07.2007

Contenuti: la variante ha sostituito il Piano Guida dell'Aprile 2003 con un nuovo Piano Guida nel quale è stato aggiornato il quadro conoscitivo di riferimento e sono stati introdotti vincoli preordinati all'esproprio, quali corridoi infrastrutturali per la mobilità pedonale e rettifiche di perimetrazione, oltre a precisazioni della disciplina contenuta nella "Scheda norma P6 – Ex Aree Ferroviarie".

2. *Variante al Regolamento Urbanistico per l'ambito di trasformazione "P7- area Centauro via Lisbona" a Pontassieve.*

Adozione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 12.02.2008

Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 10.06.2008

Contenuti: la variante interessa la scheda norma P7 prevedendo una normativa particolare per raccordare le norme del PRG 1996 (a cui si riferisce la scheda P7) alle norme del vigente RU, e per disciplinare casi particolari non previsti dal vigente RU.

3. *Variante al Regolamento Urbanistico per l'ambito di trasformazione "M4-via vecchia" a Molino del Piano.*

Adozione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 24.05.2012

Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 27.09.2012

Contenuti: la variante interessa la scheda norma M4 variando la quantità di parcheggi pubblici e modificando le indicazioni per la progettazione del nuovo sistema edificato.

4. *Variante al Regolamento Urbanistico per l'ambito di trasformazione "SB9-Le Lucole – prolungamento via degli Scalpellini" a Santa Brigida.*

Adozione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 25.07.2013

Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 28.11.2013

Contenuti: la variante interessa la scheda norma SB9 modificando le indicazioni per la progettazione del nuovo sistema infrastrutturale per la mobilità veicolare.

5. *Variante al Regolamento Urbanistico per l'ambito di trasformazione "P6-ex aree ferroviarie di Pontassieve" con modifica del relativo "Piano Guida", e per l'ambito "P2-Ruffino-via Aretina"*.

Adozione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 28.11.2013

Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 06.03.2014

Contenuti: la variante è finalizzata alle seguenti modifiche :

- riorganizzazione e divisione dell'ambito "P6-Ex aree ferroviarie di Pontassieve" in più ambiti distinti con l'aggiornamento del relativo "Piano Guida", al fine di agevolare la vendita delle aree,
- variazioni relative all'ambito "P2-Ruffino-via Aretina" riferite alla disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e alla modifica delle destinazioni urbanistiche nell'area pubblica posta a monte dell'azienda
- oltre a rettifiche e modifiche di minore entità.

6. *Proroga dei termini di efficacia delle previsioni del Regolamento Urbanistico inerenti localizzazioni e disciplina di alcuni ambiti a progettazione unitaria.*

Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 24.02.2015

Contenuti: la proroga ai sensi dell'art. 95 comma 12 L.R. 65/2014 interessa n. 12 ambiti a progettazione unitaria; si tratta di mera reiterazione dei termini temporali dell'efficacia delle previsioni dello strumento urbanistico alla data del 27/11/2017.

7. *Variante mediante approvazione progetto di opera pubblica ai sensi dell'art.34 della L.R. 65/2014 per realizzazione I° stralcio ampliamento cimitero di Sieci.*

Adozione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 21.07.2015

Approvazione: Pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT del 30.09.2015

Contenuti: la variante consiste nella riconferma della previsione di Regolamento Urbanistico previgente, mediante l'approvazione dell'ambito a progettazione unitaria "S2-ampliamento cimitero Sieci".

➤ *Varianti di contenuto generale:*

1. *Variante al Piano Strutturale per modifica del criterio di dimensionamento e presa d'atto della deperimetrazione delle aree sensibili ai sensi del PTCP.*

Adozione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 26.05.2005

Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 16.02.2006

Contenuti: la variante consiste nella modifica del criterio di dimensionamento ai fini residenziali di ciascuna Utoe e presa d'atto della deperimetrazione delle aree sensibili ai sensi del PTCP in loc. Castellare a Sieci.

2. *Variante al Regolamento Urbanistico per migliorarne la gestione.*

Adozione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 14.05.2007

Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 31.07.2007

Contenuti: la variante consiste nella modifica, al fine di migliorarne la gestione, di alcuni articoli, delle relative norme e di alcune schede norma, oltre a rettifica di errori materiali.

3. *Variante al Piano Strutturale per modifica al dimensionamento delle attività turistico-ricettive e delle disposizioni qualitative sul sistema della mobilità.*
- Adozione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 21.04.2009  
 Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 23.07.2009  
 Contenuti: la variante riguarda una diversa articolazione del dimensionamento delle attività turistico-ricettive, nonché una diversa formulazione delle disposizioni qualitative sul sistema della mobilità riferite ad ampliamenti del sistema insediativo sia in loc. Docciola a Pontassieve, sia in via della Fonte a Sieci.
4. *Variante generale denominata “2° Regolamento Urbanistico” per la creazione di nuovi ambiti a progettazione unitaria.*
- Adozione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 21.04.2009  
 Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 21.01.2010  
 Contenuti: la variante trasforma 10 aree classificate come “ambiti a progettazione differita” in “ambiti a progettazione unitaria” attribuendogli una disciplina di trasformazione, consiste inoltre nella modifica di alcuni articoli delle norme e schede norma al fine di migliorarne la gestione, nonché a rettifica di perimetrazioni ed errori materiali.
5. *Aggiornamento del quadro conoscitivo di Piano Strutturale e rettifica errori materiali di Regolamento Urbanistico ai sensi dell’art. 21 L.R. 65/2014..*
- Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 09.06.2015  
 Contenuti: adeguamento della carta di ricognizione dei vincoli paesaggistici del Piano Strutturale al Piano Paesaggistico approvato dalla Regione, nonché rettifica di errori materiali rilevati sul RUC

La maggior parte delle varianti, ha riguardato modifiche d’importanza marginale necessarie per migliorare la gestione dello strumento urbanistico e agevolarne la sua attuazione, evidenziando un’accentuata rigidità del Regolamento Urbanistico soprattutto nella disciplina delle aree a progettazione unitaria che talvolta vincola eccessivamente la progettazione attuativa. Tali varianti hanno costituito una criticità perché hanno comportato lunghi tempi per giungere all’approvazione e un notevole dispendio di energie.

#### 4. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

La valutazione dello stato di attuazione delle previsioni di trasformazione viene effettuata distinguendo le aree soggette a piani urbanistici attuativi e quelle ad intervento diretto.

##### 4.1 AMBITI SOGGETTI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Per le trasformazioni più significative il Regolamento Urbanistico individua degli ambiti a progettazione unitaria disciplinati da una specifica scheda norma e trasformabili prevalentemente previa approvazione di Piano Urbanistico Attuativo.

Al momento dell’approvazione il RU prevedeva n. 31 ambiti a progettazione unitaria, aumentati poi a n. 47 a seguito dell’approvazione delle successive varianti.



Le seguenti tabelle mostrano lo stato di attuazione dei 47 ambiti previsti dal RU vigente.

UTOE 1								
denominazione		dimensionamento						stato di attuazione
			residenza	manifatturiero	servizi vendibili			
		utilizzaz. compatibili	[mq Su]	[mq St]	[mc]	[mq St]	p.letto [n.]	
M1	Via Mazzini - lotto A	abitazioni	300	-	-	-	-	intervento realizzato
M2	Cava - via XXV Aprile	abitazioni	7.200	-	-	-	-	previsione decaduta per scadenza quinquennio
M3	Ampl. Cim. Molino	attrezzature	-	-	-	-	-	previsione decaduta per scadenza quinquennio
M4	Via Vecchia	abitazioni	2.300	-	-	-	-	piano attuativo approvato ma non convenzionato
M5a	Costa-Serravalle a monte	produttivo	-	12.262	25.500	2.578	-	piano attuativo da presentare
M5b	Costa-Serravalle a valle	produttivo	-	6.838	14.500	2.577	-	piano attuativo da presentare
F1	Scorna (estensione)	abitazioni	450	-	-	-	-	piano attuativo approvato e convenzionato
D1	Doccia	abit., attr.	2.200	-	-	-	-	piano attuativo da presentare
SB1	Via Piana	abitazioni	2.160	-	-	-	-	intervento realizzato
SB2	Palafreno - via del Sasso	abitazioni	400	-	-	-	-	intervento realizzato
SB3	Ampl. Cim. S.Brigida	attrezzature	-	-	-	-	-	previsione decaduta per scadenza quinquennio
SB5	Scuola via Piana	attrezzature	-	-	-	-	-	intervento realizzato
SB6	Cava di S.Brigida	attività estrattiva	-	-	-	-	-	piano attuativo approvato e convenzionato
SB7	Villetta	produttivo	-	-	-	7.230	65	piano attuativo da presentare
SB8	Carbonaia	produttivo	-	1.900	2.000	-	0	piano attuativo da presentare
SB9	Le Lucole	abitazioni	1.450	-	-	-	-	intervento in corso di realizzazione

UTOE 2								
denominazione		dimensionamento						stato di attuazione
			residenza	manifatturiero	servizi vendibili			
		utilizzazioni compatibili	[mq Su]	[mq St]	[mc]	[mq St]	p.letto [n.]	
MB1	Ampl. Cim. Montebonello	attrezzature	-	-	-	-	-	previsione decaduta per scadenza quinquennio
MB2	Albergo Pian d'Ercole	produttivo	-	-	-	10.508	55	intervento realizzato
MB3	Cartiera Alessandri	abitazioni	2.850	-	-	-	-	piano attuativo da presentare
A1	Acone - ultimo lotto	abitazioni	412	-	-	-	-	piano attuativo approvato e convenzionato

UTOE 3								
--------	--	--	--	--	--	--	--	--

<i>denominazione</i>		<i>dimensionamento</i>						<i>stato di attuazione</i>
			<i>residenza</i>	<i>manifatturiero</i>	<i>servizi vendibili</i>			
		<i>utilizzazioni compatibili</i>	<i>[mq Su]</i>	<i>[mq St]</i>	<i>[mc]</i>	<i>[mq St]</i>	<i>p.letto [n.]</i>	
P1	Mezzana nuova	abit., attr.	10.000	-	-	0	-	intervento realizzato
P2	Ruffino	prod., attr.	-	0	6.000	0	0	piano attuativo da presentare
P2bis	Il Gobbo	abitazioni	-	-	-	-	-	piano attuativo da presentare
P3	Ampl. area Balducci	attrezzature	-	-	-	-	-	previsione decaduta per scadenza quinquennio
P4	Parco della Libertà	attrezzature	-	-	-	-	-	previsione decaduta per scadenza quinquennio
P5	Ampl. Cim. Miseric.	attrezzature	-	-	-	-	-	previsione decaduta per scadenza quinquennio
P7	Area Centauro	produttivo	-	7.751	28.160	7.751	0	piano attuativo approvato e convenzionato
P8	Albergo I Veroni	produttivo	-	-	-	5.510	65	previsione decaduta per scadenza quinquennio
P9	Docciola - Fossato	abitazioni	1.000	-	-	-	-	piano attuativo presentato
P10	Il Cosso	abitazioni	2.000	-	-	-	-	piano attuativo presentato
P11	Aree ex ferroviarie Borgo Verde	misto	8000	-	-	7320	60	piano attuativo da presentare
P12	Aree ex ferroviarie Borgo Nuovo Est	misto	15000	-	-	12000	150	piano attuativo da presentare
P13	Aree ex ferroviarie Borgo Nuovo Ovest	misto	5000	25000	80000	8000	-	piano attuativo da presentare

#### UTOE 4

<i>denominazione</i>		<i>dimensionamento</i>						<i>stato di attuazione</i>
			<i>residenza</i>	<i>manifatturiero</i>	<i>servizi vendibili</i>			
		<i>utilizzazioni compatibili</i>	<i>[mq Su]</i>	<i>[mq St]</i>	<i>[mc]</i>	<i>[mq St]</i>	<i>p.letto [n.]</i>	
S1	I Giani	abitazioni	1.800	-	-	-	-	piano attuativo approvato e convenzionato
S2	Ampl. Cimitero Sieci	attrezzature	-	-	-	-	-	progetto approvato
S3	Ampl. Polisportiva	attrezzature	-	-	-	-	-	previsione decaduta per scadenza quinquennio
S4	I Giani - lotto Ater	abitazioni	1.080	-	-	-	-	intervento in corso di realizzazione
S5	Albergo I Mandorli	produttivo	-	-	-	12.884	70	previsione decaduta per scadenza quinquennio
S6	Lottizz. I Mandorli	abitazioni	6.390	-	-	-	-	intervento realizzato
S7	Castellare	produttivo	-	27.270	96.000	0	-	previsione decaduta per scadenza quinquennio
S8	Via della Fonte nord	abitazioni	1.500	-	-	-	-	piano attuativo da presentare
ML1	Monteloro Bagnacavallo	abitazioni	1.550	-	-	-	-	piano attuativo da presentare
ML1bis	Monteloro ERP	abitazioni	720	-	-	-	-	piano attuativo da presentare
ML2	Ampl. Circolo Monteloro	attrezzature	-	-	-	-	-	previsione decaduta per scadenza quinquennio
ML3	Le Fonti	Abitazioni	3.800	-	-	-	-	intervento realizzato
ML4	Albergo Le Fonti	Produttivo	-	-	-	10.000	-	previsione decaduta per scadenza quinquennio
ML5	Parco Colle Guadagi	attrezzature	-	-	-	-	-	previsione decaduta per scadenza quinquennio

Per una migliore lettura del dato, è stata redatta anche una specifica cartografia relativa allo Stato di Attuazione che si allega al presente documento (Allegato 1) costituita da tavole che individuano graficamente tutti gli ambiti a progettazione unitaria distinguendo con diversi colori quelli attuati (cioè gli ambiti realizzati o per i quali è stato approvato il piano attuativo e stipulata la relativa convenzione), da quelli decaduti (cioè gli ambiti per i quali, ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014, le previsioni urbanistiche hanno perso efficacia per scadenza quinquennale).

Gli ambiti a progettazione unitaria che risultano ad oggi attuati sono 8, e precisamente:

1. M1 – via Mazzini lotto A (UTOE 1):



Ambito residenziale ubicato nella frazione di Molino del Piano, lungo via Mazzini. L'intervento ha visto la realizzazione di un edificio composto da 3 piani e da 3 unità abitative per un totale di 300 mq. di SUL



*Ambito M1 - Vista dell'intervento da valle*

2. SB1 – via Piana (UTOE 1):



Ambito residenziale ubicato nella frazione di Santa Brigida, a valle di via Piana. L'intervento ha visto la realizzazione di quattro edifici composti da 3 piani. Sono state realizzate un totale di 27 unità abitative delle quali 12 in regime di edilizia convenzionata. La SUL totale ammonta a mq. 2.160. Le principali opere di urbanizzazione realizzate oltre alla rete fognaria, idrica, e alle opere di consolidamento del versante, sono un tratto di pista ciclopedonale a valle dell'edificio che

dovrà poi in futuro essere completata al fine di creare un collegamento ciclopedonale alternativo a via Piana.



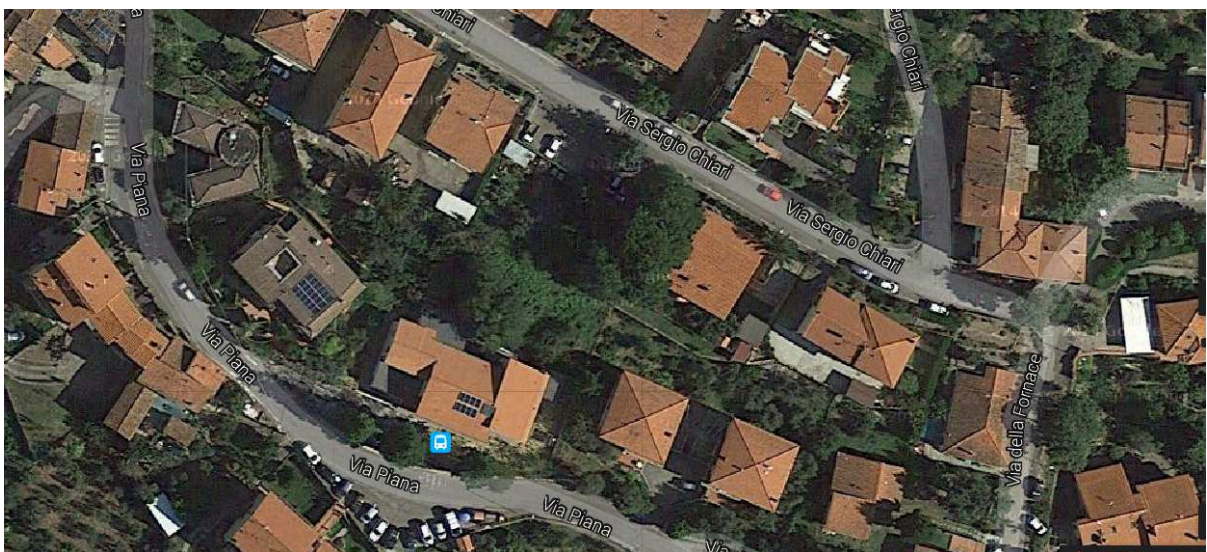
Ambito SB1 – Viste prospettive dell'intervento

3. SB2 – Palafreno - via del Sasso (UTOE 1):



Ambito residenziale ubicato in via del Sasso nella frazione di Santa Brigida. L'intervento ha visto la realizzazione di un edificio composto da n. 4 unità abitative per complessivi 400 mq. di SUL.

4. SB5 – Scuola via Piana (UTOE 1):



5. MB2 – Albergo Pian d’Ercole (UTOE 2)



Ambito turistico ricettivo ubicato nella frazione di Montebonello. L’intervento ha visto la creazione di un complesso turistico-alberghiero mediante la ristrutturazione edilizia dell’edificio esistente con destinazione bar-ristorante-albergo per 21 posti letto in 10 camere, nonché la sistemazione generale della zona circostante con realizzazione di attrezzature di servizio e piscina e di un nuovo edificio di 1.220 mc, in prossimità dell’esistente, sempre destinato ad albergo per 30 posti letto in 16 camere.



Ambito MB2 – Viste prospettive dell’edificio recuperato (a sinistra) e del nuovo edificio (a destra)

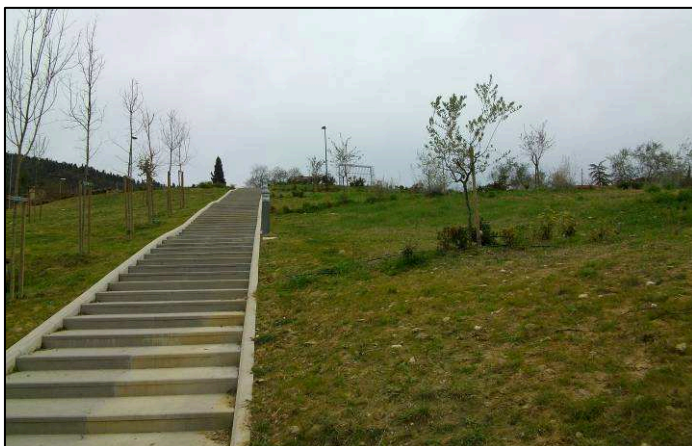
6. P1 – Mezzana (UTOE 3)



Ambito residenziale ubicato nel capoluogo composto da tre comparti non contigui e precisamente:

- comparto P1-A: è stato interessato dalla costruzione di n. 20 alloggi per edilizia pubblica, di n.105 unità abitative di cui 97 alloggi in libero mercato e 8 per edilizia agevolata, nonché la costruzione di locali commerciali per mq. 250 di superficie utile lorda, oltre ad ulteriori mq. 250 di superficie utile lorda da destinare ad utilizzazioni compatibili di cui alla scheda d’ambito del R.U.

- comparto P1B Casa Rossa: l’intervento qui ha attuato solo in parte le previsioni del piano attuativo e del RUC, che per questo ambito prevedevano il restauro degli edifici esistenti denominati Casa Rossa (edificio principale e annesso) e la realizzazione di mq.



Ambito P1 – Comparto P1-c

2500 di superficie utile, con destinazione attrezzature pubbliche sia per la nuova volumetria che per quella esistente. L'intervento realizzato si è limitato al restauro dell'annesso esistente e la sistemazione dell'area circostante.

- PIC Verde Pubblico: l'area è stata sistemata a verde pubblico;

Fra le opere di urbanizzazione eseguite si evidenzia la realizzazione di una fitta maglia di percorsi pedonali e di un lungo tratto della pista ciclopedonale che il RUC prevede come collegamento fra l'istituto superiore e il centro paese.



*Ambito P1 – Viste prospettiche dell'intervento (a sinistra i nuovi edifici, a destra l'annesso di Casa Rossa)*

#### 7. ML3 – Le Fonti (UTOE 4)



L'intervento ha visto la realizzazione di 16 edifici residenziali per un numero complessivo di 38 unità abitative recuperando le volumetrie delle stalle di Rosignano, in particolare nell'ambito in oggetto è stata trasferita la quota di volumetria di mc 13.000. Trattandosi di una zona rurale elevato valore paesaggistico, è stata individuata un'area per l'edificazione non visibile dalla viabilità principale ed è stata scelta una tipologia che ripropone gli schemi tipologici degli edifici rurali presenti nelle aree limitrofe.



*Ambito ML3 – Viste prospettiche dell'intervento*

## 8. S6 – I Mandorli (UTOE 4)



Ambito residenziale ubicato nella frazione di Sieci, a monte della linea ferroviaria. L'intervento ha visto la realizzazione di 14 edifici, dei quali 8 a 2 piani e 6 a 3 piani. Sono state realizzate un totale di 116 unità abitative delle quali 45 in regime di edilizia convenzionata. Le principali opere di urbanizzazione realizzate oltre alla rete fognaria, idrica, alla viabilità carrabile sono la realizzazione della pista ciclopedonale da via dello Stracchino fino alla stazione ferroviaria, un

ampio spazio sistemato a parcheggio e verde pubblico nell'area in prossimità della stazione ferroviaria e del cimitero, l'ampliamento del parcheggio a lato della polisportiva e la sistemazione della viabilità carrabile a collegamento dell'area del cimitero con il quartiere dei Gianì.



*Ambito S6 – Viste prospettiche dell'intervento*



Gli ambiti M1, SB1, SB2, MB2, ML3 e S6 sono previsioni che derivano dal precedente strumento urbanistico la cui attuazione era iniziata prima del Regolamento Urbanistico e che quindi sono stati riconfermati nel RUC. Gli interventi con i quali sono state attuate le previsioni introdotte con il Regolamento Urbanistico sono quelle relative agli ambiti “SB5-Scuola via Piana” e “P1-Mezzana”.

Oltre agli ambiti a progettazione unitaria il Regolamento Urbanistico assoggetta a piano attuativo gli interventi di demolizione e/o ricostruzione e gli interventi di ampliamento più consistenti; si riporta di seguito un elenco di quelli che hanno determinato consumo del dimensionamento del piano strutturale:

<i>denominazione</i>		<i>dimensionamento</i>				
		<i>utilizzazioni compatibili</i>	<i>residenza [mq Su]</i>	<i>manifatturiero [mq St]</i>	<i>servizi vendibili [mq St]</i>	<i>p.letto [n.]</i>
UTOE 1	Via di Doccia 40-42	abitazioni	33	-	-	-
UTOE 1	v.del Vallone,Innocenti	abitazioni	20	-	-	-
UTOE 2	via Battisti, Benvenuti	abitazioni	2030	-	-	-
UTOE 3	Ex falegnameria - v.Veneto	abitazioni	660			
UTOE 3	Var.lott.Mezzana nuova	abitazioni	185			
UTOE 4	Monteloro (ex lotto 5)	abitazioni	713			

#### 4.2 GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Gli interventi edilizi diretti hanno avuto un ruolo rilevante nell'evoluzione degli assetti urbanistici e insediativi in quanto il Regolamento Urbanistico prevede numerose aree di completamento edilizio a corona degli insediamenti esistenti.

Anche se non direttamente interessate dalla perdita di efficacia di cui all'art. 95 della L.R. 65/2014 e quindi dalla revisione del quadro strategico quinquennale del R.U., il dato relativo agli interventi di completamento residenziale è essenziale al fine di predisporre un bilancio complessivo del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

La seguente tabella elenca gli interventi diretti abilitati fino ad oggi che hanno comportato consumo del dimensionamento del piano strutturale.

<i>Denominazione</i>		<i>dimensionamento</i>				
		<i>utilizzazioni compatibili</i>	<i>residenza [mq Su]</i>	<i>manifatturiero [mq St]</i>	<i>servizi vendibili [mq St]</i>	<i>p.letto [n.]</i>
UTOE 1	Ex magazzino via Piana	abitazioni	30	-	-	-
UTOE 1	Nuovo edificio via Piana	abitazioni	249	-	-	-
UTOE 1	Via Piana 6c	abitazioni	25	-	-	-
UTOE 2	Via Trento Barchi	abitazioni	118			
UTOE 2	Via Colognese, 54	abitazioni	70			
UTOE 3	Via del Capitano	abitazioni	44			
UTOE 4	Piazza Vivaldi 1	produttivo			4.000	
UTOE 4	Via della Stazione - Sieci	abitazioni	116			
UTOE 4	Via del Paretaio/Gricigliano	abitazioni	228			
UTOE 4	Via di Gricigliano+varianti	abitazioni	449			
UTOE 4	Via Mascagni	abitazioni	109			
UTOE 4	Area tabernacolo Monteloro	abitazioni	250			
UTOE 4	Via F.lli Bandiera, 22	abitazioni	25			
UTOE 4	Via F.lli Bandiera	abitazioni	54			
UTOE 4	Via del Paretaio	abitazioni	5			
UTOE 4	Via F.lli Bandiera	abitazioni	6			



## 5. LA VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE

Il vigente piano strutturale è stato approvato anteriormente all'entrata in vigore del DPGR 9.2.2007, n.3/R, dunque le funzioni principali in cui si articola il dimensionamento non corrispondono esattamente a quelle elencate all'art.7 del medesimo DPGR. Nel vigente piano strutturale le funzioni principali sono infatti riconducibili a due sole grandi categorie: quella "residenziale", il cui dimensionamento è espresso in metri quadrati di superficie utile lorda, e quella "produttiva" (inclusiva sia delle manifatture che dei servizi vendibili), il cui dimensionamento è espresso in metri quadrati di superficie territoriale.

Nelle seguenti tabelle si riportano i dati relativi al consumo del dimensionamento del PS articolati per UTOE, facendo presente che gli ambiti barrati sono quelli decaduti e quindi non conteggiati ai fini del dimensionamento.

denominazione		sup. terr.	dimensionamento							
			utilizzazioni compatibili	residenza	manifatturiero		servizi vendibili			
		[mq]		[mq Su]	[mq St]	[mc]	[mq St]	p.letto sistema insed. [n.]	p.letto sistemi insediativi minori [n.]	
Utoe 1	M1	Via Mazzini - lotto A	1.104	abitazioni	300	-	-	-	-	-
	M2	Cava - via XXV Aprile	52.685	abitazioni	7.200	-	-	-	-	-
	M3	Ampl. Cim. Molino	1.472	attrezzature	-	-	-	-	-	-
	M4	Via Vecchia	9.165	abitazioni	2.300	-	-	-	-	-
	M5a	Costa - Serravalle a monte	14.840	produttivo	-	12.262	25.500	2.578	-	-
	M5b	Costa - Serravalle a valle	9.415	produttivo	-	6.838	14.500	2.577	-	-
	F1	Scorna (estensione)	3.235	abitazioni	450	-	-	-	-	-
	D0	Lottizzazione Doccia 3	1.834	abitazioni	540	-	-	-	-	-
	D1	Doccia	25.880	abit., attr.	2.200	-	-	-	-	-
	P.att.	Via di Doccia 40-42	62	abitazioni	33	-	-	-	-	-
	SB1	Via degli Scalpellini	7.265	abitazioni	2.160	-	-	-	-	-
	SB2	Palafreno - via del Sasso	2.090	abitazioni	400	-	-	-	-	-
	SB3	Ampl. Cim. S. Brigida	293	attrezzature	-	-	-	-	-	-
	SB4	Nuova scuola via Piana	7.792	attrezzatura	-	-	-	-	-	-
	SB5	Scuola via Piana	2.235	attrezzature	-	-	-	-	-	-
	SB6	Cava di S. Brigida	34.000	attività estrattiva	-	-	-	-	-	-
	SB7	Villetta	7.230	produttivo	-	-	-	7.230	-	65
	SB8	Carbonaia	1.900	produttivo	-	1.900	2.000	-	-	0
	SB9	Le Lucole	11.275	abitazioni	1.450	-	-	-	-	-
	P.costr.	Ex magazzino via Piana	67	abitazioni	30	-	-	-	-	-
P.costr.	Nuovo edificio via Piana	836	abitazioni	249	-	-	-	-	-	
P.costr.	via Piana 6c		abitazioni	25	-	-	-	-	-	
PdR	via del Vallone, Innocenti		abitazioni	20	-	-	-	-	-	
<b>Totale</b>	<b>Molino del Piano</b>	<b>132.433</b>		<b>10.157</b>	<b>21.000</b>	<b>42.000</b>	<b>12.385</b>	<b>0</b>	<b>65</b>	
Dimensionamento massimo del Piano Strutturale (art.24):				21.300	21.000	42.000	32.000	-	-	
Residuo:				11.143	0	0	19.615	-	-	

denominazione		sup. terr.	dimensionamento							
			utilizzazioni compatibili	residenza [mq Su]	manifatturiero [mq St] [mc]		servizi vendibili p.letto sistema insed. [n.]		p.letto sistemi insediativi minori [n.]	
		[mq]								
Utoe 2	MB1	Ampl. Cim. Montebonello	1.182	attrezzature	-	-	-	-	-	-
	MB2	Albergo Pian d'Ercole	13.208	produttivo	-	-	-	10.508	55	-
	MB3	Cartiera Alessandri	8.150	abitazioni	2.850	-	-	-	-	-
	- A1	Acone - ultimo lotto	3.171	abitazioni	412	-	-	-	-	-
	- P.costr.	via Trento Barchi		abitazioni	118	-	-	-	-	-
	- P.costr.	via Colognese, 54	332	abitazioni	70	-	-	-	-	-
	- P.att.	via Battisti, Benvenuti	4.526	abitazioni	2.030	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>Montebonello</b>	<b>29.387</b>			<b>5.480</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.508</b>	<b>55</b>	<b>0</b>

Dimensionamento massimo del Piano Strutturale (art.24):	13.600	3.000	3.000	13.000	-	-
Decremento della quantità incrementata nell'Utoe 3 - Pontassieve:	-4.170	0	0	0	-	-
Dimensionamento massimo del Piano Strutturale con decremento:	9.430	3.000	3.000	13.000	-	-
Residuo:	3.950	3.000	3.000	2.492	-	-

denominazione			sup. terr.	dimensionamento						
				[mq]	utilizzazioni compatibili	residenza	manifatturiero			servizi vendibili
		[mq Su]	[mq St]			[mc]	[mq St]	p.letto sistema insed. [n.]	p.letto sistemi insediativi minori [n.]	
Utoe 3	P1	Mezzana nuova	47.355	abit., attr.	10.000	-	-	-	-	-
	P2	Ruffino	36.341	prod., attr.	-	-	6.000	-	-	-
	P2bis	Il Gobbo	2.757	abitazioni	-	-	-	-	-	-
	P3	Ampl. area Balducci	10.650	attrezzature	-	-	-	-	-	-
	P4	Parco della Libertà	27.370	attrezzature	-	-	-	-	-	-
	P5	Ampl. Cim. Miseric.	13.790	attrezzature	-	-	-	-	-	-
	P6	Aree ex ferroviarie	90.959	abit, prod, attr.	28.000	25.000	53.000	25.000	210	-
	P7	Area Centauro	20.500	produttivo	-	7.751	28.160	7.751	-	-
	P8	Albergo I Veroni	5.510	produttivo	-	-	-	5.510	65	-
	P.att.	Ex falegnameria - v. Veneto	393	abitazioni	660	-	-	-	-	-
	P9	Docciola - Fossato	5.870	abitazioni	1.000	-	-	-	-	-
	P10	Il Cosso	10.375	abitazioni	2.000	-	-	-	-	-
	P11	Aree ex ferroviarie Borgo Verde	20.081	misto	8.000	-	-	7.320	60	-
	P12	Aree ex ferroviarie Borgo Nuovo Est	27.980	misto	15.000	-	-	12.000	150	-
P13	Aree ex ferroviarie Borgo Nuovo Ovest	42.910	misto	5.000	25.000	80.000	8.000	-	-	
var.P.Att	Mezzana nuova		abitazioni	185	-	-	-	-	-	
P.cost.	Via del Capitano		abitazioni	44	-	-	-	-	-	
<b>Totale</b>	<b>Pontassieve</b>	<b>214.562</b>		<b>41.889</b>	<b>32.751</b>	<b>114.160</b>	<b>35.071</b>	<b>210</b>	<b>0</b>	

Dimensionamento massimo del Piano Strutturale (art.24):	41.700	51.000	127.000	58.000	-	-
Incremento massimo del 10% attingendo dall'Utoe 2 - Montebonello:	4.170	-	-	-	-	-
Dimensionamento massimo del Piano Strutturale con incremento:	45.870	51.000	127.000	58.000	-	-
Residuo:	3.981	18.249	12.840	22.929	-	-

denominazione		sup. terr.	dimensionamento							
			utilizzazioni compatibili	residenza	manifatturiero		servizi vendibili			
		[mq]		[mq Su]	[mq St]	[mc]	[mq St]	p.letto sistema insed. [n.]	p.letto sistemi insediativi minori [n.]	
Utoe 4	S0	Lottizz. via Fonte ovest	1.882	abitazioni	250	-	-	-	-	-
	S1	I Giani	16.314	abitazioni	1.800	-	-	-	-	-
	S2	Ampl. Cimitero Sieci	9.253	attrezzature	-	-	-	-	-	-
	<del>S3</del>	<del>Ampl. Polisportiva</del>	<del>42.280</del>	<del>attrezzature</del>	-	-	-	-	-	-
	S4	I Giani - lotto Ater	1.526	abitazioni	1.080	-	-	-	-	-
	<del>S5</del>	<del>Albergo I Mandorli</del>	<del>12.884</del>	<del>produttivo</del>	-	-	-	12.884	70	-
	S6	Lottizz. I Mandorli	46.698	abitazioni	6.390	-	-	-	-	-
	nota 1	Piazza Vivaldi 1	4.000	produttivo	-	-4.000	-12.000	4.000	-	-
	<del>S7</del>	<del>Castellare</del>	<del>27.270</del>	<del>produttivo</del>	-	<del>27.270</del>	<del>96.000</del>	-	-	-
	S8	Via della Fonte nord	5.450	abitazioni	1.500	-	-	-	-	-
	P.costr.	Via della Stazione - Sieci	294	abitazioni	116	-	-	-	-	-
	P.costr.	Via del Paretaio/Gricigliano	691	abitazioni	228	-	-	-	-	-
	P.costr.	Via di Gricigliano+varianti	1.906	abitazioni	449	-	-	-	-	-
	P.costr.	Via Mascagni	371	abitazioni	109	-	-	-	-	-
	ML1	Monteloro Bagnacavallo	13.972	abitazioni	1.550	-	-	-	-	-
	ML1bis	Monteloro ERP	1.609	abitazioni	720	-	-	-	-	-
	<del>ML2</del>	<del>Ampl. Circolo Monteloro</del>	<del>5.806</del>	<del>attrezzature</del>	-	-	-	-	-	-
	ML3	Le Fonti	95.381	abitazioni	3.800	-	-	-	-	-
	<del>ML4</del>	<del>Albergo Le Fonti</del>	<del>76.073</del>	<del>produttivo</del>	-	-	-	10.000	-	-
	<del>ML5</del>	<del>Parco Colle Guadagi</del>	<del>1.266.840</del>	<del>attrezzature gen.</del>	-	-	-	-	-	-
	P.att.	Monteloro (ex lotto 5)	1.378	abitazioni	713	-	-	-	-	-
	P.costr.	Area tabernacolo Monteloro	720	abitazioni	250	-	-	-	-	-
	P.costr.	Via F.lli Bandiera, 22	1.330	abitazioni	25	-	-	-	-	-
	P.costr.	Gianassi via F.lli Bandiera		abitazioni	54	-	-	-	-	-
	P.costr.	del Paretaio		abitazioni	5	-	-	-	-	-
	P.costr.	Via F.lli Bandiera		abitazioni	6	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>Sieci</b>	<b>193.522</b>		<b>19.045</b>	<b>-4.000</b>	<b>-12.000</b>	<b>4.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Dimensionamento massimo del Piano Strutturale (art.24):				34.000	37.000	96.000	31.000	-	-	
Residuo:				14.955	41.000	108.000	27.000	-	-	

	dimensionamento					
	residenza	manifatturiero		servizi vendibili		
	[mq Su]	[mq St]	[mc]	[mq St]	p.letto sistema insed. [n.]	p.letto sistemi insediativi minori [n.]
<b>Totale generale</b>	<b>76.571</b>	<b>49.751</b>	<b>144.160</b>	<b>61.964</b>	<b>265</b>	<b>65</b>

Dimensionamento massimo del Piano Strutturale (art.24):	110.600	112.000	268.000	134.000	400	200
Residuo:	34.029	62.249	123.840	72.036	135	135

## 6. LO STATO DELLE RISORSE

Il PS e il 1<sup>a</sup> RUC di Pontassieve sono antecedenti all'entrata in vigore del DPGR 9.2.2007 n 4/R e il PS anche all'entrata in vigore della Legge Regionale 1/2005, pertanto non è stata eseguita la Valutazione Integrata. La valutazione degli effetti ambientali del PS è stata redatta in applicazione dell'art. 32 della L.R. 5/95 e sulla base delle indicazioni della Dgr 14 dicembre 1998 n. 1541.

Il 2<sup>a</sup> RUC, elaborato negli anni 2009-2010, è stato sottoposto a Valutazione Integrata secondo quanto previsto dal Regolamento di attuazione dell'art. 11 comma5 della L.R.1/2005 approvato con DPGR 9.02.2007 n.4/R.

L'analisi dello stato attuale delle risorse da effettuare dovrà utilizzare i medesimi indicatori ambientali utilizzati nelle valutazioni effettuate in sede di approvazione del PS e RUC originari e nel Rapporto Ambientale della Valutazione Integrata relativa al 2<sup>a</sup> RUC, e verrà effettuata nell'ambito del 3<sup>a</sup> Regolamento Urbanistico, in corso di elaborazione.