



Comune di Pontassieve
Area Governo del Territorio
SERVIZIO ASSETTO TERRITORIALE

REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME

APPENDICE 2
(estratto schede norma P2, P11, P12, P13)

SCHEDA NORMA RELATIVE AGLI AMBITI A
PROGETTAZIONE UNITARIA

Comparti

L'ambito è composto dai seguenti comparti:

P2-A: Cantine nord
P2-B: Cantine sud

Principali dati conoscitivi

Comparto:	P2-A	P2-B	Totale
<i>Superficie territoriale:</i>	Mq 29.933	mq 6.408	mq 36.341
<i>Superficie coperta:</i>	Mq 12.545	mq 4.703	mq 17.248
<i>Volume degli edifici:</i>	Mc 128.000	mc 45.955	mc 173.955
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>manifatture</i>	<i>manifatture</i>	

Il nuovo assetto

Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:

Il piano attuativo dovrà prevedere il potenziamento dell'attività delle Cantine Ruffino, la riorganizzazione funzionale e produttiva dell'intera area, la ristrutturazione delle cantine sud, localizzate lungo la ferrovia. L'edificio denominato cantine sud, potrà essere ristrutturato per recuperare ulteriori spazi per uffici, attività direzionali, espositive, etc.. Quest'ultimo intervento dovrà relazionarsi alle trasformazioni urbane dell'area ferroviaria soprattutto nella ridefinizione degli spazi scoperti, che dovranno assumere un diverso carattere, di completa connessione sia con le nuove funzioni, sia con i nuovi spazi aperti della ex area ferroviaria.

Invarianti strutturali:

- conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;

Strumento di attuazione: piano attuativo

Antecedentemente all'entrata in vigore del piano attuativo potrà essere effettuato quanto segue:

- gli edifici esistenti potranno essere oggetto di interventi per recuperare ulteriori spazi per uffici, attività direzionali, espositive, etc.;
- installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili comportanti anche modifica della copertura fermo restando che gli eventuali aumenti di volumetria siano computati ai fini della verifica del rispetto delle quantità della scheda norma;
- potranno essere ammessi interventi di ampliamento per realizzare strutture funzionali all'attività produttiva quali ad esempio tettoie, logge o simili nel rispetto dei quantitativi massimi previsti dall'art. 47.5 dell'elaborato "e" del regolamento urbanistico, nonché aumenti di SUL all'interno degli edifici esistenti che non comportino aumenti di volume. Tali quantitativi dovranno essere computati ai fini della verifica del rispetto delle quantità della scheda norma.
- realizzazione di volumi tecnici.

Qualora gli interventi sopra elencati determinino nel loro complesso un aumento di volume maggiore a mc.1200 (20% della volumetria massima ammessa dalla presente scheda norma), o in caso di ristrutturazione dell'edificio denominato "cantine sud", dovrà essere effettuata la cessione al Comune dell'area di mq 530 di cui al punto 3 del successivo paragrafo "Prescrizioni quantitative", finalizzati alla realizzazione di un percorso di collegamento fra Borgo Verde e Borgo Nuovo, lungo la ferrovia.

Prescrizioni quantitative

1. Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>Volume di edificio</i>): 1.1 utilizzazione <i>manifatture</i>	mc 6.000
2 <i>Altezza degli edifici</i> (massima)	m. 13
3 Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico	mq 530 nel comparto P2-B, finalizzati alla realizzazione di un percorso di collegamento fra Borgo Verde e Borgo Nuovo, lungo la ferrovia
4 Quantità minima di parcheggi privati: 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>

Utilizzazioni compatibili

17. <i>manifatture, limitatamente a:</i> 17.3. <i>artigianato e industria di produzione di beni vari</i>	22. <i>attività direzionali</i> 23. <i>erogazioni dirette di servizi</i> 32. <i>mobilità meccanizzata</i>
---	---

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica: si assegna **classe III** di **fattibilità** all'intervento.

La realizzazione dell'intervento dovrà essere supportata da idonee indagini geognostiche al fine di poter svolgere le necessarie considerazioni geotecniche e verifiche di stabilità del caso su sezioni allo stato attuale e di progetto sviluppate a livello di versante. 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.

Valutazione ambientale:

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

Per le indicazioni di fattibilità ambientale di carattere generale sulle diverse risorse si rimanda al Rapporto Ambientale (elaborato G.4 costitutivo del Regolamento Urbanistico).

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

Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:

Insediamiento urbano recente prevalentemente produttivo

Attrezzatura

Parcheggio

Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

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

<i>Comparto:</i>	<i>P11</i>
<i>Superficie territoriale:</i>	<i>mq 20.081</i>
<i>Superficie coperta:</i>	<i>mq 4.790</i>
<i>Volume degli edifici:</i>	<i>mc 27.843</i>
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>attrezzatura ferroviaria dismessa</i>

Il nuovo assetto**Descrizione e obiettivi delle trasformazioni, invariati strutturali:***Obiettivi della trasformazione:*

Si rimanda alle “Linee guida per l’attuazione delle ex-aree ferroviarie di Pontassieve”, si riportano comunque di seguito in estrema sintesi:

- realizzazione di una parte di città caratterizzata da uno spiccato mix funzionale
- delocalizzazione di funzioni pubbliche attualmente collocate in altre sedi
- realizzazione di un parcheggio di interscambio con la rete del trasporto pubblico locale
- insediamento di funzioni di interesse pubblico per riqualificare la città
- riqualificazione di via Aretina quale nuovo viale di accesso alla città
- riqualificazione degli spazi pubblici confinanti con le ex-aree ferroviarie
- realizzazione di una rete di connessioni ciclo-pedonali con il resto della città
- integrazione e connessione con gli spazi pubblici relazionati al comparto

Invarianti strutturali:

- potranno essere demoliti tutti gli edifici esistenti

Strumento di attuazione: piano attuativo

Prescrizioni quantitative

<p>1. Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>Superficie utile lorda</i>):</p> <p>1.1 per <i>abitazioni ordinarie, specialistiche o collettive</i></p> <p>1.2 per tutte le altre utilizzazioni compatibili</p>	<p>mq. 8.000</p> <p>mq. 9.000</p> <p>mq. 4.000 per edificio pubblico</p>
<p>2. Numero massimo di <i>Posti letto</i> per <i>attività ricettive</i></p>	<p>n. 60</p>
<p>3. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico da destinare a verde e altri spazi attrezzati (art.3.c e art.5.2 DM 1444/68)</p>	<p>mq. 9.000 (ivi compresa l'area di sedime dell'edificio pubblico)</p>
<p>4. Quantità minima di parcheggi privati (reperibili anche sotto le aree di cui al punto 3):</p> <p>4.1 <i>di pertinenza</i> a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42 e art.10 Del.CR 137/99)</p> <p>4.2 <i>di relazione</i> per utilizzazioni di <i>commercio al dettaglio</i> (art.10 Del.CR 137/99)</p>	<p>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></p> <p>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></p>
<p>5. Quantità minima di parcheggi pubblici (reperibili anche sotto le aree di cui al punto 3):</p> <p>5.1 per le nuove <i>abitazioni ordinarie</i> (art.3.d DM 1444/68)</p> <p>5.2 per le tutte le altre utilizzazioni compatibili (art.5.2 DM 1444/68)</p> <p>5.3 quantità minima di posti auto nei parcheggi di interscambio con la rete del trasporto pubblico locale (in aggiunta ai precedenti)</p> <p>Nel caso di suddivisione dell'ambito in più unità minime di intervento, la convenzione potrà prevedere che i parcheggi pubblici previsti all'interno della singola unità possano essere monetizzati per la realizzazione in altre unità minime di intervento.</p>	<p>2,5 mq ogni 80 mc di <i>Volume di edificio</i> per tale utilizzazione</p> <p>40% della <i>Superficie utile lorda</i> di nuova edificazione per tali utilizzazioni</p> <p>500 posti</p>

Utilizzazioni compatibili

- | | |
|---|--|
| <i>13. abitazioni ordinarie</i> | <i>22. attività direzionali</i> |
| <i>15. abitazioni specialistiche</i> | <i>23. erogazioni dirette di servizi</i> |
| <i>16. abitazioni collettive</i> | <i>24. strutture per l'istruzione</i> |
| <i>19. commercio al dettaglio, limitatamente a:</i> | <i>25. strutture culturali</i> |
| <i>19.1. esercizi di vicinato</i> | <i>26. strutture associative</i> |
| <i>19.2. medie strutture di vendita</i> | <i>27. strutture ricreative</i> |
| <i>19.6. pubblici esercizi</i> | <i>28. strutture religiose</i> |
| <i>19.7. mense</i> | <i>29. strutture sanitarie e assistenziali</i> |
| <i>19.8. commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche</i> | <i>32. mobilità meccanizzata</i> |
| <i>20. attività di supporto al commercio limitatamente a:</i> | <i>33. mobilità ferroviaria</i> |
| <i>20.1. magazzini</i> | <i>35. attrezzature tecnologiche</i> |
| <i>20.3. esposizioni merceologiche</i> | |
| <i>21. attività ricettive</i> | |

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica:

Si veda la fattibilità geologica certificata in sede di Accordo di Programma, costituita dall'allegato C7 alla Deliberazione C.C. n.128 del 30.10.2003 con cui l'Accordo è stato ratificato.

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.4 costitutivo del Regolamento Urbanistico).

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

Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:

Insediamiento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto

Attrezzatura

Verde pubblico

Parcheggio

Viabilità esistente

Utoe n.3	Ambito a progettazione unitaria: P12 – Ex Aree ferroviarie BORGO NUOVO EST
-----------------	---

<u>Comparti</u>
L'ambito è composto da un unico comparto

<u>Principali dati conoscitivi</u> (fonte: cartografia digitale CTR 2k)	
Comparto:	P12
Superficie territoriale:	mq 27.980
Superficie coperta:	mq 1.930
Volume degli edifici:	mc 7.250
Utilizzazione principale:	attrezzatura ferroviaria dismessa

<u>Il nuovo assetto</u>
<p>Descrizione e obiettivi delle trasformazioni, invarianti strutturali:</p> <p><i>Obiettivi della trasformazione:</i> Si rimanda alle “Linee guida per l’attuazione delle ex-aree ferroviarie di Pontassieve”, si riportano comunque di seguito in estrema sintesi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di una parte di città caratterizzata da uno spiccato mix funzionale - riqualificazione di via Aretina quale nuovo viale di accesso alla città - riqualificazione degli spazi pubblici confinanti con le ex-aree ferroviarie - realizzazione di una rete di connessioni ciclo-pedonali con il resto della città - integrazione e connessione con gli spazi pubblici relazionati al comparto <p><i>Invarianti strutturali:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - potranno essere demoliti tutti gli edifici esistenti ad eccezione dell’edificio di interesse culturale limitato all’assetto esterno costituito dalla palazzina uffici anni ’30, di mc 3.750, individuata nella tavola d3.1 del regolamento urbanistico - realizzazione del collegamento ciclopedonale con Borgo Verde - mantenere l’asservimento carrabile per mezzi pesanti dalla ss.67 all’ex-casello ferroviario e fabbricato ricovero carrelli - mantenere l’asservimento ciclo-pedonale dalla ss.67 al sottopasso ferroviario a servizio di RFI
Strumento di attuazione: piano attuativo

Prescrizioni quantitative

1. Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>Superficie utile lorda</i>): 5.4 per <i>abitazioni ordinarie, specialistiche o collettive</i> 1.1 per tutte le altre utilizzazioni compatibili	mq. 15.000 mq. 15.000
2. Numero massimo di <i>Posti letto</i> per <i>attività ricettive</i>	n. 150
3. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico da destinare a verde e altri spazi attrezzati (art.3.c e art.5.2 DM 1444/68)	mq. 8.000
4. Quantità minima di parcheggi privati (reperibili anche sotto le aree di cui al punto 3): 4.1 <i>di pertinenza</i> a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42 e art.10 Del.CR 137/99) 4.2 <i>di relazione</i> per utilizzazioni di <i>commercio al dettaglio</i> (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> 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>
5. Quantità minima di parcheggi pubblici (reperibili anche sotto le aree di cui al punto 3): 5.1 per le nuove <i>abitazioni ordinarie</i> (art.3.d DM 1444/68) 5.2 per le tutte le altre utilizzazioni compatibili (art.5.2 DM 1444/68)	2,5 mq ogni 80 mc di <i>Volume di edificio</i> per tale utilizzazione 40% della <i>Superficie utile lorda</i> di nuova edificazione per tali utilizzazioni

Utilizzazioni compatibili

- | | |
|---|--|
| <i>13. abitazioni ordinarie</i> | <i>22. attività direzionali</i> |
| <i>15. abitazioni specialistiche</i> | <i>23. erogazioni dirette di servizi</i> |
| <i>16. abitazioni collettive</i> | <i>24. strutture per l'istruzione</i> |
| <i>19. commercio al dettaglio, limitatamente a:</i> | <i>25. strutture culturali</i> |
| <i>19.1. esercizi di vicinato</i> | <i>26. strutture associative</i> |
| <i>19.2. medie strutture di vendita</i> | <i>27. strutture ricreative</i> |
| <i>19.6. pubblici esercizi</i> | <i>28. strutture religiose</i> |
| <i>19.7. mense</i> | <i>29. strutture sanitarie e assistenziali</i> |
| <i>19.8. commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche</i> | <i>32. mobilità meccanizzata</i> |
| <i>20. attività di supporto al commercio limitatamente a:</i> | <i>33. mobilità ferroviaria</i> |
| <i>20.1. magazzini</i> | <i>35. attrezzature tecnologiche</i> |
| <i>20.3. esposizioni merceologiche</i> | |
| <i>21. attività ricettive</i> | |

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica:

Si veda la fattibilità geologica certificata in sede di Accordo di Programma, costituita dall'allegato C7 alla Deliberazione C.C. n.128 del 30.10.2003 con cui l'Accordo è stato ratificato.

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.4 costitutivo del Regolamento Urbanistico).

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

Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:

Insediamiento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto

Attrezzatura

Verde pubblico

Parcheggio

Viabilità esistente

Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

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

Comparto:	P13
Superficie territoriale:	mq 42.910
Superficie coperta:	mq 6.375
Volume degli edifici:	mc 44.500
Utilizzazione principale:	attrezzatura ferroviaria dismessa

Il nuovo assetto**Descrizione e obiettivi delle trasformazioni, invariati strutturali:***Obiettivi della trasformazione:*

Si rimanda alle “Linee guida per l’attuazione delle ex-aree ferroviarie di Pontassieve”, si riportano comunque di seguito in estrema sintesi:

- realizzazione di una parte di città caratterizzata da uno spiccato mix funzionale
- riqualificazione di via Aretina quale nuovo viale di accesso alla città
- riqualificazione degli spazi pubblici confinanti con le ex-aree ferroviarie
- realizzazione di una rete di connessioni ciclo-pedonali con il resto della città
- integrazione e connessione con gli spazi pubblici relazionati al comparto

Invarianti strutturali:

- potranno essere demoliti tutti gli edifici esistenti
- salvaguardia dell’insediamento urbano storico della fattoria I Veroni con cui confina ad ovest il comparto, mediante la realizzazione di una fascia di verde arborato di almeno 30 metri da detto confine, entro la quale non ubicare alcun edificio fuori terra
- mantenere l’asservimento carrabile per mezzi pesanti dalla ss.67 all’ex-casello ferroviario e fabbricato ricovero carrelli
- mantenere l’asservimento ciclo-pedonale dalla ss.67 al sottopasso ferroviario a servizio di RFI

Strumento di attuazione: piano attuativo

Prescrizioni quantitative

1. Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>Superficie utile lorda</i>): 5.5 per <i>abitazioni ordinarie, specialistiche o collettive</i> 1.1 per tutte le altre utilizzazioni compatibili	mq. 5.000 mq. 22.000
2. Edificabilità massima ammessa per <i>manifatture</i> (espressa in volume di edificio) con esclusione di industrie a rischio di incidente rilevante o insalubri di classe I	mc. 80.000
3. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico da destinare a verde e altri spazi attrezzati (art.3.c e art.5.2 DM 1444/68)	mq. 12.000
4. Quantità minima di parcheggi privati (reperibili anche sotto le aree di cui al punto 3): 4.1 <i>di pertinenza</i> a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42 e art.10 Del.CR 137/99) 4.2 <i>di relazione</i> per utilizzazioni di <i>commercio al dettaglio</i> (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> 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>
5. Quantità minima di parcheggi pubblici (reperibili anche sotto le aree di cui al punto 3): 5.1 per le nuove <i>abitazioni ordinarie</i> (art.3.d DM 1444/68) 5.2 per le tutte le altre utilizzazioni compatibili (art.5.2 DM 1444/68)	2,5 mq ogni 80 mc di <i>Volume di edificio</i> per tale utilizzazione 40% della <i>Superficie utile lorda</i> di nuova edificazione per tali utilizzazioni

Utilizzazioni compatibili

13. abitazioni ordinarie
15. abitazioni specialistiche
16. abitazioni collettive
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

22. attività direzionali
23. erogazioni dirette di servizi
24. strutture per l'istruzione
25. strutture culturali
26. strutture associative
27. strutture ricreative
28. strutture religiose
29. strutture sanitarie e assistenziali
32. mobilità meccanizzata
33. mobilità ferroviaria
35. attrezzature tecnologiche

(*) Non sono ammissibili trasformazioni fisiche o funzionali che comportino l'attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante o insalubri di classe I

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica:

Si veda la fattibilità geologica certificata in sede di Accordo di Programma, costituita dall'allegato C7 alla Deliberazione C.C. n.128 del 30.10.2003 con cui l'Accordo è stato ratificato.

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.4 costitutivo del Regolamento Urbanistico).

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 produttivo

Attrezzatura

Verde pubblico

Parcheggio

Viabilità esistente