



Comune di Pontassieve
Area Governo del Territorio
SERVIZIO ASSETTO TERRITORIALE

Oggetto: Adozione piano attuativo di iniziativa pubblica relativo all'ambito a progettazione unitaria "P11 – Borgo Verde" facente parete delle ex aree ferroviarie - (P.E. 2014/164).

**VERIFICA DI COERENZA CON GLI
STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
(ai sensi dell'art.16 comma 2 e 3 L.R. 1/2005 e punto 9 Circolare Del.GR 289/2005)**

DESCRIZIONE SINTETICA DEL PIANO

Il piano ha per oggetto l'ex area ferroviaria denominata "BORGO VERDE", la quale si estende per circa due ettari da piazza Stazione alle "Cantine Ruffino" ed è delimitata dai due assi infrastrutturali tra loro paralleli quali la via Aretina a nord e la linea ferroviaria a sud.

Il Piano Attuativo prevede, coerentemente con le linee guida ed il R.U., di realizzare *"una parte di città caratterizzata da uno spiccato mix funzionale"* attraverso interventi di trasformazione/riqualificazione, i quali comprendono:

1. interventi di demolizione e bonifica ambientale;
2. interventi di nuova costruzione con destinazioni multi-funzionali sia pubbliche che private;
3. interventi di urbanizzazione primaria e secondaria e di arredo urbano.

Il Piano Attuativo è suddiviso in quattro Unità Minima d'Intervento (UMI) che rappresentano gli ambiti minimi di progettazione ai fini delle richieste del titolo abilitativo e risultano così suddivise:

- UMI 1 - destinazione polifunzionale con parcheggi pubblici interrati
- UMI 2 - destinazione residenziale (superficie fondiaria 4.258 mq)
- UMI 3 - destinazione "Casa della salute" ASL (superficie fondiaria 1.850 mq)
- UMI 4 - destinazione polifunzionale con parcheggi pubblici interrati

Relativamente alla UMI 2 si richiama la direttiva di Giunta Municipale n.32 del 13.02.2014 in merito all'indirizzo di destinare tutta la capacità edificatoria residenziale di Borgo Verde verso la progettazione di residenze dedicate all'housing sociale.

Relativamente alla UMI 3 si richiama il protocollo di intesa per la realizzazione della "Casa della salute – Valdisieve" sottoscritto in data 21.03.2014 tra i comuni di Pelago, Pontassieve, Rufina e l'Asl 10 Firenze.

Ogni UMI comprende l'area destinata all'edificazione, quella destinata agli spazi pubblici e quella funzionale agli edifici, comprensiva della viabilità di accesso, degli spazi di sosta pertinenziali e della sistemazioni a verde/giardino anche a gestione privata e, ove indicato, anche le aree pubbliche destinate alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare contestualmente all'intervento.

I parametri urbanistici del piano di lottizzazione sono di seguito elencati:

Superficie territoriale ambito = 20.081 mq, così suddivisa:

UMI 1	-	3.570 mq
UMI 2	-	8.553 mq
UMI 3	-	4.208 mq
UMI 4	-	3.750 mq

Superficie fondiaria UMI 2-3 = 6.108 mq

Indice di fabbricabilità territoriale max = 3,60 mc/mq

Indice fondiario max = 7,00 mc/mq

Volume edificabile max = 70.700 mc

Superficie Utile Lorda abitazioni max = 8000 mq

Superficie Utile Lorda altre destinazioni max = 9000 mq

Superficie Utile Lorda edificio ASL max = 4000 mq

N. piani fuori terra dalla via Aretina max = 6 (da realizzarsi in modo discontinuo)

N. piani interrati e seminterrati max = 4

Altezza edifici max = 20,0 ± 1,0 mt (quota 111,97 mslm ± 1 mt) riferita al caposaldo fisso individuato nella tavola n.4 e n.5 (quota 91,97 mslm)

N. unità abitative max = 100

N. posti auto parcheggio interscambio = 500 (corrispondente a circa 12.200 mq)

N. posti auto parcheggi pubblici = 250 (corrispondente a circa 6.100 mq)

Superficie aree a verde e spazi attrezzati = 9.496 mq

Per quanto riguarda la dotazione minima di parcheggi privati di pertinenza a tutte le utilizzazioni compatibili e di relazione per il commercio al dettaglio si rimanda alle prescrizioni di scheda norma.

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare comprendono la viabilità pubblica, i percorsi pedonali e ciclabili, i parcheggi, il verde pubblico, l'illuminazione pubblica, l'arredo urbano, gli impianti tecnici e le infrastrutture a rete (fognatura, rete di distribuzione energia elettrica, gas metano, acqua, telefonia e rete pubblica wi-fi). Le opere comprendono inoltre la riqualificazione di alcuni spazi pubblici esterni al comparto, quali la via Aretina nel tratto tra piazza della stazione e lo svincolo con via Guido Reni, piazza Gramsci e piazza della Stazione. In merito a quest'ultima si previsa che la proprietà è di Ferrovie, concesso in uso al Comune in virtù di una convenzione del 1934, pertanto qualunque intervento nella piazza dovrà essere concordato con Ferrovie.

<p align="center">ACQUISIZIONE PARERI RICHIESTI PER LEGGE, SEGNALAZIONI, PROPOSTE, CONTRIBUTI E CONDIZIONI FORMULATE DA ALTRI SOGGETTI INTERESSATI</p>

PARERI:

- parere della Commissione Edilizia espresso in data 14.03.2014: *“Parere favorevole, si suggerisce di valutare l'accorpamento delle rampe di accesso ai piani interrati almeno nella parte residenziale”*;
- deposito delle indagini geologico-tecniche e idrologico-idrauliche presso l'Ufficio del Genio Civile, effettuato in data 27.03.2014, iscritto nel registro dei depositi al n.3146, nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4 dell'art.62 L.R. 1/05;
- pareri degli uffici comunali:
 - U.O.C. Lavori Pubblici espresso in data 24.03.2014: *“parere favorevole con alcune perplessità sulle scelte progettuali assunte in merito al sistema della mobilità e dei parcheggi”*;
 - Ufficio Polizia Municipale espresso in data 02.04.2014: *“parere favorevole previa verifica di una serie di proposte relative alla mobilità ed ai parcheggi”*;
- direttiva G.M. del 03.04.2014 con la quale è stato espresso, ai sensi dell'art.62.7 norme RU, *parere favorevole*;
- pareri dei futuri soggetti gestori:
a seguito della conferenza servizi convocata in data 20.02.2014 presso la sede comunale ai sensi

dell'art. 14 della L. 241/90, sono stati espressi i seguenti pareri:

- Toscana Energia: favorevole mediante realizzazione di singoli allacci con riduttore di pressione sulla via Aretina;
- Telecom Italia: favorevole con necessità di collegare le utenze ad un armadio unico da collocare in posizione baricentrica;
- Aer: favorevole senza gravare sulle postazioni esistenti e realizzando le nuove postazioni sulla via Aretina, con possibilità di soluzioni innovative interrato;
- Enel Distribuzione: favorevole prevedendo lo spostamento della linea a 15.000 volt esistente e la realizzazione di 2 o 3 cabine elettriche di distribuzione, le quali eventualmente potrebbero essere integrate in edifici di servizi (dove non è prevista permanenza di persone oltre le 8 ore).

Publiacqua, che non ha partecipato alla conferenza servizi ha trasmesso il proprio parere per PEC (prot.4324 del 20.02.2014) richiedendo quanto segue:

- estensione della rete idrica su via Aretina e su un tratto di via Guido Reni
- posa dell'infrastruttura fognaria sulla viabilità pubblica prevista dal piano attuativo prevedendo reti separate per le acque meteoriche e per le acque nere.

Nella planimetria allegata al parere la nuova rete idrica su via Aretina viene estesa oltre lo stabilimento Ruffino fino all'edificio denominato "Il gobbo". Si valuta questa indicazione come un'anticipazione sul prolungamento della rete che dovrà essere effettuato per l'urbanizzazione di Borgo Nuovo, ritenendo eccessivamente oneroso far gravare opere di urbanizzazione di Borgo Nuovo sull'ambito di Borgo Verde. Tale aspetto verrà chiarito meglio in fase di stesura del progetto definitivo delle urbanizzazioni.

- in conformità a quanto previsto dall'art.28 comma 5 L.1150/42 i soggetti attuatori dovranno stipulare una convenzione col Comune. Tale convenzione verrà sottoscritta per ogni UMI in conformità allo schema tipo predisposto.

RIEPILOGO CONDIZIONI DA INDICARE NELLA DELIBERAZIONE

Il rilascio dei permessi da costruire è subordinato alle seguenti condizioni:

- 1.1. ottenimento di deroga da parte di ferrovie in merito alla realizzazione di parte delle urbanizzazioni (parcheggio pubblico interrato e parco urbano) nella fascia di rispetto ferroviario (art.49 DPR 11.07.1980 n.753);
- 1.2. ottenimento dell'autorizzazione da parte di ferrovie per l'intervento di riqualificazione di piazza della Stazione;
- 1.3. riduzione della fascia di rispetto cimiteriale dal "Cimitero Ruffino" per il quale è già stato ottenuto il parere favorevole della ASL ai sensi dell'art.338 c.4 RD1265/34 (prot. n.7042 del 21.03.2014).

Il progetto edilizio e il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dovranno recepire le prescrizioni:

- 2.1 impartite dalla Conferenza dei Servizi degli enti gestori nel verbale della seduta del 20.02.2014;
- 2.2 impartite da Publiacqua con parere del 20.02.2014 prot. 4324, intendendo l'estensione della rete idrica su via Aretina limitata all'incrocio con via Guido Reni;
- 2.3 indicate nella relazione idraulica (All.8) in merito alla realizzazione di scolmatori di piena in corrispondenza dei collettori fognari prossimi alla ferrovia.
- 2.4 indicate nella relazione geologica di fattibilità (All.6) redatta dal Dott. Geol. Riccardo Martelli, in particolare i paragrafi 5.4, 6.2, 6.3 e 6.4.

La stesura dei progetti edilizi e delle opere di urbanizzazione deve tener conto che l'ambito territoriale interessato dal piano attuativo è assoggettato alle seguenti salvaguardie:

- 3.1 linea interrata elettrodotta 15 KV, per la quale è prevista la modifica del tracciato;
- 3.2 clima acustico e impatto acustico D.P.C.M. 05/12/1997, da cui le prescrizioni riportate all'art.6 delle NTA in merito alle caratteristiche degli edifici, nonché quanto riportato all'art.10 delle NTA e all'allegato n.7 – *Valutazione previsionale ante-operam del clima acustico dell'area e dell'impatto acustico delle sorgenti infrastrutturali*. Per quanto riguarda specificamente la sorgente ferroviaria si dovrà considerare quanto contenuto nel piano di risanamento acustico redatto da RFI ai sensi del D.M. 29/11/2000 per il tratto in questione.

3.3 PPRG di Firenze Il stralcio - area potenzialmente inquinata (All. 5 – Tab6 – ATO6), da cui consegue che qualunque intervento nell'area è subordinato al piano di caratterizzazione ed eventualmente alla successiva bonifica.

Infine, il progetto dovrà valutare i suggerimenti ed approfondire gli aspetti progettuali evidenziati nei seguenti pareri:

- 4.1 della Commissione Edilizia del 14.03.2014 con il suggerimento di accorpare le rampe almeno nella parte residenziale;
- 4.2 degli uffici comunali Lavori Pubblici con parere del 24.03.2014 e Polizia Municipale con parere del 02.04.2014, con il suggerimento di studiare meglio il sistema della mobilità, soprattutto del trasporto pubblico, e dei parcheggi.

VERIFICA DEL RISPETTO DELLE NORME LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI E DI COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

RISPETTO DELLE NORME LEGISLATIVE:

Gli atti di governo del territorio in oggetto sono conformi alle norme legislative e regolamentari vigenti, in particolare:

- rispettano i principi generali di cui al capo I del titolo I della LR 1/05 come si evince dall'elaborato "Valutazione degli effetti ambientali e bilancio complessivo degli effetti su tutte le risorse essenziali del territorio" redatto dal Dirigente Area Governo del Territorio Ing. Alessandro Degl'Innocenti, nonché dall'elaborato All.9 "Valutazione ambientale" redatto dai progettisti Arch. Gianni Vivoli e Arch. Rosa Di Fazio che fanno parte degli elaborati costituenti il piano attuativo. Detti elaborati di valutazione sono stati redatti nel rispetto del principio generale dettato dall'art.3.3 LR 1/05 e non costituiscono elaborazioni del processo di valutazione integrata di cui al regolamento regionale 9.2.2007 n.4/R, in quanto il piano attuativo in esame è escluso dalla valutazione integrata in base a quanto disposto dall'art. 11 commi 2 e 4 della L.R.1/2005 come modificato dall'art. 36 della L.R. 10/2010 e per la motivazione riportata nell'elaborato di valutazione sopra richiamato;
- rispettano le disposizioni di cui al regolamento regionale 09.02.2007 n.2/R (disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti). A tal proposito si sintetizzano i contenuti del piano che sono orientati al raggiungimento di obiettivi di qualità, facendo riferimento all'articolazione del regolamento regionale:

Capo II (Dotazione di infrastrutture per la mobilità, di verde, di arredo urbano e di altre opere di urbanizzazione)

La mobilità riguarda la riorganizzazione della via Aretina attraverso la traslazione dell'asse stradale, l'allargamento del marciapiede esistente e la creazione di un nuovo marciapiede lato ferrovia di larghezza minima 3 mt. Complessivamente la superficie dell'ambito destinata alla riqualificazione della viabilità è pari a 2.195 mq.

Le infrastrutture per l'organizzazione della sosta saranno ubicate ai piani interrati e seminterrati, come schematizzato nelle tavole n.4 e n.5.

Il criterio di dimensionamento dei parcheggi privati, coerentemente a quanto previsto in scheda norma e a quanto disposto dall'art. 67 comma 1 delle norme R.U., fa riferimento all'art.41 sexies L.1150/42 (1 mq ogni 10 mc di volume), garantendo almeno un posto auto per ogni unità immobiliare residenziale, da maggiorare di 0,05 mq ogni 10 mc di volume di edificio utilizzato per gli esercizi di vicinato di commercio al dettaglio.

Il criterio di dimensionamento dei parcheggi pubblici, coerentemente a quanto previsto in scheda norma, fa riferimento al D.M. 1444/68 prevedendo 2,5 mq ogni 80 mc di volume per la destinazione residenziale ed il 40% della Superficie utile lorda di nuova edificazione per le altre utilizzazioni, a cui si deve aggiungere il parcheggio scambiatore da 500 posti auto.

Il parcheggio scambiatore è stato previsto per circa metà (240 posti auto) nella UMI1 e per la restante parte (260 posti auto) nella UMI 2.

Invece, le dotazioni di parcheggi pubblici previste dal piano in coerenza con quanto sopra, sono le seguenti:

- UMI 1 40% x 4.765 mq SUL = 1.906 mq
- UMI 2 residenziale 2.5 mq x 26.400 mc / 80 mc = 825 mq
con possibilità di realizzazione nelle UMI 1-3-4
- UMI 3 40% x 4.000 mq SUL = 1.600 mq
con possibilità di realizzazione nelle UMI 1-3-4
- UMI 4 40% x 4.235 mq SUL = 1.694 mq

per un totale di superficie minima da destinare a parcheggi pubblici standard di 6.025 mq da ripartire nelle UMI 1-3-4, inferiori ai 6.100 mq previsti dal piano nel caso di completa attuazione dello stesso.

Il R.U. prevede che i parcheggi pubblici della singola unità possano essere monetizzati per la realizzazione in altre unità minime di intervento. In accordo a ciò il piano prevede di non realizzare parcheggi pubblici nella UMI2 e di distribuire il totale dei parcheggi pubblici nelle UMI 1-3-4.

Le NTA prevedono inoltre all'art.5 che in attesa di procedere con l'attuazione di una specifica UMI è possibile realizzare all'interno di essa parcheggi pubblici a servizio anche delle altre UMI.

La previsione di aree pubbliche o di uso pubblico da destinare a verde ed altri spazi attrezzati è pari a 9.496 mq, senza tener conto dell'area di sedime dalla casa della salute, quindi tale da soddisfare ampiamente le prescrizioni di scheda norma (minimo 9.000 mq comprensivi dell'area di sedime della casa della salute). Tali aree sono finalizzate alla realizzazione di un parco urbano che ospiterà una pista ciclabile ed un percorso museale pedonale.

Capo III (Impermeabilizzazione del suolo e risparmio idrico)

Per quanto riguarda il criterio di dimensionamento della superficie permeabile il piano indica almeno il 25% della superficie fondiaria per le UMI 2 e 3, mentre per le UMI 1 e 4 avendo prevalente destinazione pubblica, in particolare essendo occupate ai piani interrati dai parcheggi pubblici, non viene individuata la superficie fondiaria e conseguentemente non risulta definita la superficie permeabile. Del resto la permeabilità del suolo riferita alla superficie territoriale dell'intero ambito risulta esorbitante rispetto al rapporto di permeabilità previsto all'art.16 del regolamento 2/R/2007.

Il piano prevede comunque la possibilità di adottare, totalmente o in modo integrato, al fine del soddisfacimento dei parametri minimi di permeabilità, appositi sistemi di auto contenimento e di ritenzione temporanea delle acque piovane come previsto all'art. 28 del regolamento 64/R/2007.

Per quanto riguarda il risparmio idrico le NTA del piano dispongono i seguenti obblighi:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili, in particolare i complessi dovranno essere dotati di idonei impianti di irrigazione automatica alimentati dal recupero delle acque piovane. A tale scopo, opportunamente localizzate, dovranno essere realizzate almeno 4 vasche di accumulo delle acque piovane da almeno 20 mc ciascuna;
- l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario;
- effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
- la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto).

Capo IV (Reti differenziate per lo smaltimento e l'adduzione idrica)

Per quanto riguarda il sistema di smaltimento delle acque esso è schematizzato nella Tav.6 del piano e prevede, come indicato nelle norme e nel parere di Publiacqua, due reti differenziate tra acque reflue e meteoriche. Queste confluiscono poi nella fognatura pubblica mista esistente, in particolare nei due sottoattraversamenti della ferrovia, che si ricollegano alle rete fognaria di Pontassieve bassa, indirizzata al depuratore di Aschieto. Per tali rami della rete fognaria è stata eseguita una verifica idraulica, con tempo di ritorno 30 anni, tenendo conto del bacino idrografico di monte e del maggior

carico provocato dall'attuazione dell'intervento. Ai fini di tale verifica l'area di Borgo Verde è stata ipotizzata interamente impermeabilizzata.

Il sistema di raccolta delle acque nere e meteoriche, conformemente a quanto emerso dalla verifica idraulica, prevede due collettori fognari, uno per le acque meteoriche ed uno per le acque nere, che scaricano nei due collettori esistenti perpendicolari alla ferrovia, i quali dovranno eventualmente essere deviati nel tratto di attraversamento di Borgo Verde in relazione alle quote ed alle interferenze con i vani interrati.

Ad ulteriore sicurezza dell'area si dovranno prevedere degli scolmatori di piena in presenza dei collettori attuali al fine di suddividere le eventuali portate in eccesso su tutti e tre i collettori esistenti. L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto pubblico da piazza della stazione, come riportato nella Tav.6 e nel parere di Publiacqua, realizzando il tratto su via Aretina fino al collegamento con via Guido Reni. All'interno dell'ambito dovrà essere realizzata una rete separata alimentata dal sistema di recupero delle acque meteoriche, come prescritto dalle norme del piano.

Capo V (Salubrità, edilizia sostenibile e contenimento energetico)

Il piano, coerentemente a quanto dispone l'elaborato G del RU, affronta il tema del contenimento energetico specificando all'art.11 delle NTA che è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate.

Dovrà essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, di potenza non inferiore a quella prescritta dalle vigenti norme, e la produzione di acqua calda in misura non inferiore al 50% da fonti rinnovabili. Inoltre all'art.6 è fatto obbligo di realizzare impianti termici centralizzati ad alto rendimento con contabilizzazioni individuali dei consumi, anche a servizio di più edifici.

- il piano attuativo rispetta le disposizioni di cui al capo V del regolamento regionale 9.2.2009 n.3/R (disposizioni sui piani attuativi) in quanto lo stesso tiene conto di quanto contenuto all'art.17 del regolamento regionale. In particolare la delibera di adozione del piano attuativo darà atto che il piano stesso ha i contenuti e l'efficacia di un Piano di Lottizzazione di cui all'art.70 L.R. 1/05.

Si fa presente che, rispetto ai vincoli di tutela imposti da norme legislative, l'ambito territoriale interessato dal piano attuativo è assoggettato a:

- fascia di vincolo cimiteriale di cui all'art.338 c.4 R.D. 1265/34 riferita al "Cimitero Ruffino" per il quale è già stato ottenuto il parere favorevole della ASL per la riduzione della fascia di rispetto;
- fascia di rispetto ferroviaria di cui all'art.49 DPR 11.07.1980 n.753 per la quale occorre ottenere la deroga da parte di ferrovie in merito alla realizzazione di parte delle urbanizzazioni (parcheggio pubblico interrato e parco urbano);
- non ricade in area soggetta a "vincolo idrogeologico" di cui al R.D.3267/23 e art.37 L.R.39/2000;
- non ricade in area soggetta a "vincolo paesaggistico" di cui al D.Lgs 42/2004.

Inoltre, l'ambito territoriale interessato dal piano attuativo è assoggettato alle seguenti salvaguardie:

- linea interrata elettrodotta 15 KV, per la quale è prevista la modifica del tracciato;
- clima acustico e impatto acustico D.P.C.M. 05/12/1997, da cui le prescrizioni riportate all'art.6 delle NTA in merito alle caratteristiche degli edifici, nonché quanto riportato all'art.10 delle NTA e all'allegato n.7 – *Valutazione previsionale ante-operam del clima acustico dell'area e dell'impatto acustico delle sorgenti infrastrutturali*. Per quanto riguarda specificamente la sorgente ferroviaria si dovrà considerare quanto contenuto nel piano di risanamento acustico redatto da RFI ai sensi del D.M. 29/11/2000 per il tratto in questione.
- P.A.I. (Piano stralcio Assetto Idrogeologico) l'ambito territoriale ricade in PF1 (aree a pericolosità geomorfologica moderata) e in PI1 (aree a pericolosità idraulica moderata) da cui consegue che per gli interventi in tali aree non è richiesto il parere dell'Autorità di Bacino. Dovrà comunque essere perseguito l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza mediante predisposizione prioritaria di programmi di previsione e prevenzione ai sensi della legge

225/92, inoltre l'intervento dovrà garantire la sicurezza, non determinare condizioni di instabilità e non modificare le condizioni ed i processi geomorfologici nell'area e nella zona potenzialmente interessata dall'opera e dalle sue pertinenze;

- PPRG di Firenze II stralcio - area potenzialmente inquinata (All. 5 – Tab6 – ATO6), da cui consegue che qualunque intervento nell'area è subordinato al piano di caratterizzazione ed eventualmente alla successiva bonifica.

RISPETTO DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE:

Trattandosi di atti di governo del territorio devono esserne verificati, ai sensi dell'art.10.3 LR 1/05, il rispetto la compatibilità e la coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento. In particolare:

▪ con riferimento al PIT:

Il piano attuativo è coerente con gli obiettivi generali e operativi contenuti nel PIT vigente, approvato con Deliberazione C.R. n. 72 del 24.07.2007 e pubblicato sul BURT in data 17.10.2007, relativamente alle "città policentrica toscana" affrontata dagli artt. dal 4 al 16 dello Statuto del Territorio Toscano.

L'intervento segue i principi di qualificazione della città esistente e contenimento delle nuove espansioni dei centri urbani, privilegiando gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Recepisce il comma 4 dell'art. 4, laddove viene sostenuto il miglioramento costante delle componenti territoriali, insediative e tipologiche della "città policentrica toscana", mediante modalità e stili edificatori, manutentivi, abitativi che ne privilegino la sostenibilità sociale e ambientale sotto il profilo energetico, idrico, di trattamento dei reflui e che favoriscano le sperimentazioni e le applicazioni delle più moderne acquisizioni scientifiche e tecnologiche in materia. Inoltre interventi come la riqualificazione di via Aretina, la realizzazione del parcheggio scambiatore e di percorsi ciclo-pedonali sono in piena sintonia con i criteri di tutela e valorizzazione espressi dall'art. 9 commi 10 e 12 in materia di mobilità.

Relativamente alla disciplina paesaggistica del PIT si fa presente che in base ai documenti adottati con deliberazione del Consiglio Regionale n.32/2009, l'area non ricade in zona vincolata. Con riferimento agli ambiti di paesaggio che il PIT individua, il Comune di Pontassieve ricade nell'*Ambito di paesaggio n.16 Area fiorentina* per il quale vengono individuati i seguenti obiettivi di qualità ed azioni specifiche prioritarie:

per gli *insediamenti ed infrastrutture*:

- tutela degli spazi inedificati che costituiscono ancora canali di comunicazione fra diversi ambiti territoriali al fine di scongiurare effetti di saldatura tra nuclei e la marginalizzazione degli spazi rurali residui;
- mantenimento della fisionomia ancora leggibile dei centri abitati.

a cui corrispondono le seguenti azioni prioritarie:

- gli strumenti di pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio dei comuni:
 - dispongono che nuovi insediamenti, ove necessari, siano adiacenti alla città esistente
 - tendere ad una migliore definizione e qualificazione dei margini urbani.

In riferimento alla Disciplina di Piano, secondo l'Art. 36 "*Lo Statuto del territorio toscano. Misure generali di salvaguardia*", si dichiara che le previsioni del piano non entrano in contrasto con alcuna delle misure di salvaguardia di cui all'Art. 36 della Disciplina del PIT e risultano coerenti con gli obiettivi di sostenibilità ambientale del Piano regionale.

▪ con riferimento al PTCP:

Dall'analisi della *Carta dello Statuto del territorio* del PTCP approvato con D.C.P. n. 1 del 10/01/2013, l'ambito territoriale del piano attuativo ricade all'interno dell'insediamento disciplinato dall'Art. 22 delle

NTA, il cui tessuto urbano è riconosciuto come *“città esistente”*; nell’area, inoltre, è previsto un parcheggio scambiatore disciplinato dall’Art. 24 delle NTA.

L’articolo 22 indica come *obiettivo essenziale per la “città esistente” il recupero e il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente, prioritariamente ad ogni ulteriore espansione; inoltre stabilisce* che la città esistente deve essere disciplinata distinguendo le vari parti che la compongono e in particolare devono essere individuate le aree dismesse per le quali vengono dettati *criteri specifici dal par.3.2.4, let. c) del Titolo III dello Statuto del territorio.*

Il Par. 3.2.4, lettera c. dello Statuto del territorio *“Recupero delle aree dismesse”* indica le seguenti caratteristiche fondamentali da seguirsi nelle operazioni di recupero di dette aree:

a) una attenta e motivata interpretazione del luogo, nelle sue componenti storiche, localizzative e spaziali, ivi compresi i ruoli (economici e sociali) che, nel tempo, vi si sono svolti prima delle dismissioni e i rapporti che esso ha avuto – e ha tuttora – col resto della città;

b) una valutazione approfondita degli indotti (sia in edificazioni che in funzioni) che le strutture dismesse hanno prodotto in un ambito urbano sufficientemente esteso o significativo (abitazioni o quartieri residenziali, altre attività produttive legate a quella dismessa e tuttora attive etc.) nella considerazione fondamentale che proprio tale indotto costituisce, oggi, il vero contesto urbanistico di riferimento;

c) una documentata selezione delle strutture costruite (e di alcuni spazi aperti) fra quelle che presentano caratteri tipologici, costruttivi e di immagine riconoscibili ed espressivi di determinate fasi dell’industrializzazione (archeologia industriale) da salvaguardare e ricuperare, e di quelle passibili di sostituzione e ristrutturazione;

d) una valutazione delle destinazioni ipotizzabili, tale che esse siano funzionalmente e urbanisticamente coerenti con l’ambito considerato, a seconda anche delle rispettive dimensioni;

e) una valutazione delle quantità commisurate, in primo luogo, nuovo peso urbanistico ipotizzabile: che non sia, quindi, unica espressione di una supposta equivalenza fra quantità pre-esistenti e nuove quantità prevedibili ma sia determinata in funzione di fattori d’ordine assai più complesso (rapporti con l’intorno o il resto della città, mobilità esistente e indotta, densità di addetti per le nuove funzioni previste etc.).

Il piano attuativo recepisce la previsione del PTCP di realizzazione del parcheggio scambiatore prevedendo nelle UMI 1 e 4 la realizzazione di 500 posti auto di interscambio oltre ai circa 250 posti pubblici ai sensi del DM 1444/68.

Si dichiara la coerenza del piano attuativo ai criteri agli obiettivi dettati dalla disciplina del PTCP soprarichiamata, in particolare per le seguenti previsioni:

- per il nuovo assetto urbano, basato su un complesso di nuove funzioni da insediare in modo policentrico ristabilendo un’interconnessione con il sistema urbano presente. La polifunzionalità e il sistema di servizi collettivi, con funzionalità nuove e attrattive per la città, vengono sviluppati nell’UMI 1e 4, dove sono previsti i principali servizi di interesse pubblico, culturali e ricreativi, sociali e di servizio, e nell’UMI 3, dove è prevista la realizzazione della *“Casa della Salute”* del comprensorio della ASL 10. Il sistema della residenza è concentrato nell’UMI 2 e finalizzata ad una valenza sociale dell’abitare; infatti, è prevista la realizzazione di circa 100 alloggi di *“housing-sociale”*.
- per la realizzazione di un grande *“parco verde”* con spazi pubblici attrezzati, lungo la ferrovia interconnesso, tramite *“varchi”*, agli spazi pubblici adiacenti con previsione di un percorso *“museale della memoria ferroviaria”* da realizzare utilizzando le attrezzature e macchinari ancora oggi presenti nell’area disponendoli lungo il percorso per ricostituire la *“memoria”* del sistema produttivo delle officine ferroviarie.

▪ **con riferimento al PIANO STRUTTURALE**

L'atto di governo in oggetto non modifica le scelte strategiche compiute dal Piano Strutturale e non presenta elementi di incompatibilità con esso, in particolare non contrasta con nessuna delle misure di salvaguardia di cui agli artt. 29-32 delle relative norme.

Inoltre, è rispettoso delle invarianti strutturali relative ai subsistemi in cui ricade, individuati sulla Tavola 11.1 del piano strutturale, ovvero al *subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare* (cfr art.17 norme).

L'Utoe di appartenenza dell'ambito della variante è la n.3 – Pontassieve. Relativamente alla verifica dei limiti quantitativi assegnati a questa Utoe dall'art.24 delle norme del piano strutturale, così come risultanti dalla 4^a variante P.S. approvata con deliberazione del consiglio comunale del 23 luglio 2009 n.64, si fa presente che il contenuto del piano attuativo non modifica di fatto né la superficie territoriale interessata dal lotto né la quantità complessiva da insediare. L'area ferroviaria risulta già nell'elenco dei prelievi effettuati dal regolamento urbanistico, che per l'Ambito P11 corrispondono a:

- per abitazioni 8.000 mq di SUL
- per servizi destinati alla vendita 7.320 mq di St
- per attività ricettive n.60 posti letto

▪ **con riferimento al REGOLAMENTO URBANISTICO**

Le aree oggetto di piano attuativo hanno le seguenti destinazioni secondo il R.U. vigente:

Aree poste all'interno dell'ambito individuato dal RU

- Ambito assoggettato a progettazione unitaria "*P11 – Ex Aree ferroviarie BORGIO VERDE*"
- Aree da sottoporre a riqualificazione ambientale

Aree poste all'esterno dell'ambito individuato dal RU

- Subsistema insediativo – insediamento urbano storico
- Sistema delle infrastrutture per la mobilità – viabilità storica
- Sistema delle infrastrutture per la mobilità – viabilità esistente
- Destinazioni d'uso vincolanti – parcheggio realizzato nell'insediamento urbano storico
- Destinazioni d'uso vincolanti – verde pubblico attrezzato nell'insediamento urbano storico

Il piano attuativo per le parti cogenti è conforme al regolamento urbanistico ed in particolare alla scheda norma P11 di cui all'appendice 2 delle Norme.

Pontassieve, lì 03.04.2014

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Ing. Claudio Corti)