



Comune di Pontassieve  
*Area Governo del Territorio*  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
ED EDILIZIA PRIVATA

# **REGOLAMENTO URBANISTICO**

## **NORME**

APPENDICE 2  
(estratto scheda norma P14)

SCHEDE NORMA RELATIVE AGLI AMBITI A  
PROGETTAZIONE UNITARIA

Dicembre 2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
ED EDILIZIA PRIVATA  
(Dott. Fabio Carli)

## Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

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

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 6.370
<i>Superficie coperta:</i>	mq 230
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 650
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>struttura ricreativa dismessa</i>

## Il nuovo assetto

**Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:** La trasformazione di questo ambito è finalizzata alla conversione in residenziale dell'area occupata dall'impianto sportivo dismesso mediante una progettazione di alta qualità che tenda ad una migliore definizione e qualificazione del margine urbano. Il progetto delle trasformazioni dovrà ripetere la maglia insediativa prevista nell'ambito P10- Il Cosso con cui il nuovo ambito è strettamente relazionato in particolare per la nuova viabilità, che dovrà servire entrambi gli insediamenti e dovrà essere realizzata secondo lo schema approvato nel Piano di Lottizzazione P10- Il Cosso (adottato con Deliberazione C.C. N. 11 del 14.03.2017 approvato con pubblicazione sul BURT del 12.04.2017 - P.E. 2012/136)

**Invarianti strutturali:**

- tutela dei caratteri strutturali identificativi del paesaggio, attraverso le seguenti azioni:
  - conservazione di una fascia continua di verde parallela al fosso con funzione di corridoio ecologico;
  - conservazioni di coni visuali verso la collina;
- disposizione del nuovo sistema edificato mediante un assetto coerente con la matrice e le regole insediative dell'adiacente tessuto consolidato e con quello previsto nel PdL dell'ambito P10- Il Cosso. Sono consentite esclusivamente tipologie mono-bi- e trifamiliari a fronte aperto
- l'edificazione dell'area è condizionata alla realizzazione della viabilità come da schema approvato nel PdL P10- Il Cosso.
- la trasformazione dovrà mantenere il collegamento della nuova area edificata con l'adiacente insediamento residenziale di via Cimabue;

**Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico:** La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle relative aree, per la parte ricadente all'interno dell'Ambito a progettazione unitaria o, laddove più esteso, all'interno dell'ambito di piano attuativo:

- completamento della nuova strada di accesso all'insediamento proveniente dall'ambito P10, con due corsie veicolari e relativo percorso pedonale, caratterizzata dalla presenza del verde e filare alberato lungo strada;
- progettazione e realizzazione dello schema di smaltimento acque meteoriche in coerenza con la relazione idraulica allegata al citato piano attuativo dell'ambito P10

**Strumento di attuazione:** piano attuativo di iniziativa privata

## Prescrizioni quantitative

- |   |  |
|---|--|
| <p>1. Nuove <i>Abitazioni ordinarie</i>:<br/>         1.1. numero massimo in edilizia per libero mercato</p>  | <p>n. 16</p>   |
| <p>2. Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>Superficie utile lorda</i>):</p>  | <p>mq 2.100</p>  |
| <p>3. <i>Altezza degli edifici</i> (massima)</p>  | <p>m. 7,50 con numero 2 massimo di <i>piani fuori terra</i>, compresi eventuali <i>piani sottotetto</i>, e numero 1 massimo di <i>piani interrati o seminterrati</i>.</p>                                    |
| <p>4. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico</p>   | <p>mq 1500</p>   |
| <p>5. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico da destinare a verde urbano, a verde di connettività urbana, a verde attrezzato o ad altri spazi attrezzati di relazione sociale (art.3.c DM 1444/68 e artt.11-15 DPGR 9.2.2007 n.2/R) (reperibili anche sulle aree di cui al punto 4):</p> | <p>mq 500</p>  |
| <p>6. Quantità minima di aree private da destinare a verde urbano (artt.12 DPGR 9.2.2007 n.2/R):</p>  | <p>mq 300</p>  |
| <p>7. Quantità minima di parcheggi privati:<br/>         7.1. <i>di pertinenza</i> a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42)</p>   | <p>Espressa in superficie, compresi spazi di manovra:<br/>         1 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i><br/>         Espressa in numero di posti auto:<br/>         2 posti auto ogni abitazione</p> |
| <p>8. Quantità minima di parcheggi pubblici (reperibili anche sulle aree di cui al punto 4):<br/>         8.1. per le nuove <i>abitazioni ordinarie</i> (art.3.d DM 1444/68)</p>  | <p>Espressa in superficie, compresi spazi di manovra:<br/>         2,5 mq ogni 80 mc di <i>Volume di edificio</i></p>  |

## Utilizzazioni compatibili

13. abitazioni ordinarie

32. mobilità meccanizzata

## Condizioni alle trasformazioni

### **Pericolosità geologica:**

Geomorfologica G2, sismica S2, idraulica I1

### **Fattibilità geologica : CLASSE III per edifici ed urbanizzazione.**

Prescrizioni:

- Approfondimento delle indagini geognostiche in sede di progettazione esecutiva;
- Propedeuticamente all'intervento si consiglia di realizzare una rete drenante consistente in un drenone disposto secondo l'asse centrale dell'area ed in una trincea drenante ad esso raccordata che bordi il limite di monte della lottizzazione. Da valutare la realizzazione di altri rami laterali secondari.
- La tipologia fondazionale sarà da analizzare in dettaglio per i singoli lotti in sede di progettazione esecutiva e gli interventi dovranno tenere conto della presenza della struttura in terra armata messa in opera per la realizzazione del campo polivalente da asportare; nella stessa sede dovranno essere esaminati nel dettaglio i singoli sbancamenti ed indicate le eventuali opere di contenimento che dovessero rendersi necessarie analizzando anche soluzioni con interventi di consolidamento locale.

**Valutazione ambientale:** Si rimanda alla sezione 7.4 del Rapporto Ambientale VAS per quanto riguarda le misure di mitigazione previste. Il progetto unitario dovrà prevedere specifico elaborato di verifica del rispetto di tali indicazioni.

## Piano Paesaggistico Regionale

**Vincoli paesaggistici ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno.

La progettazione dell'impianto urbanistico e degli organismi edilizi come pure delle componenti del verde dovrà essere coerente con quanto disposto dalla sezione 5 e 6 della scheda di ambito n. 7 Mugello del PIT-PPR

## Disciplina della perequazione urbanistica

In presenza di più soggetti aventi titolo i diritti edificatori sono attribuiti in misura direttamente proporzionale alla *Superficie territoriale* afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'Ambito a progettazione unitaria, escludendo dal calcolo le aree di proprietà pubblica.

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

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

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

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

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

Insediamiento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto

Verde pubblico

Parcheggio

Verde urbano

Viabilità esistente