

Comune di Pontassieve e Pelago  
Ufficio Tecnico Associato  
**Servizio Pianificazione territoriale ed urbanistica  
Associato**

*Regolamento Urbanistico comunale - Sistema insediativo di Pontassieve  
45° Variante semplificata ai sensi degli artt. 30 e 238 della L.R. 65/2014 per nuova disciplina ambito di  
trasformazione P11 ex aree ferroviarie Borgo Verde*

**Estratto Appendice 2 delle Norme del Regolamento Urbanistico  
SCHEMA NORMA P11 – EX AREE FERROVIARIE BORGO VERDE  
Stato vigente, variato e sovrapposto**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Dott. Fabio Carli)**

**23 Ottobre 2023**

### 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

13. abitazioni ordinarie

15. abitazioni specialistiche

16. abitazioni collettive

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

21. attività ricettive

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

### 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.

Lo studio di Risposta Sismica Locale previsto per la fase di progettazione dovrà essere effettuato già a livello di Piano Attuativo.

#### **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

<b>Utoe n.3</b>	<b><i>Ambito a progettazione unitaria: P11 – Ex Aree ferroviarie BORGO VERDE - variante</i></b>
-----------------	---

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

<u>Principali dati conoscitivi</u> (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>0</i>
<i>Volume degli edifici:</i>	<i>0</i>
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>attrezzatura ferroviaria dismessa, parcheggio provvisorio</i>

<u>Il nuovo assetto</u>
<p><b>Descrizione e obiettivi delle trasformazioni, invariati strutturali:</b></p> <p><i>Obiettivi della trasformazione:</i></p> <p>Il recupero dell'area deve essere coerente con il Masterplan approvato dalla Giunta Municipale con deliberazione n. 100/2022</p> <p>In estrema sintesi la trasformazione dell'area è orientata a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- delocalizzazione di funzioni pubbliche attualmente collocate in altre sedi</li> <li>- realizzazione di un parcheggio di interscambio con la rete del trasporto pubblico locale</li> <li>- insediamento di funzioni di interesse pubblico per riqualificare la città</li> <li>- riqualificazione di via Aretina quale nuovo viale di accesso alla città</li> <li>- riqualificazione degli spazi pubblici confinanti con le ex-aree ferroviarie</li> <li>- realizzazione di una rete di connessioni ciclo-pedonali con il resto della città</li> <li>- integrazione e connessione con gli spazi pubblici relazionati al comparto</li> </ul> <p>Come da masterplan GM 100/2022 e successivo atto di indirizzo della Giunta Municipale n. 71/2023 sono definite n. 3 unità minime di intervento, individuate come da schema grafico seguente:</p>

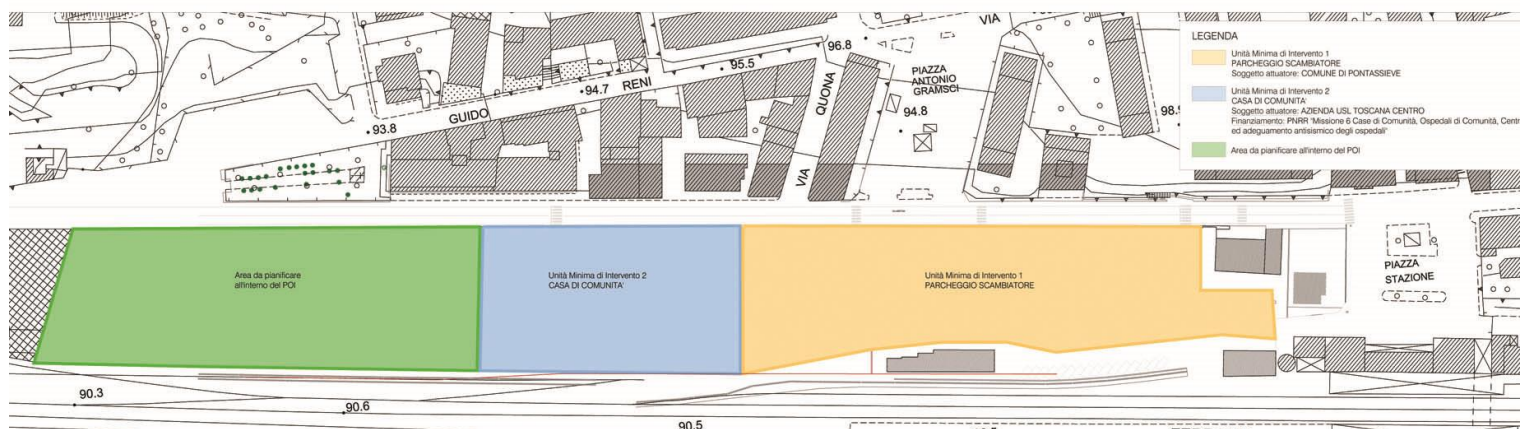


Quota su via Aretina



PIANTA PIANO INTERRATO

Quota ferrovia



<b>Unità 1</b> – piazza pubblica, viabilità accesso al parcheggio scambiatore, parcheggio scambiatore
<b>Unità 2</b> – Casa di Comunità e parcheggi pertinenziali
<b>Unità 3</b> – area a progettazione unitaria differita per la definizione della cui disciplina si rimanda al Piano Operativo Intercomunale Pontassieve e Pelago in fase di formazione
<b>Strumento di attuazione:</b> Unità di intervento 1 e 2: progetto di opera pubblica di competenza del soggetto attuatore – Le trasformazioni potranno anche avvenire per interventi parziali e successivi in base alle disponibilità finanziarie dell’Ente

<u>Prescrizioni quantitative</u>	
<b>Unità di intervento 1</b> – parcheggio scambiatore	
Quantità minima di parcheggi pubblici, da realizzarsi anche su più piani interrati e sul piano di campagna attuale, consentiti solo stalli di sosta longitudinali in carreggiata stradale alla quota di Via Aretina	500 posti auto
<b>Unità di intervento 2</b> – Casa di Comunità	
1. Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>Superficie edificabile SE</i> ) 2. <i>Numero di Piani: rispetto alla piastra a quota via Aretina sono consentiti max 2 piani interrati e 3 piani fuori terra oltre sottotetto</i>	MQ 4000 Se
3. Quantità minima di parcheggi privati 3.1 <i>di pertinenza a tutte le utilizzazioni compatibili</i> (art.41 sexies L.1150/42 e art.10 Del.CR 137/99)	1 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i>  1 mq ogni mq di <i>Superficie di vendita – pubblici esercizi</i>

<u>Utilizzazioni compatibili</u>
22. <i>attività direzionali</i> 23. <i>erogazioni dirette di servizi</i> 29. <i>strutture sanitarie e assistenziali</i> 32. <i>mobilità meccanizzata</i> 35. <i>attrezzature tecnologiche</i>

### Condizioni alle trasformazioni

**Fattibilità geologica:**

Si rimanda alla scheda di fattibilità e documentazione analisi ai sensi DPGR 5/R/2020 parte integrante della presente Scheda Norma

**Vincolistica :**

Fascia di rispetto ferroviaria, Piano Comunale di Classificazione Acustica Vigente, presente deroga ASL per riduzione distanza vincolo cimiteriale Ruffino a mt 50 approvata con Deliberazione CC n. 32/2014

**Valutazione ambientale:**

Procedure relative alla caratterizzazione ambientale e bonifica di cui alla Parte IV – Titolo V del Dlgs 152/2006. Per le Concentrazioni soglia di Contaminazione (CSC di cui all'art.242 del D.Lgs. 152/06) delle Unità di Intervento n.1 e n.2 si dovrà fare riferimento ai limiti di cui alla Tabella 1 – colonna B dell'Allegato 5 alla Parte IV – Titolo V del D.Lgs. 152/06.

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

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

Attrezzatura

Verde pubblico

Parcheggio scambiatore

Viabilità



**Utoe n.3**

**Ambito a progettazione unitaria: P11 – Ex Aree ferroviarie BORGIO VERDE**

### Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

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

Comparto:	P11
Superficie territoriale:	mq 20.081
Superficie coperta:	mq <del>4.790</del>
Volume degli edifici:	mc <del>27.843</del>
Utilizzazione principale:	attrezzatura ferroviaria dismessa, <u>parcheggio provvisorio</u>

### 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:*

*Il recupero dell’area deve essere coerente con il Masterplan approvato dalla Giunta Municipale con deliberazione n. 100/2022*

*In estrema sintesi la trasformazione dell’area è orientata a:*

- 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

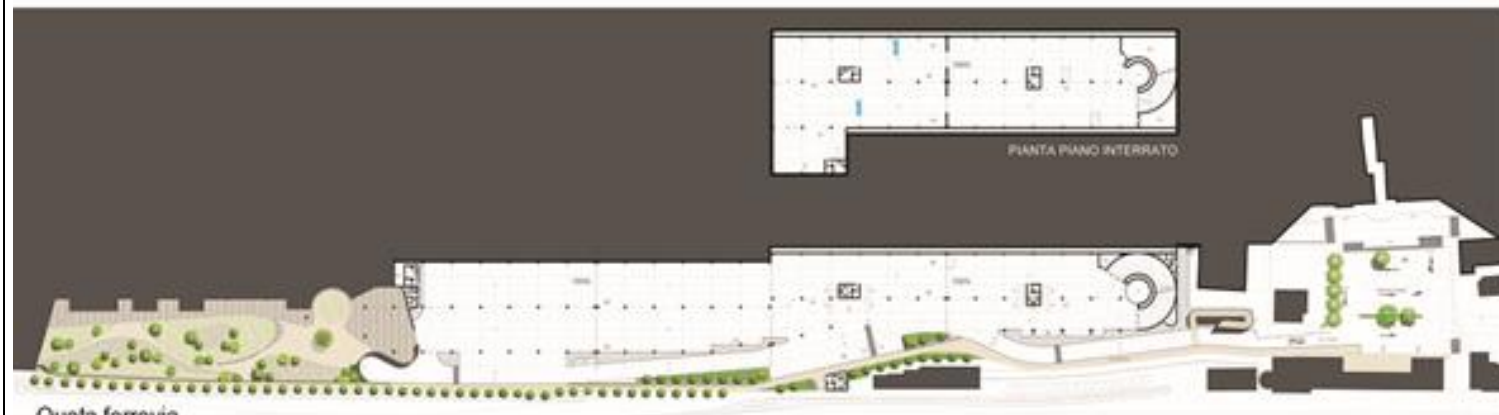
*Invarianti strutturali:*

*potranno essere demoliti tutti gli edifici esistenti*

*Come da masterplan GM 100/2022 e successivo atto di indirizzo della Giunta Municipale n. 71/2023 sono definite n. 3 unità minime di intervento, individuate come da schema grafico seguente:*



Quota su via Areolina



Quota ferrovia



Unità 1 – piazza pubblica, viabilità accesso al parcheggio scambiatore, parcheggio scambiatore

Unità 2 – Casa di Comunità e parcheggi pertinenziali

Unità 3 – area a progettazione unitaria differita per la definizione della cui disciplina si rimanda al Piano Operativo Intercomunale Pontassieve e Pelago in fase di formazione

**Strumento di attuazione:** ~~piano attuativo~~ Unità di intervento 1 e 2: progetto di opera pubblica di competenza del soggetto attuatore – Le trasformazioni potranno anche avvenire per interventi parziali e successivi in base alle disponibilità finanziarie dell’Ente

Prescrizioni quantitative

Unità di intervento 1 – parcheggio scambiatore

Quantità minima di parcheggi pubblici, da realizzarsi anche su più piani interrati e sul piano di campagna attuale, consentiti solo stalli di sosta longitudinali in carreggiata stradale alla quota di Via Aretina

500 posti auto

Unità di intervento 2 – Casa di Comunità

1. Edificabilità massima ammessa (espressa in Superficie edificabile SE)
2. Numero di Piani: rispetto alla piastra a quota via Aretina sono consentiti max 2 piani interrati e 3 piani fuori terra oltre sottotetto

MQ 4000 Se

3. Quantità minima di parcheggi privati
- 3.1 di pertinenza a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42 e art.10 Del.CR 137/99)

1 mq ogni 10 mc di Volume di edificio

1 mq ogni mq di Superficie di vendita – pubblici esercizi

Utilizzazioni compatibili

22. attività direzionali
23. erogazioni dirette di servizi
29. strutture sanitarie e assistenziali
32. mobilità meccanizzata
35. attrezzature tecnologiche

### Condizioni alle trasformazioni

#### **Fattibilità geologica:**

Si rimanda alla scheda di fattibilità e documentazione analisi ai sensi dpgr 5/R/2020 parte integrante della presente Scheda Norma

#### **Vincolistica :**

Fascia di rispetto ferroviaria, Piano Comunale di Classificazione Acustica Vigente, presente deroga ASL per riduzione distanza vincolo cimiteriale Ruffino a mt 50, Deliberazione CC n. 32/2014

#### **Valutazione ambientale:**

Procedure relative alla caratterizzazione ambientale e bonifica di cui alla Parte IV – Titolo V del Dlgs 152/2006. Per le Concentrazioni soglia di Contaminazione (CSC di cui all'art.242 del D.Lgs. 152/06) delle Unità di Intervento n.1 e n.2 si dovrà fare riferimento ai limiti di cui alla Tabella 1 – colonna B dell'Allegato 5 alla Parte IV – Titolo V del D.Lgs. 152/06.

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

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

Attrezzatura

Verde pubblico

Parcheggio scambiatore

Viabilità

### Prescrizioni quantitative

~~1. Edificabilità massima ammessa (espressa in *Superficie utile lorda*):~~

~~1.1 per *abitazioni ordinarie, specialistiche o collettive*~~

~~mq. 8.000~~

~~1.2 per tutte le altre utilizzazioni compatibili~~

~~mq. 9.000~~

~~mq. 4.000 per edificio pubblico~~

~~2. Numero massimo di *Posti letto per attività ricettive*~~

~~n. 60~~

~~3. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico da destinare a verde e altri~~

spazi attrezzati (art.3.e e art.5.2 DM 1444/68)	mq. <del>9.000</del> (ivi compresa l'area di sedime dell'edificio pubblico)
4. <del>Quantità minima di parcheggi privati (reperibili anche sotto le aree di cui al punto 3):</del> <del>4.1 di pertinenza a tutte le utilizzazioni compatibili</del> <del>(art.41 sexies L.1150/42 e art.10 Del.CR 137/99)</del>  <del>4.2 di relazione per utilizzazioni di commercio al dettaglio</del> <del>(art.10 Del.CR 137/99)</del>	<del>1 mq ogni 10 mc di Volume di edificio, maggiorata di 0,05</del> <del>mq ogni 10 mc di Volume di edificio utilizzato per</del> <del>commercio al dettaglio esercizi di vicinato</del>  <del>1 mq ogni mq di Superficie di vendita esercizi di vicinato</del> <del>1,5 mq ogni mq di Superficie di vendita medie strutture</del>
5. <del>Quantità minima di parcheggi pubblici (reperibili anche sotto le aree di cui al punto 3):</del> <del>5.1 per le nuove abitazioni ordinarie (art.3.d DM 1444/68)</del>  <del>5.2 per le tutte le altre utilizzazioni compatibili (art.5.2 DM 1444/68)</del>  <del>5.3 quantità minima di posti auto nei parcheggi di interscambio</del> <del>con la rete del trasporto pubblico locale (in aggiunta ai precedenti)</del>  <del>Nel caso di suddivisione dell'ambito in più unità minime di intervento, la convenzione</del> <del>potrà prevedere che i parcheggi pubblici previsti all'interno della singola unità possano</del> <del>essere monetizzati per la realizzazione in altre unità minime di intervento.</del>	<del>2,5 mq ogni 80 mc di Volume di edificio per tale</del> <del>utilizzazione</del>  <del>40% della Superficie utile lorda di nuova edificazione per</del> <del>tali utilizzazioni</del>  <del>500 posti</del>

### Utilizzazioni compatibili

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

### 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.

Lo studio di Risposta Sismica Locale previsto per la fase di progettazione dovrà essere effettuato già a livello di Piano Attuativo.

#### **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