



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

VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE PER IL RECUPERO DELL'AREA ITALCEMENTI A SAN FRANCESCO – AMBITO 1D2

Scheda d'intervento 1D.2 ITALCEMENTI

Pontassieve, marzo 2022

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott. Fabio Carli

SCHEDA AMBITO 1D.2 ITALCEMENTI
SAN FRANCESCO – VIA ARETINA

<i>UBICAZIONE</i>	Ex cementificio Italcementi, in fregio alla ferrovia Firenze-Roma
<i>DESCRIZIONE</i>	L'intervento riguarda il recupero dell'area industriale dismessa.
<i>ZONA OMOGENEA</i>	D ai sensi del DM 2/04/1968, n°1444/68
<i>CONSISTENZA</i>	Superficie catastale: mq 55.637 Superficie fondiaria: mq 46.376
<i>PARAMETRI EDILIZI</i>	Indice di copertura: 50% Altezza massima utile: mt. 12 Altezza massima dell'edificio: mt. 15,20 Per il calcolo dei parametri è da considerarsi il volume virtuale così come definito dal DPGR 39/R/2018 (parametri)
<i>SUPERFICI DA DESTINARE A STANDARD</i>	Da DM 1444/66 ed in aggiunta quanto previsto dal Dpgr 23/R 2020 per le funzioni commerciali. Per la ristrutturazione urbanistica ai fini produttivi, nel caso non si raggiungano i minimi previsti dal DM 1444/68, si procederà alla monetizzazione.
<i>DESTINAZIONE D'USO</i>	Lotto 1 : industriale Lotto 2 : industriale e commerciale (max mq 1.500 Superficie Vendita) ad esclusione di esercizi di vicinato.
<i>AREE DA CEDERE</i>	Viabilità, pertinenze stradali, , rotonda, aree a destinazione Verde pubblico loc. "La Palla" confinanti con il parcheggio scambiatore esistente e con il rilevato FFSS lato Pontassieve da meglio definire e quantificare in fase di convenzione Nel caso non vengano raggiunti i minimi previsti dal DM. 1444/68 si procederà alla monetizzazione.
<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	Da definire nel PUC, con parere dell'Ente proprietario per l'adeguamento della viabilità SR69.
<i>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</i>	Progetto unitario convenzionato (PUC)
<i>VINCOLI</i>	Rispetto nella fase attuativa e esecutiva D.Lgs 152/2004 in riferimento a bonifica area, fasce di rispetto linea FFSS e viabilità secondaria
<i>OBIETTIVI</i>	Dovrà essere attuato il recupero ambientale e paesaggistico dell'area mediante la realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica di rilevante qualità architettonica e secondo i principi dell'architettura sostenibile, rivolgendo nel contempo particolare attenzione alla riqualificazione urbana ed all'integrazione paesaggista dell'intervento
<i>CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE</i>	<ul style="list-style-type: none">– Perimetro lotti e sagoma fabbricati non vincolante– Realizzazione di un adeguato sistema viario prevedendo appropriati interventi di adeguamento della viabilità principale e delle varie intersezioni stradali e la SR69 nonché della viabilità interna all'area oggetto di riqualificazione.– Interventi di adeguamento della rete di mobilità pedonale via Forlivese-SR69-lotto– Possibilità di ampliamento parcheggio scambiatore località la

Palla da definire in fase attuativa all'interno degli accordi convenzionali

ASPETTI PAESAGGISTICI

La progettazione dovrà essere coerente con gli obiettivi di qualità e le direttive contenute nella disciplina d'uso della scheda d'ambito di paesaggio Val d'Arno Superiore n.11 di cui al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con deliberazione C.R. 27.03.2015 n. 37. Nella progettazione dovrà essere curato il corretto inserimento paesaggistico dei capannoni industriali e commerciali in relazione alla visibilità degli stessi dai principali ricettori sensibili e principali punti visuali dell'ambito territoriale di riferimento. (cfr Carta della intervisibilità teorica ed assoluta del Psi Valdisieve in adozione) . Analogamente colori e finiture delle coperture dei capannoni dovranno garantire la più ampia mitigazione paesaggistica dell'intervento. Dovrà inoltre essere garantita una adeguata progettazione del verde interno all'area con particolare riguardo all'inserimento di fasce verdi con funzione di mitigazione visiva da e verso il rilevato ferroviario delle linee Fi-AR e Pontassieve-Borgo San Lorenzo

ASPETTI AMBIENTALI

Per gli aspetti ambientali si rimanda integralmente a condizioni e prescrizioni contenute nel provvedimento di esclusione a Vas emesso dal NIV Vas Unione e parte integrante della presente scheda norma – In relazione a caratterizzazione inquinamento e bonifica dell'area si rimanda a quanto prescritto dal DLgs 152/2006

FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

Si rimanda alle allegate schede di fattibilità geologica, idraulica, sismica oggetto di deposito al Genio Civile ex DPGR 5/R 2020

Elementi che incidono nei criteri di valutazione	Grado di efficienza della rete dei sotto servizi e delle infrastrutture				
	buono	sufficiente	non sufficiente	non presente	nota descrittiva
Rete elettrica		x			Solo allacciamento
Rete telefonica		x			Solo allacciamento
Rete idrica		x			Solo allacciamento
Rete fognaria		x			Solo allacciamento
Accessibilità viaria Standard			x	x	
Fattori di rischio	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	nota descrittiva
Inquinamento acustico ferroviario		x			
Inquinamento acustico stradale		x			
Inquinamento dell'aria	x				
Inquinamento elettromagnetico	x				
Pericolosità geomorfologica	x				
Pericolosità idraulica	x				
Vulnerabilità degli acquiferi	x				
Vincoli e fasce di rispetto		x			Ferroviaria e statale
Risorse	Non critico	Parzialmente critico	Critico	Molto critico	nota descrittiva
Aria	x				
Acque di falda	x				
Acque superficiali	x				
Paesaggio	x				
Assetto degli insediamenti urbani		x			
Rete idrica	x				
Rete fognaria	x				
Energia		x			
Salute umana	x				

AMBITO 1D.2 ITALCEMENTI
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI E DELLA VIABILITA' DI ACCESSO

