



Comuni di Pontassieve e Pelago  
Ufficio Tecnico Associato

**Servizio Pianificazione territoriale ed urbanistica Associato**

*Regolamento Urbanistico Comunale - Sistema insediativo di Pontassieve  
46° Variante semplificata ai sensi degli artt. 30 e 252 ter della L.R. 65/2014  
presentata da Azienda Bertolotti Rail srl  
per approfondimento dati conoscitivi e conseguenti modifiche alle analisi D.P.G.R. 5/R/2020 e  
relativa fattibilità idraulica, oltre a variazioni minori alla disciplina  
dell'ambito P13 ex aree ferroviarie - Borgo Nuovo ovest*

**Estratto Appendice 2 delle Norme del Regolamento Urbanistico  
SCHEDA NORMA P13 – EX AREE FERROVIARIE BORGO NUOVO OVEST  
Stato vigente, variato e sovrapposto**

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

22 Novembre 2023

Legenda del sovrapposto:  
Parti eliminate: **in rosso barrato**  
Parti aggiunte: **in rosso sottolineato**

<b>Utoe n.3</b>	<b>Ambito a progettazione unitaria: P13 – Ex Aree ferroviarie BORGNO NUOVO OVEST</b>
-----------------	--

### 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, condizioni**

##### *Obiettivi della trasformazione:*

- Recupero e riqualificazione ex area industriale dismessa con realizzazione di un nuovo polo produttivo-industriale operante nel settore dell'armamento ferroviario
- riqualificazione di via Aretina quale nuovo viale di accesso alla città
- miglioramento e adeguamento intersezione Via Aretina/Via R.Sanzio/Aree ferroviarie
- integrazione e connessione con gli spazi pubblici relazionati al comparto
- 

##### *Condizioni alla trasformazione*

- potranno essere demoliti tutti gli edifici esistenti
  - prima del rilascio del Pdc dovranno essere attuate le procedure ambientali previste dal Dlgs 152/2006 Titolo V parte IV
  - 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
  - mantenimento di una fascia di inedificabilità sulla porzione di terreno limitrofo al "condominio ex ferrovie" (F.98 porzione P.819) ai fini del futuro intervento di miglioramento dell'intersezione Via Aretina/Via R.Sanzio/Area Ferroviaria
  - cessione aree comprese tra la carreggiata stradale di Via Aretina ed il confine del lotto finalizzata al futuro adeguamento di Via Aretina
  - Dovranno essere mantenute eventuali servitù o obblighi verso terzi derivanti dal contratto di compravendita con RFI
  - Nella progettazione dovrà essere curato il corretto inserimento paesaggistico dei capannoni industriali in relazione alla visibilità degli stessi dai principali ricettori sensibili e principali punti visuali dell'ambito territoriale di riferimento
- Utilizzo di un'architettura industriale di pregio per i fronti prospicienti la viabilità pubblica (Via Aretina); realizzazione di fascia verde sul confine del lotto con Via Aretina dotata di varchi visuali liberi sulle colline a sud del capoluogo

- Contestualmente alla trasformazione del lotto dovranno essere realizzate le opere di mitigazione del rischio idraulico come risultanti dalla scheda di fattibilità idraulica allegata  
le terre e rocce da scavo dovranno essere gestite ai sensi e nel rispetto di quanto previsto dalla Parte IV del D.Lgs. 152/2006 e dal D.P.R. 120 del 13.06.2017".
- Dovranno essere rispettate obbiettivi prescrizioni e direttive della Scheda di Ambito n. 7 Mugello del PIT-PPR

**Vincoli e fasce di rispetto**

Rispetto RD 523/1904 per presenza nell'area del tratto intubato del fosso di Mezzana fino ad avvenuta derubricazione dello stesso  
Fascia di rispetto FFSS  
Classificazione PCCA Vigente

**Strumento di attuazione:** permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 dando atto che la trasformazione potrà essere suddivisa in unità minime d'intervento. In questo caso resta inteso che il convenzionamento e relativi contenuti saranno oggetto del 1 pdc.

Prescrizioni quantitative

Indice di copertura (IC)	=<50%
Edificabilità massima ammessa	mq. 22.800 espressa in Superficie edificabile (SE) mc. 80.000 espressa in Volume Edificabile (VE)
Altezza dell'edificio massima (HMax)	m 15,00
Numero dei piani fuori terra massimi (NP)	n. 3
Quantità minima di parcheggi privati <i>di pertinenza</i> per le utilizzazioni a carattere produttivo o connesse e compatibili	1 mq ogni 10 mc di Volume virtuale (VV), calcolato considerando un'altezza virtuale (HV) di 3,50 ml

Utilizzazioni compatibili

15.abitazione specialistiche per esclusive esigenze di guardiana dello stabilimento    32.mobilità meccanizzata  
17.manifatture (\*) e attività connesse (cfr definizione AllegatoE3 – del Ruc)    33.mobilità ferroviaria  
24.3 strutture per l'istruzione    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

### Fattibilità geologica ed idraulica

**Fattibilità geologica ed idraulica:**

Si rimanda alle schede di fattibilità sismica, idraulica e geologica ex DPGR 5/R allegata alla variante urbanistica ed oggetto di deposito al Genio Civile di Firenze – **Le previste opere di mitigazione del rischio idraulico dovranno essere realizzate contestualmente al primo permesso a costruire convenzionato**

**Valutazione ambientale:**

Procedimento escluso da Vas con provvedimento in data 16/11/2022 dell’Autorità competente Unione di Comuni Valdisieve Gestione Associata VAS- Per le indicazioni di carattere generale sulle diverse risorse si rimanda all’allegato G del Regolamento Urbanistico Vigente.

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

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

Insediamiento urbano recente prevalentemente produttivo

Viabilità esistente

Attrezzatura

<b>Utoe n.3</b>	<b>Ambito a progettazione unitaria: P13 – Ex Aree ferroviarie BORGNO NUOVO OVEST</b>
-----------------	--

### 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, condizioni**

##### *Obiettivi della trasformazione:*

- Recupero e riqualificazione ex area industriale dismessa con realizzazione di un nuovo polo produttivo-industriale operante nel settore dell'armamento ferroviario
- riqualificazione di via Aretina quale nuovo viale di accesso alla città
- miglioramento e adeguamento intersezione Via Aretina/Via R.Sanzio/Aree ferroviarie
- integrazione e connessione con gli spazi pubblici relazionati al comparto

##### *Condizioni alla trasformazione*

- potranno essere demoliti tutti gli edifici esistenti
  - prima del rilascio del Pdc dovranno essere attuate le procedure ambientali previste dal D.Lgs 152/2006 Titolo V parte IV
  - 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 8 metri da detto confine ed una fascia di 50 metri, entro la quale non ubicare alcun edificio fuori terra
  - mantenimento di una fascia di inedificabilità sulla porzione di terreno limitrofo al "condominio ex ferrovie" (F.98 porzione P.819) ai fini del futuro intervento di miglioramento dell'intersezione Via Aretina/Via R.Sanzio/Area Ferroviaria
  - cessione aree comprese tra la carreggiata stradale di Via Aretina ed il confine del lotto finalizzata al futuro adeguamento di Via Aretina
  - Dovranno essere mantenute eventuali servitù o obblighi verso terzi derivanti dal contratto di compravendita con RFI
  - Nella progettazione dovrà essere curato il corretto inserimento paesaggistico dei capannoni industriali in relazione alla visibilità degli stessi dai principali ricettori sensibili e principali punti visuali dell'ambito territoriale di riferimento
- Utilizzo di un'architettura industriale di pregio per i fronti prospicienti la viabilità pubblica (Via Aretina); realizzazione di fascia verde sul confine del lotto con Via Aretina dotata di varchi visuali liberi sulle colline a sud del capoluogo

- Contestualmente alla trasformazione del lotto dovranno essere realizzate le opere di mitigazione del rischio idraulico come risultanti dalla scheda di fattibilità idraulica allegata  
le terre e rocce da scavo dovranno essere gestite ai sensi e nel rispetto di quanto previsto dalla Parte IV del D.Lgs. 152/2006 e dal D.P.R. 120 del 13.06.2017".
- Dovranno essere rispettate obbiettivi prescrizioni e direttive della Scheda di Ambito n. 7 Mugello del PIT-PPR

### Vincoli e fasce di rispetto

Rispetto RD 523/1904 per presenza nell'area del tratto intubato del fosso di Mezzana fino ad avvenuta derubricazione dello stesso  
Fascia di rispetto FFSS  
Classificazione PCCA Vigente

**Strumento di attuazione:** permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 dando atto che la trasformazione potrà essere suddivisa in unità minime d'intervento. In questo caso resta inteso che il convenzionamento e relativi contenuti saranno oggetto del 1 pdc.

### Prescrizioni quantitative

Indice di copertura (IC)	=<50%
Edificabilità massima ammessa	mq. 22.800 espressa in Superficie edificabile (SE) mc. 80.000 espressa in Volume Edificabile (VE)
Altezza dell'edificio massima (HMax)	m 15,00
Numero dei piani fuori terra massimi (NP)	n. 3
Quantità minima di parcheggi privati <i>di pertinenza</i> per le utilizzazioni a carattere produttivo o connesse e compatibili	1 mq ogni 10 mc di Volume virtuale (VV), calcolato considerando un'altezza virtuale (HV) di 3,50 ml

### Utilizzazioni compatibili

15.abitazione specialistiche per esclusive esigenze di guardiana dello stabilimento    32.mobilità meccanizzata  
17.manifatture (\*) e attività connesse (cfr definizione AllegatoE3 – del Ruc)    33.mobilità ferroviaria  
24.3 strutture per l'istruzione    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

Fattibilità geologica ed idraulica

**Fattibilità geologica ed idraulica:**

Si rimanda alle schede di fattibilità sismica, idraulica e geologica ex DPGR 5/R allegata alla variante urbanistica ed oggetto di deposito al Genio Civile di Firenze – Le previste opere di mitigazione del rischio idraulico dovranno essere realizzate contestualmente al primo permesso a costruire convenzionato

**Valutazione ambientale:**

Procedimento escluso da Vas con provvedimento in data 16/11/2022 dell'Autorità competente Unione di Comuni Valdisieve Gestione Associata VAS- Per le indicazioni di carattere generale sulle diverse risorse si rimanda all'allegato G del Regolamento Urbanistico Vigente.

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

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

Insediamiento urbano recente prevalentemente produttivo

Viabilità esistente

Attrezzatura

<b>Utoe n.3</b>	<b>Ambito a progettazione unitaria: P13 – Ex Aree ferroviarie BORGNO NUOVO OVEST</b>
-----------------	--

### 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, condizioni**

##### *Obiettivi della trasformazione:*

- Recupero e riqualificazione ex area industriale dismessa con realizzazione di un nuovo polo produttivo-industriale operante nel settore dell'armamento ferroviario
- riqualificazione di via Aretina quale nuovo viale di accesso alla città
- miglioramento e adeguamento intersezione Via Aretina/Via R.Sanzio/Aree ferroviarie
- integrazione e connessione con gli spazi pubblici relazionati al comparto

##### *Condizioni alla trasformazione*

- potranno essere demoliti tutti gli edifici esistenti
  - prima del rilascio del Pdc dovranno essere attuate le procedure ambientali previste dal Dlgs 152/2006 Titolo V parte IV
  - 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 ~~8 30~~ 50 metri da detto confine ed una fascia di 50 metri, entro la quale non ubicare alcun edificio fuori terra
  - mantenimento di una fascia di inedificabilità sulla porzione di terreno limitrofo al "condominio ex ferrovie" (F.98 porzione P.819) ai fini del futuro intervento di miglioramento dell'intersezione Via Aretina/Via R.Sanzio/Area Ferroviaria
  - cessione aree comprese tra la carreggiata stradale di Via Aretina ed il confine del lotto finalizzata al futuro adeguamento di Via Aretina
  - Dovranno essere mantenute eventuali servitù o obblighi verso terzi derivanti dal contratto di compravendita con RFI
  - Nella progettazione dovrà essere curato il corretto inserimento paesaggistico dei capannoni industriali in relazione alla visibilità degli stessi dai principali ricettori sensibili e principali punti visuali dell'ambito territoriale di riferimento
- Utilizzo di un'architettura industriale di pregio per i fronti prospicienti la viabilità pubblica (Via Aretina); realizzazione di fascia verde sul confine



- del lotto con Via Aretina dotata di varchi visuali liberi sulle colline a sud del capoluogo
- Contestualmente alla trasformazione del lotto dovranno essere realizzate le opere di mitigazione del rischio idraulico come risultanti dalla scheda di fattibilità idraulica allegata  
le terre e rocce da scavo dovranno essere gestite ai sensi e nel rispetto di quanto previsto dalla Parte IV del D.Lgs. 152/2006 e dal D.P.R. 120 del 13.06.2017".
  - Dovranno essere rispettate obbiettivi prescrizioni e direttive della Scheda di Ambito n. 7 Mugello del PIT-PPR

### Vincoli e fasce di rispetto

Rispetto RD 523/1904 per presenza nell'area del tratto intubato del fosso di Mezzana fino ad avvenuta derubricazione dello stesso  
Fascia di rispetto FFSS  
Classificazione PCCA Vigente

**Strumento di attuazione:** permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 dando atto che la trasformazione potrà essere suddivisa in unità minime d'intervento. In questo caso resta inteso che il convenzionamento e relativi contenuti saranno oggetto del 1 pdc.

### Prescrizioni quantitative

Indice di copertura (IC)	=<50%
Edificabilità massima ammessa	mq. 22.800 espressa in Superficie edificabile (SE) mc. 80.000 espressa in Volume Edificabile (VE)
Altezza dell'edificio massima (HMax)	m 15,00
Numero dei piani fuori terra massimi (NP)	n. 3
Quantità minima di parcheggi privati <i>di pertinenza</i> per le utilizzazioni a carattere produttivo o connesse e compatibili	1 mq ogni 10 mc di Volume virtuale (VV), calcolato considerando un'altezza virtuale (HV) di 3,50 ml

### Utilizzazioni compatibili

15.abitazione specialistiche per esclusive esigenze di guardiania dello stabilimento	32.mobilità meccanizzata
17.manifatture (*) e attività connesse (cfr definizione AllegatoE3 – del Ruc)	33.mobilità ferroviaria
24.3 strutture per l'istruzione	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

### Fattibilità geologica ed idraulica

**Fattibilità geologica ed idraulica:**

Si rimanda alle schede di fattibilità sismica, idraulica e geologica ex DPGR 5/R allegata alla variante urbanistica ed oggetto di deposito al Genio Civile di Firenze – Le previste opere di mitigazione del rischio idraulico dovranno essere realizzate contestualmente al primo permesso a costruire convenzionato

**Valutazione ambientale:**

Procedimento escluso da Vas con provvedimento in data 16/11/2022 dell’Autorità competente Unione di Comuni Valdisieve Gestione Associata VAS- Per le indicazioni di carattere generale sulle diverse risorse si rimanda all’allegato G del Regolamento Urbanistico Vigente.

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

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

Insediamiento urbano recente prevalentemente produttivo

Viabilità esistente

Attrezzatura