



Comune di Pontassieve  
*Area Governo del Territorio*  
U.O.C. ASSETTO DEL TERRITORIO

# **REGOLAMENTO URBANISTICO**

## **NORME**

APPENDICE 2

SCHEDE NORMA RELATIVE AGLI AMBITI A  
PROGETTAZIONE UNITARIA

## **Indice:**

### **UTOE N° 2 Montebonello**

- Acone - A1 Acone
- Montebonello - MB1 Ampliamento cimitero
- Montebonello - MB2 Albergo Pian d'Ercole
- Montebonello - MB3 Cartiera Alessandri, via Trieste

**Utoe n.2**

*Ambito a progettazione unitaria: A1 – Acone – (ultimo lotto lottizzaz.)*

### Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

### Principali dati conoscitivi

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 3.171
<i>Superficie coperta:</i>	mq 0
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 0
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>connessa con l'agricoltura</i>

### Il nuovo assetto

**Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:**

Si veda il Piano di Lottizzazione approvato con Deliberazione C.C. n.161 del 28.3.1980.

**Strumento di attuazione:** piano attuativo

### Prescrizioni quantitative

Si vedano le norme del piano di lottizzazione approvato con Deliberazione C.C. n.161 del 28.3.1980, riferite alle norme di attuazione del PRG stesso, tenendo conto delle ulteriori prescrizioni che seguono:

1. Nuove *Abitazioni ordinarie*:
  - 1.1 numero massimo in edilizia per libero mercato n.8

### Utilizzazioni compatibili

<i>13. abitazioni ordinarie</i>	<i>32. mobilità meccanizzata</i>
---------------------------------	----------------------------------

### Condizioni alle trasformazioni

**Fattibilità geologica:**

Si veda il Piano di Lottizzazione approvato con Deliberazione C.C. n.161 del 28.3.1980.

**Valutazione ambientale:**

Si veda il Piano di Lottizzazione approvato con Deliberazione C.C. n.161 del 28.3.1980.

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

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

Insedimento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto

Parcheggio

Viabilità esistente

**Utoe n.2**

**Ambito a progettazione unitaria: MBI – Ampliamento cimitero Montebonello**

### Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

### Principali dati conoscitivi

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 1.182
<i>Superficie coperta:</i>	mq 0
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 0
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>connessa con l'agricoltura</i>

### Il nuovo assetto

**Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:**

La trasformazione è finalizzata alla realizzazione di attrezzature di interesse generale, in particolare dell'ampliamento dell'attuale cimitero e servizi ad esso connessi.

**Invarianti strutturali:**

Conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno

**Strumento di attuazione:** progetto di opera pubblica

### Prescrizioni quantitative

Rispetto del Piano Regolatore Cimiteriale approvato con deliberazione C.C. n.69 del 21.5.2001 e successive modifiche ed integrazioni.

## Utilizzazioni compatibili

30. attrezzature cimiteriali

32. mobilità meccanizzata

## Condizioni alle trasformazioni

**Fattibilità Geologica:** per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità **idraulica F1, sismica F2 e geologica F3** in quanto trattasi di opera pubblica (vedi prescrizioni).

**Prescrizioni:** La progettazione dell'intervento, improntata alla conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno, dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni al fine di svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso trattandosi di opera pubblica (verifiche di stabilità su sezioni allo stato attuale e di progetto sviluppate a livello di versante, valutazioni sui cedimenti e cedimenti differenziali e scelte sulle adeguate tipologie fondazionali). Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali e puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008\_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico detta campagna di indagini geognostiche dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

A livello progettuale si dovrà inoltre provvedere alle valutazioni sulle migliori forme di regimazione delle acque superficiali.

### **Valutazione ambientale:**

Condizionata dalla presenza di aree con valore naturalistico medio

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

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

Attrezzatura

**Utoe n.2****Ambito a progettazione unitaria: MB2 –Albergo Pian d’Ercole – via Colognese****Comparti**

L’ambito è composto dai seguenti comparti:

MB2-A: Complesso alberghiero

MB2-B: Parcheggio

**Principali dati conoscitivi**

Comparto:	MB2-A	MB2-B	Totale
<i>Superficie territoriale:</i>	mq 10.508	mq 2.700	mq 13.208
<i>Superficie coperta:</i>	mq 326	mq 0	mq 326
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 1.832	mc 0	mc 1.832
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>connessa con l’agricoltura</i>	<i>connessa con l’agricoltura</i>	

**Il nuovo assetto****Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:**

Si veda specifica variante al PRG e il Piano Attuativo approvati con Deliberazione C.C. n.102 del 30.7.2004.

**Strumento di attuazione:** piano attuativo**Prescrizioni quantitative**

Si vedano le norme contraddistinte dai riferimenti “TP – MON 4” e “Nota 1” riportate sulla Tavola IV.8.3 di cui alla specifica variante al PRG approvata con Deliberazione C.C. n.102 del 30.7..2004, nonché le norme del Piano Attuativo sopra richiamato.

**Utilizzazioni compatibili***19. commercio al dettaglio, limitatamente a:*  
*19.6.pubblici esercizi**21. attività ricettive, limitatamente a:*  
*21.1. alberghi*

## Condizioni alle trasformazioni

### **Fattibilità geologica:**

Si veda specifica variante al PRG e il Piano Attuativo approvati con Deliberazione C.C. n.102 del 30.7.2004.

### **Valutazione ambientale:**

Si veda specifica variante al PRG e il Piano Attuativo approvati con Deliberazione C.C. n.102 del 30.7.2004.

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

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

**Per il comparto MB2-A:** Insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto

**Per il comparto MB2-B:** Viabilità esistente



## Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

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

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 8.150
<i>Superficie coperta:</i>	mq 3.575
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 21.843
<i>Utilizzazione principale:</i>	industria cartiera dismessa

## Il nuovo assetto

**Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:**

La trasformazione di questo ambito è finalizzata al recupero del patrimonio storico e alla creazione di spazi urbani per la fruizione collettiva che siano fortemente relazionati con il fiume, mediante l'insediamento di funzioni residenziali ed il conseguente superamento del degrado attuale.

**Invarianti strutturali:**

- tutela dei caratteri strutturali identificativi del paesaggio, attraverso le seguenti azioni:
  - restauro e risanamento conservativo degli *edifici di interesse culturale* individuati nella tavola d3 del regolamento urbanistico (di mq 796 di *superficie coperta* e mc 6.800 circa di *volume*), con particolare riferimento agli elementi costitutivi dell'originario Mulino di Montebonello (detto anche della Rufina);
  - conservazione della gora e della vegetazione ripariale, con creazione di una fascia di verde di connettività che, penetrando nel nuovo insediamento, costituisca il completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano;
  - demolizione di tutti gli edifici esistenti ad eccezione dei suddetti *edifici di interesse culturale*;
  - disposizione del nuovo sistema edificato in modo da evitare effetti di saldatura con l'adiacente tessuto storico di via Trieste e che con la Cartiera;
- creazione di un nuovo sistema edificato caratterizzato da fronti di architettura di alta qualità che tendano da un lato a costituire una sorta di quinta-scenario sul fiume alle spalle della Cartiera e dall'altro ad una migliore definizione e qualificazione del margine urbano percepito dall'adiacente territorio rurale. La quota assoluta del piano di imposta della copertura del nuovo sistema edificato dovrà essere paragonabile a quella dei più alti edifici esistenti ed ubicati immediatamente a monte della Cartiera, potendo discostarsi, rispetto a questa, di  $\pm 1$  metro;
- creazione di un sistema continuo di spazi urbani per la fruizione collettiva caratterizzati dalla netta separazione tra percorsi pedonali e veicolari, dalla presenza diffusa del verde, dalla loro interconnessione con il sistema dei percorsi campestri del territorio rurale, da una forte relazione percettiva con il fiume e con la gora, e costituiti principalmente da una terrazza giardino sulla Sieve, lungo il tratto compreso tra via Trento e la Cartiera, e da una nuova piazza pedonale interna all'insediamento;
- creazione di un sistema infrastrutturale per la mobilità veicolare concepito per il solo accesso da via Trieste ai parcheggi dell'insediamento e tale da poter essere facilmente adattato, invertendone l'accesso da un'eventuale nuovo insediamento a nord della Cartiera, nel momento in cui saranno realizzati sia quest'ultimo insediamento sia la circonvallazione della SS 67, così sgravando via Trieste dall'aggiuntivo carico veicolare.

**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:

- terrazza-giardino sulla Sieve, lungo il tratto compreso tra via Trento e la Cartiera;
- nuova piazza pedonale interna all'insediamento;
- elementi di connessione ciclopedonale tra la nuova piazza e il sistema dei percorsi campestri del territorio rurale, sia a nord che a sud della gora;
- parcheggi pubblici e ogni altra infrastruttura tecnologica atta ad assicurare i servizi di cui all'art.3, comma 5, LR 1/2005, tra le quali, in attesa che il gestore del servizio idrico integrato realizzi il collettore tra l'attuale rete fognaria di Montebonello e il depuratore consortile di Aschieto, è obbligatoria anche la realizzazione di un sistema autonomo di depurazione delle acque reflue.

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

### Prescrizioni quantitative

- |  |   |
|--|---|
| 1. Nuove <i>Abitazioni ordinarie</i> in edilizia per libero mercato:   |   |
| 1.1. numero massimo insediabile in edifici di nuova edificazione   | n. 36   |
| 1.2. numero massimo insediabile negli attuali edifici da restaurare  | n. 10   |
| 2. Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>Superficie utile lorda</i> ):   |   |
| 2.1. per <i>abitazioni ordinarie</i>   | mq 2.850  |
| 2.2. per le altre utilizzazioni compatibili  | mq 400  |
| 3. <i>Superficie utile lorda</i> minima per le utilizzazioni compatibili 19, 23, 25 o 26   | mq 200, insediabile indifferentemente in edifici di nuova edificazione o negli attuali edifici da restaurare  |
| 4. Numero massimo di <i>Piani fuori terra</i> , compresi eventuali <i>Piani sottotetto</i>   | n.4   |
| 5. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico   | mq 2.500  |
| 6. 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 5): | mq 2.200  |
| 7. Quantità minima di parcheggi privati (reperibili anche sotto le aree di cui al punto 5):  |   |
| 7.1. <i>di pertinenza</i> a tutte le utilizzazioni compatibili<br>(art.41 sexies L.1150/42 e art.10 Del.CR 137/99)   | 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> , con almeno 1,5 posti auto ogni |

7.2. di relazione per utilizzazioni di <i>commercio al dettaglio</i> (art.10 Del.CR 137/99)	nuova abitazione, da ricavare obbligatoriamente in autorimesse collettive o spazi aperti 1 mq ogni mq di <i>Superficie di vendita – esercizi di vicinato</i>
8. Quantità minima di parcheggi pubblici (reperibili anche sulle o sotto le aree di cui al punto 5):	
8.1. per le nuove <i>abitazioni ordinarie</i> insediabili in edifici di nuova edificazione (art.3.d DM 1444/68)	2,5 mq ogni 80 mc di <i>Volume di edificio</i> , con almeno un posto auto ogni 2 nuove abitazioni
8.2. per tutte le altre utilizzazioni compatibili insediabili in edifici di nuova edificazione (art.5.2 DM 1444/68)	40% della <i>Superficie utile lorda</i> per tali utilizzazioni
8.3. a servizio dell'esistente abitato di via Trento	12 (reperibili anche esternamente all'Ambito a progettazione unitaria)

Utilizzazioni compatibili	
13. <i>abitazioni ordinarie</i>	23. <i>erogazioni dirette di servizi</i>
19. <i>commercio al dettaglio, limitatamente a:</i>	25. <i>strutture culturali</i>
19.1. <i>esercizi di vicinato</i>	26. <i>strutture associative</i>
19.6. <i>pubblici esercizi</i>	32. <i>mobilità meccanizzata</i>
19.8. <i>commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche</i>	34. <i>mobilità acqua</i>

Condizioni alle trasformazioni	
<p><b>Fattibilità geologica:</b> per l'intervento in oggetto si indicano classi di fattibilità geomorfologica e sismica F3 e di fattibilità idraulica F4 (in virtù delle definizioni progettuali prescrittive riportate nella relativa scheda di fattibilità – vedi elaborato f.11 degli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico).</p>	
<p><b>Valutazione ambientale:</b> 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.3 degli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico). Per quanto riguarda invece le indicazioni specifiche per questo ambito si prescrive la predisposizione di un piano di caratterizzazione dell'area prima della realizzazione degli interventi, con lo scopo di verificare la presenza o meno di inquinamento nel suolo e nel sistema idrico.</p>	
<p>Inoltre per questo ambito si stimano i fabbisogni indicati nella seguente tabella:</p>	
<b>Fabbisogno</b>	<b>Unità di misura</b>
Idrico	mc/anno
Depurativo	AE
Spazi per raccolta differenziata	numero cassonetti
	6.170
	105
	1

## Vincoli paesaggistici e valutazioni da compiere in fase di attuazione

**Vincoli paesaggistici ex D.Lgs. 42/2004:** in piccola parte, area tutelata per legge di cui all'art.142.1 (fiumi e relative sponde per una fascia di 150 m ciascuna).

### **Valutazioni a cui sottoporre l'intervento in fase di pianificazione attuativa:**

- Valutazione degli effetti (elaborato di cui all'art.63.1.F delle norme del regolamento urbanistico) prendendo in considerazione i potenziali effetti negativi e le misure generali di mitigazione indicati rispettivamente nella Parte II e nella Parte III del Rapporto Ambientale di cui all'elaborato g.3 degli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico.
- Valutazione del rispetto della specifica disciplina dei beni paesaggistici del PIT, ai sensi dell'art.36.2 della disciplina del PIT (elaborato di cui all'art.63.1.G delle norme del regolamento urbanistico).

## Disciplina della perequazione urbanistica

In presenza di più soggetti aventi titolo i diritti edificatori sono attribuiti secondo i seguenti criteri:

- quanto al 35% in misura direttamente proporzionale alla *Superficie territoriale* afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'Ambito a progettazione unitaria, rispetto alla *Superficie territoriale* dell'intero medesimo Ambito;
- quanto al 65% in misura direttamente proporzionale alla rendita catastale dei beni afferenti a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'Ambito a progettazione unitaria, rispetto al totale delle rendite di tutti i beni ricompresi nel medesimo Ambito (per quanto riguarda gli edifici si considerano soltanto quelli legittimi sotto il profilo urbanistico).

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

Attrezzatura

Parcheggio

Verde urbano

Viabilità esistente