



# COMUNE DI PONSACCO

PROVINCIA DI PISA

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le variazioni inserite con la variante 17 sono evidenziate con carattere in grassetto sottolineato

Le variazioni inserite con variante 19 sono evidenziate con carattere in grassetto – corsivo – sottolineato

Variante 24 limitatamente alla modifica dell'art. 20 evidenziate con carattere in corsivo

Modifica del 23.05.2018 evidenziata con Riquadro



**NTA variante 17 ADOTTATE** Con Delibera C.C. n. 37 del 27.07.2016

**NTA variante 17 APPROVATE** Con Delibera C.C. n. 45 del 18.11.2016

**NTA variante 19 ADOTTATE** Con Delibera C.C. n. 46 del 18.11.2016

**NTA variante 19 APPROVATE** Con Delibera C.C. n. 44 del 29.06.2017

**NTA variante 24 ADOTTATE** Con Delibera C.C. n. 54 del 27.07.2017

**NTA variante 24 APPROVATE** Con Delibera C.C. n. 61 del 28.09.2017

**Modifica APPROVATA** Con Delibera C.C. n. 25 del 23.05.2018

**Stralcio dello Stato Modificato**

## **Art. 28 – Subsistema funzionale dei servizi puntuali**

### **Obiettivi del Piano Strutturale**

*Riequilibrio, adeguamento e potenziamento dei servizi per la residenza e delle attrezzature collettive (a scala urbana).*

*Valorizzazione del nucleo antico come polo qualificato di servizi a scala urbana e territoriale.*

*Potenziamento e razionalizzazione dei servizi scolastici.*

*Riqualificazione e sviluppo dell'offerta turistico-ricettiva attraverso: la valorizzazione ed il potenziamento delle strutture esistenti; la localizzazione di offerta ricettiva diffusa all'interno dell'edificato esistente in luoghi di particolare pregio ambientale.*

*L'individuazione di aree da destinare a parco tematico.*

*Polo fieristico-espositivo con connesse funzioni direzionali e di servizio correlate con i centri di ricerca e di produzione di eccellenza presenti nell'area pisana.*

### **Regole insediative - Criteri e indirizzi –**

**1** Il Subsistema funzionale dei servizi puntuali comprende i servizi pubblici e di interesse pubblico, i servizi scolastici, i centri culturali e religiosi, le attrezzature terziarie e ricettive, le componenti del sistema del verde come definite dal Regolamento di Attuazione n. 2/R / **2007**. Ad esse si aggiungono le aree non costruite le quali, per la loro destinazione ad usi ricreativi e di servizio alla residenza, costituiscono componente fondamentale per la riqualificazione degli insediamenti urbani e la dotazione di standard urbanistici.

**2** Gli elaborati di R.U. individuano con specifica simbologia le principali strutture pubbliche, religiose e di interesse pubblico; le strutture sociali e sanitarie, i servizi scolastici, le attrezzature culturali e per il tempo libero. Il R.U. individua inoltre, quali funzioni di interesse generale, le strutture ricettive, i poli fieristico-espositivi, gli impianti tecnologici e di servizio.

**3** Il Regolamento Urbanistico precisa le norme di dettaglio per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di interesse generale, indicandone i requisiti, le caratteristiche tipologiche, dimensionali e le procedure di attuazione.

**4** Le componenti del sistema del verde costituiscono un elemento fondamentale per la riqualificazione degli insediamenti. Esse comprendono: a) il verde urbano, costituito dall'insieme delle componenti vegetali interne e limitrofe al perimetro dell'area urbana, siano esse pubbliche o private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico e sono indispensabili a compensare le emissioni di anidride carbonica derivanti dalle attività dell'uomo; b) il verde di connettività urbana, costituito dal verde pubblico interno al tessuto insediativo, che ha la funzione di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani; c) il verde attrezzato, costituito dalle aree adibite a verde pubblico dotate di infrastrutture per le attività sportive e legate al tempo libero, allestimenti fissi per spettacoli all'aperto ovvero predisposizioni per l'allestimento di spettacoli temporanei all'aperto, infrastrutture per l'intrattenimento ed il gioco, attrezzature per gli animali domestici.

Il Regolamento Urbanistico precisa i requisiti, le tipologie e le disposizioni normative per la integrazione funzionale del sistema del verde al tessuto urbano. Gli interventi previsti possono anche andare ad interessare aree esterne alla delimitazione delle U.T.O.E., purché funzionalmente interagenti ed organiche al Sistema Insediativo e Funzionale.

**5** Il Regolamento Urbanistico prevede il mantenimento e l'incremento del verde di connettività urbana, al fine di realizzare una rete territoriale di aree attrezzate a funzione ecologica connesse tra loro da percorsi pedonali e ciclabili, preservandone il ruolo di spazio interposto tra il territorio urbanizzato e quello rurale, nonché disciplinandone l'impiego al fine di incrementare la qualità del tessuto insediativo esistente.

**6 Il Piano del Verde** elaborato dall'Amministrazione Comunale e acquisito dal Regolamento Urbanistico costituisce atto di riferimento ed indirizzo per la programmazione di tali servizi ed attrezzature.

**7 Polo fieristico, espositivo e tecnologico** - Il Piano Strutturale individua per l'UTOE n. 2 la funzione specialistica di polo fieristico espositivo e tecnologico, quale elemento fondamentale nel processo di riorganizzazione urbana e territoriale del territorio comunale. La disponibilità di aree per accogliere le nuove funzioni, previste in posizione strategica rispetto alla nuova configurazione delle

infrastrutture territoriali, potrebbero confermare e rafforzare il ruolo storico del Comune di Ponsacco quale centro dei servizi della Valdera e di parte della pianura pisana in connessione con altre realtà già presenti. Nel rispetto delle indicazioni del Piano Strutturale (art. 25 delle norme di P.S.), il regolamento Urbanistico individua, quale prima fase del processo di trasformazione urbanistica dell'UTOE, uno specifico comparto (PA1) collegato al trasferimento della sede della mostra del mobile, disciplinato dalla relativa scheda norma di cui all'Allegato IV delle NTA. Nelle aree interne alle UTOE n. 2 non ricomprese all'interno del comparto PA1, in attesa dell'avvio del complessivo processo di riqualificazione urbanistica e funzionale previsto dal Piano Strutturale e dei relativi atti di programmazione da parte dell'Amministrazione Comunale, vige la disciplina delle aree agricole interne alle UTOE (art. 46 delle NTA), con esclusione della possibilità di realizzare nuovi interventi edilizi, servizi ed infrastrutture se non previsti da specifici atti dell'Amministrazione Comunale.

**8 Sistemi di informazione** - L'Amministrazione Comunale con atti successivi promuove, al fine di migliorare l'accessibilità ai servizi, la realizzazione di punti di informazione per la cittadinanza, collocati in corrispondenza delle polarità principali del territorio comunale.

### **Disciplina degli interventi**

**9.** In tali ambiti sono consentiti interventi di iniziativa pubblica nel rispetto delle specifiche normative di settore, nonché interventi di iniziativa privata convenzionata nel rispetto degli indirizzi e dei parametri stabiliti dal R.U.. La disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi

**10 .** Le zone per servizi ed attrezzature di interesse generale sono articolate in:

- a) Aree destinate verde pubblico attrezzato , di cui al successivo comma 11
  - b) Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata, di cui al successivo comma 12
  - c) Aree destinate a parco urbano, di cui al successivo comma 13
  - d) Aree destinate a servizi pubblici di interesse generale (strutture scolastiche, attrezzature amministrative, culturali, socio-sanitarie) , di cui al successivo comma 14
  - e) Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato, di cui al successivo co 15
  - f) Aree per Infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale, di cui al successivo comma 16
  - g) Aree soggette a riconversione per servizi a carattere privato, di cui al successivo comma 17
  - h) Aree disponibili per la dotazione di standard a servizio delle attività produttive, di cui al successivo comma 18
- Verde privato di cui al successivo comma 19

**11.** Le **Aree destinate verde pubblico attrezzato** comprendono le parti del territorio destinate alla pubblica fruizione e ad attività del tempo libero. In dette zone le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso progetti pubblici unitari estesi all'intera area di intervento. Contestualmente all'approvazione del progetto unitario l'Amministrazione definirà le regole per la gestione dell'area e dei servizi ivi previsti. In tali zone sono ammessi esclusivamente manufatti funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell'area (quali ripostigli per attrezzi, piccoli servizi, servizi igienici, tettoie, percorsi pedonali coperti , chioschi ecc.). Il Piano del Verde elaborato dall'Amministrazione Comunale e acquisito dal Regolamento Urbanistico costituisce atto di riferimento ed indirizzo per la progettazione e la realizzazione degli interventi.

**12.** Nelle **Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata** è ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive e ricreative e delle relative strutture di servizio. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Gli interventi d'iniziativa privata sono subordinati all'approvazione di uno specifico Piano Attuativo; è facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora tali interventi non comportino significativi effetti urbanistici ed ambientali sul territorio in relazione alla esiguità ed alle caratteristiche delle trasformazioni previste, ricondurre le procedure al rilascio di permesso di costruire collegato a convenzione o atto unilaterale d'obbligo ove siano regolate le modalità di attuazione degli standard urbanistici e gli altri eventuali oneri a carico del soggetto attuatore. L'Amministrazione Comunale, in riferimento agli indirizzi espressi da specifici piani di settore ed attraverso singoli convenzionamenti, disciplina i tipi, le caratteristiche e le modalità di gestione degli impianti. All'interno dei singoli comparti o in aree ad essi funzionalmente integrate devono essere individuati parcheggi pubblici in misura adeguata alle potenzialità e funzionalità delle strutture presenti. Il Piano del Verde elaborato dall'Amministrazione Comunale e acquisito dal Regolamento Urbanistico costituisce atto di riferimento ed indirizzo per la progettazione e la realizzazione degli interventi.

**13 . Parco Urbano:** In tali zone il R.U. prevede la realizzazione di parchi attrezzati con servizi a carattere pubblico e privato di tipo culturale, ricreativo, sportivo, per il tempo libero ed il turismo. L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata convenzionato relativo all'intero comparto o a porzioni organiche e funzionali di esso (subcomparti), nel rispetto della disciplina definita dalle specifiche schede norma di cui all'Allegato I delle NTA.

Nelle **Aree per servizi pubblici di interesse generale** le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso progetti promossi dall'Amministrazione Comunale e/o da Enti istituzionalmente competenti nel rispetto delle indicazioni di R.U.. In relazione alla specificità ed alla molteplicità delle funzioni delle singole attrezzature di interesse generale, non si ritiene opportuno stabilire a priori le loro caratteristiche tipologiche e dimensionali.. Il progetto urbanistico – ambientale – architettonico, in quanto relazionato al contesto ed alla specificità della funzione, potrà stabilire in modo appropriato la tipologia, la dimensione nonché le opere di organizzazione urbanistica per il riequilibrio infrastrutturale degli standard. Per gli edifici individuati dal R.U. come oggetto di tutela e salvaguardia in relazione al loro valore storico architettonico, sono ammessi unicamente interventi di carattere conservativo, sia per gli immobili che per le aree di pertinenza. In generale, gli interventi su edifici pubblici esistenti dovranno essere condotti nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici propri dell'organismo edilizio, con particolare riferimento agli esempi di edilizia pubblica novecentesca che rivestono carattere significativo e/o valore testimoniale. Per i fabbricati esistenti non destinati a servizi pubblici di interesse generale sono ammessi interventi sino alla manutenzione straordinaria, purché la proprietà rinunci, con atto formale, al plusvalore in caso di esproprio. All'interno delle aree per i servizi pubblici d'interesse generale con finalità socio sanitaria, l'AC potrà consentire l'insediamento di servizi di interesse generale a prevalente carattere privato operanti nel settore del volontariato al fine di rafforzare l'efficacia del servizio sanitario stesso. Ali interventi dovranno essere ricondotti ad un Piano Particolareggiato unitario convenzionato con l' AC stessa. Tale insediamento non potrà superare il 30% della superficie generale del comparto ne determinare superficie utili superiori al 50% del Lotto di pertinenza.

**14 bis** – Il RU individua nelle cartografie i servizi per il culto con specifica simbologia a croce. Per i manufatti di interesse storico notificati o parificati ai sensi della vigente Normativa ricadenti in tali comparti, sono ammessi interventi di restauro conservativo. Gli interventi di ampliamento dei manufatti esistenti, sono ricondotti a quelli stabiliti per i servizi di interesse generale di cui al successivo comma. Le aree libere dovranno essere sistemate quali spazi di pertinenza e sistemati a piazza, giardino o altra tipologia interagente con il manufatto

**15 . Le Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato** comprendono le parti del territorio destinate ad attività ricettive, ricreative, culturali, socio sanitario e servizi di interesse collettivo. All'interno di tali zone possono essere previste anche attività commerciali e direzionali e artigianali per servizi alla persona purché integrate e complementari all'attività principale di servizio, e previste da specifici Piani di Settore. La specifica simbologia sovrapposta alla campitura di zona negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico e/o la scheda norma contenuta nell'Allegato I delle NTA specificano e limitano le destinazioni d'uso ammesse per le singole zone. In dette zone le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata. Il Regolamento Urbanistico individua per i singoli comparti i criteri guida per la predisposizione dei Piani Attuativi, gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti. Gli interventi di nuova edificazione devono rispettare i parametri urbanistici e le prescrizioni riportati nelle schede norma. Qualora non sia stata predisposta apposita scheda, sono consentite attività di servizio privato secondo la simbologia indicata in cartografia oppure in mancanza, per servizi di pubblico interesse. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed ampliamenti Una-Tantum fino al 20% della SUL esistente con mantenimento dell'attuale destinazione d'uso, come contemplate nella norma.

Tali tipologie di attività dovranno essere subordinate al parere favorevole dell'ARPAT o di altra struttura pubblica delegata per la verifica di sostenibilità ambientale. Relativamente agli interventi di stoccaggio, deposito inerti, impianti di lavaggio e similari sono subordinati alla realizzazione di una idonea schermatura di alberi ed arbusti lungo la viabilità in modo di ridurre l'impatto visivo e mitigare gli altri impatti. E' ammessa la realizzazione di un manufatto della superficie massima di mq. 40 da utilizzare per servizi legati all'attività.

**16.** Le aree per **Infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale** comprendono le aree per impianti di depurazione, impianti per il trasporto e la distribuzione di energia, acqua, gas, impianti di telecomunicazioni, impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, ecc. In tali zone il Regolamento Urbanistico si attua per intervento pubblico o privato diretto previa approvazione dei relativi progetti esecutivi. I nuovi interventi devono essere sottoposti a verifica degli effetti ambientali.

17. Le Aree soggette a riconversione per servizi a carattere privato corrispondono ad ambiti interni al subsistema produttivo dove sono presenti edifici residenziali di origine rurale attualmente caratterizzati da una situazione di marginalità e/o estraneità con il tessuto artigianale circostante oggi interessato da frequenti riconversioni

a) Il R.U. promuove gli interventi di tali ambiti anche come occasione di riqualificazione ed incremento dei servizi collegati all'insediamento produttivo esistente.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia , addizioni volumetriche o comunque con la tipologia prevista dalla schedatura -

**b) Per gli edifici e/o unità immobiliari esistenti, ove non diversamente disposto dalla scheda norma del comparto "A", limitatamente alla destinazione d'uso residenziale, sono ammessi ampliamenti fino al 20% della SUL esistente.**

**Gli interventi in ampliamento non potranno determinare aumento delle u.i. rispetto a quelle risultanti da atti rilasciati e/o depositati, alla data di adozione delle presenti norme.**

**La superficie addizionata non potrà essere conteggiata per il raggiungimento della superficie minima stabilita dal Regolamento Edilizio per la realizzazione di unità immobiliari derivanti da interventi di frazionamento o variazione di destinazione d'uso che comportino incremento di unità immobiliari residenziali.**

c) Sono ammessi inoltre, all'interno di processi di riconversione dell'intero fabbricato , interventi per attività direzionali e di servizio, con ampliamento della SUL esistente fino a un massimo del 50% da attuarsi mediante Permesso a Costruire convenzionato previa verifica della dotazione di standard collegati alla tipologia di attività esercitata e riqualificazione dell'area con utilizzo di eventuali superfici condonate da sottrarre da quella realizzabile.

**d) Limitatamente ai fabbricati individuati con la scheda n 35 – 36 – 37 – 38 – 39 e 40, stante le destinazioni d'uso e le modalità di intervento indicate alla lett. c), sono possibili processi di riconversione dell'intero fabbricato anche con destinazione d'uso commerciale al dettaglio , per esercizi di vicinato .**

**Su tali fabbricati gli interventi dovranno privilegiare criteri progettuali quali :**

- **conferma e rafforzamento della relazione con via San Piero e Casato ;**
- **utilizzo integrato di materiali e tecnologie tradizionali e contemporanee ;**
- **elevate prestazioni bioenergetiche ;**

**Sui comparti, all'interno dei quali ricadono gli edifici individuati con la scheda n 35 – 36 – 37 – 38 – 39 e 40 , sono ammessi interventi di nuova costruzione, con l'utilizzo dei parametri urbanistici individuati nell'Allegato III delle vigenti NTA, esclusivamente con la destinazione d'uso Direzionale, servizio e commerciale.**

e) Sono ammessi inoltre , nelle aree su cui ricadono gli edifici non inclusi nell'All. "V" , interventi per la realizzazione di nuova volumetria nel rispetto dei parametri urbanistici dall'All. "III" , e comunque non oltre il 35 % della volumetria degli edifici esistenti e legittimi alla data di adozione delle NTA .

L'intervento è attuabile mediante la presentazione di un Permesso di Costruire convenzionato che preveda prioritariamente una proposta di riqualificazione dell'area con l'utilizzo di eventuali volumetrie condonate da sottrarre da quella realizzabile

**Tutti gli interventi dovranno essere condotti con metodi compositivi e stilistici che, pur all'interno del linguaggio moderno e contemporaneo, consentano l'individuazione della testimonianza ambientale, urbanistica e architettonica costituente valore oggettivo dell'edificio oggetto di intervento.**

**La disciplina degli interventi introdotta con l'approvazione della presente variante è quella contenuta nella scheda Norma del comparto "A".**

18 . Ai fini della riqualificazione del tessuto urbanistico esistente ed in corso di attuazione, il Regolamento Urbanistico individua aree disponibili per la dotazione di standard a servizio delle attività produttive (verde e parcheggi). Questi spazi potranno essere direttamente programmati dall'A.C. o associati ad interventi di trasformazione e cambio di destinazione d'uso attuati da soggetti privati attraverso meccanismi perequativi e previo convenzionamento con l'A.C.

19. Verde privato - Nelle aree individuate come "Verde privato" negli elaborati di R.U. è consentito realizzare manufatti isolati quali attrezzature per giardini e locali ad uso ripostiglio – deposito – garage non oltre mq. 30 di superficie coperta nel rispetto delle caratteristiche dimensionali indicate dal vigente Regolamento Edilizio. Per tali fabbricati non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

#### Dotazione di standard

**20** .Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico per aumento di superficie, e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica dei rapporti di cui al D.M. 1444/68, integrati dalle direttive del P.S., che **sono** dettagliate con atto deliberativo , nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative.

**21** .All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantita la realizzazione degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle schede norma , e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale.

**22** .Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati - Nella individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 con particolare riferimento alle aree a parcheggio, il Regolamento Urbanistico specifica i requisiti minimi necessari per il soddisfacimento degli standard, nonché delle dotazioni private di parcheggio in relazione alle funzioni previste.

#### **Condizioni alla trasformazione**

**23**. Gli interventi che comportano realizzazione di nuovi servizi e/o potenziamento di quelli esistenti sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione (vedi Art. 49 - Condizioni alle Trasformazioni derivanti dalla valutazione integrata). Non ammissibilità di aziende insalubri di classe I (vedi norme RU art. 4.3)