



**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

**Modifica APPROVATA** Con Delibera C.C. n. 52 del 28.11.2018

**Proposta di Modifica con variante n°26 al R.U.**

Stralcio delle norme per modifica Art. 25.2 - Ambito 2 – Zona artigianale consolidata

## Art. 25.2 - Ambito 2 – Zona artigianale consolidata

### Regole insediative – Criteri ed indirizzi

1. L'ambito di zona artigianale consolidata comprende la zona produttiva i cui caratteri insediativi sono derivati dalla attuazione di specifici piani particolareggiati che hanno trasformato questa parte del territorio originariamente ad uso agricolo in un insediamento monofunzionale artigianale. L'attuazione, avvenuta per fasi temporalmente separate, ha determinato la scomposizione del territorio in tre fasce insediative distinte (la fascia insediativa dell'edificato urbano di Ponsacco, la zona artigianale in oggetto e l'edificato delle Melorie), separate tra loro dalla residua permanenza del territorio agricolo.
2. Il Regolamento Urbanistico ha per obiettivo la riqualificazione del settore produttivo e la sua riconnessione funzionale con il Sistema Insediativo residenziale e dei servizi. In tal senso, gli elaborati di R.U. individuano gli spazi, le destinazioni complementari di servizio e le funzioni specialistiche necessarie a rivitalizzare l'insediamento dilatandone le fasi temporali d'uso ed ampliando l'offerta delle funzioni urbane.
3. Nelle aree produttive derivanti da strumenti urbanistici attuativi, in riferimento ai caratteri del tessuto edilizio, alle diverse tipologie ed alle eventuali forme di degrado presenti all'interno dei singoli comparti, possono essere attivati interventi di trasformazione anche attraverso la totale o parziale demolizione dell'esistente, purché finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed alla dotazione di standard e servizi di interesse pubblico. Per le aree in oggetto il Regolamento Urbanistico procede alla specifica verifica ed individuazione degli spazi necessari per gli standard in riferimento all'esistente e agli eventuali nuovi carichi insediativi relativi a previsioni di modifica di destinazione o potenziamento delle attività esistenti. Qualora la dotazione di standard non sia totalmente reperibile all'interno dei comparti interessati, l'A.C. potrà valutare soluzioni che ne prevedano la localizzazione in aree funzionalmente integrate con il comparto, attivando il principio perequativo.
4. Il Regolamento Urbanistico individua "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. Il R.U. promuove la riconversione di tali ambiti come occasione di riqualificazione ed incremento dei servizi collegati all'insediamento produttivo esistente. La disciplina di questi ambiti è contenuta nell'art. 28 comma 17 delle presenti norme.
5. Il sistema connettivo del verde e dei servizi costituisce l'elemento organizzatore nello stabilire relazioni con il Sistema Insediativo residenziale e con il territorio agricolo.

### Disciplina degli interventi – parametri urbanistici

6. All'interno di tali ambiti la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi.
7. Per gli edifici esistenti a destinazione produttiva (artigianale, commerciale) e terziaria (direzionale) sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, previa verifica della dotazione di standard urbanistici collegati alla tipologia di attività esercitata. Sono ammessi inoltre interventi di ampliamento, della superficie utile esistente finalizzati al completamento ed alla riqualificazione del tessuto, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Sup. Utile /Sup. fondiaria :     1 mq/mq  
Rc 50%  
Hmax 10,5 m

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica che interessino aree di superficie complessiva superiore a 10.000 mq sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo.

8. La destinazione d'uso prevalente è quella artigianale; in particolare, sono ammesse le seguenti destinazioni, con le limitazioni e le prescrizioni stabilite dalla presente normativa:

- a) Artigianale – industriale
- b) Commercio all'ingrosso **e depositi**
- c) Commerciale (escluso grande distribuzione)
- d) Direzionale **e di servizio**

Non sono ammesse le seguenti attività: attività di trattamento rifiuti anche non pericolosi.

9. E' ammessa la realizzazione di strutture di proprietà comunale o di interesse generale (attrezzature tecnologiche, servizi).

10. E' ammesso il deposito di materiali a cielo libero, nel rispetto del decoro urbano ed ambientale.

11. I Piani Attuativi di cui al precedente comma 7), quali atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della L.R. **65/2014**, contengono la valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana ai sensi dell'art.14 della L.R. **65/2014**, in conformità con le procedure e le disposizioni di cui al **alla L. 10/2010** e del Titolo IV delle presenti norme.

**Nelle aree in cui il Piano attuativo sia decaduto , le opere di urbanizzazione siano state realizzate o comunque siano stati assolti gli obblighi derivanti dalla convenzione , i lotti liberi non ancora edificati risultano soggetti alla disciplina stabilita dal Piano attuativo con le procedure della normativa vigente .**

### **Mutamento di destinazione d'uso**

12 . Il mutamento di destinazione d'uso, all'interno della categorie ammesse, è subordinato alla verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole funzioni presenti. Il mutamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra funzione è ammesso nel rispetto degli indirizzi del P.I.T. e del dimensionamento previsto dal P.S..

### **Dotazione di standard**

13 . Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico per aumento di superficie e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica degli standard nella misura del 20% delle superfici con destinazione artigianale – produttiva e nella misura di mq. 80 ogni 100 mq. Di superficie lorda di pavimento per le destinazioni commerciali – direzionali . . Qualora sia dimostrata l'impossibilità – per mancata disponibilità delle aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione della zona stessa, di raggiungere tali quantità minime, l'Amministrazione comunale potrà autorizzare gli interventi precisando come altrimenti siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

14 . Qualora la dotazione di standard non sia totalmente reperibile all'interno del comparto indicati e numerati in cartografia l'A.C. potrà valutare soluzioni che ne prevedano la localizzazione in aree funzionalmente integrate con il comparto, attivando il principio perequativo.

### **Condizioni alla trasformazione**

15 .Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico 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 ).

**16. La variante n. 19 individua alcune strade individuate nella "tavola 1 Proposta di Variante" come fronti commerciali, all'interno dell'UTOE 3 che grazie alle loro caratteristiche possono ospitare aggregazioni di attività commerciali.**

**L'edificato pertanto potrà essere oggetto di riqualificazione e riconfigurazione attraverso la trasformazione dei fronti al fine di realizzare attività commerciali e/o servizi privati con il ridisegno dello spazio urbano.**

**Il ridisegno del tessuto urbano dovrà tendere prioritariamente alla realizzazione di:**

- **aree di sosta di relazione sempre aperte;**
- **verde privato e/o alberature sui fronti;**
  - **spazi per percorsi ciclo pedonali tesi a migliorare e attenuare i disagi della mobilità.**

**Il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di attività commerciali , potrà interessare unità immobiliari prospicienti o attestanti sulle strade indicate. Le unità immobiliari devono risultare esistenti alla data di adozione della presente variante.**

**Nel caso di cambio d'uso le unità immobiliari dovranno avere, dalle strade indicate, sia l'accesso al resede, sia l'ingresso all'unità immobiliare di adeguate dimensioni e con caratteristiche di finitura tali da evidenziare la presenza dell'attività costituendone ingresso principale .**

**Regole insediative – Criteri ed indirizzi**

Gli interventi di riconfigurazione e recupero dovranno assolvere un ruolo di riqualificazione degli edifici tesi a migliorare la qualità dell'architettura, le prestazioni di contenimento energetico, la funzionalità degli stessi.

Disciplina degli interventi – parametri urbanistici

Gli interventi finalizzati al recupero ed alla riconversione funzionale di edifici produttivi o porzioni di essi sono ammissibili attraverso la presentazione di SCIA o anche con le procedure previste dall'art. 108 della L.R.65/2014, di una proposta intervento convenzionato o di Piano Attuativo di trasformazione urbanistica-edilizia esteso a più edifici o complessi edilizi che potrà essere associato anche ad aree limitrofe attivando processi perequativi (Piano – programma), all'interno del quale siano valutate:

- a) La compatibilità urbanistica con il tessuto esistente;
- b) La dotazione di standard pertinenziali correlati alle nuove funzioni previste;
- c) La dotazione aggiuntiva di standard urbanistici funzionali alla riqualificazione del tessuto urbanistico;
- d) I requisiti tipologici e morfologici per il coerente inserimento nel tessuto;
- e) La sostenibilità degli interventi anche dal punto di vista energetico ed ambientale;
- f) La fattibilità degli interventi dal punto di vista infrastrutturale e dei servizi.

Dotazione di standard

Gli interventi che comportano cambiamento di destinazione d'uso potranno essere realizzati in deroga a quanto previsto dal decreto 114/1998. L'impossibilità di reperire aree di parcheggio deve essere dimostrata con una specifica relazione che accompagna la richiesta di cambio d'uso.

17. Per le aree che sono state oggetto della variante puntuale alla zona PIP, n° 26 al RU, posta a Nord di Via Di Gello, approvata con Deliberazione del C.C.n°..... del..... vengono dettate specifiche "Condizioni alla trasformazione", in accoglimento dei contributi della Regione Toscana-Settore Via e Vas, pervenuti in fase di avvio del procedimento, richiamate in apposita scheda Norma parte integrante della variante Urbanistica approvata, alla quale pertanto dovrà essere fatto riferimento in fase attuativa.