COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

UTOE 3 – ZONA INDUSTRIALE

novembre 2016

R.U.P. Arch. Nicola Gagliardi

Arch. Marco Felicioli

Norme Tecniche di Attuazione vigenti	Norme Tecniche di Attuazione Variante Normativa	Norme Tecniche di Attuazione Variante zona produttiva
Art. 25.2 - Ambito 2 - Zona artigianale consolidata	**Art. 25.2 - Ambito 2 - Zona artigianale consolidata**	**Art. 25.2 - Ambito 2 - Zona artigianale consolidata** **Vocazione commerciale** **16.** La variante 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 e tesi migliorare e attenuare i disagi della mobilità.** Il cambio di destinazione d'uso, per la realizzazione di attività commerciali di vicinato, potrà interessare unità immobiliari prospicienti le strade indicate. Le unità immobiliari devono risultare esistenti alla data di adozione della presente variante. ***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 possono essere realizzati in deroga a quanto previsto dal decreto 114/1998. L'impossibilità di reperire aree per parcheggio deve essere dimostrata con una specifica relazione che accompagna la richiesta di cambio d'uso.** **L'A.C. relativamente al reperimento di standard potrà eventualmente valutare soluzioni che ne prevedano la localizzazione in aree limitrofe, attivando anche il principio perequativo, potrà inoltre autorizzare gli**

		interventi precisando come altrimenti possano essere soddisfatti i fabbisogni dei relativi interventi.
Art. 28 - Subsistema funzionale dei servizi puntuali **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. Il R.U. promuove la riconversione di tali ambiti come occasione di riqualificazione ed incremento dei servizi collegati all'insediamento produttivo esistente. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia nel rispetto dei volumi e delle destinazioni esistenti con aumento di una unità immobiliare.	**Art. 28 - Subsistema funzionale dei servizi puntuali** **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. 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 o comunque con la tipologia prevista dalle schede dell'All."V"** nel rispetto dei volumi e delle destinazioni esistenti. Sono ammessi inoltre, unicamente all'interno di processi di	**Art. 28 - Subsistema funzionale dei servizi puntuali** **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 commerciale e terziario esistente. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione **edilizia,** addizioni volumetriche **o comunque con la tipologia prevista dalla** schedatura ~~**schede dell'All. "V"**~~ , ~~nel rispetto dei volumi e delle destinazioni esistenti .~~ b) Per gli edifici e/o unità immobiliari esistenti, ove non diversamente disposto da specifica schedatura, 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

Sono ammessi inoltre, unicamente all'interno di processi di riconversione funzionale ad attività direzionali e di servizio, interventi di ristrutturazione urbanistica con ampliamento della superficie utile esistente fino ad una massimo del 50, finalizzati alla riqualificazione funzionale del tessuto, da attuarsi mediante ~~Piano Attuativo~~ previa verifica della dotazione di standard collegati alla tipologia di attività esercitata. In caso gli interventi interessino edifici e complessi di valore storico- architettonico. dovranno essere condotti secondo modalità compatibili e coerenti con i caratteri tipologici e formali del patrimonio edilizio.	riconversione funzionale, **nel rispetto della tipologia prevista dalle schede dell'All. "V", 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.** **Sono ammessi inoltre, nelle aree su cui ricadono gli edifici non inclusi nell'All. "V" , interventi per la realizzazione di nuova volumetria nel rispetto dell' If previsto dall'All. "III", e comunque non oltre il 30 % 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.** In caso gli interventi interessino edifici e complessi di valore storico- architettonico. dovranno essere condotti secondo modalità compatibili e coerenti con i caratteri tipologici e formali del patrimonio edilizio.	comportino incremento di unità immobiliari residenziali . c) Sono ammessi inoltre, all'interno di processi di riconversione dell'intero fabbricato ~~funzionale , **nel rispetto della tipologia prevista dalle schede dell'All. "V" ,** **interrventi per**~~ attività direzionali e di servizio, con ampliamento della **SUL** esistente fino ad una massimo del 50% da attuarsi mediante **Permesso di 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. Su tali fabbricati gli interventi dovranno privilegiare criteri progettuali quali : ▪ Conferma e rafforzamento della relazione con via S. 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 ~~dell' IF previsto~~** dei parametri urbanistci **dell'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** ~~In caso gli interventi interessino edifici e complessi di valore storico-architettonico, dovranno essere condotti secondo modalità compatibili e coerenti con i caratteri tipologici e formali del patrimonio edilizio.~~ f) Tutti gli interventi dovranno essere condotti con metodi compositivi e stilistici che, pur all'interno di un linguaggio moderno e contemporaneo, consentano l'individuazione della testominianza ambientale, urbanistica e architettonica costituente valore oggettivo dell'edificio oggetto di intervento; g) la disciplina degli interventi edilizi introdotta con l'approvazione della presente variante va a sostituire quanto specificato all'interno delle schede n 35 – 36 – 37 – 38 – 39 e 40 .