

COMUNE DI PONSACCO

PROVINCIA DI PISA



REGOLAMENTO URBANISTICO

APPROVATO CON DELIBERAZIONE D.I.C.C. N° 25 DEL 17.04.2009
REDATTO DA ARCH. MAURO CIAMPA

VARIANTE N° 8 DI MANUTENZIONE

APPROVAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Modifica all'art. 24.1, comma 10 e alla lett. C) art. 33.2

Ufficio di Piano

Arch. Elisabetta Ulivi,
Arch. Antonio D'Auria, Geom. Renzo Manetti,
Luca Neri

Responsabile del Procedimento

Geom. Alberto Turini

Garante della Comunicazione per gli
Atti di Governo del Territorio

Dr. Geol. Elena Baldi

Sindaco
Assessore ai Lavori pubblici e alle opere di
urbanizzazione

Alessandro Cicarelli

Floriano Baldacci

Gennaio 2013

Art. 24 - Subsistema dell'edificato di recente formazione

Obiettivi del Piano Strutturale

- Riqualificazione e riconfigurazione del tessuto edilizio di recente formazione attraverso la dotazione di servizi per la residenza ed il ridisegno dello spazio urbano.
- Definizione di regole morfologiche e tipologiche per lo sviluppo del tessuto urbano in accordo con i processi di formazione storica dei nuclei esistenti.
- Riqualificazione del tessuto urbano, anche mediante microinterventi (aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, ecc.) tesi a migliorare la vivibilità urbana e ad attenuare i disagi della mobilità.
- Sviluppo di sistemi alternativi di mobilità, quali piste ciclabili, percorsi pedonali, ecc.
- Riassetto funzionale degli insediamenti finalizzato al riequilibrio del carico ambientale per una corretta gestione delle risorse nell'ottica di uno sviluppo sostenibile.
- Riconversione di parti di tessuto urbano incompatibili con la funzione residenziale.

Art. 24.1 - Ambito 1 – Espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale

Regole insediative – Criteri ed indirizzi

1. L'ambito comprende l'espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale. L'edificato recente rappresenta la componente quantitativamente più rilevante dell'attuale sistema insediativo, con un'evoluzione morfologica che trae origine dall'iniziale espansione avvenuta a margine del nucleo storico fino alle più recenti formazioni conseguenti all'attuazione degli strumenti urbanistici. La tipologia predominante su tutto il territorio comunale è quella della casa unifamiliare nelle diverse modalità di aggregazione (villetta, casa binata, casa a schiera mono, plurifamiliare ed edilizia in linea). E' da notare che l'espansione edilizia, benché pianificata, non ha prodotto un tessuto edilizio concluso: tranne pochi esempi, si evidenziano infatti ampie possibilità di riqualificazione seguendo le regole del processo tipologico.
2. Per tale ambito il Regolamento Urbanistico, al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, procede al riordino e alla riqualificazione urbanistica del tessuto, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base.
3. Al fine di valorizzare l'identità tipologica e morfologica proprie del tessuto urbano il Regolamento Urbanistico, in relazione allo stadio del processo tipologico, prevede la possibilità di incrementi coerenti al tipo edilizio, nonché interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale da realizzarsi anche attraverso demolizione e ricostruzione.

4. Per l'edilizia rurale od altri manufatti specialistici (manifatture ed altre strutture produttive) interni al tessuto urbano, nonché per le relative aree di pertinenza, il Regolamento Urbanistico stabilisce specifiche categorie di intervento, di tutela o trasformazione, coerenti con gli obiettivi di riqualificazione urbana e compatibili con la classificazione di valore degli edifici. Gli interventi dovranno essere conformi al tipo edilizio e al suo aspetto formale e di finitura. Gli eventuali spazi esterni di pertinenza dovranno essere salvaguardati e valorizzati in rapporto alla tipologia stabilita.

5. Per i manufatti di recente formazione con caratteristiche di pregio architettonico e culturale, il Regolamento Urbanistico estende le norme di tutela stabilite per il patrimonio edilizio storico.

6. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano, gli interventi di nuova edificazione dovranno relazionarsi in modo coerente alle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio circostante e non costituire motivo di degrado urbanistico ed ambientale. In particolare, l'architettura dei nuovi edifici dovrà essere preferibilmente improntata a criteri di semplicità, razionalità e funzionalità, in coerenza con il processo tipologico dell'edilizia tradizionale locale. Analogamente, gli interventi di addizione (tergale, giustapposta o contrapposta) o di sopraelevazione dovranno essere coerenti all'esistente sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali.

Disciplina degli interventi – parametri urbanistici

7. All'interno di tali ambiti, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi.

8 Per gli edifici appartenenti agli ambiti in oggetto, fatti salvi quelli eventualmente individuati dallo strumento urbanistico come dotati di valore storico tipologico da tutelare (vedi Allegato V delle NTA), sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica attraverso opere di ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza (vedi Allegato III alle NTA). Per le zone classificate sature dal R.U. sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle volumetrie o superfici esistenti. Gli interventi dovranno in ogni caso garantire una quantità di spazi liberi non inferiore alla situazione preesistente.

9 Per gli edifici a funzione residenziale anche se ubicati in zona satura, sono ammessi ampliamenti una-Tantum che non incidono sul dimensionamento del P.S. in deroga ai parametri urbanistici di zona, purché finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio ed al miglioramento delle condizioni abitative.

Tali ampliamenti potranno prevedere, per ciascuna unità abitativa interessata, un incremento di superficie utile complessiva, calcolata nelle modalità indicate dal DM 801/1977, secondo la tabella sotto riportata :

Fino a 80 mq. + 50%

Da 81 a 115 mq. + 20%

Oltre 116 mq. + 10%

Per edifici plurifamiliari e/o in aggregazione complessa tale incremento, subordinato alla formazione di un progetto unitario, è inteso quale sommatoria delle superfici spettanti ad ogni singolo alloggio, fino ad un massimo complessivo di 200 mq.

Gli ampliamenti una-tantum si intendono esclusi per gli edifici tipologicamente conclusi e per la sopraelevazione di edifici mono o plurifamiliari di altezza superiore a 7,5 mt.

L'ampliamento una -tantum non risulta cumulabile con nessun altro tipo di incremento volumetrico ad esclusione degli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

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 e dovranno garantire il rispetto delle distanze minime dagli altri edifici e dai confini di proprietà prescritte dal Regolamento Edilizio e dalla legislazione vigente.

La superficie addizionata non potrà essere conteggiata per il raggiungimento di quella necessaria (mq. 55 come indicato all'art. 30 del Regolamento Edilizio) per la realizzazione di unità immobiliari derivanti da ristrutturazione edilizia ed urbanistica che prevedano aumento di u.i. o cambio di destinazioni d'uso.

Gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- l'ampliamento dovrà essere attuato secondo appropriate regole di crescita e di aggregazione del tipo edilizio, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti;
- contestualmente all'ampliamento dovrà essere attuata la riqualificazione complessiva dell'edificio e dell'area di pertinenza attraverso un progetto unitario, comprensivo della demolizione di annessi, superfetazioni, manufatti accessori quando questi costituiscano fonte di degrado urbanistico ed ambientale, o della loro riconfigurazione attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, accorpamento, purché rivolti al superamento delle condizioni di degrado con il mantenimento della destinazione d'uso
- nel caso in cui l'intervento preveda incremento della superficie coperta dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile minima pari al 25% del lotto nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 16 comma 2 del D.P.G.R. 9/02/2007 n. 2/R. rinviando al Regolamento Edilizio la facoltà di stabilire una % superiore
- L'ampliamento una - tantum potrà essere realizzato solo sulle u.i. e sugli edifici già esistenti (agibili) alla data di adozione delle seguenti Norme

10 Gli elaborati di R.U. evidenziano gli edifici e le aree interne al tessuto residenziale con destinazione produttiva. In tali aree sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nonché interventi di parziale ampliamento collegati alla riqualificazione e all'adeguamento del ciclo produttivo in atto senza che vengano insediate nuove attività. Tali ampliamenti sono

consentiti nella misura massima del ~~20%~~ 10% della superficie lorda della destinazione produttiva esistente ed unicamente per quegli edifici che non presentino un rapporto di copertura del lotto superiore al 40%.

11 . All'interno dei comparti non saturi, è ammessa, nelle aree di superficie non inferiore a ~~700 mq.~~ 500 mq. la realizzazione di nuovi edifici.

Gli interventi edificatori dovranno essere realizzati nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza (vedi Allegato III alle NTA).

La disciplina di cui al presente comma si applica in riferimento allo stato giuridico delle aree alla data di adozione delle persenti Norme, a prescindere da eventuali frazionamenti successivi a tale data purché non già asserviti a fabbricati esistenti

Gli interventi di nuova edificazione sono ammissibili previa verifica delle seguenti condizioni:

- siano presenti le necessarie opere di urbanizzazione o vi sia la disponibilità del richiedente, attraverso convenzionamento con l'A.C., al completamento delle stesse a scomputo degli oneri concessori.
- L'area di intervento sia direttamente accessibile dalla strada pubblica nel rispetto delle condizioni di sicurezza previste dalla normativa vigente.
- L'area di intervento non occupi, anche parzialmente, l'area di pertinenza di un fabbricato storico (corte, giardino, ecc.), sia quest'ultima individuata o meno dagli elaborati del R.U.

12. All'interno dei comparti non saturi, nelle aree con superficie complessiva superiore a 2000 mq o contigue a previsioni di urbanizzazioni pubbliche (quali strade, parcheggi, piazze, ecc.), gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla preventiva redazione di progetti unitari comprensivi delle eventuali opere di urbanizzazione da approvarsi attraverso permesso di costruire convenzionato. La disciplina di cui al presente comma si applica in riferimento allo stato giuridico delle aree alla data di adozione del Piano Strutturale, a prescindere da eventuali frazionamenti successivi a tale data purché non già asserviti a fabbricati esistenti. Gli interventi edificatori dovranno essere realizzati nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza (vedi Allegato III alle NTA), salvo altre specifiche indicazioni.

13 .Per garantire una migliore qualità insediativa, nel caso di nuova edificazione, con la esclusione di quella derivante da P.di R., è ammessa la realizzazione di un locale ad uso garage fino ad una superficie massima di mq. 20, in deroga per il 50% ai parametri volumetrici, nel caso in cui costituisca pertinenza di alloggi aventi superficie utile di almeno 60 mq.

Il locale non potrà essere soggetto di nessun tipo di cambiamento di destinazione d'uso.

Mutamenti di destinazione d'uso

14 . Il mutamento anche parziale di destinazioni d'uso delle unità immobiliari esistenti è soggetto, ancorché non comporti esecuzione di opere, a denuncia di inizio attività. Modifiche alle destinazioni d'uso a fini non residenziali di interi edifici o complessi edilizi potranno essere

consentite solo attraverso la procedura prevista per i piani di recupero, fermo restando il rispetto degli standard previsti dal Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968. Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra funzione è ammesso nel rispetto degli indirizzi del P.I.T. (Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano) e del dimensionamento previsto dal P.S. secondo le procedure di cui al successivo articolo 25.1 (Subsistema degli insediamenti produttivi).

Negli edifici, ove è presente la funzione residenziale, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di unità residenziale avente una superficie complessiva max di mq. 100 (calcolata con le disposizioni del DM 801/1977) oltre i posti auto, nel numero richiesto dal Regolamento Edilizio e della dimensione massima di mq. 15 ognuno, come pertinenza della nuova unità immobiliare.

E' ammessa la realizzazione di una sola unità residenziale nell'edificio e/o edifici esistenti (agibili) alla data di adozione delle seguenti norme, ricadenti all'interno del lotto urbanistico che ne ha consentito l'edificazione; nel caso in cui siano presenti più unità immobiliari con destinazione non residenziale, il progetto di cambio d'uso dovrà riportare il consenso di tutti i proprietari degli immobili.

Il cambio di destinazione d'uso, nella superficie massima ammessa dal presente articolo, può essere realizzato anche in momenti successivi.

L'unità immobiliare dovrà essere realizzata nel rispetto delle indicazioni del vigente Regolamento Edilizio

15 .Gli interventi di frazionamento o variazione di destinazione d'uso che comportino incremento di unità immobiliari residenziali non possono originare alloggi inferiori ai 55 mq. di superficie utile calcolati come indicato dal DM 10.05.1977 n. 801, nel rispetto di ogni indicazione stabilita dal R.U., al Regolamento Edilizio ed ogni altra normativa relativa alla zona.

16 . All'interno dell'edificato di recente formazione è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza, le seguenti destinazioni:

- Commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato
- Turistico-ricettiva integrata con la residenza
- Direzionale
- Di servizio
- Artigianale di servizio (attività di servizio alla persona)

Per le attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, gli interventi che eccedano la manutenzione straordinaria sono condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto residenziale. Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra funzione è ammesso nel rispetto degli indirizzi del P.I.T. (Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano) e del dimensionamento previsto dal P.S.

17 . Nelle aree caratterizzate da condizioni di degrado urbanistico, indotto anche dalla forte concentrazione di attività specifiche, l'Amministrazione può condizionare gli interventi alla predisposizione di uno specifico Piano di Recupero, anche nel caso di utilizzazione di aree libere.

Dotazione di Standard

18 . 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 saranno dettagliate con atto deliberativo , nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative. 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.

Condizioni alla trasformazione

19 .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 di cui alla L.R. 1/05).

Art. 33.2 - Edifici a destinazione non agricola

1. Per gli edifici aventi valore architettonico, storico ed ambientale è stata predisposta una schedatura i cui riferimenti normativi prevalgono sulle presenti norme.
2. Gli edifici antecedenti al 1946 hanno valore storico
3. Per gli edifici privi di valore architettonico-ambientale e per gli edifici non schedati sono ammessi, subordinatamente alla presentazione di idonea documentazione comprovante l'assenza di caratteri storico-architettonici di rilievo e privi di caratteri tipologici riconducibili all'edilizia rurale o ad altre forme similari, i seguenti interventi:

C) per gli edifici a destinazione residenziale: sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- sostituzione edilizia per edifici di volumetria inferiore a 600 mc.
- ristrutturazione edilizia ~~con esclusione degli ampliamenti volumetrici se non a fini igienico-sanitari;~~
- ristrutturazione urbanistica previa demolizione e ricostruzione a parità di volume e di S.U.L., attraverso Pd R.

Nell'ambito degli interventi ~~di ristrutturazione edilizia~~ di cui al precedente comma ~~non~~ sono ~~ammessi-ammesse~~ addizioni funzionali nel limite del 20% della volumetria esistente ~~interventi di ampliamento una tantum se non a fini~~ e di adeguamento igienico-sanitario per l'eliminazione delle barriere architettoniche ~~o per rispondere alle necessità dei disabili.~~

D) per gli edifici a destinazione non residenziale: sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- ristrutturazione edilizia con esclusione di ampliamenti volumetrici;
- ristrutturazione urbanistica previa demolizione e ricostruzione a parità di volume e di S.U.L.. mediante P di R. esteso all'intero complesso edilizio ed alle sue pertinenze e finalizzato alla riqualificazione del patrimonio edilizio. Il cambio d'uso è ammesso, nel rispetto delle direttive del P.I.T. e del dimensionamento del P.S.e delle presenti norme relative al mantenimento della presenza artigianale e produttiva nel territorio ed alle condizioni indicate agli articoli successivi..