

COMUNE DI PONSACCO

PROVINCIA DI PISA



PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO RELAZIONE

Responsabile del Progetto

Collaboratori:

Arch. Mauro Ciampa

Arch. Chiara Ciampa
.Geogr. Laura Garcés

Consulenze:

Elementi per la valutazione integrata

Collaboratori:

Dott. Agr. Elisabetta Norci

Barbara Burichetti,
Dott.Sc. Amb. Benedetta Saviozzi
Dott. in Agr. Chiara Ciardelli

Studi geologici

Dott. Geol. Alessandra Biserna,
Dott. Geol. Tiziana Pugliesi

Studi ed Indagini Idrogeologiche e Idrauliche

Ing. Nicola Croce, Ing. Carlo Viti

Sindaco

Alessandro Cicarelli

**Responsabile del Procedimento
Garante della Comunicazione**

Geom. Alberto Turini
Dott. Geol. Elena Baldi

Ufficio di Piano

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

Dicembre 2011

Il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico sottolineano che le attività economiche, artigianali e produttive, rappresentano un valore identitario da consolidare, riqualificare ed indirizzare verso l'innovazione tecnologica.

La strumentazione urbanistica comunale definisce le azioni più idonee per garantire la durevole permanenza territoriali di tali attività produttive, nonché la loro riqualificazione.

Con riferimento alla disciplina generale del PIT,

“Il recupero e la riqualificazione di aree industriali dismesse, comportante mutamento della destinazione d'uso, è da consentire solo qualora vi siano manifeste esigenze di trasferimento dell'attività produttiva in altra parte del territorio.”

“(...) il recupero e la riqualificazione di aree industriali dismesse, implicanti il mutamento della destinazione d'uso, sono ammissibili qualora rispondano a specifiche esigenze dell'A.C. anche ai fini della disponibilità di servizi collettivi, dell'offerta edilizia sociale e delle dotazioni infrastrutturali. A tal fine il comune effettuerà preventivamente la valutazione integrata del carico urbanistico e ambientale che ne deriva per l'area oggetto di trasformazione.”

Per gli edifici produttivi presenti nel tessuto urbano interessati da processi di ricollocamento per la riorganizzazione e/o la innovazione tecnologica, potranno essere sviluppati programmi di riconversione/rigenerazione delle aree dismesse attraverso un processo partecipativo promosso dall'A.C.

In coerenza con i contenuti del P.S., l'A.C. ha provveduto all'individuazione delle aree e degli edifici tramite una ricognizione quale Quadro Conoscitivo del R.U.

Preliminarmente alla programmazione del recupero e della rigenerazione delle aree produttive dismesse, l'Amministrazione Comunale potrà promuovere, attraverso un sistema partecipativo, la consultazione per la manifestazione di interesse da parte dei proprietari delle aree dismesse a procedere agli interventi di recupero/rigenerazione.

Al fine di promuovere e indirizzare il processo di riqualificazione, l'A.C. promuoverà specifici bandi attraverso i quali potranno emergere le necessità/opportunità di ricollocamento associate al processo di rigenerazione.

Acquisiti tali elementi di conoscenza, gli interventi verranno programmati dall'Amministrazione Comunale al fine della riqualificazione della struttura urbana attraverso la concatenazione tra gli interventi urbanistico-edilizi e le azioni pubbliche riconducibili ai servizi, alle infrastrutture ed agli standard pubblici e/o di uso pubblico associati.

L'Amministrazione Comunale definirà prioritariamente le polarità per le opere pubbliche e gli interventi di riqualificazione delle infrastrutture e del tessuto insediativo dando priorità ai sistemi di mobilità urbana con particolare riferimento all'accessibilità pedonale predisponendo un programma di interventi per la eliminazione delle barriere architettoniche, la percorribilità ciclabile, quale alternativa al sistema di accessibilità ai servizi di interesse collettivo ed alle diversificate parti del sistema insediativo e del territorio.

L'Amministrazione Comunale dovrà inoltre programmare le aree di riqualificazione morfologica e funzionale degli assi commerciali esistenti in particolare per Via Valdera P. individuando contestualmente alla programmazione della riqualificazione del tessuto edilizio, le aree ed i percorsi pedonali, le piazze, il sistema del verde nonché i parcheggi a servizio di tale sistema, le piste ciclabili.

La riqualificazione sarà programmata attraverso il coinvolgimento dei cittadini, in un processo di consultazione e di partecipazione anche attraverso la sperimentazione di forme di coinvolgimento diretto di cittadini alla programmazione/realizzazione/gestione quali i contratti "d'area".

Gli interventi finalizzati al recupero ed alla riconversione funzionale di edifici produttivi o porzioni di essi sono ammissibili unicamente attraverso la presentazione di una proposta di Piano Attuativo di trasformazione urbanistica-edilizia esteso all'intero comparto o complesso edilizio 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 urbanistici correlata 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.

L'Amministrazione Comunale, in attuazione della normativa vigente, promuove il processo di riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale attraverso la predisposizione di specifiche schede di comparto (Allegato n. 1 del R.U.) verificando prioritariamente la coerenza degli interventi proposti con quanto stabilito dal vigente P.I.T. (Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano) nonché con gli indirizzi ed il dimensionamento previsto dal P.S.

Sulla base delle valutazioni effettuate, anche attraverso l'attivazione di procedure partecipative, saranno predisposti gli opportuni atti di governo del territorio, nel rispetto dei seguenti indirizzi:

Per gli edifici o complessi edilizi con destinazione artigianale / industriale in atto sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale analoghi a quelli di cui al paragrafo precedente, purché contestuali o successivi a processi di trasferimento del ciclo produttivo. Il progetto di Piano Attuativo dovrà prevedere, oltre alle verifiche ed alle valutazioni sopra specificate, atti e programmi che garantiscano gli impegni relativi al processo di trasferimento dell'attività produttiva (convenzione o atto d'obbligo). Gli interventi di recupero/riconversione, fatte salve diverse indicazioni delle schede, dovranno garantire una dotazione complessiva di standard urbanistici non inferiore al 50% della S.T. del comparto interessato”.

Per gli edifici o complessi edilizi a destinazione artigianale / industriale dismessi precedentemente all'adozione del P.I.T. sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale con destinazioni miste artigianali / commerciali / direzionali / residenziali / servizi, nelle percentuali indicate dalla scheda di comparto, ove sia garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici per le attività previste e la maggiore dotazione necessaria per la riqualificazione del tessuto. Gli interventi di recupero/riconversione, fatte salve diverse indicazioni delle schede, dovranno comunque assicurare una dotazione complessiva di standard urbanistici non inferiore al 50% della S.T. del comparto interessato.

Il reperimento di tali quantità di standard urbanistici afferenti alle singole destinazioni introdotte dal processo di ristrutturazione/rigenerazione potrà far parte di un programma di riqualificazione urbana all'interno del quale l'A.C. potrà identificare la localizzazione degli standard riferiti ad una logica di sistema ricercando le relazioni funzionali con i servizi e le funzioni di uso pubblico.

In tal senso le percentuali individuali afferenti ai comparti oggetto di intervento potranno essere rivalutate ed esaminate contestualmente a tale programmazione pubblica agendo su compensazioni/monetizzazione e/o modalità perequative nel rispetto della legislazione vigente.

Per quanto attiene gli interventi di riqualificazione/ rigenerazione dell'edificato produttivo artigianale ed industriale dismesso, precedentemente all'Avvio del procedimento della presente Variante, o dismesso a seguito di programmi di collocamento dell'attività produttiva, il Regolamento Urbanistico stabilisce di ricondurre gli interventi all'interno di diversificate categorie pressoché omogenee per dimensione.

Per tali edifici o complessi produttivi il recupero o la rigenerazione potrà essere attuata in relazione alla superficie lorda dimensionale dell'edificio e degli edifici qualora costituenti un organismo quale aggregazione di parti (qualora ricomprenda più edifici o corpi di fabbrica) secondo i seguenti parametri :

A) Per edifici inferiori a 300 mq., risultanti alla data di adozione del R.U. vigente, potranno essere ammessi interventi diretti di recupero, ristrutturazione edilizia, sostituzione con destinazioni d'uso compatibili con il tessuto residenziale.

Nell'ambito di tale intervento dovranno essere garantiti gli standard di parcheggio privato nei limiti di due posti auto per alloggio che dovranno rispettare le dimensioni minime del regolamento edilizio comunale e comunque la superficie utile delle singole unità abitative con superficie residenziale per alloggio minima stabilita dal regolamento edilizio e per un massimo di 3 unità immobiliari, e comunque non inferiore a 55 mq.

Per quanto attiene agli standards urbanistici questi dovranno essere reperiti in conformità all'art. 24.1 comma 18 del R.U.

Con riferimento alle vigenti normative, 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 .

B) Per edifici ricompresi tra 300 mq. e 600 mq., risultanti alla data di adozione del R.U. vigente, potranno essere ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica.

L'intervento dovrà garantire gli standard di parcheggio privato nei limiti di due posti auto per unità immobiliare che dovrà rispettare le dimensioni minime del regolamento edilizio comunale e comunque la superficie utile delle singole unità abitative con superficie

residenziale per alloggio minima stabilita dal regolamento edilizio e per un massimo di 3 unità immobiliari, e comunque non inferiore a 55 mq.

L'intervento è subordinato alla verifica dei rapporti di legge in merito agli standard.

Nell'ambito di tali interventi tali superfici di standards nella misura del 50% potranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale valutando la disponibilità e la presenza di spazi purchè all'interno di raggi funzionali non superiori a 500 metri.

L'intervento potrà attivare i programmi di recupero o rigenerazione individuando destinazioni collegate al miglioramento delle prestazioni di mobilità urbana (Parcheggi – Verde - Piste ciclabili).

C) Per edifici ricompresi tra 600 e 1000 mq. risultanti alla data di adozione del R.U. vigente, potranno essere ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia all'interno del lotto o del comparto, attraverso formazione di Piano Particolareggiato o di recupero con destinazioni compatibili con il tessuto insediativo. La destinazione residenziale non potrà superare il 50% della rigenerazione. Qualora l'intervento preveda convenzionamento per la realizzazione di edilizia sociale non inferiore al 20% della superficie totale residenziale, potrà essere consentito un incremento di 20% della quota residenziale.

L'intervento dovrà determinare la riqualificazione sia dell'edificato che del contesto di appartenenza, migliorando le condizioni prestazionali del tessuto socio-economico ed ambientale.

L'intervento dovrà garantire gli standards urbanistici afferenti le singole destinazioni introdotte

Nell'ambito di tali interventi tali superfici di standards nella misura del 50% potranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale valutando la disponibilità e la presenza di spazi purchè all'interno di raggi funzionali non superiori a 500 metri.

L'intervento potrà attivare i programmi di recupero o rigenerazione individuando destinazioni collegate al miglioramento delle prestazioni di mobilità urbana (Parcheggi – Verde - Piste ciclabili).

D) Per interventi più complessi, relativi ad aree su cui insistono organismi di **superficie utile superiore a 1000 mq.**, la strumentazione urbanistica, riconduce gli interventi all'interno di 2 tipologie:

- Rigenerazione di tipo A
- Rigenerazione di tipo B

Rigenerazione di tipo A

E' riferita ai complessi produttivi dismessi il cui recupero e rigenerazione avviene all'interno del lotto/comparto per superficie lorda superiore a 1000 mq.

L'intervento dovrà determinare la riqualificazione sia dell'edificato che del contesto di appartenenza, migliorando le condizioni prestazionali del tessuto socio-economico ed ambientale.

L'intervento dovrà garantire gli standard urbanistici afferenti le singole destinazioni introdotte e di superficie non inferiore al 50% della superficie totale (cf art.10 u.c.).

Nel rispetto dell'art. 74 *quinques*; potrà essere assentita la modifica delle destinazioni d'uso, limitando la destinazione residenziale al 45% della superficie esistente.

Qualora il proponente attivi o aderisca a programmi di social-housing o comunque ad interventi di edilizia sociale la quota percentuale stabilita per la destinazione residenziale potrà essere incrementata fino al raggiungimento del 60% della superficie esistente.

Qualora il soggetto attuatore proponga, associata al recupero residenziale, una quota non inferiore al 20% della superficie esistente per Edilizia Sociale convenzionata la quota percentuale del residenziale potrà essere incrementata fino a raggiungere il 20% della superficie totale.

La modalità di intervento sarà ricondotta all'interno di Piani Particolareggiati pubblici o privati convenzionati o progetti unitari qualora tale rigenerazione non modifichi il sistema funzionale urbano.

Rigenerazione di tipo B

E' riferita ai complessi produttivi dismessi il cui recupero e rigenerazione è previsto attraverso meccanismo perequativo con congiunzione tra il comparto di appartenenza del complesso produttivo e nuovi ambiti interni all'UTOE su cui attivare la trasformazione. L'intervento dovrà determinare la riqualificazione sia del comparto che del contesto di appartenenza del complesso produttivo preesistente, migliorando le condizioni prestazionali del tessuto socio-economico ed ambientale.

Congiuntamente dovrà essere garantita la trasformazione dei nuovi ambiti individuati secondo criteri di sostenibilità e qualità ambientale.

L'intervento dovrà garantire gli standard urbanistici (cf art.10 u.c.), nel rispetto dell'art. 74 *quinques* LR 40/2011, potrà essere assentita la modifica delle destinazioni d'uso, limitando la destinazione residenziale al 55% della superficie esistente.

Nei programmi di rigenerazione qualora siano associati più comparti o edifici la rigenerazione potrà determinare soluzioni a destinazione monofunzionale quale sommatoria delle singole percentuali di destinazione ammessa.

Tali interventi si intendono programmati in accordo tra i soggetti proprietari e/o in forma perequativa all'interno della quale possono essere associate aree per standard funzionali.

Nell'ambito della riqualificazione/rigenerazione l'A.C. attraverso la consultazione e la partecipazione, può acquisire proposte di privati singoli o riuniti in consorzio dirette alla programmazione di interventi perequativi che prevedano la realizzazione e la cessione di standard nelle aree oggetto di intervento inserite nel sistema insediativo, congiunte ai programmi di rigenerazione in altro ambito interno all'UTOE ricompreso nel masterplan. Tali operazioni, convenzionate con l'Amministrazione Comunale, potranno determinare un incremento di SUL pari al 10% dell'esistente.

All'interno dei programmi di rigenerazione l'Amministrazione Comunale potrà programmare la riconversione degli edifici pubblici finalizzandoli a programmi di residenza sociale quale social-housing, case anziani etc...

Sintesi del dimensionamento di Variante R.U.

Abitanti equivalenti per l'edilizia pubblica	100
Abitanti equivalenti per la trasformazione e la rigenerazione urbana	200
Totale Abitanti previsti dalla Variante RU	300

N.B. In sede di monitoraggio l'Amministrazione Comunale dovrà, coerentemente con lo stato di attuazione verificare gli standard necessari rispetto agli incrementi di popolazione e dalle destinazioni d'uso programmate dal RU.

ARTICOLAZIONE DELLE CATEGORIE DI TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione edilizia e sostituzione	Ristrutturazione edilizia	Sostituzione /Ristrutturazione edilizia/ aree	Rigenerazione di tipo "A"	Rigenerazione di tipo "B"
RS1	RS2	RS3	RIGa	RIGb
Lotto	Lotto C.C.	Lotto/comparto P.P. (con previsione di alloggi sociali)	Rigenerazione nel lotto/comparto	Perequazione attraverso trasferimento con individuazione congiunta di comparto di "atterraggio"
Destinazione d'uso 100% qualsiasi destinazione	Destinazione d'uso mista destinazione residenziale 50% 50% qualsiasi destinazione	destinazione residenziale 50%**	Residenziale 45% Standard nel lotto/comparto Fare emergere interesse pubblico	Residenziale non superiore al 55% Standard nel lotto/comparto Fare emergere interesse pubblico
Limite SUL inferiore a 300 mq	Limite SUL tra 300-600mq	Limite SUL tra 600-1000mq	SUL superiore a 1000mq	SUL superiore a 1000mq

* Qualora l'intervento preveda convenzionamento per la realizzazione di edilizia sociale non inferiore al 20% della superficie totale residenziale, potrà essere consentito un incremento del 20% della quota residenziale.

** Solo qualora relazionato a programmi di realizzazione di standard pubblici

NOTE:

3. L'atto comunale di ricognizione di cui al comma 2, è costituito da:

a) la perimetrazione delle aree, da redigere su cartografie in scala 1:2.000;

b) una scheda per ciascuna area avente i seguenti contenuti:

1) la descrizione dell'area individuata da cui risultino le condizioni di degrado presenti in coerenza con quanto espresso all'articolo 74 ter, comma 1, lettere a) e b);

2) gli obiettivi di riqualificazione che si intendono conseguire attraverso gli interventi di rigenerazione urbana, in coerenza con le finalità di cui all'articolo 74bis;

3) i parametri da rispettare nella progettazione degli interventi con riferimento tra l'altro alle altezze massime degli edifici ed al rapporto di copertura dell'area;

4) gli incrementi, da collegare agli interventi proposti in relazione agli obiettivi dichiarati, che non possono comunque superare la misura massima del 35 per cento della superficie utile lorda esistente all'interno dell'area alla data di entrata in vigore del presente capo, o in alternativa, la densità massima esistente nelle aree contigue;

5) il procedimento per l'acquisizione del piano di intervento comprensivo del progetto preliminare di rigenerazione urbana tramite:

5.1) concorso con avviso al pubblico;

5.2) invito diretto ad almeno tre progettisti, nei casi di minore complessità e nei casi in cui siano interessate esclusivamente aree di proprietà privata.

4. Gli obiettivi di riqualificazione contenuti nella scheda ai sensi del comma 3, lettera b), numero 2), prevedono tra l'altro:

a) la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente volta anche a migliorare la relazione con i tessuti urbani circostanti o la ricomposizione dei margini urbani, tenuto conto del necessario rapporto visuale e morfo-tipologico con l'insediamento storico;

b) il recupero, il miglioramento o il potenziamento delle opere di urbanizzazione, servizi e del verde urbano;

c) la compresenza di funzioni urbane diversificate e complementari;

d) il raggiungimento di un'equilibrata composizione sociale, anche attraverso interventi di edilizia sociale, per una quota non inferiore al 20 per cento della superficie utile lorda complessiva;

e) il miglioramento della sostenibilità ambientale e della biodiversità volto a favorire l'inserimento o il rafforzamento delle reti ecologiche legate alla presenza di corsi d'acqua o aree naturali residue, a cui possono essere associati percorsi per la mobilità ciclo-pedonale;

f) interventi diretti a modificare la sagoma degli edifici, finalizzati a conseguire un migliore allineamento della cortina edilizia in coerenza con l'assetto planimetrico urbano storicizzato e tenuto conto del necessario rapporto visuale con gli elementi espressivi dell'identità dei luoghi;

g) riqualificazione delle connessioni con gli spazi e servizi pubblici, anche esterni all'area, con particolare attenzione al trasporto collettivo.”.