



Comune di Pontassieve e Pelago
Ufficio Tecnico Associato
**Servizio Pianificazione territoriale ed
urbanistica**

VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE PER IL RECUPERO DELL'AREA ITALCEMENTI A SAN FRANCESCO – AMBITO 1D.2

APPROVAZIONE

Estratto Norme tecniche di Attuazione

Artt. 66 e 80

7b-Stato sovrapposto

Pontassieve, Agosto 2022

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott. Fabio Carli

Premessa

La variante adottata proponeva la modifica dell' "Art. 66 - Le aree prevalentemente produttive" e dell'"Art. 80 Norme finali" delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico.

La presente proposta di approvazione conferma la modifica all'art. 66, così come nella versione adottata, (testo evidenziato in colore rosso).

Per l'art. 80 invece non viene approvata la modifica proposta in fase di adozione, accogliendo quanto indicato nel contributo della Regione Toscana – ufficio Pianificazione del Territorio prot. 5930 del 12.5.2022. La modifica adottata per l'art. 80 consisteva nello stralcio di parte del comma 4 che è quindi stato reintegrato (testo evidenziato in colore verde).

Simbologia dello stato sovrapposto:

- **in rosso**: integrazioni adottate e in approvazione
- **barrate**: abrogazioni adottate ma non in approvazione

Art. 66 Le aree prevalentemente produttive

1. Le zone urbane a prevalente funzione produttiva sono quelle in cui la presenza di questa attività è prevalente rispetto alle altre funzioni esistenti e/o ammesse. Sono rappresentate all'interno del perimetro dei centri abitati nelle tavole di progetto del Regolamento urbanistico in scala 1/2000.

2. In queste aree sono consentiti gli interventi finalizzati all'uso corretto del patrimonio esistente, alla permanenza delle funzioni produttive integrate con le altre compatibili, migliorando le condizioni generali dell'insediamento con particolare riguardo all'inserimento ambientale.

3. Le zone prevalentemente produttive sono classificate D ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e definite nel Regolamento Urbanistico come sottozone:

- “D1.attrezzature ricettive alberghiere” - ricomprendono aree destinate alle nuove strutture turistico ricettive e alberghiere;
- “D2 artigianali e industriali” - ricomprendono aree artigianali e industriali edificate e di saturazione nonché, con diverso simbolo grafico (p), aree destinate a nuovi insediamenti;
- “D2L edificate per lottizzazione da completare”

4. Per gli edifici esistenti in sottozona D2 sono ammessi interventi di frazionamento o accorpamento in modo da ottenere unità produttive di dimensioni diverse dalle attuali.

5. Per gli edifici esistenti in sottozona D2, ove non diversamente classificati, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Per gli edifici ove questo sia fisicamente possibile potranno essere ammessi interventi di ampliamento fino ad aumentare la consistenza attuale, con riferimento al parametro di SUL, di una quota non superiore al 20% senza che ciò possa determinare aumento dell'altezza massima esistente. Non è consentito realizzare ampliamenti che portino ad ottenere una superficie coperta superiore al 50% dell'area del lotto complessivamente interessato, né a peggiorare rapporti esistenti se già superiori. Non sono ammessi ampliamenti dei volumi accessori all'interno delle aree di pertinenza degli edifici principali. Sono inoltre ammessi gli ampliamenti strettamente necessari per la formazione di volumi tecnici, necessari per il miglioramento della conduzione dell'attività produttiva, nonché gli interventi tendenti al riordino e al riaccorpamento di volumi secondari esistenti nel resede, previa demolizione degli stessi.

6. In alternativa agli interventi di cui al comma precedente, sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti ed incremento degli stessi di una quota non superiore al 25% della consistenza attuale e della altezza massima esistente purché si migliorino le dotazioni degli standard attuali in maniera significativa, in particolare per verde e parcheggi pubblici.

7. Gli ampliamenti, ad eccezione dei volumi tecnici, potranno essere ammessi a condizione che venga dimostrata l'esistenza di una quota di parcheggi privati, anche interrati, pari ad 1 mq ogni 10 mc del volume complessivo risultante dopo l'intervento.

8. Nelle sottozone D2L resta in vigore la disciplina stabilita dalle delibere e dalle convenzioni nonché dalle modifiche introdotte con successive varianti. Nelle sottozone D2L agli edifici già realizzati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico si applica la disciplina prevista dal presente articolo relativamente agli edifici esistenti.

8bis. Nella zona produttiva di Stentatoio per ogni attività produttiva in essere sono consentiti ampliamenti una tantum della SUL fino ad un massimo di mq. 100 subordinatamente al rispetto delle norme in materia di pericolosità idraulica.

9. Sulle tavole di Azzonamento in scala di 1/2000 sono indicati gli interventi di nuova costruzione artigianale e industriale nonché, con diversa simbologia grafica, quelli di nuova costruzione di strutture turistico - ricettive. Se nella zona sono esclusivamente indicati i metri quadrati di SC o di SUL e altezza massima. In presenza invece di perimetrazioni che rimandino, in tavole di “Azzonamento” a piani attuativi corrispondenti ad Ambiti contrassegnati con toponimo e numerazione, si dovrà procedere secondo le indicazioni contenute nel Fascicolo “Ambiti di Trasformazione” e Schede di Intervento.

10. Le nuove costruzioni dovranno rispettare, oltre ai parametri indicati dal piano, quelli più generali riportati in Regolamento Edilizio relativi a distanze dai confini, da pareti finestrate, alla permeabilità dei suoli e ai vincoli eventualmente esistenti nella zona. Per ogni intervento di nuova costruzione dovranno essere reperite aree per parcheggio secondo le prescrizioni di legge, da vincolare nel tempo a questa specifica destinazione. Le aree di cui al presente articolo, incluse o meno nel perimetro degli Ambiti di intervento unitario concorrono tutte alla determinazione delle possibilità edificatorie dell'espansione. Le indicazioni grafiche riportate negli Ambiti di Trasformazione e nelle schede fissano dei criteri prestazionali e non indicano specifiche destinazioni d'uso delle aree. I progetti ed i piani attuativi, quando richiesti, dovranno quindi interessare tutta l'area inclusa nei perimetri.

A servizio di attività produttive aventi SUL minima di 500 mq è consentita in aggiunta della SUL una superficie massima di mq. 150 da destinare a due abitazioni, delle quali una per il custode e l'altra per il proprietario dell'attività produttiva, con vincolo di pertinenzialità e con la limitazione che la superficie coperta del lotto produttivo non sia superiore al 75% della superficie del lotto medesimo e senza che l'ampliamento possa determinare aumento dell'altezza massima dell'edificio esistente.

11. Per le aree ricomprese nei perimetri di intervento unitario, sono stati elaborati ed allegati al Regolamento urbanistico schemi di intervento con funzione di piani guida e relative schede descrittive raccolte in Ambiti di Trasformazione. Gli schemi e le schede contengono, oltre ai parametri inderogabili fissati per l'edificazione, indicazioni preferenziali circa accessi, viabilità e posizione dei fabbricati. Parametri e indicazioni dovranno essere rispettati in sede di formazione del PLV di cui all'ex art 79 ora soppresso, a meno che non venga dimostrata con adeguate analisi e su parere della Commissione Edilizia, la validità di soluzioni alternative. In tal caso sarà in ogni caso necessaria la predisposizione di un piano urbanistico attuativo.

In località Vicano, scheda 9.2 dio Petrella , in caso di decadenza o modifica secondo le procedure di legge della lottizzazione convenzionate, è ammessa anche la destinazione commerciale. Non è ammessa la destinazione residenziale

12. Le disposizioni di cui al presente articolo interessano sia gli interventi relativi alle attività produttive in generale, che quelli previsti per altre destinazioni compatibili.

13. La indicazione dei parametri dimensionali massimi ammessi mantiene la propria efficacia anche successivamente alla realizzazione degli edifici.

14. Nelle aree di cui al presente articolo, è possibile ai sensi del comma 2 lettera d) dell'articolo 55 della legge regionale 1/2005 l'edificazione di completamento e l'ampliamento degli edifici esistenti.

15. Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del RU con destinazione residenziale sono ammessi gli interventi edilizi di cui ai precedenti ex articoli 60 e 61 ora 63 e 64, ad esclusione delle disposizioni sulle destinazioni d'uso consentite.

16. Nelle zone produttive e relativamente alle sottozone D1 e D2, sono ammesse rispettivamente: solo le attività turistico ricettive; solo le attività produttive industriali ed artigianali inclusa la commercializzazione dei beni di produzione propria nonché la fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere od alla prestazione di servizio, attività direzionali o di servizio alle attività produttive. In deroga a quanto previsto, per l'immobile a destinazione artigianale e residenziale ubicato in Frazione Diacceto, via Ermenegildo Santoni n.c. 40 e 42, identificato al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 11 particella 224 subalterni 1 e 2, può essere assoggettato, sulla base di Piano di Recupero redatto ai sensi della Legge 457/78 e delle presenti norme, al cambio di destinazione del piano seminterrato da artigianale a civile abitazione con la formazione di tre appartamenti e posti auto pertinenziali, precisando che il piano terreno rialzato è già destinato a civile abitazione.

17. Per gli edifici che ospitano attività diverse da quella artigianale e industriale attualmente esistenti in queste zone non è ammessa la variazione od il subentro di attività diverse dalle attuali. In caso di interventi edilizi che eccedano la manutenzione straordinaria e il restauro conservativo si dovrà ripristinare la destinazione artigianale o industriale, ad eccezione della destinazione residenziale, di cui è consentito il permanere. In deroga a quanto sopra previsto l'immobile attualmente a destinazione commerciale e residenziale ubicato in frazione Diacceto Via S.Builla n.29 identificato al N.C.E.U. al Foglio di mappa n.11 dalla particella 166 può essere assoggettato sulla base di Piano di Recupero redatto ai sensi della L.457/78 e dell'ex art.80 ora soppresso delle vecchie N.T.A. ad un ampliamento del 20% della SUL come previsto dal precedente comma 5 e ad un cambio d'uso dell'intero immobile a civile abitazione.

18. Negli edifici ricompresi in sottozona D2 sono inoltre consentite attività sportive che si svolgono prevalentemente al chiuso. È consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti per la realizzazione delle opere e dei servizi strettamente necessari al funzionamento delle attività compatibili, con esclusione delle

attività accessorie e non pertinenti, quali quelle di ristorazione o ricettive. In caso di cessazione della attività o di sua trasformazione le strutture eventualmente realizzate dovranno essere riconvertite alla funzione produttiva. La realizzazione degli interventi è attuata con concessione edilizia diretta convenzionata in caso che i complessi o gli interventi non superino i 250 mq. di superficie utile degli immobili necessari. Negli altri casi dovrà essere predisposto un piano attuativo. Per le attività esistenti, nel caso siano richiesti interventi di modifica della attuale conformazione, si dovrà procedere alla verifica delle condizioni generali di compatibilità e alla successiva attuazione degli interventi necessari con le modalità di cui al presente comma.

19. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico e di quanto contenuto nelle presenti norme.

20. Nell'area appositamente perimetrata in località Valle Vecchia nel Capoluogo sono individuati due comparti (I e II) in ciascuno dei quali è possibile realizzare mq 150 di SUL con destinazione residenziale. I due comparti sono subordinati alla presentazione di un progetto unitario convenzionato e subordinatamente alla eliminazione con eventuale recupero di tutti i manufatti legittimi urbanisticamente ma in contrasto con i valori paesaggistici dei luoghi.

21. La trasformazione dell'ambito di intervento unitario "1D2 – Italcementi" in località San Francesco, da attuarsi con progetto unitario convenzionato, appositamente perimetrato, è regolata dalla scheda di intervento introdotta nell'elaborato C.

Art. 80 Norme finali - STATO SOVRAPPOSTO

1. Al fine di favorire il risparmio energetico e l'edilizia sostenibile l'Amministrazione comunale può adeguare l'art. 176 del proprio Regolamento Edilizio, senza che questo costituisca variante al RUC medesimo, indicando quali incentivi applicare ai sensi del Capo III art.145, 146 2 147 della L.R. 1/05 (norme per l'edilizia sostenibile) e con indicazioni sui criteri che le progettazioni devono assumere per adeguarsi alle linee guida tecnico-costruttive, tipologiche ed impiantistiche previste dalla Regione Toscana al fine di garantire una qualità edilizia sostenibile;
2. Al fine di garantire una corretta verifica sulle quantità ammesse dal Piano Strutturale all'interno dei sistemi, delle U.T.O.E. e del territorio aperto l'Amministrazione comunale, tramite i suoi organi tecnici, procede ad effettuare ogni tre mesi dalla data di approvazione del presente RUC, un monitoraggio sulle richieste pervenute in ordine di protocollo fino al raggiungimento del tetto massimo previsto dal P.S.

Le richieste presentate non in conformità delle norme nazionali e regionali vigenti in materia nonché delle presenti norme verranno annullate fatte salve per quelle conformi alle norme che richiedono la sola integrazione dei documenti ai sensi del Regolamento Edilizio Comunale;

3. Per le aree di nuova trasformazione realizzate, in fase di realizzazione e/o convenzionate valgono le norme vigenti in materia con il rispetto dei parametri stabiliti nei relativi progetti previsti dall' art. 68 della L.R.1/05 con le proroghe, anche per interventi sottoposti a Permesso di costruzione, SCIA o Attività Libera, previste dal D.L. n. 69/2013, conv. in legge 9 agosto 2013, n. 98;
4. L'area di San Francesco contraddistinta da apposita simbologia (**A.P.P.**) è subordinata a piano attuativo di iniziativa pubblica o privata e destinata a funzioni prevalentemente residenziali e commerciali fino ad un massimo del 15% della SUL totale consentita di mq. 4.000,00, con un massimo di due piani fuori terra, ricavata esclusivamente dal recupero e trasferimento, con demolizione e possibilità di cambio di destinazione d'uso, di volumetrie non compatibili con il tessuto urbano o con l'ambiente e il paesaggio interni all'UTOE o nel territorio aperto del sistema di appartenenza dell'area. Nell'area potranno essere trasferiti anche edifici con destinazione residenziale oltre la SUL massima consentita. Non potranno essere realizzati più di due piani fuori terra e un piano seminterrato con altezza interna netta non superiore a mt. 2,40 e con un solo lato non interrato e con altezza fuori terra del lato di monte non superiore ad mt. uno. ~~Entro un anno dall'approvazione del RUC l'Amministrazione pubblicherà un bando di evidenza pubblica che, nel rispetto dei parametri sopra richiamati, stabilirà i criteri, le regole e gli oneri per la trasformazione dell'area. A seguito delle domande pervenute l'Amministrazione comunale, nel caso che non proceda in proprio alla redazione del piano attuativo, autorizzerà gli operatori prescelti a redigere il piano richiesto secondo la presente disciplina e le norme vigenti in materia. Considerato che tale previsione tende alla eliminazione di~~

~~ogni elemento che determini degrado all'interno del sistema di appartenenza, l'intervento è subordinato alla presentazione di programmi e/o progetti di riconversione e riqualificazione con piani di caratterizzazione e di bonifica delle aree su cui insistono gli edifici da demolire e di quelle dell'Italcementi e Coalcem a San Francesco. Le aree lasciate libere in ambiti contenute all'interno del perimetro dei centri abitati saranno conferite gratuitamente, a bonifica avvenuta, all'Amministrazione comunale, mentre quelle nel territorio aperto all'interno del sistema saranno soggette a progetti recupero paesaggistico ambientale da parte dei proprietari. Tali piani e/o programmi devono essere accompagnati da adeguate garanzie che verranno definite in accordo con l'Amministrazione attraverso atti di impegno o altro da sottoscrivere fra le parti. La proposta di Piano dovrà essere accompagnata da un dettagliato studio sugli impatti e sulla disponibilità delle risorse con particolare riferimento all'acqua e ai sistemi di smaltimento e depurazione. Fermo restando il dimensionamento previsto con il Bando di evidenza pubblica l'Amministrazione potrà richiedere tutti quegli elementi, studi e analisi tali da garantire l'attuazione di un piano ambientalmente e paesaggisticamente sostenibile senza che questo costituisca variante al RUC così come la rettifica del perimetro del comparto nella misura massima del 10% dell'intera superficie.~~

5. L'area in località Palaie di proprietà pubblica contraddistinta da apposita simbologia (**HoCo**) è destinata alla edilizia pubblica (housing sociale) e convenzionata con una SUL massima di mq. 1950,00 oltre superfici da destinare ad housing sociale nella misura minima di almeno 1.500 mq. di SUL. Gli interventi non potranno superare i due piani fuori terra.

Entro i tempi di validità del RUC l'Amministrazione potrà pubblicare un bando di evidenza pubblica che, nel rispetto dei parametri sopra richiamati, stabilirà i criteri, le regole e gli oneri per l'assegnazione dell'area. Nel bando, oltre ai criteri per l'assegnazione, ai tempi e alle garanzie, dovranno essere precisate le percentuali minime di housing sociale da realizzare sulla base di un progetto guida che potrà essere redatto dall'Amministrazione e allegato al bando di assegnazione o richiesto dal bando medesimo. L'area è sottoposta a piano attuativo di cui si dovrà fare carico l'assegnatario nel rispetto della presente disciplina e delle norme vigenti in materia.

La SUL destinata ad housing sociale rientra fra gli standards ai sensi delle norme vigenti in materia.

Fermo restando il dimensionamento previsto ai paragrafi precedenti l'Amministrazione Comunale nella stesura del bando può consentire, per una migliore organizzazione dell'area sotto l'aspetto insediativo, consentire contenute rettifiche al perimetro del comparto con l'inclusione di aree adiacenti nel rispetto delle procedure e della normativa vigente in particolare se le proposte, pervenute all'Amministrazione a seguito del Bando di evidenza pubblica, richiedessero di procedere ad una variante al RUC. Tali rettifiche dovranno essere comunque contenute all'interno di un ambito compreso fra la strada Regionale della Consuma e via don Giorgio Cerbai e sono subordinate alla realizzazione di opere di miglioramento della vecchia strada del cimitero dall'innesto con la strada

regionale della Consuma e/o altri adeguamenti che l'Amministrazione ritenesse opportuno inserire nel bando.

6. L'area di San Francesco lungo la riva destra del fiume Sieve contraddistinta da apposita simbologia **(P.G.d.I.)** e suddivisa in due sottocomparti **(A e B)** è subordinata alla redazione di un Piano Guida di Indirizzo di iniziativa pubblica e/o privata per la definizione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica senza aumento di volume e nel rispetto del rischio idraulico nonché dei valori storici e culturali presenti a cui dovranno attenersi i successivi progetti di recupero. Il Piano Guida stabilirà anche le destinazioni d'uso consentite e potrà assumere valenza di piano di recupero e/o riqualificazione urbana con interventi fino alla ristrutturazione urbanistica se compatibili con la normativa sul rischio idraulico.

In attesa del Piano Guida sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia nel rispetto della normativa vigente sul rischio idraulico.;

7. Eventuali modifiche al RUC che si dovessero rendere necessarie a seguito della introduzione di norme nazionali e/o regionali o dettate da strumenti sovraordinati non costituiscono variante al RUC medesimo;
8. L'Amministrazione comunale può in ogni momento per il periodo di validità del RUC redigere progetti per la realizzazione in tutto il territorio comunale di piste ciclopeditone senza che questo costituisca variante al RUC medesimo;
9. In caso di progetti a sanatoria su edifici o opere realizzate in data antecedente al 01/09/1967 che riguardano modifiche alla sagoma con aumento della SUL e senza cambio di destinazione della situazione attuale, trattandosi ormai di edifici consolidati, le difformità presenti, in caso sia ammessa la sanatoria, non rientrano nella potenzialità edificatoria del PS e del RUC.
10. Ogni intervento di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e/o ristrutturazione edilizia con aumento del carico urbanistico e/o cambio di destinazione d'uso, prima del rilascio di ogni autorizzazione dovrà essere sottoposto a verifica da parte dell'Ufficio Tecnico sentiti i pareri dell'Autorità d'Ambito e degli Enti o società gestori del servizio in merito alla disponibilità della risorsa idrica ed energetiche o altro nonché di adeguati impianti di depurazione. In mancanza e/o carenza di tali infrastrutture dovranno essere realizzate opere a carico del richiedente che garantiscano il rispetto delle norme vigenti in materia di tutela e gestione delle risorse. In mancanza di tali opere non potranno essere rilasciati certificati di abitabilità e agibilità degli edifici;
11. Ogni intervento di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica ed edilizia con cambio di destinazione d'uso e/o aumento del carico urbanistico, da realizzare in prossimità di sorgenti di rumore dovrà essere preceduto da uno studio sul clima acustico che da precise indicazioni sull'organizzazione

degli insediamenti in modo da ridurre o eliminare gli interventi sui soli requisiti passivi. Tali studi, oltre alla definizione dei materiali, dovranno dare indicazioni sull'organizzazione dell'edificato e orientamento degli edifici, sulle fasce di rispetto sulle quali non consentire o condizionare l'edificabilità. Entro due anni dall'approvazione della presente variante l'Amministrazione comunale provvederà al censimento di tutte le sorgenti di rumore e ai contenitori sensibili con aggiornamento del Piano Comunale di Classificazione Acustica.;

12. Per quanto non specificato nelle presenti norme, ai fini del dimensionamento degli interventi e delle loro destinazioni d'uso vale quanto contenuto nelle schede riportate nel successivo articolo 81 a cui il RUC non può derogare se non consentito dalle presenti norme