



Comune di Pontassieve
Servizio Pianificazione Territoriale

REGOLAMENTO URBANISTICO

ELABORATO "E"

NORME

(estratto art. 47)

DISCIPLINA GENERALE

TESTO COMPARATO

Simbologia: ~~evidenziato e barrato~~: abrogazioni
evidenziato: integrazioni

Giugno 2021

Articolo 47 - Trasformazioni fisiche ammissibili

1. Il presente regolamento urbanistico assume e fa proprie le disposizioni dei piani attuativi che hanno disciplinato le trasformazioni fisiche ammissibili negli ambiti compresi nell'insediamento urbano recente prevalentemente produttivo appresso citati:

- a) per quanto attiene l'ambito denominato "Montetrini" di Molino del Piano, le disposizioni del piano di lottizzazione approvato con deliberazione del consiglio comunale del 27 settembre 1990, n.220, come risultante dall'ultima variante approvata con deliberazione del consiglio comunale del 12 dicembre 2000, n.173, ~~fermo restando che il rapporto fondiario di copertura, nei casi di ampliamento di edifici esistenti ai sensi del comma 5 o anche di ampliamento degli edifici previsti dal piano di lottizzazione ma non ancora realizzati, può raggiungere il 50 per cento;~~ Inoltre prevalgono le seguenti disposizioni:
- il rapporto fondiario di copertura, nei casi di ampliamento di edifici esistenti ai sensi del comma 5 o anche di realizzazione degli edifici previsti dal piano di lottizzazione ma non ancora realizzati, può raggiungere il 50 per cento;
 - per soddisfare esigenze di logistica e crescita delle aziende insediate e insediabili, è ammessa la fusione di 2 o più lotti, dando atto che il dimensionamento rimane quello del PdL originario, fatto salvo il rapporto fondiario di copertura che può raggiungere il 50 per cento;
 - le altezze rimangono quelle indicate nel PdL originario, fatta salva la possibilità di realizzare altezze superiori solo se necessarie a soddisfare comprovate esigenze di sicurezza e funzionalità dell'attività produttiva;
 - le norme del PdL originario in merito a distanze dai confini e dalle strade sono decadute, sono pertanto valide le disposizioni del codice civile e quelle sovracomunali;
 - le previsioni di aree verdi contenute nel PDL originario sono decadute, fatto salvo il rispetto della normativa sovracomunale sugli standard urbanistici e quella sulla permeabilità dei suoli. Deroche al rispetto della normativa sulla permeabilità dei suoli saranno ammissibili solo in caso di comprovato rischio di inquinamento del suolo e previa deroga da parte dell'ente competente;
 - per i nuovi edifici e per gli ampliamenti di quelli esistenti deve essere prevista la mitigazione paesaggistica dei fronti e delle aree esterne;
 - i parcheggi di pertinenza dovranno essere verificati ai sensi dell'art. 67 anche in caso di ampliamenti che non comportano incremento del numero delle unità immobiliari. I parcheggi potranno essere ubicati anche esternamente ai lotti ma sempre in aree raggiungibili con percorsi pedonali protetti;
- b) per quanto attiene l'ambito denominato "Ponticello" di Sieci, le disposizioni del piano di lottizzazione approvato con deliberazione del consiglio comunale del 31 luglio 1987, n.337, come risultante dall'ultima variante approvata con deliberazione del consiglio comunale del 26 ottobre 2004, n.138, fermo restando che il rapporto fondiario di copertura, nei casi di ampliamento di edifici esistenti ai sensi del comma 5 o anche di ampliamento degli edifici previsti dal piano di lottizzazione ma non ancora realizzati, può raggiungere il 50 per cento; si precisa inoltre che, limitatamente alla palazzina uffici, l'altezza massima può raggiungere i 10,80 ml consentendo altresì la possibilità di utilizzare una finitura esterna con pannelli di legno;
- c) per quanto attiene l'ambito denominato "La Nave" di Pontassieve capoluogo, le disposizioni del piano di lottizzazione approvato con deliberazione del consiglio comunale del 10 maggio 1976, n.112, come risultante dalle varianti approvate sino alla data di adozione del presente regolamento urbanistico, fermo restando la prevalenza di quanto disposto al comma 2 sulle disposizioni generali dei commi 4 e seguenti.

2. Nell'ambito denominato "La Nave" di Pontassieve capoluogo, oltre alle disposizioni specifiche del piano di lottizzazione di cui alla lettera c) del comma 1 che siano stabilite prevalere sulle disposizioni generali, prevalgono altresì le seguenti:

- a) deve perseguirsi l'esito per cui gli edifici originariamente realizzati in ciascun lotto siano rialzati con altezza costante su tutto il fronte prospettante la strada pubblica, uniformandosi all'altezza degli edifici di cui sia stato, o sia, ammesso l'aumento dell'altezza, anche in conformità a specifiche varianti all'originario piano attuativo;
- b) il rapporto fondiario di copertura massimo può superare il 50 per cento, ma non deve essere superiore al 75 per cento, e devono essere garantite le dotazioni di parcheggi pertinenziali nelle misure e proporzioni stabilite dalle vigenti disposizioni;
- c) ai fini di cui alla lettera b) è preferibile che gli ampliamenti della superficie coperta siano realizzati mediante una edificazione "a ponte", lasciando libero il piano terra onde adibirlo a parcheggi o allo stoccaggio delle merci.
- d) è fatto obbligo, in tutti i casi di esecuzione di interventi che siano suscettibili di limitare la permeabilità del suolo, di realizzare le pavimentazioni stradali e pedonali in modo tale da garantire il rispetto di un rapporto di permeabilità

all'interno dei lotti (superficie permeabile/superficie fondiaria) non inferiore al 25%, dove per "superficie permeabile" si intende quella non impegnata da costruzioni fuori terra o interrato che consenta l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche;

e) è fatto obbligo, in tutti i casi di nuova edificazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, di realizzare i nuovi involucri edilizi mediante l'adozione di sistemi di schermatura esterni mobili e/o fissi per evitare il surriscaldamento estivo degli ambienti interni, qualora la superficie trasparente di detti involucri esposta a sud e/o sud-est e/o sud/ovest superi il 20% della superficie totale opaca sulla quale insiste.

3. Relativamente alle zone dell'insediamento urbano recente prevalentemente produttivo diverse da quelle di cui ai commi 1 e 2 valgono i successivi commi del presente articolo, i quali trovano altresì applicazione nelle zone di cui ai commi 1 e 2 limitatamente alle parti che non contraddicono le disposizioni richiamate nei medesimi commi 1 e 2.

4. Degli edifici compresi nell'insediamento urbano recente prevalentemente produttivo, ove non siano individuati come immobili di interesse culturale, anche solo limitato all'assetto esterno, per i quali valgono le disposizioni di cui all'articolo 37, oppure all'articolo 38, nonché quelle di cui all'articolo 39, sono ammissibili gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B;
- demolizione e ricostruzione;
- ampliamento.

5. Gli interventi di ampliamento, nonché quelli di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione, siano o meno connessi a quelli di ampliamento, devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) il rapporto fondiario di copertura non deve essere superiore al 50 per cento, ovvero, ove sia maggiore, a quello preesistente;
- b) l'altezza dell'edificio non deve essere superiore a 12,00 metri, ovvero, ove sia maggiore, a quella dell'edificio preesistente, in ogni caso salve peculiari esigenze proprie di manufatti edilizi funzionali a usi speciali;
- c) la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri, ovvero, nei soli casi di ristrutturazione edilizia non comportanti volumi aggiuntivi in addizione orizzontale o verticale, a quella preesistente ove sia minore, salvo che sia realizzata l'edificazione sul confine;
- d) la distanza tra gli edifici non deve essere inferiore a 10 metri, ovvero, ove comporti una distanza superiore, ai due terzi dell'altezza dell'edificio più alto, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza; nei soli casi di ristrutturazione edilizia non comportanti volumi aggiuntivi in addizione orizzontale o verticale la distanza tra gli edifici può essere inferiore a quelle indicate, purché almeno pari a quella preesistente;
- e) la distanza dalle strade, ferme e prevalenti restando le vigenti disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada.

6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, connesse o non connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, degli edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche, possono interessare due lotti contigui, comportandone l'accorpamento in un unico lotto, e la realizzazione di edifici diversi, per numero e disposizione, dagli edifici preesistenti sui lotti interessati, nei seguenti casi e alle seguenti condizioni:

- a) tra i lotti non si interpongano esistenti elementi di viabilità che non siano a esclusivo servizio dei lotti interessati;
- b) sia garantito il rispetto delle disposizioni di cui al comma 5;
- c) le trasformazioni siano unitariamente definite da un unico progetto edilizio al quale faccia riferimento un unico provvedimento abilitativo.

7. In tutti gli edifici privi di interesse culturale sono ammissibili gli interventi volti al recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010 n.5, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- a) ove si intenda attivare un'utilizzazione abitativa, o comunque comportante la presenza continuativa di persone, del sottotetto, l'altezza media netta dei locali direttamente adibibili a tali utilizzazioni sia pari almeno a metri 2,30; e l'altezza media netta dei locali adibibili a funzioni accessorie sia pari almeno a 2.10 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza minima della parete non può essere inferiore a metri 1,50 per gli spazi ad uso abitazione ed a metri 1,30 per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta.
- b) il rapporto aeroilluminante sia almeno pari ad 1/16.

- c) la superficie utile abitabile sia non inferiore a metri quadrati 16 per i locali soggiorno e per le camere da letto matrimoniali, a metri quadrati 10 per le camere da letto singole.
- d) i sottotetti non conformi alla legge 9 gennaio 1991 n. 10 devono essere adeguati alla vigente disciplina in materia di contenimento dei consumi energetici.

8. Gli interventi di recupero dei sottotetti di cui al precedente comma 7, sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse.

9. I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi ai sensi del precedente comma 7 non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

10. Negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici è ammissibile la realizzazione:

- di superfici a parcheggio scoperte,
- di superfici pavimentate da adibire alla produzione o allo stoccaggio;
- di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva;
- di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze;
- di coperture con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno o in metallo.

11. Negli spazi scoperti autonomi è ammissibile la realizzazione:

- di impianti scoperti per la pratica sportiva, e dei relativi manufatti accessori, ivi compresi quelli destinabili, per una superficie lorda di pavimento non superiore a 20 metri quadrati, alla somministrazione di cibi e bevande agli utenti degli impianti,
- di sistemazioni a verde attrezzato.
- di elementi viari e di spazi pubblici pedonali,
- di superfici a parcheggio scoperte,
- di nuove edificazioni, ove gli spazi scoperti autonomi si configurino quali lotti edificabili a norma del comma 12.

12. Per lotti edificabili ricadenti nell'insediamento urbano recente prevalentemente produttivo si intendono gli spazi scoperti autonomi ineditati e per i quali non siano prescritte utilizzazioni che escludano l'edificazione, e i lotti ineditati che possono essere ricavati mediante frazionamento di spazi scoperti autonomi ineditati ovvero di lotti parzialmente edificati, ove ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- a) gli spazi scoperti autonomi e i lotti parzialmente edificati ricadano interamente all'interno di una sola zona dell'insediamento urbano recente prevalentemente produttivo;
- b) gli spazi scoperti autonomi ineditati e i lotti ineditati ricavabili mediante frazionamento di spazi scoperti autonomi ineditati, ovvero di lotti parzialmente edificati, abbiano superficie fondiaria non inferiore a 1.000 metri quadrati;
- c) i lotti edificati che residuino in conseguenza dei frazionamenti mantengano superfici fondiarie almeno pari a quelle che sarebbero richieste per l'edificazione degli esistenti edifici in applicazione di un rapporto fondiario di copertura non superiore al 50 per cento;
- d) i lotti, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, ineriscano aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovendo in particolare:
 - l'accesso carrabile interno al lotto essere collegabile con una strada esistente, appartenente alla rete viaria cittadina, ovvero alla rete viaria propria del complesso insediativo purché questa sia già collegata con quella cittadina;
 - gli impianti e le reti tecnologiche al servizio del lotto essere collegabili, al confine del lotto medesimo, con le reti tecnologiche (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas) cittadine, ovvero con quelle proprie del complesso insediativo purché queste siano già collegate con quelle cittadine.

13. Nei lotti edificabili è ammissibile la nuova edificazione, anche di più edifici, nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) indice fondiario di copertura: 50 per cento;
- b) altezza massima: non superiore a 12 metri, salve peculiari esigenze proprie di manufatti edilizi funzionali a usi speciali;
- c) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, oppure sul confine;
- d) distanza tra gli edifici: non inferiore a 10 metri, ovvero, ove comporti una distanza superiore, ai due terzi dell'altezza dell'edificio più alto, salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
- e) distanza dalle strade: ferme e prevalenti restando le vigenti disposizioni aventi forza di legge, non inferiore a 5 metri.

14. Gli interventi di demolizione e ricostruzione e quelli di nuova edificazione ammissibili ai sensi del presente articolo, sono subordinati alla verifica del dimensionamento massimo ammesso dal piano strutturale, da effettuarsi con le modalità stabilite al successivo articolo 69.

15. Per gli edifici compresi nell'insediamento urbano recente prevalentemente produttivo con utilizzazione ad abitazione ordinaria, limitatamente agli ambiti di cui al comma 7 del successivo articolo 48, non saranno consentiti gli interventi di ampliamento previsti al comma 4 dell'articolo 47. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, di tali edifici residenziali, non devono comunque comportare la realizzazione di unità immobiliari aggiuntive rispetto alle esistenti di superficie utile lorda inferiore a 45 metri quadrati.