



Comune di Pontassieve  
*Area Governo del Territorio*  
SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO

# REGOLAMENTO URBANISTICO

ELABORATO “E”

## NORME

(estratto art. 18, 27, 48)

DISCIPLINA GENERALE

### TESTO COMPARATO

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

Novembre 2013 Febbraio 2014

# Titolo I. Disposizioni relative al territorio rurale e aperto

## Capo II. Disciplina delle attività e delle trasformazioni diffuse e di specifici elementi territoriali

### Articolo 18 – Laghi

1. I laghi, individuati nelle tavole contrassegnate da d1) del presente regolamento urbanistico, possono essere mantenuti e sistemati esclusivamente in forme non geometriche, e con materiali naturali sia sul fondo che ai lati e nei marginamenti. Essi possono essere adibiti, oltre che a funzioni di regimazione idraulica e di equilibrio ambientale, a usi irrigui e ad attività di pesca sportiva.

2. Perimetralmente ai laghi di cui al comma 1 sono stabilite fasce di rispetto pari a 10 metri a partire dai piedi esterni degli eventuali argini, o, negli altri casi, dai cigli di sponda.

3. Nelle fasce di rispetto di cui al comma 2 sono vietati:

- a) la nuova costruzione di qualsiasi manufatto edilizio puntuale non afferente alla gestione delle dinamiche idrauliche, essendo disposto che gli ampliamenti dei manufatti edilizi esistenti eventualmente ammissibili ai sensi delle presenti norme non devono comportare avanzamento dei fronti verso i laghi;
- b) il deposito permanente o temporaneo di qualsiasi materiale;
- c) l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.

Delle fasce di rispetto di cui al comma 2 è favorita la massima rinaturalizzazione, soprattutto mediante la conservazione e la promozione del formarsi della vegetazione ripariale erbacea e arbustiva.

4. Nelle adiacenze di ognuno dei laghi di cui al comma 1, al di fuori delle fasce di rispetto di cui al comma 2, può essere realizzato un manufatto edilizio al servizio delle attività di pesca sportiva, e quindi destinato al ricovero di attrezzi per la pesca, al deposito e alla commercializzazione di cibi e bevande, e simili. Tale realizzazione può essere effettuata alternativamente:

- dall'azienda agricola nei cui fondi ricade il lago;
- dagli eventuali soggetti diversi dall'azienda agricola che, su sua concessione, gestiscano l'esercizio dell'attività di pesca sportiva.

5. Il manufatto edilizio di cui al comma 4 può essere realizzato mediante nuova costruzione soltanto qualora, e nella misura in cui, nelle adiacenze del lago considerato, cioè a distanza inferiore a 300 metri dalle sue sponde, non preesistano manufatti edilizi di proprietà i quali, in conformità al vigente programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale dell'azienda agricola nei cui fondi ricade il lago, non possano essere adibiti, anche a seguito delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili a norma del Capo III del presente Titolo, alle utilizzazioni di cui al medesimo comma 4.

6. Nei casi in cui per le utilizzazioni di cui al comma 4 sia ammissibile la nuova costruzione di un manufatto edilizio, esso deve rispondere ai seguenti requisiti:

- constare di un solo piano fuoriterra, con altezza massima non superiore a metri 3,00;
- avere superficie utile lorda non superiore a 100 metri quadrati, detratta **restando** la superficie utile lorda dei manufatti edilizi esistenti eventualmente adibiti alle medesime utilizzazioni ai sensi del comma 5;
- essere realizzato esclusivamente in legno, essendo la pavimentazione, e il rivestimento delle pareti, con materiali impermeabili, lisci e lavabili, ammessi esclusivamente per gli spazi destinati a servizi igienici o alla preparazione di cibi e bevande, negli stretti limiti di quanto richiesto dalle relative pertinenti disposizioni sanitarie;
- avere un'area adibita a parcheggio con un numero di posti auto non inferiore ad un terzo del numero di posti a tavola autorizzati;

- avere eventuali coperture con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporto in legno o in metallo, di dimensioni strettamente sufficienti ad accogliere il numero di posti a tavola autorizzati.

7. Le costruzioni di cui al precedente comma 6 devono essere demolite, senza ricostruzione, con ripristino dello stato dei luoghi o riqualificazione ambientale del sito, al termine dell'attività di pesca sportiva. Ai fini di assicurare l'effettiva realizzazione di quanto stabilito al presente comma, l'impegno alla demolizione è garantito da un'apposita convenzione, o da un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare gli obblighi, per il richiedente e per i suoi aventi causa.

## Titolo I. Disposizioni relative al territorio rurale e aperto

### Capo III. Trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi esistenti

#### Articolo 27 - Trasformazioni fisiche

1. Di tutti gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti nel territorio rurale e aperto, ove non siano individuati tra gli immobili di interesse culturale, anche soltanto limitato all'assetto esterno, sono ammissibili, tranne che nel subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua, gli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione, solamente, ove trattasi di un edificio o di insieme di edifici aventi volumetria superiore a 100 metri cubi, previa definizione puntuale delle trasformazioni ammissibili in un piano attuativo, nel quale potrà essere valutata ammissibile la realizzazione, in corrispondenza alla superficie coperta degli edifici, di piani interrati, l'altezza media dei cui locali non sia superiore a metri 2,20 e la cui superficie non sia pertanto computata nella superficie utile lorda massima ammissibile, quali parcheggi coperti, ovvero quali locali per altre funzioni di servizio, di pertinenza degli edifici medesimi.

2. Gli interventi di cui al comma 1 non possono dar luogo, mediante frazionamento di singole unità immobiliari, ad alloggi aggiuntivi rispetto agli esistenti di superficie utile lorda inferiore a 100 metri quadrati.

3. Per gli edifici di interesse culturale, e per gli edifici di interesse culturale limitato all'assetto esterno indicati dalle tavole contrassegnate con b2) e d1) del presente regolamento urbanistico, valgono rispettivamente le disposizioni di cui all'articolo 37, oppure all'articolo 38, e in ogni caso quelle di cui all'articolo 39, e altresì, in quanto pertinenti e compatibili con le predette disposizioni, quelle di cui all'articolo 28.

4. Gli interventi relativi agli edifici di cui al comma 3 non devono comportare aumento del numero delle unità immobiliari preesistenti.

5. Degli altri manufatti edilizi puntuali di interesse culturale, quali tabernacoli, pozzi, lapidi, sculture, edicole, e simili, indicati dalle tavole contrassegnate con b2) e d1) del presente regolamento urbanistico, e

comunque esistenti nel territorio e individuati da programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo-ambientale, o da piani attuativi, o da ogni altro strumento di progettazione unitaria, sono ammissibili e prescritti la manutenzione, il ripristino con le tecniche del restauro, la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, che siano fatiscenti, in ogni caso con i medesimi materiali, lavorati secondo le tecniche tradizionali.

6. Gli interventi di cui al comma 1, devono comunque:

- a) assicurare, ad eccezione degli interventi di demolizione e ricostruzione, il mantenimento dei caratteri essenziali degli assetti esterni degli edifici e degli altri manufatti edilizi interessati, laddove rispondano alla configurazione tradizionale degli edifici e degli altri manufatti edilizi nel territorio rurale e aperto del Comune di Pontassieve;
- b) garantire, ad eccezione degli interventi di demolizione e ricostruzione, la conservazione di elementi architettonici tipici quali scale esterne, portici, logge, archi, torri colombaie, forni esterni, e simili;
- c) essere realizzati con materiali tradizionali, quali pietra, laterizio, legno, e con coloriture coerenti con il paesaggio, ricorrendo a idonee protezioni o mimetizzazioni nei casi di necessità tecnica di ricorso a materiali innovativi, quali cemento armato, vetrocemento, elementi metallici o plastici.

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 metri 2,10. 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. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nel subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua non è ammissibile alcuna trasformazione fisica eccedente la manutenzione ordinaria, salvo che i medesimi siano individuati tra gli immobili di interesse culturale, nel qual caso valgono le disposizioni di cui ai commi 3, 4 e 5.

## Titolo II. Disposizioni relative al sistema insediativo

### Sezione IV. Insediamento urbano recente prevalentemente produttivo

#### Articolo 48 - Utilizzazioni compatibili

1. Nell'insediamento urbano recente prevalentemente produttivo, quali che siano le relative disposizioni dei piani attuativi puntualmente citati dal comma 1 dell'articolo 47, sono compatibili, oltre alle utilizzazioni legittimamente in atto alla data di approvazione del presente regolamento urbanistico, le seguenti utilizzazioni:

- attività connesse con l'agricoltura limitate a: attività produttive agro-industriali;
- manifatture, limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato e industria di produzione di beni vari; artigianato di servizio; ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di autoveicoli;
- attività di supporto al commercio, limitate a: magazzini, nel limite massimo di superficie utile lorda pari al 10 per cento della superficie coperta legittimamente esistente alla data di approvazione del presente regolamento urbanistico, calcolata con riferimento all'isolato a cui appartiene l'unità immobiliare interessata dalla trasformazione;
- attività direzionali, limitatamente a quelle pubbliche o di interesse pubblico;
- mobilità meccanizzata;
- attrezzature tecnologiche.

2. Degli edifici compresi nell'insediamento urbano recente prevalentemente produttivo, ad esclusione degli ambiti individuati nelle tavole d3.1) e d3.2) del presente regolamento urbanistico con sigla "PR1 – viale Hanoy" "PR2 – piazza Aldo Moro" "PR3 – via Bellini", è inoltre compatibile l'utilizzazione per: abitazioni ordinarie, nel limite massimo di 150 metri quadrati della superficie utile lorda di ciascun edificio, oppure di ciascun lotto edificato nei casi in cui a questi sia stata attribuita distinta identità da specifici piani attuativi anche decaduti, a condizione che tale superficie massima configuri non più di una unità immobiliare distinta in ogni edificio o in ogni lotto edificato, e tale unità immobiliare sia legata da vincolo pertinenziale al relativo edificio, oppure ad una delle unità immobiliari che lo compongono, adibita ad una delle utilizzazioni appartenenti alla categoria manifatture di cui al comma 1 ed avente caratteristiche tali da soddisfare i requisiti prescritti dalla normativa vigente in materia di igiene negli ambienti di lavoro.

3. Degli edifici compresi nell'ambito denominato "La Nave", citato al comma 1 dell'articolo 47, è inoltre compatibile l'utilizzazione per: abitazioni collettive, limitate a: caserme, nel limite massimo di una sola unità immobiliare sull'intero ambito.

4. Degli edifici compresi nell'insediamento urbano recente prevalentemente produttivo sono inoltre compatibili, nei limiti e alle condizioni di cui al successivo comma 5, le seguenti utilizzazioni:

- commercio all'ingrosso, limitato a: esercizi commerciali all'ingrosso;
- commercio al dettaglio, limitato a: esercizi di vicinato;

5. Le utilizzazioni di cui al precedente comma 4 sono compatibili nel limite massimo di 250 metri quadrati di superficie di vendita per ciascuna delle unità immobiliari legittimamente esistenti alla data di approvazione del presente regolamento urbanistico, alle seguenti condizioni:

- che tali utilizzazioni siano attivate in rapporto di complementarietà rispetto ad una delle utilizzazioni appartenenti alla categoria manifatture di cui al comma 1;
- che il suddetto rapporto di complementarietà sia dimostrato mediante l'esibizione di una certificazione della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura da cui risulti, tra tutte le attività esercitate dall'impresa nell'unità immobiliare interessata dalla trasformazione, l'attribuzione del codice di importanza primario ad una attività riconducibile ad una delle utilizzazioni appartenenti alla categoria manifatture di cui al comma 1;
- che la superficie di vendita non superi il 50 per cento della superficie utile lorda dell'intera unità immobiliare adibita alle suddette utilizzazioni tra loro complementari;

- che i locali adibiti ad utilizzazione di commercio siano fisicamente separati dai locali adibiti alle altre utilizzazioni compatibili mediante l'adozione di partizioni interne idonee ad impedirne l'introspezione;
- che i locali adibiti ad utilizzazione di commercio siano legati da vincolo pertinenziale ai locali adibiti alle altre utilizzazioni compatibili ed appartenenti alla medesima unità immobiliare;
- che siano riservati, all'interno degli edifici o anche nelle aree di pertinenza, appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a quella stabilita dall'articolo 41 *sexies* della legge 17 agosto 1942, n.1150, e successive modificazioni e integrazioni. Detti spazi non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale devono essere legati permanentemente da vincolo pertinenziale mediante atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a cura e spese dei proprietari;

6. Le utilizzazioni di cui al precedente comma 4 sono compatibili anche nel caso in cui costituiscano ampliamento della superficie di vendita delle utilizzazioni legittimamente in atto alla data di approvazione del presente regolamento urbanistico, purché non comportino il superamento del limite massimo di 250 metri quadrati di superficie di vendita. In tal caso dette utilizzazioni possono essere dislocate anche in rapporto di non contiguità sia rispetto ai locali già adibiti ad utilizzazione di commercio, sia rispetto ai locali già adibiti alle altre utilizzazioni compatibili, purché da questi non distino oltre 1.000 metri misurati in linea d'aria. In tal caso si applicano le medesime condizioni di cui agli ultimi due alinea del precedente comma 5.

7. Nell'insediamento urbano recente prevalentemente produttivo, limitatamente agli ambiti individuati nelle tavole d3.1) e d3.2) del presente regolamento urbanistico con sigla "PR1 – viale Hanoy" "PR2 – piazza Aldo Moro" "PR3 – via Bellini", sono inoltre compatibili, nei limiti e alle condizioni di cui ai successivi commi 8, 9, 10, le seguenti utilizzazioni:

- commercio all'ingrosso, limitato a: esercizi commerciali all'ingrosso;
- commercio al dettaglio, limitato a: esercizi di vicinato;
- pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande,
- mense;
- attività di supporto al commercio limitatamente a magazzini, esposizioni merceologiche;
- attività direzionali
- erogazioni dirette di servizi
- strutture culturali limitatamente a sale di riunione e congressuali, strutture associative
- strutture ricreative limitatamente a teatri;cinematografi; locali di spettacolo, sale di ritrovo e da gioco, locali da ballo, impianti per attività ricreative ed espositive temporanee, impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine e simili;
- strutture sanitarie e assistenziali limitatamente a cliniche e ambulatori veterinari;

8. Le utilizzazioni di cui al precedente comma 7, limitatamente all'ambito individuato nella tavola d3.1) con sigla "PR1-viale Hanoy", possono essere abilitate soltanto fino al raggiungimento del limite massimo di 26.000 metri quadrati di superficie utile lorda.

9. Le utilizzazioni di cui al precedente comma 7, limitatamente all'ambito individuato nella tavola d3.2) con sigla "PR2-piazza Aldo Moro", possono essere abilitate soltanto fino al raggiungimento del limite massimo di 2.500 metri quadrati di superficie utile lorda.

10. Le utilizzazioni di cui al precedente comma 7, limitatamente all'ambito individuato nella tavola d3.2) con sigla "PR3-via Bellini", possono essere abilitate soltanto fino al raggiungimento del limite massimo di 1.700 metri quadrati di superficie utile lorda.

11. La verifica della condizione di cui ai precedenti commi 8, 9 e 10 deve essere effettuata, al momento della presentazione della pratica edilizia.

12. Degli edifici compresi nell'insediamento urbano recente prevalentemente produttivo con utilizzazione ad abitazione ordinaria, limitatamente agli ambiti di cui al comma 7, è consentito l'eliminazione del vincolo pertinenziale di cui al comma 2, **previo pagamento del relativo contributo di cui al titolo VII della L.R. 1/2005.**