



COMUNE DI BIENTINA  
PROVINCIA DI PISA

**SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

Dario Carmassi

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Giancarlo Montanelli

**GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE**

Claudia Baccelli

**PROGETTAZIONE URBANISTICA**

**ARCH. ALESSANDRO PASQUINI**

56017 San Giuliano Terme (PI)  
Via G.B. Niccolini 12/A



MARZO 2020

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
ai sensi dell'art.30 della L.R. 65/2014**

finalizzata alla modifica normativa dell'art. 33.1.2.B4 *“Edifici produttivi inseriti  
nel tessuto residenziale”*

**Estratti normativi oggetto di variante**

*Modificati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni*

**Soggetto Proponente:**

**SIG. POGGETTI FABIO**

**SIG.<sup>RA</sup> POGGETTI GABRIELLA**

**ALLEGATO 1**

Estratto N.T.A. : Art. 33.1.2.B4 - ATTUALE

**ALLEGATO 2**

Estratto N.T.A. : Art. 33.1.2.B4 - ADOTTATO con D.C.C.67 del 26/11/2019

**ALLEGATO 3**

Estratto N.T.A. : Art. 33.1.2.B4 - MODIFICATO a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

**ALLEGATI NORMATIVI**

[...]

#### **B4: Edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale**

Sono gli edifici produttivi, espressamente individuati in cartografia, inseriti nel tessuto residenziale.

Per quelli che mantengono la destinazione produttiva sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici nei quali si prevede il cambio di destinazione da artigianale/industriale in residenziale, in commerciale o in commerciale/residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile e per un'altezza massima di m. 10.

Il progetto per essere approvato deve contenere gli spazi di parcheggio, anche sotterranei, indicati dalla L.122/1989 e, in apposita convenzione, gli spazi pubblici e le aree previste dal D.M. 1444/1968, da misurarsi sulla base degli abitanti insediabili, da cedere al Comune per parcheggi, verde ed eventuali attrezzature sportive e pubbliche o gli oneri relativi alla realizzazione e al costo di esproprio delle aree stesse. Inoltre il 10% della superficie utile lorda residenziale deve essere ceduto per alloggi destinati ad edilizia sociale o per emergenza abitativa.

Sono individuati con apposito perimetro **isolati di rinnovo urbano** per i quali gli interventi di ristrutturazione urbanistica e cambio di destinazione d'uso sono ammessi se inseriti in un progetto unitario e in uno o più piani di recupero, con l'obiettivo del rinnovo del tessuto edilizio, da realizzarsi nel rispetto dei parametri precedenti.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica il progetto per essere approvato deve contenere le verifiche degli effetti ambientali attraverso la descrizione dello stato dell'insediamento in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo per suolo e sottosuolo, acqua e impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore, e le misure previste per eliminare le eventuali condizioni rilevate negative sull'ambiente. Inoltre il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti.

[...]

**STATO  
ATTUALE**

**ALLEGATO 1**

**ESTRATTO**

**N.T.A. - Articolo 33.1.2.B4**

**B4: Edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale**

[...]

#### **B4: Edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale**

Sono gli edifici produttivi, espressamente individuati in cartografia, inseriti nel tessuto residenziale.

Per quelli che mantengono la destinazione produttiva sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici nei quali si prevede il cambio di destinazione da artigianale/ industriale in residenziale, in commerciale o in commerciale/residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile e per un'altezza massima di m. 10.

Il progetto per essere approvato deve contenere gli spazi di parcheggio, anche sotterranei, indicati dalla L.122/1989 e, in apposita convenzione, gli spazi pubblici e le aree previste dal D.M. 1444/1968, da misurarsi sulla base degli abitanti insediabili, da cedere al Comune per parcheggi, verde ed eventuali attrezzature sportive e pubbliche o gli oneri relativi alla realizzazione e al costo di esproprio delle aree stesse. Inoltre il 10% della superficie utile lorda residenziale deve essere ceduto per alloggi destinati ad edilizia sociale o per emergenza abitativa.

Sono individuati con apposito perimetro **isolati di rinnovo urbano** per i quali gli interventi di ristrutturazione urbanistica e cambio di destinazione d'uso sono ammessi se inseriti in un progetto unitario e in uno o più piani di recupero, con l'obiettivo del rinnovo del tessuto edilizio, da realizzarsi nel rispetto dei parametri precedenti.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica il progetto per essere approvato deve contenere le verifiche degli effetti ambientali attraverso la descrizione dello stato dell'insediamento in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo per suolo e sottosuolo, acqua e impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore, e le misure previste per eliminare le eventuali condizioni rilevate negative sull'ambiente.

ALLEGATO 2

**STATO  
ADOTTATO**  
D.C.C.67  
del 26/11/2019

**ESTRATTO**

**N.T.A. - Articolo 33.1.2.B4**

**B4: Edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale**

Inoltre il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti.

Qualora non vi siano le condizioni per formare un progetto unitario in quanto non tutte le proprietà sono disponibili e non tutti i fabbricati facenti parte dell'isolato sono dismessi si da poter presentare un progetto unitario di rinnovo urbano (ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso di tutto l'isolato) è possibile, su parti di esso non più utilizzate per la funzione originaria, procedere con cambi di destinazione d'uso con semplice Intervento Diretto alle seguenti condizioni:

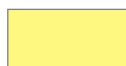
- che gli edifici dell'isolato IR interessati dall'intervento abbiano una autonomia strutturale, funzionale e di accessibilità;
- che si utilizzino le strutture esistenti senza demolizioni o ampliamenti dei fabbricati salvo i lavori di adeguamento strutturale, distributivo ed impiantistico;
- che siano escluse le destinazioni d'uso residenziale, commerciale al dettaglio del tipo media e grande struttura di vendita e turistico ricettiva così come definite all'art. 99 della L.R.65/2014;

Le nuove destinazioni d'uso dovranno comunque rispettare le quote di parcheggio della sosta stanziale e di relazione di cui alla L.R. 28/2005 e del relativo regolamento di attuazione.

Qualora successivamente si creino le condizioni per la formazione di un progetto unitario di rinnovo urbano IR, gli edifici già oggetto di cambio di destinazione d'uso come sopra descritto, potranno essere inseriti in un progetto unitario sia mantenendo la nuova destinazione d'uso sia partecipando alla ristrutturazione urbanistica complessiva dell'isolato come sopra delineato in modo che il progetto unitario ricomprenda tutto l'isolato IR definendone il corretto inserimento nel contesto urbano.

[...]

**STATO  
ADOTTATO**  
D.C.C.67  
del 26/11/2019



TESTO EVIDENZIATO OGGETTO DELLA MODIFICA/INTEGRAZIONE NORMATIVA

**ALLEGATO 2**

**ESTRATTO**

**N.T.A. - Articolo 33.1.2.B4**

**B4: Edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale**

[...]

#### **B4: Edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale**

Sono gli edifici produttivi, espressamente individuati in cartografia, inseriti nel tessuto residenziale.

Per quelli che mantengono la destinazione produttiva sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici nei quali si prevede il cambio di destinazione da artigianale/ industriale in residenziale, in commerciale o in commerciale/residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile e per un'altezza massima di m. 10.

Il progetto per essere approvato deve contenere gli spazi di parcheggio, anche sotterranei, indicati dalla L.122/1989 e, in apposita convenzione, gli spazi pubblici e le aree previste dal D.M. 1444/1968, da misurarsi sulla base degli abitanti insediabili, da cedere al Comune per parcheggi, verde ed eventuali attrezzature sportive e pubbliche o gli oneri relativi alla realizzazione e al costo di esproprio delle aree stesse. Inoltre il 10% della superficie utile lorda residenziale deve essere ceduto per alloggi destinati ad edilizia sociale o per emergenza abitativa.

Sono individuati con apposito perimetro **isolati di rinnovo urbano** per i quali gli interventi di ristrutturazione urbanistica e cambio di destinazione d'uso sono ammessi se inseriti in un progetto unitario e in uno o più piani di recupero, con l'obiettivo del rinnovo del tessuto edilizio, da realizzarsi nel rispetto dei parametri precedenti.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica il progetto per essere approvato deve contenere le verifiche degli effetti ambientali attraverso la descrizione dello stato dell'insediamento in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo per suolo e sottosuolo, acqua e impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore, e le

**STATO  
MODIFICATO**

**ALLEGATO 3**

**ESTRATTO**

**N.T.A. - Articolo 33.1.2.B4**

**B4: Edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale**

misure previste per eliminare le eventuali condizioni rilevate negative sull'ambiente. Inoltre il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti.

Qualora non vi siano le condizioni per formare un progetto unitario in quanto non tutte le proprietà sono disponibili e non tutti i fabbricati facenti parte dell'isolato sono dismessi si da poter presentare un progetto unitario di rinnovo urbano (ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso di tutto l'isolato) è possibile, su parti di esso non più utilizzate per la funzione originaria, procedere con cambi di destinazione d'uso con semplice Intervento Diretto **Convenzionato** alle seguenti condizioni:

- che gli edifici dell'isolato IR interessati dall'intervento abbiano una autonomia strutturale, funzionale e di accessibilità;
- che si utilizzino le strutture esistenti senza demolizioni o ampliamenti dei fabbricati salvo i lavori di adeguamento strutturale, distributivo ed impiantistico;
- che siano escluse le destinazioni d'uso residenziale, commerciale al dettaglio del tipo media e grande struttura di vendita e turistico ricettiva così come definite all'art. 99 della L.R.65/2014;
- che il progetto preveda la verifica degli standard definiti dal D.M. 1444/1968 o altri eventuali interventi di interesse pubblico in relazione a quanto disposto in convenzione;
- che si preveda la sistemazione e la cura dei resedi esterni e degli spazi aperti, al fine della riqualificazione delle aree oggetto di intervento.

Le nuove destinazioni d'uso dovranno comunque rispettare le quote di parcheggio della sosta stanziale e di relazione di cui alla L.R. 28/2005 e del relativo regolamento di attuazione.

Qualora successivamente si creino le condizioni per la formazione di un progetto unitario di rinnovo urbano IR, gli edifici già oggetto di cambio di destinazione d'uso come sopra descritto, potranno essere inseriti in un progetto unitario sia mantenendo la

**STATO  
MODIFICATO**



TESTO OGGETTO DELLA MODIFICA/INTEGRAZIONE NORMATIVA ADOTTATO



TESTO OGGETTO DELLA MODIFICA  
A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

**ALLEGATO 3**

**ESTRATTO**

**N.T.A. - Articolo 33.1.2.B4**

**B4: Edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale**

nuova destinazione d'uso sia partecipando alla ristrutturazione urbanistica complessiva dell'isolato come sopra delineato in modo che il progetto unitario ricomprenda tutto l'isolato IR definendone il corretto inserimento nel contesto urbano.

[...]

**STATO  
MODIFICATO**



TESTO OGGETTO DELLA MODIFICA/INTEGRAZIONE NORMATIVA ADOTTATO



TESTO OGGETTO DELLA MODIFICA  
A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

**ALLEGATO 3**

**ESTRATTO**

**N.T.A. - Articolo 33.1.2.B4**

**B4: Edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale**