



**COMUNE DI PONSACCO
PROVINCIA DI PISA**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI “TERZO LOTTO”

**ZONA INDUSTRIALE “VIA DI GELLO - LE MELORIE”. AREA
COMPRESA TRA VIA DI GELLO E LA STRADA VICINALE DELLA
FOSSA NUOVA
PONSACCO**

Approvato con Delibera Consiglio Comunale N°20 del 01/03/2005

- art. 1 -

La superficie d'intervento del comparto MQ 101.409,99 superficie da destinare a scopo edificatorio è costituita da mq. 54.823,40

- art. 2 -

Potenzialità e prescrizioni nei lotti edificabili

In ogni lotto, devono essere rispettati i seguenti indici.

- $IF = V/A$ 4,0 mc/mq
- $RC = Ac/A$ 50% della superficie fondiaria
- h max ml. 10,50 in altezza possono derogare i così detti volumi tecnici, come: serbatoi, extracorsa, montacarichi, ciminiere, ecc.
- distanza dalle strade di lottizzazione ml. 10
- distanza dalle strade di P.R.G. ml 10
- distanza dai confini ml. 5 e comunque mai inferiore alla metà dell'altezza degli edifici.
- confine è consentita l'edificazione anche a distanza minore dal confine o sul confine, salvo atto d'obbligo tra i confinanti, ma rispettando mt. 10 tra edifici, nel caso di edificazione non aderente, e comunque mai inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio più alto.

- parcheggi per attività produttive sono individuati all'interno dei lotti comprensivi della legge 122/89 nella misura di mq.30/100mq di superficie utile di calpestio

- per le altre attività vedi Decreto 1444 del 1968 e le leggi regionali vigenti

- art. 3 -

Più lotti possono essere accorpati fra loro.

- art. 4-

All'interno dei lotti dovrà essere lasciata una superficie permeabile, in base alla delibera regionale N° 230 del 1994, almeno del 25% della superficie fondiaria di cui la metà destinata a verde con alberatura a foglia caduca messa a dimora con altezza non inferiore a ml. 4,00 nella misura di almeno uno ogni 50 mq.. Sui fronti dei lotti singoli o accorpati prospicienti alle strade di lottizzazione, all'interno delle recinzioni e a distanza di ml 1.50 da queste dovranno essere messi a dimora alberi a foglia a caduca con diametro di almeno 15 cm ad un metro di altezza con interasse di ml 7.50. la tipologia delle alberature si ritrova nella tavola n° 5.

La manutenzione ed il decoro rimane a carico della proprietà privata. Lo spazio relativamente alle aree permeabili su dette deve essere realizzato con un leggero ribassamento, di almeno 10 cm, rispetto al resto del lotto, al fine di creare una cassa di contenimento delle acque meteoriche, ciò per una mitigazione del rischio idraulico. Aspetto che potrà essere ovviato nel caso avvenga un coordinamento generale per eliminare il problema del rischio idraulico.

- art. 5 -

Tipologia e caratteri architettonici e decorativi degli edifici, artigianali ed affini.

Le caratteristiche architettoniche, in linea di principio dovranno riferirsi ad architetture equilibrate ed esprimere sobrietà, decoro e misura, principi mutuati dalla tradizione Toscana. La edificazione del comparto non può essere casuale e disarticolata, dovrà essere guidata da una filosofia di uniformità di rapporti e di ricerca nei materiali di facciata con le caratteristiche ambientali dei luoghi.

-art. 6-

La distanza dalla strada dei nuovi insediamenti edilizi, intendendo il filo esterno del marciapiede, è di ml 10 per le strade interne e per la strada di scorrimento, dalla quale è possibile accedere ai singoli lotti attraverso uno o due accessi carrabili aventi uno sviluppo lineare complessivo di ml 7,00.

-art 7 –

Al fine di mantenere una quinta stradale organica ed equilibrata, il lato dell'edificio che si affaccia sulla strada di scorrimento a due corsie deve avere almeno un terzo dello stesso sull'allineamento dei 10 ml dalla strada.

-art. 8-

La strada di scorrimento che collega l'attuale PIP, con quello in progetto, sarà attrezzata con spazio a verde dotato di alberature come riportato nel progetto organico che i proprietari dei lotti attestanti si obbligano a presentare preventivamente al rilascio del titolo abilitativo edilizio. I frontisti si obbligano altresì a realizzare la fascia a verde di propria competenza secondo il progetto organico suddetto e a mantenerla in perfetto stato, sottoscrivendo apposito atto unilaterale d'obbligo. Tale spazio verrà comunque conteggiato ai fini della verifica dei parametri urbanistici.

-art. 9-

E' ammessa, nei limiti dei parametri urbanistici della zona, la residenza per il custode e/o il titolare con una superficie netta abitabile non superiore ai mq.110; nel caso di accorpamento dei lotti si potrà avere un alloggio (unità abitativa) per ogni azienda insediata fino ad un massimo pari al numero dei lotti accorpati, definiti dal piano di lottizzazione convenzionato.

Ove il richiedente voglia realizzare gli uffici e o l'unità abitativa separatamente dalla attività produttiva, dovrà stipulare un atto d'obbligo unilaterale con il quale si impegna a non frazionare e scorporare l'immobile dal resto dell'insediamento produttivo e a non modificarne la destinazione se non per usi funzionali alla attività principale insediata.

- art. 10-

Caratteristiche delle recinzioni sui fronti dei lotti prospicienti alla pubblica strada:

dovranno essere realizzate con getti in calcestruzzo colorato, color ocra con spessore minimo cm 20 ed una altezza massima di cm 60; le cancellate soprastanti dovranno essere realizzate in acciaio verniciato e dovranno ispirarsi alla linearità e alla semplicità, non dovranno essere inferiori al di sopra del muro di cm 120 e superiori a cm 140.

- art. 11 -

Sono vietati insediamenti di industrie nocive e pericolose di qualsiasi genere e natura. Non sono consentiti gli scarichi di fognature e canali senza preventiva depurazione secondo le disposizioni e le prescrizioni vigenti.

- art. 12 -

Per i fabbricati destinati alla lavorazione di materiali per i quali occorra uno stivaggio esterno degli stessi, è consentita in deroga ai parametri urbanistici, salvo quanto previsto dalle norme fissate dal Codice Civile in materia di distanze e comunque nel rispetto della distanza di 10 ml dalla strada l'installazione di pensiline o tettoie a ridosso del fabbricato principale aperte almeno su tre lati con una profondità massima di 2,5ml e nella misura massima del 10% della superficie coperta dell'edificio.

- art. 13 -

Insegna e logo.

È vietato usare l'edificio in mero supporto di immagini o iscrizioni fuori scala che identifichino l'azienda, questa potrà essere individuata con l'uso di insegna o logo della ditta da collocarsi nella facciata dell'edificio in dimensioni proporzionate allo stesso, ma non dovranno mai superare l'altezza dell'edificio. L'insegna o il logo potranno essere sistemati a terra.

- art. 14 -

Le cabine Enel sia all'interno che all'esterno dei lotti dovranno rispettare una tipologia con altezze inferiori a ml 3.50.

- art. 15 -

Le presenti norme di indirizzo sono riferite al progetto del PIP del progetto allegato.