



# COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

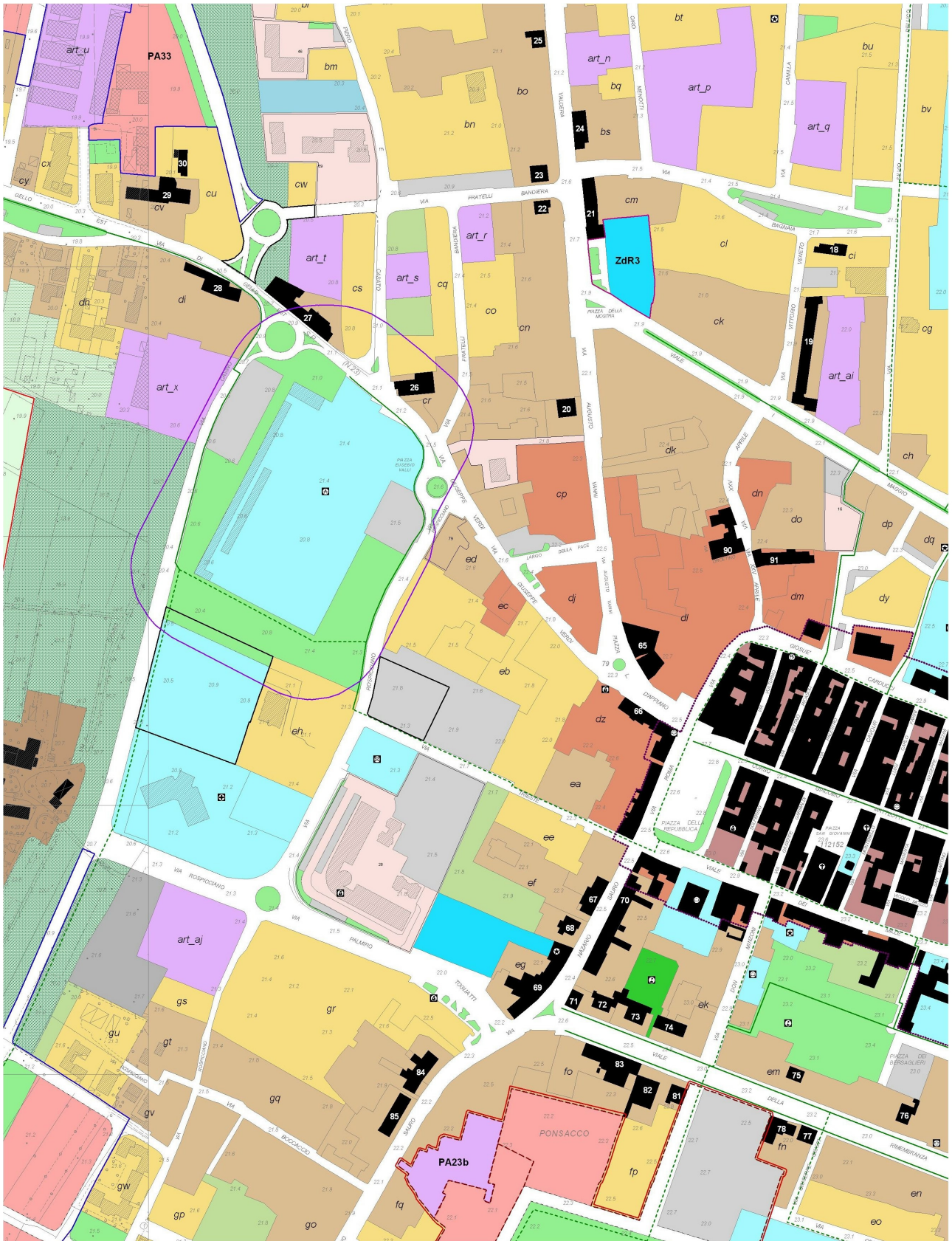
3°SETTORE

Ufficio Urbanistica

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

<b>U.T.O.E.</b>	U.T.O.E. 4 – Ponsacco Aree interne alle U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale
<b>Destinazione urbanistica</b>	Servizi ed attrezzature di interesse generale art.28 Parcheggi pubblici di programma art.27
<b>Funzioni ammesse</b>	Attrezzature di interesse generale, socio-sanitarie, amministrativa, culturali
<b>Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica
<b>PARAMETRI COMPARTO</b>	
Superficie territoriale	23.460 mq.
Superficie fondiaria	19.300 mq.
Superficie coperta	4.000 mq.
Superficie utile	8.800 mq.
H max	3 piani fuori terra o 10,50 ml.
Volume Max	27.300 mc
<b>L'intero Comparto si contraddistingue in 4 lotti</b>	
<b>Lotto 1</b>	<b>Edificio esistente nel quale si trova il distretto sanitario già attivo sul territorio</b>
Superficie fondiaria	2500 mq.
Superficie coperta	450 mq (esistente) pari al 18% della Sf
Superficie utile	450 mq. (esistente) 900 mq. (massima)
H max	2 piani fuori terra
Volume Max	1350 mc (esistente) 2700 mc. (massima)
<b>Lotto 2</b>	Edificio esistente destinato alla Rsa (Residenza sanitaria Assistita)
Superficie fondiaria	5000 mq.
Superficie coperta	1000 mq (esistente) pari al 20% della Sf
Superficie utile	2000 mq. (esistente) 2000 mq. (massima)
H max	2 piani fuori terra
Volume Max	6000 mc (esistente) 6000 mc. (massima)
<b>Lotto 3</b>	Destinato alla realizzazione della nuova struttura sanitaria
Superficie fondiaria	10.000 mq + sup. aggregata per standard di mq. 1.580
Superficie coperta	2.000 mq pari al 20% della Sf
Superficie utile	5.000 mq pari al 50% della Sf
H max	3 piani fuori terra
Volume Max	15.000 mc pari a If 1,5 mc/mq
<b>Lotto 4</b>	Destinato all'inserimento di strutture di interesse generale a carattere privato operanti nel settore del volontariato.
Superficie fondiaria	1.800 mq
Superficie coperta	540 mq pari al 30% della Sf
Superficie utile	900 mq pari al 50% della Sf
H max	3 piani fuori terra
Volume Max	3.600 mc pari a If 2 mc/mq

Condizioni alla trasformazione	Adozione di misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione (vedi norme RU art.49). Verifiche delle condizioni di fattibilità degli interventi di cui agli elaborati geologici-idraulici redatti per l'attuazione del Piano particolareggiato di cui trattasi. Specifiche prescrizioni potranno essere forniti nella relazione geologica a supporto della progettazione definitiva ed esecutiva.
Vincoli sovraordinati	Zona di rispetto cimiteriale disciplinato dall'art.46 delle NTA del R.U: Limite di rispetto stradale disciplinato dall'art.46 delle NTA del R.U: Tracce di centuriazione romana a margine del lotto, a seguito dell'adozione della Variante n.5 al R,U. disciplinato dall'art.45 delle NTA del R.U:
Prescrizioni e orientamenti per la progettazione	<p>In relazione alla destinazione a servizi ed attrezzature di interesse generale, il piano particolareggiato sviluppa un progetto unitario. Le soluzioni architettoniche e le sistemazioni degli spazi esterni dovranno risultare organiche sia all'interno del comparto sia in relazione al contorno.</p> <p>Particolare attenzione dovrà posta alla realizzazione del parcheggio in quanto gli standard dovranno essere idonei a supportare il carico degli utenti delle varie strutture esistenti e in progetto, anche avvalendosi di aree esterne già programmate per tale destinazione.</p> <p>Gli spazi a standard, oltre a soddisfare il fabbisogno di parcheggi e di verde, dovranno svolgere una funzione di riqualificazione urbana e di connessione con il tessuto esistente.</p> <p>La tipologia edilizia e le soluzioni architettoniche dovranno essere coerenti con le funzioni.</p> <p>Prescrizione specifica è stata resa dal Ministero per i beni e le attività culturali che in fase di avvio del procedimento per valutazione integrata si è espressa come di seguito “ <i>Parere favorevole .....sottolineando l'esigenza di prevedere nell'area già caratterizzata da servizi pubblici la presenza di grandi superfici a verde con alberature di alto fusto e l'inserimento di volumi architettonici improntati alla cultura della sostenibilità.</i>”.</p> <p>Nella superficie utile lorda si potrà scomputare il vano scala per l'accesso ai piani superiori.</p>



**ESTRATTO DAL R.U. SCALA 1:2000**