

COMUNE DI PONSACCO
Provincia di Pisa



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

“Comparto 6”

UBICAZIONE: PONSACCO (PI), VIALE ITALIA
PROPRIETÀ: IN GIARDINO S.R.L.

COMUNE DI PONSACCO
Provincia di Pisa

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE UTOE 3 SCHEDA COMPARTO 6a

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

1. AMBITO DI APPLICAZIONE

Il piano attuativo (P.A.), quale strumento di attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale (di seguito denominato R.U.C.), disciplina gli interventi nell'area: Comparto inedito con fronte principale su viale Italia; l'area confina a nord con l'edificato esistente, a sud con via Oslo ed a ovest con nuova viabilità di previsione, Oggi il comparto, in posizione centrale dell'area artigianale, costituisce un lotto di compensazione già in parte urbanizzato. (come da indicazione da scheda norma Allegato I al R.U.C.)

Trattasi del comparto individuato nel R.U.C. vigente U.T.O.E. 3 Zona industriale SCHEDA NORMA dell'area 6 suddiviso in subcomparti 6a e 6b.

Avente le seguenti destinazioni urbanistiche:
Zona artigianale di nuova previsione 3b)

2. TIPOLOGIA DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente piano attuativo, redatto ai sensi degli artt. artt.107 e seguenti L.R.T. 65/2014 e ricadente nell'art.25.3 - Ambito 3 – Zona artigianale in fase di attuazione e di nuova previsione delle Norme Tecniche di attuazione (di seguito denominate N.T.A.) del vigente R.U.C., ha i contenuti e gli effetti di un piano attuativo di iniziativa privata attuabile per subcomparti in due lotti funzionali (6a e 6b). I singoli sub-comparti sono soggetti alla preventiva approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata.

3. EFFETTI DEL PIANO ATTUATIVO

Le presenti norme sono applicate all'interno del perimetro del **comparto 6a** così come descritto ed individuato delle presenti NTA.

Esse non modificano le previsioni di R.U.C ma ne costituiscono un approfondimento normativo e pertanto, per quanto non espressamente qui disciplinato, si applicano le norme del Regolamento Urbanistico Comunale, del Regolamento Edilizio, nonché della vigente normativa nazionale e regionale in materia urbanistica ed edilizia

4. DESCRIZIONE DELLE AREE

Le aree interne al P.A. avente una SUPERFICIE TERRITORIALE di mq 4.346,63 ed oggetto delle presenti norme si suddividono in:

AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA *superficie mq 1.665,96*

E A DESTINAZIONE PRIVATA *superficie mq 2.680,67*

5. AREE A DESTINAZIONE PRIVATA

Negli elaborati grafici del piano attuativo è indicato il lotto destinato all'edificabilità a carattere privato, nonché i parametri urbanistici per la sua edificazione. Il lotto rappresenta l'unità minima di intervento edilizio.

Il titolo abilitativo alla costruzione dell'edificio dovrà essere richiesto sulla base di un Permesso a Costruire.

prescrizioni generali

parametri urbanistici

I Permessi a Costruire riferiti ai singoli lotti saranno rilasciati per il tempo di validità del P.A. e nel rispetto dei parametri edilizi di cui alle N.T.A. del R.U.C. e più precisamente:

- **Tipologie edilizie:** n. 1 edificio
- **Destinazione d'uso:** artigianale-industriale
- **Indici urbanistici:**

Rapporto di Copertura = 38,47%

Superficie Coperta max mq 1.032

SUL max a) mq 1.610 - b) mq 1.340

L'utilizzo della sul di cui al punto a) è condizionato al raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'insediamento e di prestazioni energetiche degli edifici, come definiti dall'art.62 c.1 L.R. 65/2014, sulla base delle indicazioni operative che verranno redatte dall'Amministrazione Comunale. Gli obiettivi di qualità dell'insediamento e di prestazioni energetiche dell'edificio, come definiti dall'art. 62, sono integrati dalle linee guida della Regione Toscana (volume 2 – guida alle soluzioni che soddisfano i criteri prestazionali APEA) sulle aree produttive ecologicamente attrezzate.

Altezza massima - H. max 10,00 mt

Distanze tra i fabbricati: minimo 10 mt

Distanze dai confini: minimo 5 ml

Le distanze tra i fabbricati e i confini sono fatte salve le deroghe sulle distanze fissate dalla vigente normativa, compresi i maggiori spessori delle murature, ai fini del contenimento del consumo energetico.

Distanze dalle strade: minimo 7,50 ml.

Per quanto riguarda i metodi di calcolo dei volumi, della superficie coperta e della superficie lorda "SUL", delle altezze e delle distanze, si fa riferimento a quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale

prospetti

L'edificio dovrà presentare coerenza per copertura, finiture esterne compresi gli infissi, scossaline, gronde, pluviali, terrazzi e ornamenti.

parcheggi privati

Per la dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative (L.122/89 e L.R. 28/99), pertanto nelle costruzioni o nelle aree di pertinenza saranno reperiti spazi per parcheggi non inferiori a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

recinzioni

Le recinzioni del lotto sono facoltative e, se realizzate, dovranno essere omogenee per dimensioni, materiali e lavorazioni lungo l'intero perimetro su strada del comparto o lotto; saranno costituite da muratura con sovrastante schermatura metallica o solo muratura di altezze massime consentite nel Regolamento Edilizio Comunale.

verde privato

Come norma generale si dovrà prediligere la vegetazione autoctona o adattata, caratterizzata da specie locali non invasive o infestanti.

accessibilità

Un apposito elaborato grafico, quotato sia nelle parti pedonali che carrabili, dimostrerà in fase esecutiva il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche (L.13/89 e Regolamenti attuativi)

destinazioni d'uso e prescrizioni specifiche

In conformità alle NTA del RUC sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
Industriale – artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi

6. FASI E MODALITÀ D'INTERVENTO

Il lotto sarà attuato attraverso un singolo Permesso di Costruire.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'attuazione del Piano Attuativo.

Inoltre:

- il rilascio del Permesso di Costruire relativo al lotto edificabile è subordinato al preventivo rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione;
- L'agibilità degli edifici è subordinata al collaudo delle opere di urbanizzazione.

7. VALIDITÀ' DEL PIANO ATTUATIVO ED INVARIANTI

1. Il Piano ha validità di 10 anni dalla sua approvazione definitiva.

2. Comportano variante al presente P.A.

- a. modifiche alla suddivisione fra spazi di uso pubblico e spazi di uso privato salvo siano di minima entità e comportino una cessione alla A.C. uguale o superiore.
- b. modifiche al dimensionamento dei singoli lotti sia come superficie fondiaria che volumetria da realizzarsi che come parametri edilizi in genere
- d. l'assetto generale e il posizionamento delle aree pubbliche
- e. le destinazioni d'uso riportate nelle presenti N.T.A.

3. Non comportano variante al presente P.A

- a. il diverso posizionamento dei fabbricati sul lotto di pertinenza
 - b. la variazione del numero delle unità immobiliari e del dimensionamento dei singoli vani
 - c. l'assetto tipologico-architettonico degli edifici
4. Le modificazioni non rientranti tra le ipotesi di cui al comma precedente devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, tenendo conto di quanto eventualmente sia già stato realizzato.

8. NORME TRANSITORIE E FINALI

L'area interessata in attesa del Piano Attuativo e del progetto architettonico e tutte le altre aree libere, dovranno avere sempre un aspetto decoroso, ripulite dalle erbe, non essere adoperate per discariche di materiali di risulta, né costituire depositi vari visibili da strade e da altri spazi pubblici. I cantieri edili, durante il tempo necessario alla esecuzione dell'opera, dovranno essere segnalati e protetti nelle forme di legge. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si fa riferimento ed esplicito richiamo a leggi e regolamenti vigenti ed in particolare alle Norme tecniche di Attuazione allegate al R.U.C. e al Regolamento Edilizio Comunale vigente o al Regolamento unificato.

Il Progettista

Arch. **Macchi Fabrizio**

Geom. **Iannarone Marco**