

# COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa



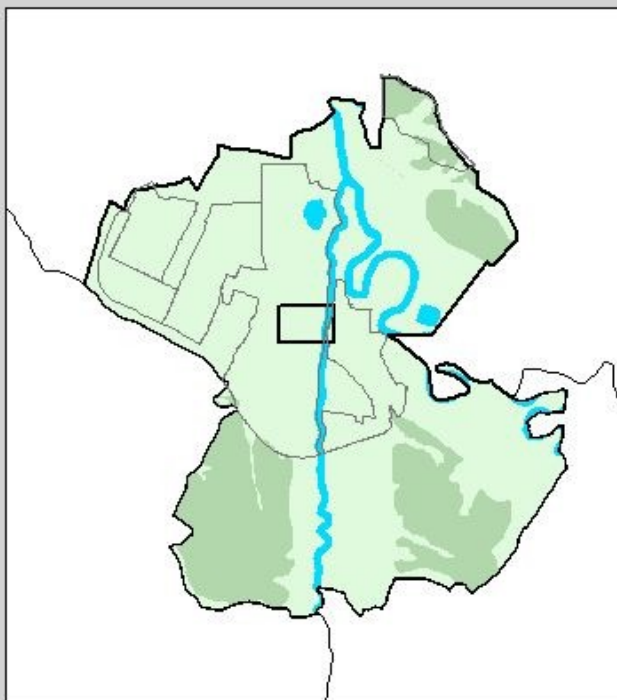
## REGOLAMENTO URBANISTICO

**Progettazione: Dott. Arch. Mauro Ciampa**

Studi Geologici: TECNOGEO - Pontedera

Studi Idraulici: Dott. Ing. Nicola Croce

Valutazione Integrata: Dott. Agr. Elisabetta Norci



### VARIANTE N°9 DI MANUTENZIONE

**UFFICIO DI PIANO** Arch. Elisabetta Ulivi,  
Arch. Antonio D'Auria, Geom. Renzo Manetti, Luca Neri

Responsabile del Procedimento: Geom. Alberto Turini

Garante della Comunicazione: Dott. Geol. Elena Baldi

Alessandro Cicarelli  
Sindaco - Assessore Pianificazione Urbanistica

Floriano Baldacci  
Assessore Lavori Pubblici - Manutenzione -  
Opere di urbanizzazione

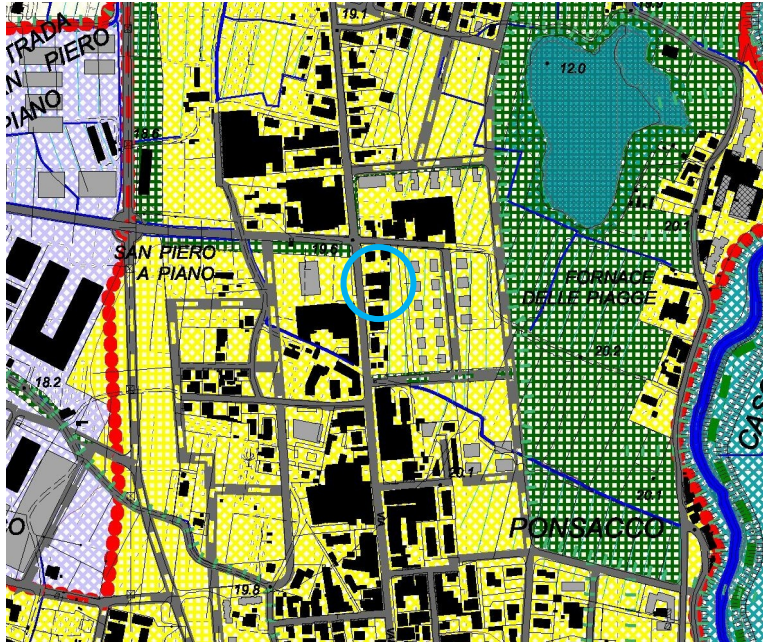
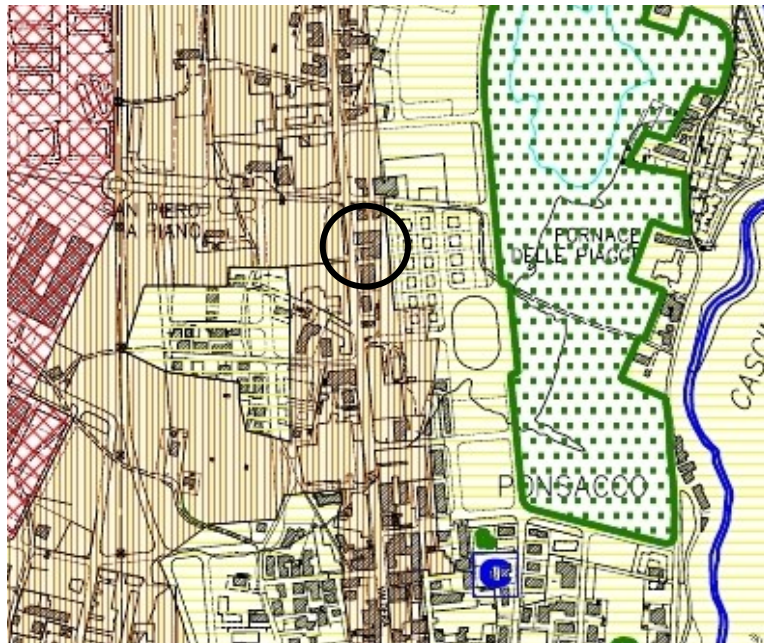
**Allegato VII alle N.T.A. schede norma stralcio  
stato attuale**



**COMUNE DI PONSACCO**  
**(Provincia di Pisa)**

<b>ANALISI DEI COMPARTI DEL SUB-SISTEMA DELL'EDIFICATO STORICO E DI RECENTE FORMAZIONE</b>		
Data di rilevamento: Maggio 2010		
<b>UTOE n°4 – Ponsacco</b>		
<b>COMPARTO n°92</b> Ubicazione: Via Valdera P		
<b>Proprietà</b>	Privata <input checked="" type="checkbox"/>	Pubblica <input type="checkbox"/>
<b>Tipo di attività esistente</b>	Commerciale/ Direzionale /Residenziale	
<b>Superficie territoriale del comparto</b>	<b>408 mq</b> (dati rilevati da C.T.R.)	
<b>Superficie coperta esistente</b> (dati rilevati da C.T.R.)	<b>Superficie coperta totale</b>	<b>408 mq</b>
	<i>Sc. edifici principali</i>	408 mq
	<i>Sc costruzioni precarie esistenti</i>	0 mq
<b>Volume esistente</b> (dati rilevati da C.T.R.)	<b>Volume totale</b>	<b>951 mc</b>
	<i>V. edifici principali</i>	951 mc
	<i>V. costruzioni precarie esistenti</i>	0 mc
<b>Estratto foto aerea</b>		
<b>Individuazione cartografica</b> Tavola 1 Q.C. - Individuazione dei comparti oggetto di Variante al P.S. e R.U. vigente		
<b>Scala 1:5.000</b>		
<b>Vincoli sovraordinati</b>	Nessuno	

## QUADRO URBANISTICO CONOSCITIVO ESISTENTE

PIANO STRUTTURALE		
<b>U.T.O.E.</b>	U.T.O.E. 4 – Ponsacco Aree interne alle U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale	
<b>Invarianti strutturali</b>	Nessuna	
<b>Classi di pericolosità ai sensi del D.P.G.R. 26/R</b> (Cfr. relazione idrogeologica)	Pericolosità Idraulica	<b>I2 – MEDIA:</b> aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $200 < Tr_s \leq 500$
	Pericolosità Geomorfologica	<b>G2 – MEDIA:</b> aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto
	Pericolosità Sismica	<b>S3 – ELEVATA:</b> amplificazione diffusa del moto del suolo dovuta alla differenza di risposta sismica tra substrato e copertura dovuta a fenomeni di amplificazione sismica
<b>Estratto cartografico P.S.</b> Tavola 5 – U.T.O.E.		
Scala 1:10.000		
PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA		
<b>Classe IV</b>	Aree di intensa attività umana	
<b>Estratto cartografico del P.C.C.A.</b>		
Scala 1:10.000		

REGOLAMENTO URBANISTICO	
<b>Destinazione urbanistica attuale</b>	Art.24.1 - Ambito 1 : Espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale
<b>Invariante strutturale</b>	Nessuna
<b>Categoria d'intervento</b> (Art.24.1 N.T.A.)	<p>co. 3,4 in relazione allo stadio del processo tipologico, il RU prevede incrementi coerenti al tipo edilizio, nonché interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale da realizzarsi anche attraverso demolizione e ricostruzione. Per i manufatti specialistici (strutture produttive) il RU stabilisce categorie di intervento, di tutela o trasformazione, coerenti con gli obiettivi di riqualificazione urbana e compatibili con la classificazione di valore degli edifici. Per i manufatti di recente formazione con caratteristiche di pregio architettonico e culturale, il RU estende le norme di tutela stabilite per il patrimonio edilizio storico.</p> <p>co 6. Gli interventi di nuova edificazione dovranno relazionarsi in modo coerente alle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio circostante. L'architettura dei nuovi edifici dovrà essere preferibilmente improntata a criteri di semplicità, razionalità e funzionalità, in coerenza con il processo tipologico dell'edilizia tradizionale locale. Analogamente, gli interventi di addizione (tergale, giustapposta o contrapposta) o di sopraelevazione dovranno essere coerenti all'esistente sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali.</p> <p>Co8 per le zone classificate sature dal R.U. sono ammessi: ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle volumetrie o superfici esistenti. co10 Gli edifici e le aree interne al tessuto residenziale con destinazione produttiva ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nonché di parziale ampliamento collegati alla riqualificazione e all'adeguamento del ciclo produttivo in atto senza che vengano insediate nuove attività. Tali ampliamenti sono consentiti nella misura massima del 10% della sul produttiva esistente ed unicamente per quegli edifici che non presentino un rapporto di copertura del lotto superiore al 40%.</p>
<b>Destinazioni d'uso consentite dal RU vigente</b> (Art.24.1 N.T.A.)	Art.24.1 co. 16 Mutamento della destinazione d'uso attraverso PdR: Residenziale Commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato, Turistico-ricettiva integrata con la residenza,direzionale,di servizio,artigianale di servizio (attività di servizio alla persona)
<b>Allegato III di R.U. vigente</b> <b>Parametri urbanistici relativi all'edificato interno alle UTOE</b>	PARAMETRI DA R.U. <b>ax</b> (dati estesi all'intero isolato, non solo al comparto in oggetto) Rc = saturo If = saturo. 10- Presenza di edifici di interesse storico all'interno dell'isolato oggetto di schedatura.
<b>Condizioni alla trasformazione</b> (Art.24.1 N.T.A.)	Art.24.1 co. 19
<b>Estratto cartografico R.U</b> Tav.5 – Capoluogo Nord	
<b>Scala 1:2000</b>	

DESCRIZIONE DEL COMPARTO				
Destinazione d'uso attuale: Commerciale/ Direzionale /Residenziale				
Altezza massima esistente 3 ml. circa (dati rilevati da C.T.R.)				
Descrizione del contesto: L'area è marginale rispetto al tessuto edilizio.				
Descrizione della pertinenza (dati rilevati da foto aerea)				
Presenza di area a verde: Non risulta				
Presenza di area a parcheggi: Non risulta				
Descrizione dello stato di conservazione dell'edificio e dell'eventuale pertinenza				
Degrado urbanistico	L'attività risulta impropria per tipologia ed ubicazione			
Degrado geofisico	Assente <input checked="" type="checkbox"/>	Presente <input type="checkbox"/>	In parte <input type="checkbox"/>	
Degrado fisico strutturale	Nessuno <input type="checkbox"/>	Presente <input type="checkbox"/>	In parte <input checked="" type="checkbox"/>	
Degrado fisico delle finiture	Nessuno <input type="checkbox"/>	Presente <input checked="" type="checkbox"/>	In parte <input type="checkbox"/>	
Degrado igienico-sanitario	Nessuno <input type="checkbox"/>	Presente <input checked="" type="checkbox"/>	In parte <input type="checkbox"/>	
Stato di conservazione	buono <input type="checkbox"/>	mediocre <input type="checkbox"/>	pessimo <input checked="" type="checkbox"/>	
Stato socio –economico	In attività <input checked="" type="checkbox"/>	Sotto utilizzato <input type="checkbox"/>	Dismesso <input type="checkbox"/>	Attività già delocalizzata <input type="checkbox"/>
Degrado socio-economico	Nessuno <input checked="" type="checkbox"/>	Presente <input type="checkbox"/>	In parte <input type="checkbox"/>	
NOTE				

