



COMUNE DI PONSACCO
Provincia di Pisa

**VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO
COMPARTO POLO SOCIO SANITARIO**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Gruppo di lavoro di progettazione

Dott. Arch. Elisabetta Ulivi
Dott. Arch. Andrea Giannelli
Dott. Arch. Antonio D'Auria
P.I. Neri Luca
Geom. Renzo Manetti

Indagini geologiche
Dott. Geol. Elena Baldi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:
Arch. Nicola Gagliardi

COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

3°SETTORE

Ufficio Urbanistica

U.T.O.E.	U.T.O.E. 4 – Ponsacco Aree interne alle U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale
Destinazione urbanistica	Servizi ed attrezzature di interesse generale_art.28 Attività commerciali e direzionali_ art. xx Parcheggi pubblici di programma_ art. 27 Verde pubblico di programma_ art. xx
Funzioni ammesse	Attrezzature di interesse generale, socio-sanitarie, amministrative, culturali; Commerciali e direzionali
Strumenti di attuazione	Paino particolareggiato di iniziativa pubblica e privata
PARAMETRI COMPARTO	
Superficie territoriale (St)	19.857 mq
Superficie a standard (Ss)	7.427 mq
Superficie fondiaria (Sf)	12.430 mq
Superficie coperta	2.780 mq
Superficie utile	6.260 mq
Volume max	20.780 mc
L'intero comparto si contraddistingue in 3 lotti	
Lotto n. 1	
Superficie territoriale (St)	2.160 mq
Superficie a standard (Ss)	—
Superficie fondiaria (Sf)	2.160 mq
Superficie coperta	430 mq pari al 20% della Sf
Superficie utile	860 mq
H max	2 piani fuori terra
Volume max	2580 mc
Destinazione d'uso	Commerciale/direzionale
Lotto n. 2a	
Superficie territoriale (St)	6.880 mq
Superficie a standard (Ss)	—
Superficie fondiaria (Sf)	6.880 mq
Superficie coperta	1.025 mq (esistente) pari al 17.5% della Sf 1.370 mq pari al 20% della Sf
Superficie utile	2.285 mq (esistente) 2.500 mq max
H max	3 piani fuori terra: - Piano terra 4m - Primo paino 3.5 - Secondo piano 3.5
Volume max	8510 mc (esistente) 9400 mc Max

Destinazione d'uso	Servizi pubblici di interesse generale – Strutture socio sanitarie	
Lotto n. 2b		
Superficie territoriale (St)	3.383 mq	
Superficie a standard (Ss)	Parcheggi	2.216mq
	Verde	1.167 mq
Superficie fondiaria (Sf)	0 mq	
Superficie coperta	0 mq	
Superficie utile	0 mq	
H max	/	
Volume max	0 mc	
Destinazione d'uso	/	
Lotto n. 3		
Superficie territoriale (St)	5.490 mq	
Superficie a standard (Ss)	Parcheggi/strade verde	2.015 mq 1.965 mq
Superficie fondiaria (Sf)	1.510 mq	
Superficie coperta	750 mq pari al 50 % della Sf	
Superficie utile	2.250 mq	
H max	3 piani fuori terra	
Volume max	6.750mc	
Destinazione d'uso	Struttura privata di interesse pubblico	

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 grafici-idraulici redatti per l'attuazione del Piano Particolareggiato di cui trattasi. Per Specifiche prescrizioni di dettaglio, si rimanda a quelle che eventualmente verranno fornite nella relazione geologica a supporto della progettazione definitiva ed esecutiva.
Vincoli sovraordinati	Zona di rispetto cimiteriale disciplinata dall'art. 46 delle NTA del RU;
Prescrizioni e orientamenti per la progettazione	In relazione alla destinazione a servizi ed attrezzature di interesse generale, il piano particolareggiato sviluppa un progetto semi unitario, che esclude la superficie fondiaria del lotto n. 3. Le soluzioni architettoniche e le sistemazioni degli spazi esterni dovranno risultare organiche sia all'interno del comparto sia in relazione al contorno. Particolare attenzione dovrà esser posta alla realizzazione dei parcheggi 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. 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>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 in occasione della precedente procedura di avvio del procedimento per la valutazione integrata :<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>
--	--

Specifiche Normative:

Relativamente al LOTTO n° 1: Si precisa che gli interventi ammissibili sul fabbricato esistente, che perderà la sua funzione e destinazione di distretto sanitario, una volta attuata la variante del comparto del Polo Socio-sanitario, sono quelli dettati dall’art.25.1 delle NTA

Relativamente al LOTTO n° 3: Si precisa che gli interventi ammissibili sul fabbricato esistente, sede della Misericordia di Ponsacco, saranno quelli ammessi dall’art.25.1 delle NTA del RU.