



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

<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 Attività commerciali e direzionali_ art. xx Parcheggi pubblici di programma_ art. 27 Verde pubblico di programma_ art. xx
<b>Funzioni ammesse</b>	Attrezzature di interesse generale, socio-sanitarie, amministrative, culturali; Commerciali e direzionali
<b>Strumenti di attuazione</b>	Paino particolareggiato di iniziativa pubblica e privata
<b>PARAMETRI COMPARTO</b>	
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
<b>L'intero comparto si contraddistingue in 3 lotti</b>	
<b>Lotto n. 1</b>	
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
<b>Lotto n. 2a</b>	
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	
<b>Lotto n. 2b</b>		
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	/	
<b>Lotto n. 3</b>		
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	

<b>Condizioni alla trasformazione</b>	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.
<b>Vincoli sovraordinati</b>	Zona di rispetto cimiteriale disciplinata dall'art. 46 delle NTA del RU;
<b>Prescrizioni e orientamenti per la progettazione</b>	<p>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.</p> <p>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 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.</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 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.