

# COMUNE DI PONSACCO

PROVINCIA DI PISA



## PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO QUADRO CONOSCITIVO

**Schedature delle aree dei comparti produttivi del Sub-sistema degli insediamenti produttivi - Ambito 1: Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza, nonché le aree integrate dall'Amministrazione Comunale  
Comparti modificati**

**Responsabile del Progetto**

**Arch. Mauro Ciampa**

**Collaboratori:**

Arch. Chiara Ciampa  
.Geogr. Laura Garcés

**Consulenze:**

**Elementi per la valutazione integrata**

Dott. Agr. Elisabetta Norci

**Collaboratori:**

Barbara Burichetti,  
Dott.Sc. Amb. Benedetta Saviozzi  
Dott. in Agr. Chiara Ciardelli

**Studi geologici**

Dott. Geol. Alessandra Biserna,  
Dott. Geol. Tiziana Pugliesi

**Studi ed Indagini Idrogeologiche e Idrauliche**

Ing. Nicola Croce, Ing. Carlo Viti

**Sindaco**

Alessandro Cicarelli

**Responsabile del Procedimento  
Garante della Comunicazione**

Geom. Alberto Turini  
Dott. Geol. Elena Baldi

**Ufficio di Piano**

Arch. Elisabetta Ulivi,  
Arch. Antonio D'Auria,  
Geom. Renzo Manetti,  
Luca Neri



**Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**

**Dicembre 2011 Aprile 2012**



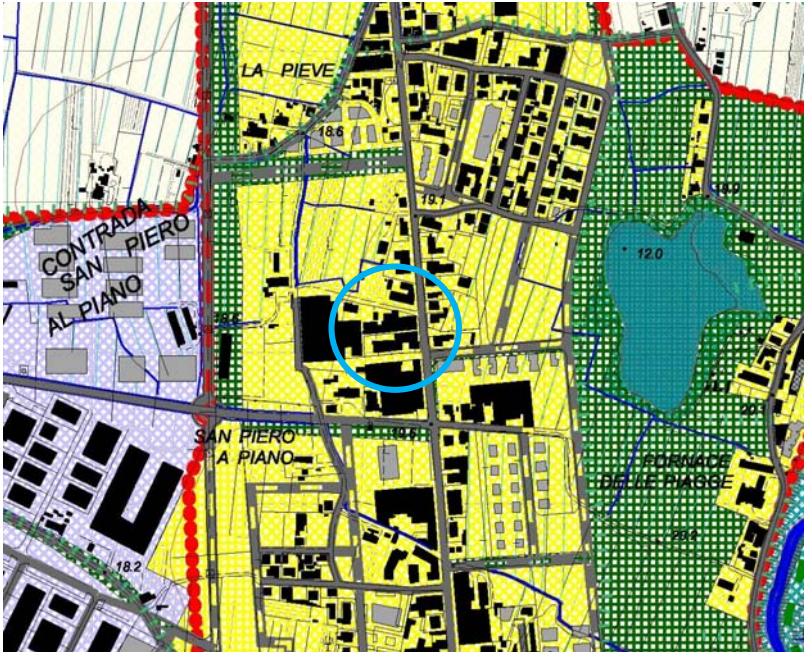
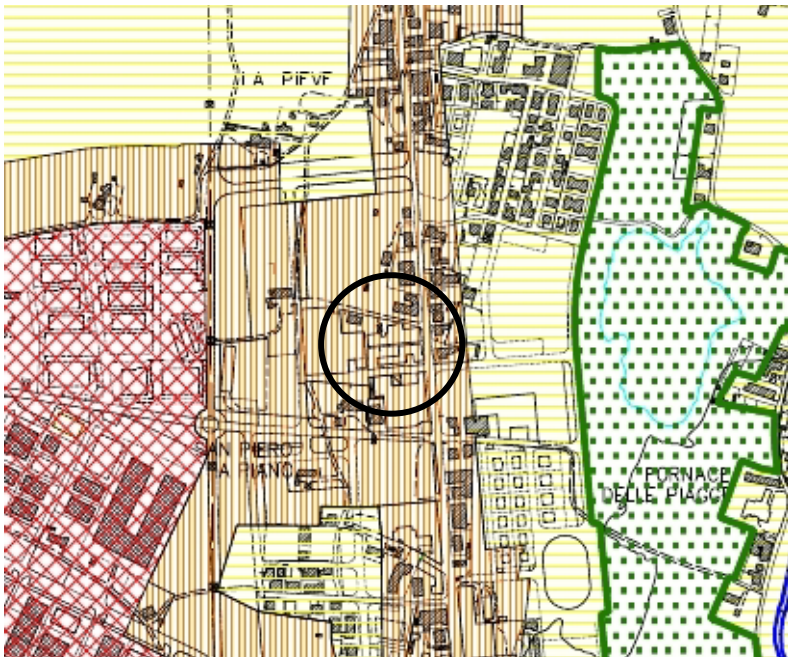


**COMUNE DI PONSACCO**  
**(Provincia di Pisa)**

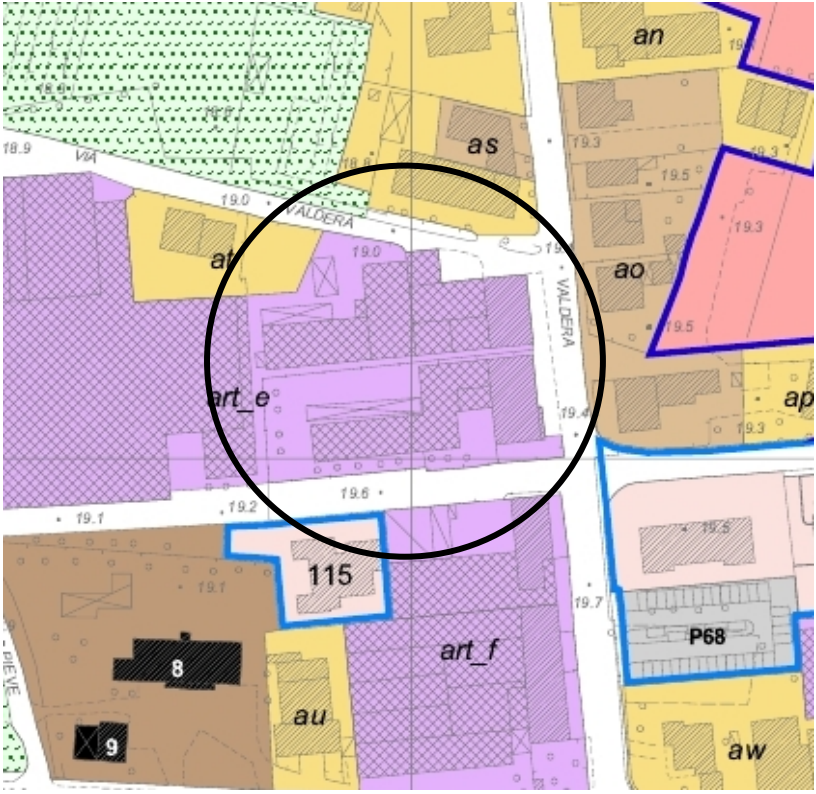
ANALISI DEI COMPARTI DEL SUB-SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – Ambito 1		
		Data di rilevamento: Aprile 2010
<b>UTOE n°4 – Ponsacco</b>		
<b>COMPARTO n°24</b> Ubicazione: Via Valdera P, 193		
<b>Proprietà</b>	Privata <input checked="" type="checkbox"/>	Pubblica <input type="checkbox"/>
<b>Tipo di attività esistente</b>	Residenziale/Fabbrica materassi / Commerciale	
<b>Superficie territoriale del comparto</b>	<b>4139 4180 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>2428 mq</b>
	<i>Sc. edifici a prevalente carattere artigianale</i>	2169 mq
	<i>Sc costruzioni precarie esistenti</i>	259 mq
<b>Volume esistente</b> (dati rilevati da C.T.R.)	<b>Volume totale</b>	<b>11101 mc</b>
	<i>V. edifici a prevalente carattere artigianale</i>	10736 mc
	<i>V. costruzioni precarie esistenti</i>	365 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. <a href="#">relazione idrogeologica</a> <a href="#">Indagini geologico – tecniche di supporto alla pianificazione del territorio comunale</a> )	Pericolosità idraulica	<b>I2</b> – MEDIA: aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $200 < Tr \leq 500$
	Pericolosità Geomorfologica	<b>G2</b> – MEDIA: aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto
	Pericolosità Sismica	<b>S3</b> – ELEVATA: 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		




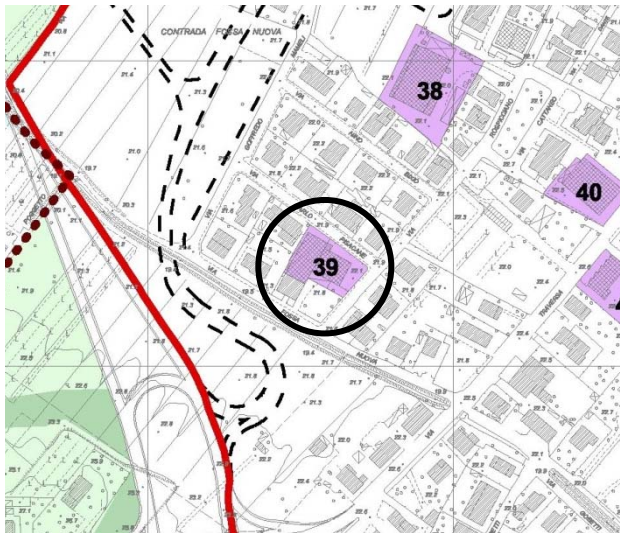
REGOLAMENTO URBANISTICO	
<b>Destinazione urbanistica attuale</b>	Art.25 - Ambito 1 : Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza
<b>Invariante strutturale</b>	Nessuna
<b>Categoria d'intervento</b> (Art.25.1 N.T.A.)	Art.25.1 co. 3, co. 4. – Riconversione funzionale e riqualificazione urbanistica Art.25.1 co 10. Manutenzione ordinaria e straordinaria , risanamento conservativo ristrutturazione urbanistica senza aumento di superficie utile e mutamento della destinazione ad uso residenziale nel rispetto degli eventuali caratteri tipologici e degli standards. Co. 11 qualora permanga l'attività produttiva è consentito l'ampliamento del 10% della superficie lorda esistente. Per gli edifici che presentano un rapporto di copertura del lotto minore al 40%. Ulteriori ampliamenti potranno essere consentiti con PdR.
<b>Destinazioni d'uso consentite dal RU vigente</b> (Art.25.1 N.T.A.)	Art.25.1 co. 12: Mutamento della destinazione d'uso attraverso PdR: Residenziale / Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona/ Artigianale compatibile con la residenza/ Commerciale/ Turistico-ricettive/ Di servizio Art.25.1 co.14 -Riconversione funzionale e riqualificazione urbanistica ammesse attraverso PdR purché contestuali o successivi al trasferimento del ciclo produttivo. Garantire una superficie non inferiore al 50% della S.T. a standards (Cfr Art.25.1 co15 e 16)
<b>Allegato III di R.U. vigente</b> <b>Parametri urbanistici relativi all'edificato interno alle UTOE</b>	PARAMETRI DA R.U. <b>art_e</b> Rc = saturo If = saturo
<b>Condizioni alla trasformazione</b> (Art.25.1 N.T.A.)	Art.25.1 co. 17 Non sono ammesse: Aziende insalubri di classe I / Attività di trattamento rifiuti anche non pericolosi.
<b>Estratto cartografico R.U</b> Tav.5 – Capoluogo Nord	 <p>Scala 1:2000</p>

DESCRIZIONE DEL COMPARTO				
<b>Destinazione d'uso attuale:</b> Residenziale/Fabbrica materassi / Commerciale				
<b>Altezza massima esistente:</b> 7,4 ml. circa (dati rilevati da C.T.R.)				
<b>Descrizione del contesto:</b> Residenziale e commerciale				
Descrizione della pertinenza (dati rilevati da foto aerea)				
<b>Presenza di area a verde:</b> Non risulta				
<b>Presenza di area a parcheggi:</b> Area a parcheggio/piazzale nella pertinenza				
Descrizione dello stato di conservazione dell'edificio e dell'eventuale pertinenza				
<b>Degrado urbanistico</b>	Carenza di standards urbanistici e non valorizzazione dell'immagine urbana.			
<b>Degrado geofisico</b>	<i>Assente</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>Presente</i> <input type="checkbox"/>	<i>In parte</i> <input type="checkbox"/>	
<b>Degrado fisico strutturale</b>	<i>Nessuno</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>Presente</i> <input type="checkbox"/>	<i>In parte</i> <input type="checkbox"/>	
<b>Degrado fisico delle finiture</b>	<i>Nessuno</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>Presente</i> <input type="checkbox"/>	<i>In parte</i> <input type="checkbox"/>	
<b>Degrado igienico-sanitario</b>	<i>Nessuno</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>Presente</i> <input type="checkbox"/>	<i>In parte</i> <input type="checkbox"/>	
<b>Stato di conservazione</b>	<i>buono</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>mediocre</i> <input type="checkbox"/>	<i>pessimo</i> <input type="checkbox"/>	
<b>Stato socio –economico</b>	<i>In attività</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>Sotto utilizzato</i> <input type="checkbox"/>	<i>Dismesso</i> <input type="checkbox"/>	<i>Attività già delocalizzata</i> <input type="checkbox"/>
Degrado socio-economico	<i>Nessuno</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>Presente</i> <input type="checkbox"/>	<i>In parte</i> <input type="checkbox"/>	
<b>NOTE</b>				



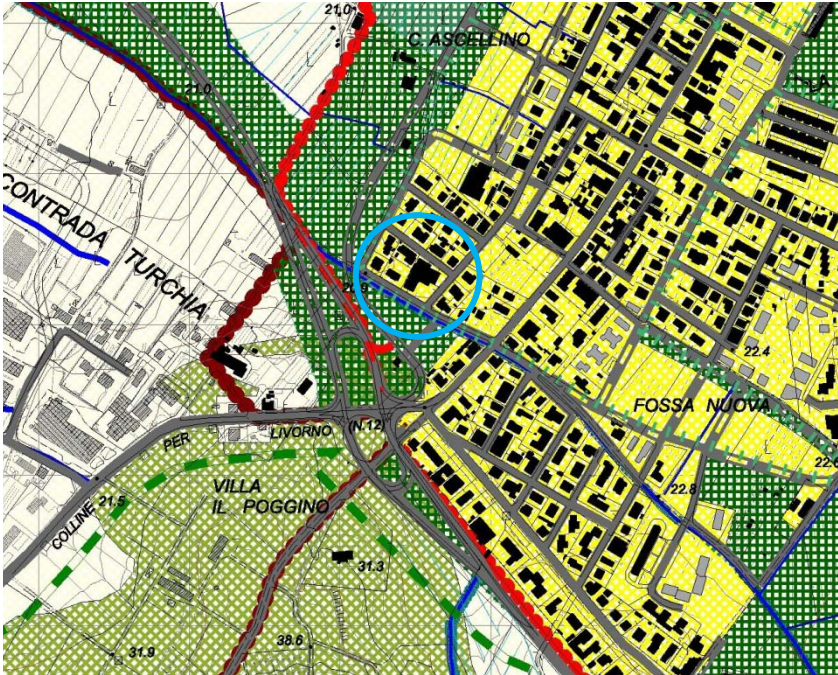
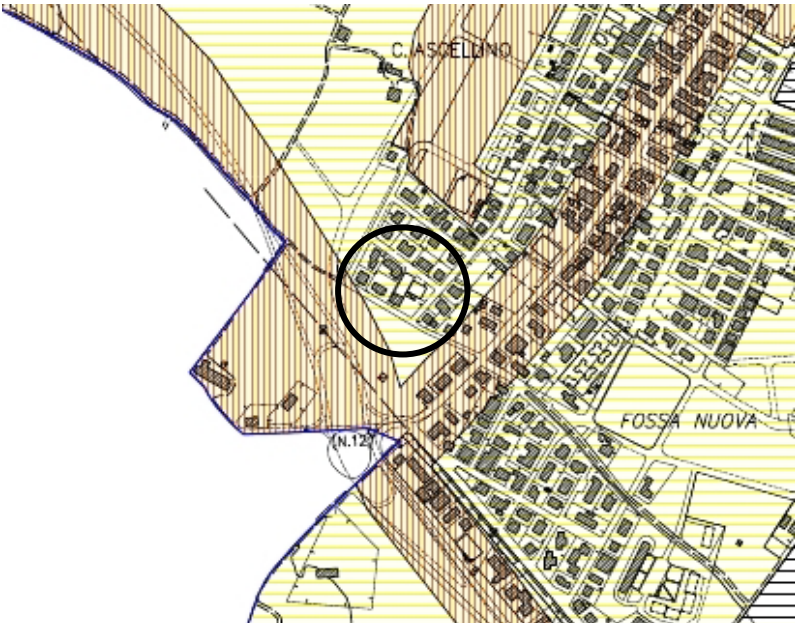


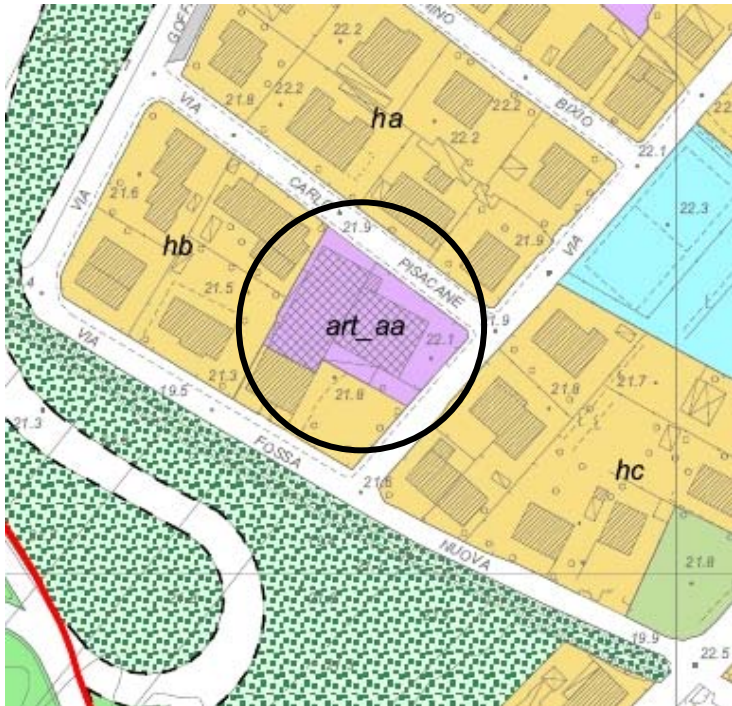
**COMUNE DI PONSACCO**  
**(Provincia di Pisa)**

ANALISI DEI COMPARTI DEL SUB-SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – Ambito 1		
Data di rilevamento: Aprile 2010		
<b>UTOE n°4 – Ponsacco</b>		
<b>COMPARTO n°39</b> Ubicazione: Via Rospicciano		
<b>Proprietà</b>	Privata <input checked="" type="checkbox"/>	Pubblica <input type="checkbox"/>
<b>Tipo di attività esistente</b>	Palestra	
<b>Superficie territoriale del comparto</b>	<b>1364 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>906 mq</b>
	<i>Sc. edifici a prevalente carattere artigianale</i>	804 mq
	<i>Sc costruzioni precarie esistenti</i>	102 mq
<b>Volume esistente</b> (dati rilevati da C.T.R.)	<b>Volume totale</b>	<b>3807 mc</b>
	<i>V. edifici a prevalente carattere artigianale</i>	3577 mc
	<i>V. costruzioni precarie esistenti</i>	230 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>	<b><u>PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)</u></b>	



## 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>I3</b> – ELEVATA: aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $30 < Tr \leq 200$ <b>I4</b> – MOLTO ELEVATA: aree interessate da allagamenti con $Tr \leq 20$
	Pericolosità Geomorfologica	<b>G2</b> – MEDIA: 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</b> – ELEVATA: 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.	 <p>Scala 1:10.000</p>	
PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA		
<b>Classe III</b>	Aree di tipo misto	
<b>Estratto cartografico del P.C.C.A.</b>	 <p>Scala 1:10.000</p>	

<b>REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	
<b>Destinazione urbanistica attuale</b>	Art.25 - Ambito 1 : Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza
<b>Invariante strutturale</b>	Nessuna
<b>Categoria d'intervento</b> (Art.25.1 N.T.A.)	Art.25.1 co. 3, co. 4. – Riconversione funzionale e riqualificazione urbanistica Art.25.1 co 10. Manutenzione ordinaria e straordinaria , risanamento conservativo ristrutturazione urbanistica senza aumento di superficie utile e mutamento della destinazione ad uso residenziale nel rispetto degli eventuali caratteri tipologici e degli standards. Co. 11 qualora permanga l'attività produttiva è consentito l'ampliamento del 10% della superficie lorda esistente. Per gli edifici che presentano un rapporto di copertura del lotto minore al 40%. Ulteriori ampliamenti potranno essere consentiti con PdR.
<b>Destinazioni d'uso consentite dal RU vigente</b> (Art.25.1 N.T.A.)	Art.25.1 co. 12: Mutamento della destinazione d'uso attraverso PdR: Residenziale / Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona/ Artigianale compatibile con la residenza/ Commerciale/ Turistico-ricettive/ Di servizio Art.25.1 co.14 -Riconversione funzionale e riqualificazione urbanistica ammesse attraverso PdR purché contestuali o successivi al trasferimento del ciclo produttivo. Garantire una superficie non inferiore al 50% della S.T. a standards (Cfr Art.25.1 co15 e 16)
<b>Allegato III di R.U. vigente</b> <b>Parametri urbanistici relativi all'edificato interno alle UTOE</b>	PARAMETRI DA R.U. <b>art_aa</b> Rc = saturo If = saturo
<b>Condizioni alla trasformazione</b> (Art.25.1 N.T.A.)	Art.25.1 co. 17 Non sono ammesse: Aziende insalubri di classe I / Attività di trattamento rifiuti anche non pericolosi.
<b>Estratto cartografico R.U</b> Tav.6 – Capoluogo Sud	 <p>Scala 1:2000</p>




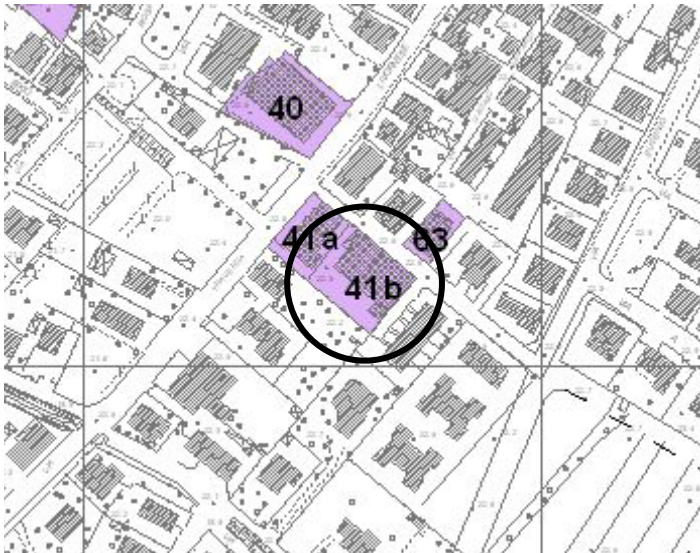
DESCRIZIONE DEL COMPARTO				
<b>Destinazione d'uso attuale:</b> Palestra				
<b>Altezza massima esistente:</b> 5 ml. circa (dati rilevati da C.T.R.)				
<b>Descrizione del contesto:</b> Residenziale				
Descrizione della pertinenza (dati rilevati da foto aerea)				
<b>Presenza di area a verde:</b> Non risulta				
<b>Presenza di area a parcheggi:</b> Non risulta				
Descrizione dello stato di conservazione dell'edificio e dell'eventuale pertinenza				
<b>Degrado urbanistico</b>	L'attività risulta impropria per tipologia ed ubicazione nonché per carenza di standards			
<b>Degrado geofisico</b>	<i>Assente</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>Presente</i> <input type="checkbox"/>	<i>In parte</i> <input type="checkbox"/>	
<b>Degrado fisico strutturale</b>	<i>Nessuno</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>Presente</i> <input type="checkbox"/>	<i>In parte</i> <input type="checkbox"/>	
<b>Degrado fisico delle finiture</b>	<i>Nessuno</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>Presente</i> <input type="checkbox"/>	<i>In parte</i> <input type="checkbox"/>	
<b>Degrado igienico-sanitario</b>	<i>Nessuno</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>Presente</i> <input type="checkbox"/>	<i>In parte</i> <input type="checkbox"/>	
<b>Stato di conservazione</b>	<i>buono</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>mediocre</i> <input type="checkbox"/>	<i>pessimo</i> <input type="checkbox"/>	
<b>Stato socio-economico</b>	<i>In attività</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>Sotto utilizzato</i> <input type="checkbox"/>	<i>Dismesso</i> <input type="checkbox"/>	<i>Attività già delocalizzata</i> <input type="checkbox"/>
<b>Degrado socio-economico</b>	<i>Nessuno</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>Presente</i> <input type="checkbox"/>	<i>In parte</i> <input type="checkbox"/>	
<b>NOTE</b>				



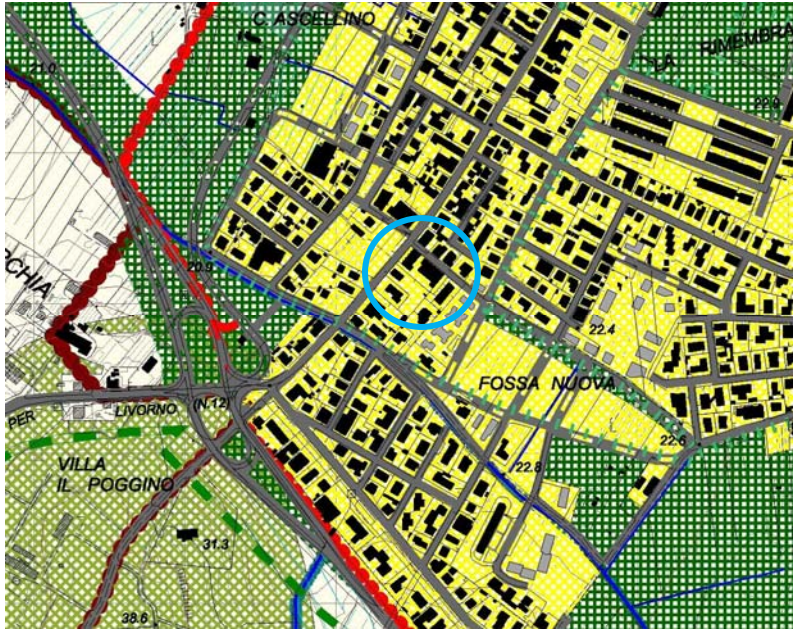
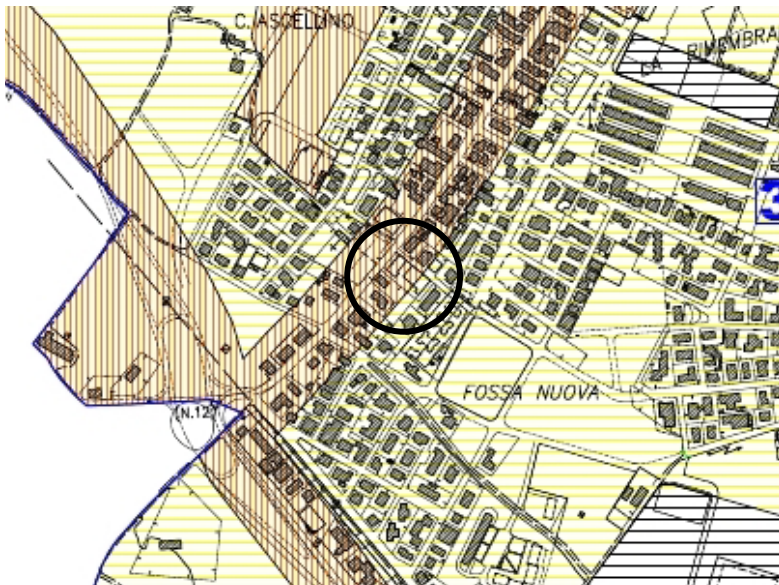




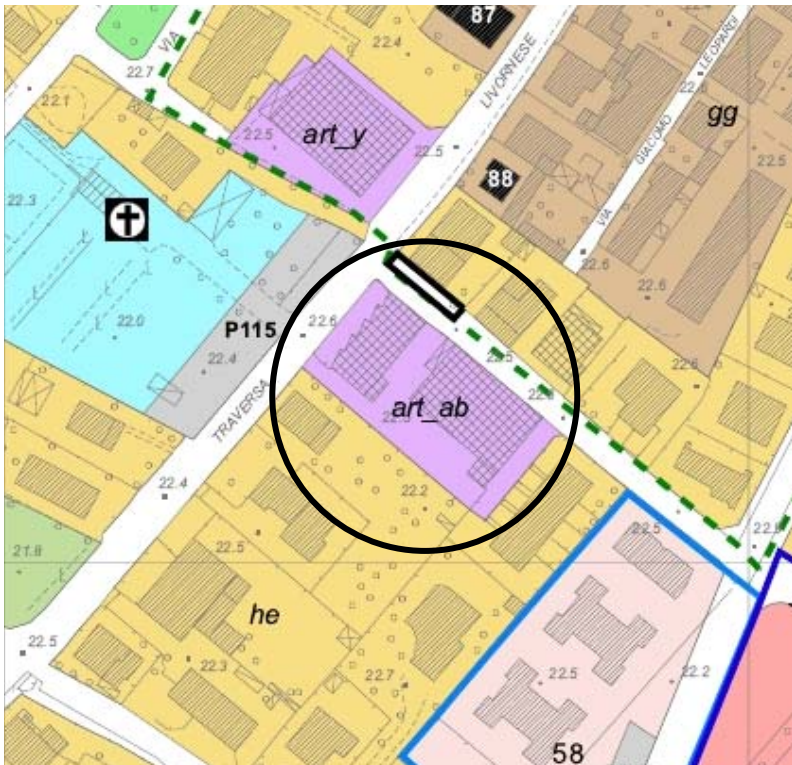
**COMUNE DI PONSACCO**  
**(Provincia di Pisa)**

ANALISI DEI COMPARTI DEL SUB-SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – Ambito 1		
		Data di rilevamento: Aprile 2010
<b>UTOE n°4 – Ponsacco</b>		
<b>COMPARTO n°41.b</b> Ubicazione: Via Traversa Livornese		
<b>Proprietà</b>	Privata <input checked="" type="checkbox"/>	Pubblica <input type="checkbox"/>
<b>Tipo di attività esistente</b>	Commerciale (Penny Market)	
<b>Superficie territoriale del comparto</b>	<b>1344 1166</b> mq (dati rilevati da C.T.R.)	
<b>Superficie coperta esistente</b> (dati rilevati da C.T.R.)	<b>Superficie coperta totale</b>	<b>654</b> mq
	<i>Sc. edifici a prevalente carattere artigianale</i>	625 mq
	<i>Sc costruzioni precarie esistenti</i>	29 mq
<b>Volume esistente</b> (dati rilevati da C.T.R.)	<b>Volume totale</b>	<b>2954</b> mc
	<i>V. edifici a prevalente carattere artigianale</i>	2828 mc
	<i>V. costruzioni precarie esistenti</i>	126 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. <a href="#">relazione idrogeologica</a> <a href="#">Indagini geologico – tecniche di supporto alla pianificazione del territorio comunale</a> )	Pericolosità idraulica	<b>I3</b> – ELEVATA: aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $30 < Tr \leq 200$
	Pericolosità Geomorfologica	<b>G2</b> – MEDIA: aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto
	Pericolosità Sismica	<b>S3</b> – ELEVATA: 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 III</b> <b>Classe IV</b>	Aree di tipo misto 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.25 - Ambito 1 : Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza
<b>Invariante strutturale</b>	Nessuna
<b>Categoria d'intervento</b> (Art.25.1 N.T.A.)	Art.25.1 co. 3, co. 4. – Riconversione funzionale e riqualificazione urbanistica Art.25.1 co 10. Manutenzione ordinaria e straordinaria , risanamento conservativo ristrutturazione urbanistica senza aumento di superficie utile e mutamento della destinazione ad uso residenziale nel rispetto degli eventuali caratteri tipologici e degli standards. Co. 11 qualora permanga l'attività produttiva è consentito l'ampliamento del 10% della superficie lorda esistente. Per gli edifici che presentano un rapporto di copertura del lotto minore al 40%. Ulteriori ampliamenti potranno essere consentiti con PdR.
<b>Destinazioni d'uso consentite dal RU vigente</b> (Art.25.1 N.T.A.)	Art.25.1 co. 12: Mutamento della destinazione d'uso attraverso PdR: Residenziale / Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona/ Artigianale compatibile con la residenza/ Commerciale/ Turistico-ricettive/ Di servizio Art.25.1 co.14 -Riconversione funzionale e riqualificazione urbanistica ammesse attraverso PdR purché contestuali o successivi al trasferimento del ciclo produttivo. Garantire una superficie non inferiore al 50% della S.T. a standards (Cfr Art.25.1 co15 e 16)
<b>Allegato III di R.U. vigente</b> <b>Parametri urbanistici relativi all'edificato interno alle UTOE</b>	PARAMETRI DA R.U. <b>art_ab</b> Rc = saturo If = saturo
<b>Condizioni alla trasformazione</b> (Art.25.1 N.T.A.)	Art.25.1 co. 17 Non sono ammesse: Aziende insalubri di classe I / Attività di trattamento rifiuti anche non pericolosi.
<b>Estratto cartografico R.U</b> Tav.6 – Capoluogo Sud	 <p>Scala 1:2000</p>


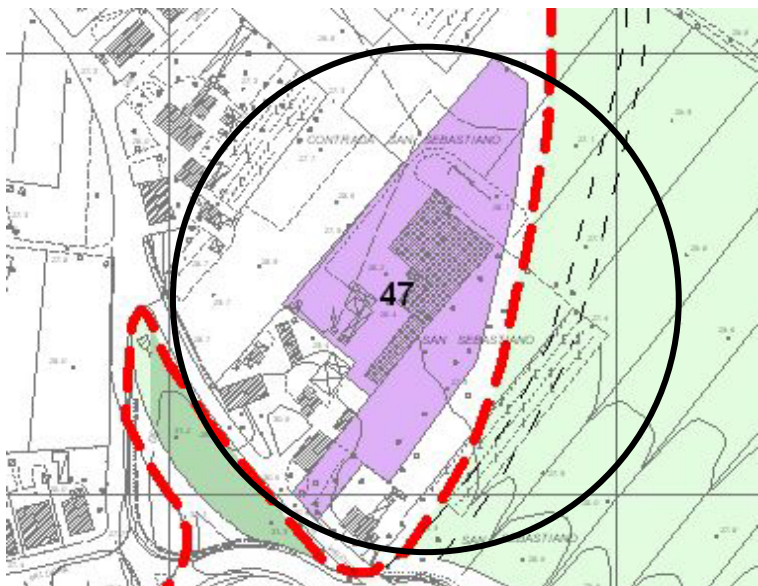


DESCRIZIONE DEL COMPARTO				
Destinazione d'uso attuale: Commerciale (Penny Market)				
Altezza massima esistente: 4.5 ml. (dati rilevati da C.T.R.)				
Descrizione del contesto: Residenziale				
Descrizione della pertinenza (dati rilevati da foto aerea)				
Presenza di area a verde: Non risulta				
Presenza di area a parcheggi: Parcheggio nella pertinenza				
Descrizione dello stato di conservazione dell'edificio e dell'eventuale pertinenza				
Degrado urbanistico	Carenza di standards urbanistici			
Degrado geofisico	Assente <input checked="" type="checkbox"/>	Presente <input type="checkbox"/>	In parte <input type="checkbox"/>	
Degrado fisico strutturale	Nessuno <input checked="" type="checkbox"/>	Presente <input type="checkbox"/>	In parte <input type="checkbox"/>	
Degrado fisico delle finiture	Nessuno <input type="checkbox"/>	Presente <input type="checkbox"/>	In parte <input checked="" type="checkbox"/>	
Degrado igienico-sanitario	Nessuno <input checked="" type="checkbox"/>	Presente <input type="checkbox"/>	In parte <input type="checkbox"/>	
Stato di conservazione	buono <input type="checkbox"/>	mediocre <input checked="" type="checkbox"/>	pessimo <input 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				

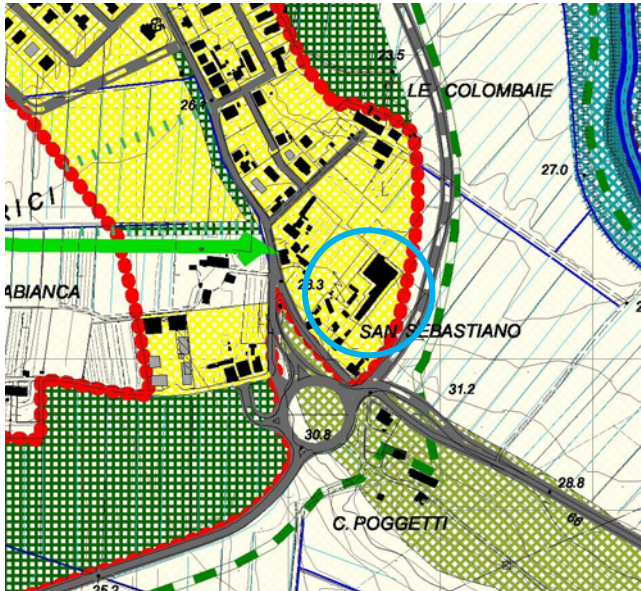
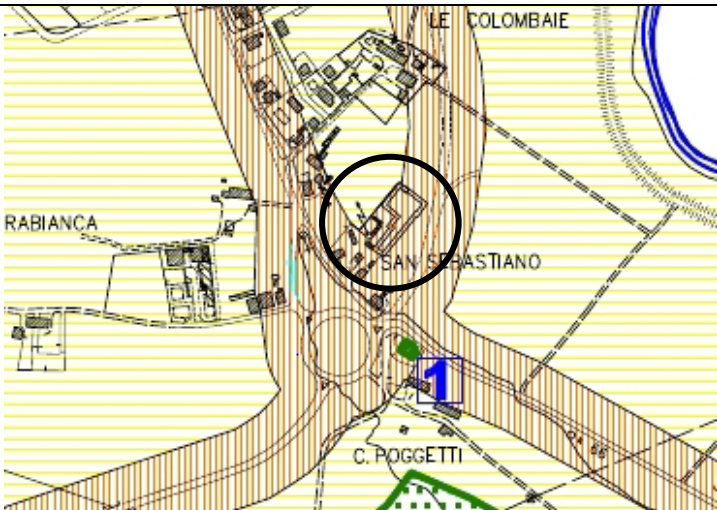




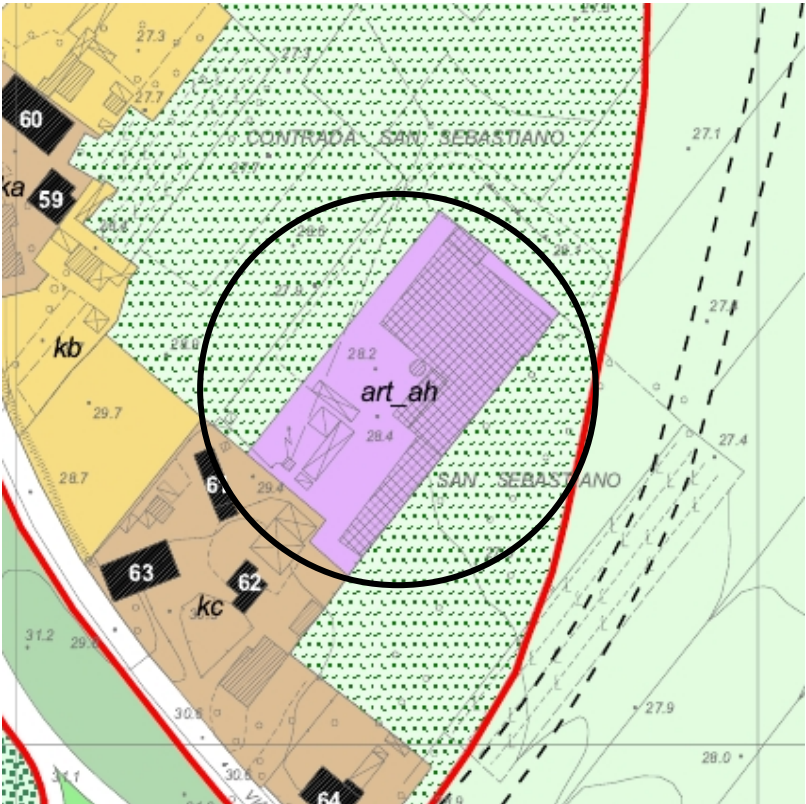
**COMUNE DI PONSACCO**  
**(Provincia di Pisa)**

ANALISI DEI COMPARTI DEL SUB-SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – Ambito 1		
		Data di rilevamento: Aprile 2010
<b>UTOE n°4 – Ponsacco</b>		
<b>COMPARTO n°47</b> Ubicazione: Via Valdera		
<b>Proprietà</b>	Privata <input checked="" type="checkbox"/>	Pubblica <input type="checkbox"/>
<b>Tipo di attività esistente</b>	Deposito merci/ Artigianale	
<b>Superficie territoriale del comparto</b>	<b>3575 10605</b> mq (dati rilevati da C.T.R.)	
<b>Superficie coperta esistente</b> (dati rilevati da C.T.R.)	<b>Superficie coperta totale</b>	<b>1866</b> mq
	<i>Sc. edifici a prevalente carattere artigianale</i>	1671 mq
	<i>Sc costruzioni precarie esistenti</i>	195 mq
<b>Volume esistente</b> (dati rilevati da C.T.R.)	<b>Volume totale</b>	<b>8716</b> mc
	<i>V. edifici a prevalente carattere artigianale</i>	8022 mc
	<i>V. costruzioni precarie esistenti</i>	694 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. <a href="#">relazione idrogeologica</a> <a href="#">Indagini geologico – tecniche di supporto alla pianificazione del territorio comunale</a> )	Pericolosità idraulica	<b>I1 – BASSA:</b> aree collinari prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni: a) non vi sono notizie storiche di inondazioni b) sono in situazioni di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda <b>I2 – MEDIA:</b> aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $200 < Tr \leq 500$ <b>I3 – ELEVATA:</b> <a href="#">aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra <math>30 &lt; Tr \leq 200</math></a>
	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 e/o amplificazione sismica dovuta a morfologie sepolte
<b>Estratto cartografico P.S.</b> Tavola 5 – U.T.O.E.	 <p>Scala 1:10.000</p>	
PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA		
<b>Classe IV</b>	Aree di intensa attività umana	
<b>Estratto cartografico del P.C.C.A.</b>	 <p>Scala 1:10.000</p>	




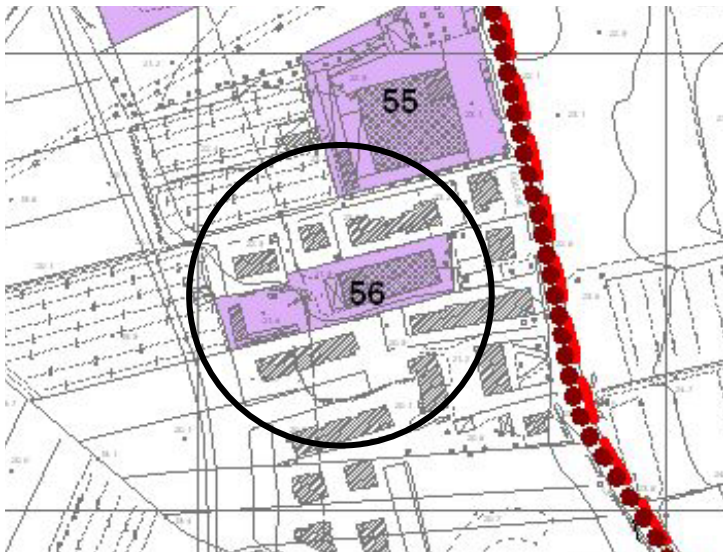
REGOLAMENTO URBANISTICO	
<b>Destinazione urbanistica attuale</b>	Art.25 - Ambito 1 : Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza
<b>Invariante strutturale</b>	Nessuna
<b>Categoria d'intervento</b> (Art.25.1 N.T.A.)	Art.25.1 co. 3, co. 4. – Riconversione funzionale e riqualificazione urbanistica Art.25.1 co 10. Manutenzione ordinaria e straordinaria , risanamento conservativo ristrutturazione urbanistica senza aumento di superficie utile e mutamento della destinazione ad uso residenziale nel rispetto degli eventuali caratteri tipologici e degli standards. Co. 11 qualora permanga l'attività produttiva è consentito l'ampliamento del 10% della superficie lorda esistente. Per gli edifici che presentano un rapporto di copertura del lotto minore al 40%. Ulteriori ampliamenti potranno essere consentiti con PdR.
<b>Destinazioni d'uso consentite dal RU vigente</b> (Art.25.1 N.T.A.)	Art.25.1 co. 12: Mutamento della destinazione d'uso attraverso PdR: Miste artigianali / Commerciale/Residenziali /Servizi. Art.25.1 co.14 -Riconversione funzionale e riqualificazione urbanistica ammesse attraverso PdR. Garantire una superficie non inferiore al 50% della S.T. a standards (Cfr Art.25.1 co15 e 16)
<b>Allegato III di R.U. vigente</b> <b>Parametri urbanistici relativi all'edificato interno alle UTOE</b>	PARAMETRI DA R.U. <b>art_ah</b> Rc = saturo If = saturo
<b>Condizioni alla trasformazione</b> (Art.25.1 N.T.A.)	Art.25.1 co. 17 Non sono ammesse: Aziende insalubri di classe I Attività di trattamento rifiuti anche non pericolosi.
<b>Estratto cartografico R.U</b> Tav.7 – Capoluogo Est	 <p>Scala 1:2000</p>

DESCRIZIONE DEL COMPARTO				
<b>Destinazione d'uso attuale:</b> Deposito merci/ Artigianale				
<b>Altezza massima esistente:</b> 5 ml. circa (dati rilevati da C.T.R.)				
<b>Descrizione del contesto:</b> L'area è marginale rispetto al tessuto edilizio e all'ambito agricolo/rurale.				
Descrizione della pertinenza (dati rilevati da foto aerea)				
<b>Presenza di area a verde:</b> Non risulta all'interno della pertinenza ma, nell'area limitrofa				
<b>Presenza di area a parcheggi:</b> Presenza di un'area a parcheggio/piazzale				
Descrizione dello stato di conservazione dell'edificio e dell'eventuale pertinenza				
<b>Degrado urbanistico</b>	L'attività risulta impropria per tipologia, ubicazione, e contesto paesaggistico.			
<b>Degrado geofisico</b>	<i>Assente</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>Presente</i> <input type="checkbox"/>	<i>In parte</i> <input type="checkbox"/>	
<b>Degrado fisico strutturale</b>	<i>Nessuno</i> <input type="checkbox"/>	<i>Presente</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>In parte</i> <input type="checkbox"/>	
<b>Degrado fisico delle finiture</b>	<i>Nessuno</i> <input type="checkbox"/>	<i>Presente</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>In parte</i> <input type="checkbox"/>	
<b>Degrado igienico-sanitario</b>	<i>Nessuno</i> <input type="checkbox"/>	<i>Presente</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>In parte</i> <input type="checkbox"/>	
<b>Stato di conservazione</b>	<i>buono</i> <input type="checkbox"/>	<i>mediocre</i> <input type="checkbox"/>	<i>pessimo</i> <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Stato socio-economico</b>	<i>In attività</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>Sotto utilizzato</i> <input type="checkbox"/>	<i>Dismesso</i> <input type="checkbox"/>	<i>Attività già delocalizzata</i> <input type="checkbox"/>
Degrado socio-economico	<i>Nessuno</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>Presente</i> <input type="checkbox"/>	<i>In parte</i> <input type="checkbox"/>	
<b>NOTE</b>				





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

ANALISI DEI COMPARTI DEL SUB-SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – Ambito 1		
		Data di rilevamento: Aprile 2010
<b>UTOE n°5 – Val di Cava</b>		
<b>COMPARTO n°56</b> Ubicazione: Via delle Colline per Legoli		
<b>Proprietà</b>	Privata <input checked="" type="checkbox"/>	Pubblica <input type="checkbox"/>
<b>Tipo di attività esistente</b>	Deposito materiale edile	
<b>Superficie territoriale del comparto</b>	<del>1333</del> <b>2524</b> mq (dati rilevati da C.T.R.)	
<b>Superficie coperta esistente</b> (dati rilevati da C.T.R.)	<b>Superficie coperta totale</b>	<b>510 mq</b>
	<i>Sc. edifici a prevalente carattere artigianale</i>	472 mq
	<i>Sc costruzioni precarie esistenti</i>	37 mq
<b>Volume esistente</b> (dati rilevati da C.T.R.)	<b>Volume totale</b>	<b>2463 mc</b>
	<i>V. edifici a prevalente carattere artigianale</i>	2385 mc
	<i>V. costruzioni precarie esistenti</i>	78 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	

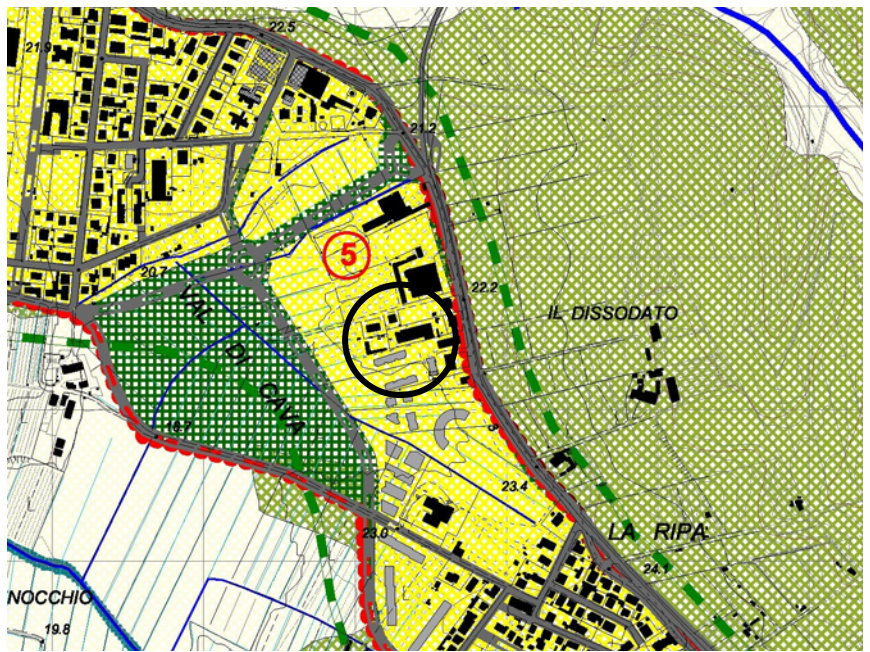


**QUADRO URBANISTICO CONOSCITIVO ESISTENTE**

**PIANO STRUTTURALE**

<b>U.T.O.E.</b>	U.T.O.E. 5 – Val di Cava 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. <a href="#">relazione idrogeologica</a> <a href="#">Indagini geologico – tecniche di supporto alla pianificazione del territorio comunale</a> )	Pericolosità Idraulica	<b>I2</b> – MEDIA: aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $200 < Tr \leq 500$ <b>I3</b> – ELEVATA: aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $30 < Tr \leq 200$
	Pericolosità Geomorfologica	<b>G2</b> – MEDIA: 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</b> – ELEVATA: amplificazione diffusa del moto del suolo dovuta alla differenza di risposta sismica tra substrato e copertura dovuta a fenomeni di amplificazione sismica

**Estratto cartografico P.S.**  
Tavola 5 – U.T.O.E.

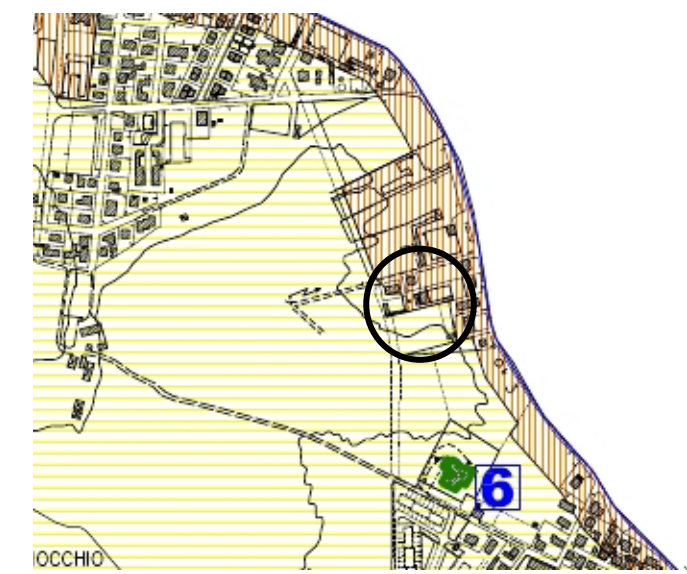


Scala 1:10.000

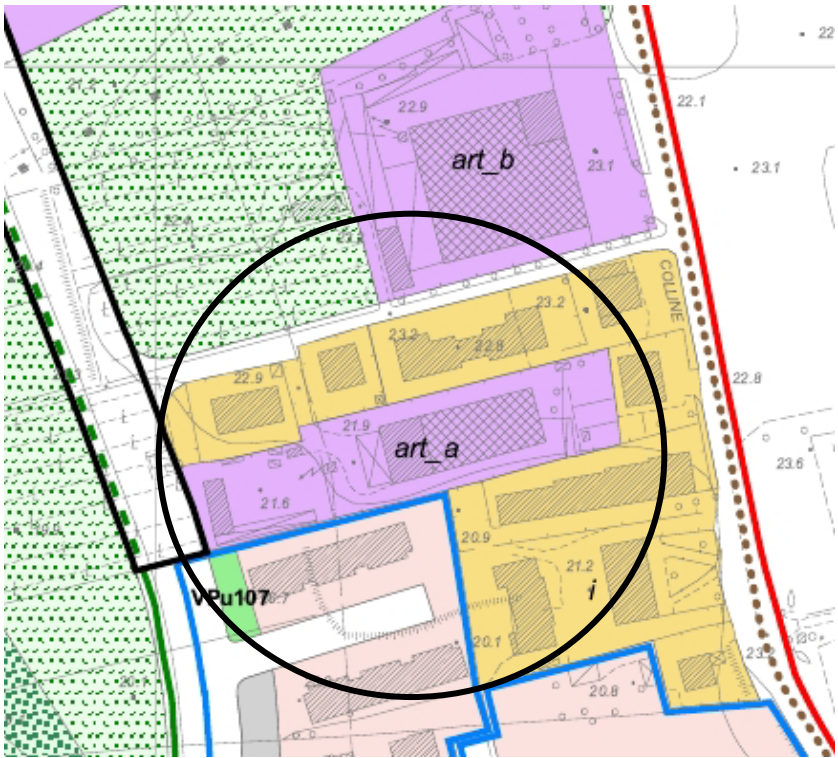
**PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

<b>Classe III</b>	Aree di tipo misto
<b>Classe IV</b>	Aree di intensa attività umana

**Estratto cartografico del P.C.C.A.**



Scala 1:10.000

REGOLAMENTO URBANISTICO	
<b>Destinazione urbanistica attuale</b>	Art.25 - Ambito 1 : Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza
<b>Invariante strutturale</b>	Nessuna
<b>Categoria d'intervento</b> (Art.25.1 N.T.A.)	Art.25.1 co. 3, co. 4. – Riconversione funzionale e riqualificazione urbanistica Art.25.1 co 10. Manutenzione ordinaria e straordinaria , risanamento conservativo ristrutturazione urbanistica senza aumento di superficie utile e mutamento della destinazione ad uso residenziale nel rispetto degli eventuali caratteri tipologici e degli standards. Co. 11 qualora permanga l'attività produttiva è consentito l'ampliamento del 10% della superficie lorda esistente. Per gli edifici che presentano un rapporto di copertura del lotto minore al 40%. Ulteriori ampliamenti potranno essere consentiti con PdR.
<b>Destinazioni d'uso consentite dal RU vigente</b> (Art.25.1 N.T.A.)	Art.25.1 co. 12: Mutamento della destinazione d'uso attraverso PdR: Residenziale / Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona/ Artigianale compatibile con la residenza/ Commerciale/ Turistico-ricettive/ Di servizio Art.25.1 co.14 -Riconversione funzionale e riqualificazione urbanistica ammesse attraverso PdR purché contestuali o successivi al trasferimento del ciclo produttivo. Garantire una superficie non inferiore al 50% della S.T. a standards (Cfr Art.25.1 co15 e 16)
<b>Allegato III di R.U. vigente</b> <b>Parametri urbanistici relativi all'edificato interno alle UTOE</b>	PARAMETRI DA R.U. <b>art_a</b> Rc = saturo If = saturo
<b>Condizioni alla trasformazione</b> (Art.25.1 N.T.A.)	Art.25.1 co. 17 Non sono ammesse: Aziende insalubri di classe I / Attività di trattamento rifiuti anche non pericolosi.
<b>Estratto cartografico R.U</b> Tav.8 – Val di Cava           <b>Scala 1:2000</b>	




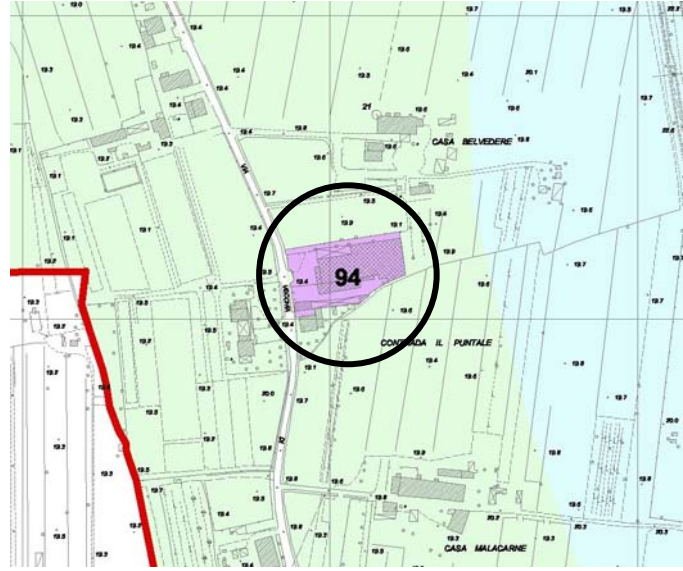
DESCRIZIONE DEL COMPARTO				
Destinazione d'uso attuale: Deposito materiale edile				
Altezza massima esistente: 8/5 ml. circa (dati rilevati da C.T.R.)				
Descrizione del contesto: Residenziale				
Descrizione della pertinenza (dati rilevati da foto aerea)				
Presenza di area a verde: Non risulta				
Presenza di area a parcheggi: Risulta piazzale nella pertinenza				
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 checked="" type="checkbox"/>	In parte <input 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				





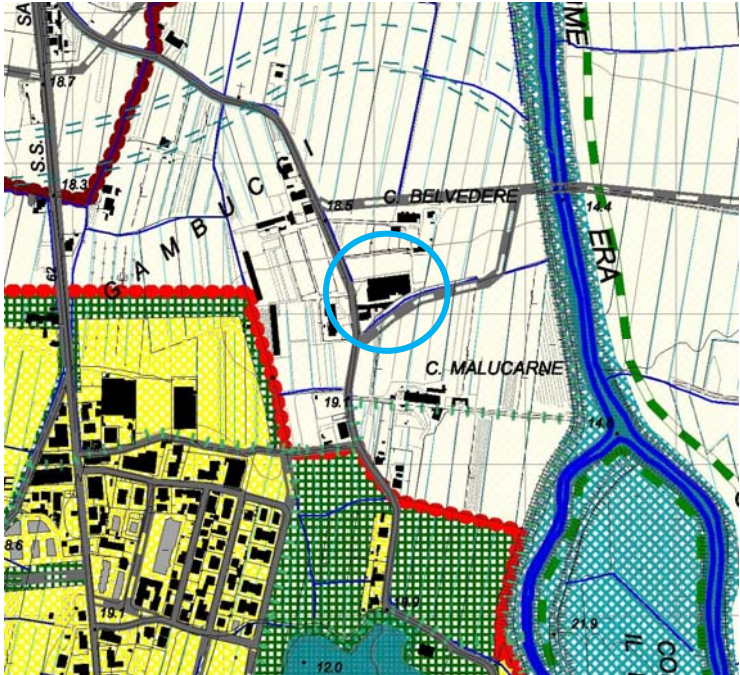


**COMUNE DI PONSACCO**  
**(Provincia di Pisa)**

<b>ANALISI DEI COMPARTI DEL SUB-SISTEMA DELL'EDIFICATO STORICO E DI RECENTE FORMAZIONE</b>		
		Data di rilevamento: Maggio 2010
<b>Territorio Rurale</b>		
<b>COMPARTO n°94</b> Ubicazione: Via Vecchia di Pontedera		
<b>Proprietà</b>	Privata <input checked="" type="checkbox"/>	Pubblica <input type="checkbox"/>
<b>Tipo di attività esistente</b>	Produzione e vendita di fertilizzanti - <u>lavorazione ferro</u>	
<b>Superficie territoriale del comparto</b>	<b>2905 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>1754 mq</b>
	<i>Sc. edifici principali</i>	1467 mq
	<i>Sc costruzioni precarie esistenti</i>	287 mq
<b>Volume esistente</b> (dati rilevati da C.T.R.)	<b>Volume totale</b>	<b>7411 mc</b>
	<i>V. edifici principali</i>	6301 mc
	<i>V. costruzioni precarie esistenti</i>	1110 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	

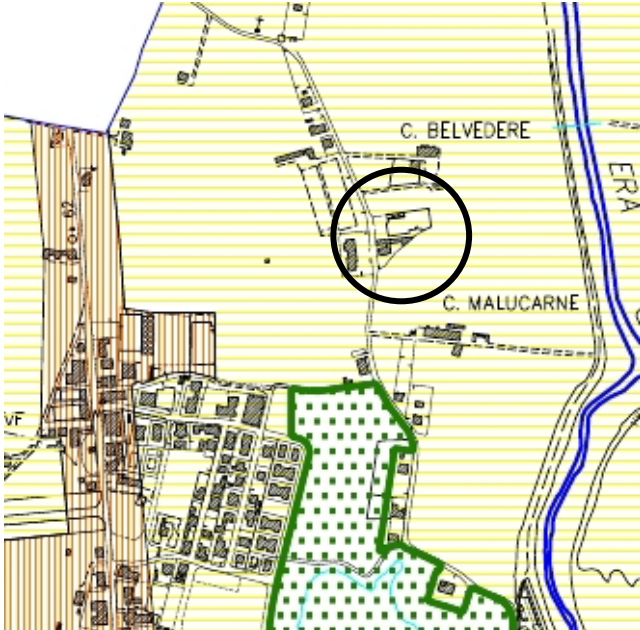
## QUADRO URBANISTICO CONOSCITIVO ESISTENTE

### PIANO STRUTTURALE

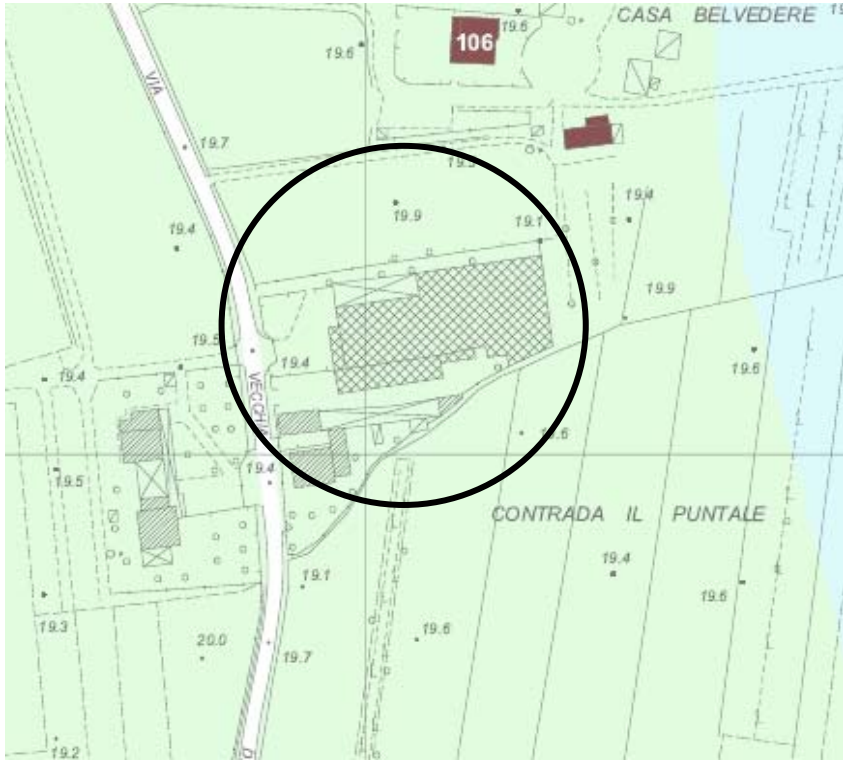
<b>U.T.O.E.</b>	Territorio rurale – Sub-sistema della pianura agricola	
<b>Invarianti strutturali</b>	Nessuna	
<b>Classi di pericolosità ai sensi del D.P.G.R. 26/R</b> (Cfr. relazione idrogeologica)	Pericolosità Idraulica	<b>I3</b> – ELEVATA: aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $30 < Tr \leq 200$
	Pericolosità Geomorfologica	<b>G2</b> – MEDIA: aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto
	Pericolosità Sismica	<b>S3</b> – ELEVATA: 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 III</b>	Aree di tipo misto	
<b>Estratto cartografico del P.C.C.A.</b>		

Scala 1:10.000

REGOLAMENTO URBANISTICO	
<b>Destinazione urbanistica attuale</b>	Art.30 – Territorio rurale- sub sistema della pianura agricola
<b>Invariante strutturale</b>	Nessuna
<b>Categoria d'intervento</b> (Art.33.2 N.T.A.)	Art.33.2 Per gli edifici aventi valore architettonico, storico ed ambientale è stata predisposta una schedatura i cui riferimenti normativi prevalgono sulle presenti norme. Gli edifici antecedenti al 1946 hanno valore storico. <i>Per gli edifici a destinazione non residenziale:</i> sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria; straordinaria; restauro; ristrutturazione edilizia con esclusione di ampliamenti volumetrici; ristrutturazione urbanistica previa demolizione e ricostruzione a parità di volume e di S.U.L. mediante PdR esteso all'intero complesso edilizio ed alle sue pertinenze e finalizzato alla riqualificazione del patrimonio edilizio. Il cambio d'uso è ammesso, nel rispetto delle direttive del P.I.T. e del dimensionamento del P.S.e delle presenti norme relative al mantenimento della presenza artigianale e produttiva nel territorio ed alle condizioni indicate agli articoli successivi.
<b>Destinazioni d'uso consentite dal RU vigente</b> (Art.31, 34 N.T.A.)	Art.31 co. 1: abitazioni civili; abitazioni specialistiche; attività artigianali di produzione e vendita di beni artistici, solo se connessi con le abitazioni dell'operatore; studi professionali solo se connessi con le abitazioni dell'operatore; strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione così come definite ai sensi della L.R. 42/2000 (affittacamere, case ed appartamenti per vacanza, locazioni ad uso turistico, residenze d'epoca); le attività commerciali che interessano esclusivamente esercizi di vendita di prodotti per l'agricoltura ed il tempo libero e prodotti tipici, con superficie di vendita fino a 250 mq
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Art. 44 e 49: condizioni alle trasformazioni derivanti dalla valutazione integrata ai sensi della L.R. 1/2005
<b>Estratto cartografico R.U</b> Tav.5 – Capoluogo Nord	
<b>Scala 1:2000</b>	



DESCRIZIONE DEL COMPARTO				
Destinazione d'uso attuale: Produzione e vendita di fertilizzanti				
Altezza massima esistente 4,5 ml. circa (dati rilevati da C.T.R.)				
Descrizione del contesto: Territorio rurale				
Descrizione della pertinenza (dati rilevati da foto aerea)				
Presenza di area a verde: Non risulta				
Presenza di area a parcheggi: Piazzale/parcheggio all'interno della pertinenza				
Descrizione dello stato di conservazione dell'edificio e dell'eventuale pertinenza				
Degrado urbanistico	L'attività risulta impropria per tipologia ed ubicazione e contesto paesaggistico			
Degrado geofisico	Assente <input checked="" type="checkbox"/>	Presente <input type="checkbox"/>	In parte <input type="checkbox"/>	
Degrado fisico strutturale	Nessuno <input checked="" type="checkbox"/>	Presente <input type="checkbox"/>	In parte <input type="checkbox"/>	
Degrado fisico delle finiture	Nessuno <input checked="" type="checkbox"/>	Presente <input type="checkbox"/>	In parte <input type="checkbox"/>	
Degrado igienico-sanitario	Nessuno <input checked="" type="checkbox"/>	Presente <input type="checkbox"/>	In parte <input type="checkbox"/>	
Stato di conservazione	buono <input checked="" type="checkbox"/>	mediocre <input type="checkbox"/>	pessimo <input 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				





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

**ANALISI DEI COMPARTI DEL SUB-SISTEMA DELL'EDIFICATO STORICO E DI RECENTE FORMAZIONE**

Data di rilevamento: Maggio 2010

**UTOE n°4 – Ponsacco**

**COMPARTO n°98**

Ubicazione: Via di Gello

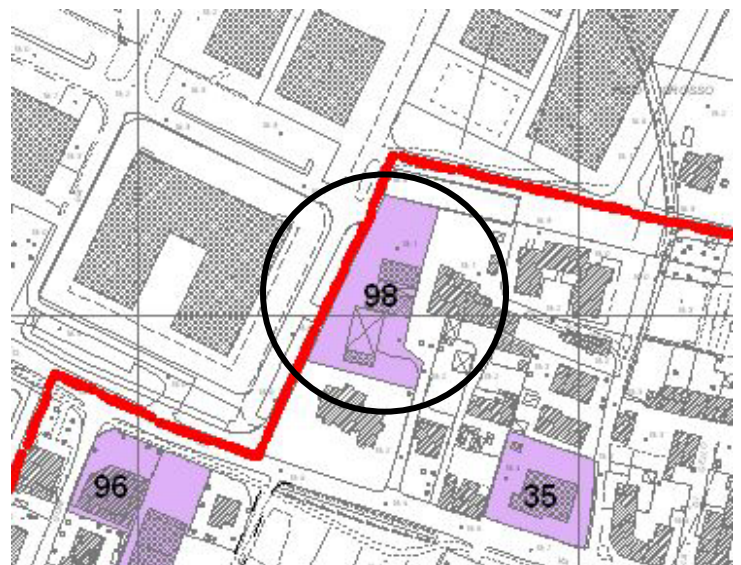
<b>Proprietà</b>	Privata <input checked="" type="checkbox"/>	Pubblica <input type="checkbox"/>
<b>Tipo di attività esistente</b>	Artigianale dismesso (deposito)	
<b>Superficie territoriale del comparto</b>	<b>765 2843 mq</b> (dati rilevati da C.T.R.)	
<b>Superficie coperta esistente</b> (dati rilevati da C.T.R.)	<b>Superficie coperta totale</b>	<b>759 mq</b>
	<i>Sc. edifici principali</i>	410 mq
	<i>Sc costruzioni precarie esistenti</i>	349 mq
<b>Volume esistente</b> (dati rilevati da C.T.R.)	<b>Volume totale</b>	<b>4356 mc</b>
	<i>V. edifici principali</i>	2452 mc
	<i>V. costruzioni precarie esistenti</i>	1903 mc

**Estratto foto aerea**



**Individuazione cartografica**

Tavola 1 Q.C. - Individuazione dei comparti oggetto di Variante al P.S. e R.U. vigente



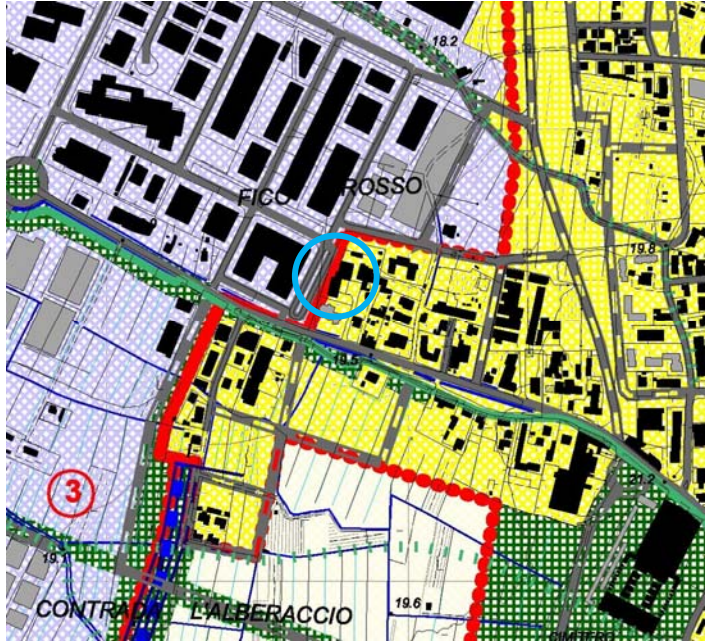
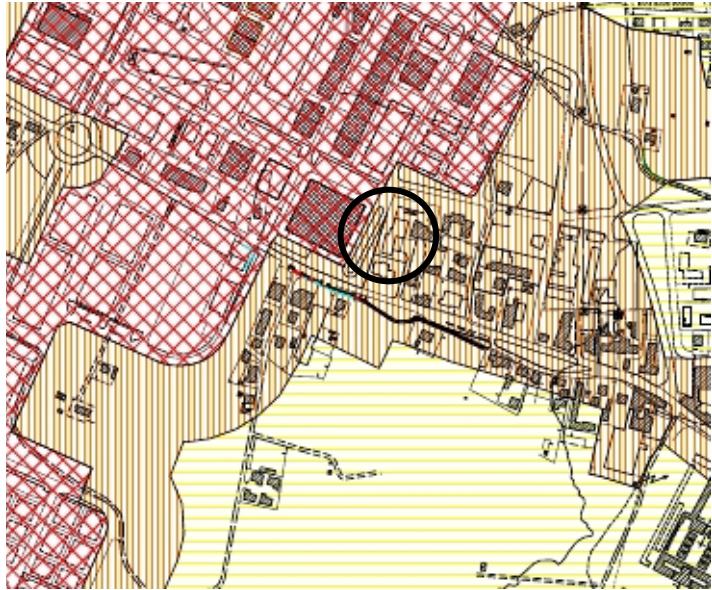
**Scala 1:5.000**

**Vincoli sovraordinati**

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. <a href="#">relazione idrogeologica</a> <a href="#">Indagini geologico – tecniche di supporto alla pianificazione del territorio comunale</a> )	Pericolosità Idraulica	<b>I2</b> – MEDIA: aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $200 < Tr \leq 500$ <b>I3</b> – ELEVATA: aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $30 < Tr \leq 200$
	Pericolosità Geomorfologica	<b>G2</b> – MEDIA: 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</b> – ELEVATA: 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.		
<b>Scala 1:10.000</b>		
PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA		
<b>Classe IV</b>	Aree di intensa attività umana	
<b>Estratto cartografico del P.C.C.A.</b>		
<b>Scala 1:10.000</b>		




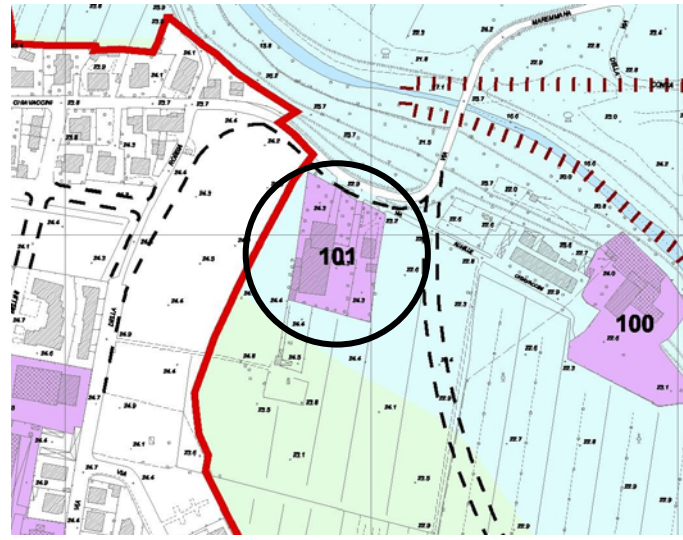
REGOLAMENTO URBANISTICO	
<b>Destinazione urbanistica attuale</b>	Art.23.3 - Ambito 3 : Edificato formatosi attraverso l'espansione lineare ed il completamento del tessuto(2°-3° fase)
<b>Invariante strutturale</b>	Nessuna
<b>Categoria d'intervento</b> (Art. 23.3 N.T.A.)	Art.23.3 co9 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nonché interventi di parziale ampliamento collegati alla riqualificazione e all'adeguamento del ciclo produttivo in atto. Tali ampliamenti sono consentiti nella misura massima del 10% della superficie lorda esistente ed unicamente per quegli edifici che non presentino un rapporto di copertura del lotto superiore al 40%.
<b>Destinazioni d'uso consentite dal RU vigente</b> (Art. 23.3 N.T.A.)	Art.23.3co. 13: Mutamento della destinazione d'uso attraverso PdR: Residenziale / Servizi e attività d'interesse pubblico/Direzionale/ Commerciale: attività di vicinato fino a mq. 250,00/ Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona/Turistico ricettivo /Attività sportive, ricreative e per il tempo libero
<b>Allegato III di R.U. vigente</b> <b>Parametri urbanistici relativi all'edificato interno alle UTOE</b>	PARAMETRI DA R.U. <b>db</b> (dati estesi all'intero isolato, non solo al comparto in oggetto) Rc = saturo If = saturo Note: 10- Presenza di edifici di interesse storico all'interno dell'isolato oggetto di schedatura.
<b>Condizioni alla trasformazione</b> (Art. 23.3 N.T.A.)	Art.23.3 co. 16
<b>Estratto cartografico R.U</b> Tav.5 – Capoluogo Nord	
<b>Scala 1:2000</b>	

DESCRIZIONE DEL COMPARTO				
Destinazione d'uso attuale: Artigianale dismesso (deposito)				
Altezza massima esistente 7,50 ml. circa (dati rilevati da C.T.R.)				
Descrizione del contesto: Prevalentemente artigianale e commerciale				
Descrizione della pertinenza (dati rilevati da foto aerea)				
Presenza di area a verde: Non risulta				
Presenza di area a parcheggi: Parcheggio all'interno della pertinenza				
Descrizione dello stato di conservazione dell'edificio e dell'eventuale pertinenza				
Degrado urbanistico	Assente			
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 type="checkbox"/>	
Degrado fisico delle finiture	Nessuno <input type="checkbox"/>	Presente <input type="checkbox"/>	In parte <input checked="" type="checkbox"/>	
Degrado igienico-sanitario	Nessuno <input type="checkbox"/>	Presente <input type="checkbox"/>	In parte <input type="checkbox"/>	
Stato di conservazione	buono <input type="checkbox"/>	mediocre <input checked="" type="checkbox"/>	pessimo <input type="checkbox"/>	
Stato socio-economico	In attività <input type="checkbox"/>	Sotto utilizzato <input type="checkbox"/>	Dismesso <input checked="" type="checkbox"/>	Attività già delocalizzata <input type="checkbox"/>
Degrado socio-economico	Nessuno <input type="checkbox"/>	Presente <input checked="" type="checkbox"/>	In parte <input type="checkbox"/>	
NOTE				





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

ANALISI DEI COMPARTI DEL SUB-SISTEMA DELL'EDIFICATO STORICO E DI RECENTE FORMAZIONE		
Data di rilevamento: Maggio 2010		
<b>Territorio rurale</b>		
<b>COMPARTO n°101</b> Ubicazione: Via Chiavaccini		
<b>Proprietà</b>	Privata <input checked="" type="checkbox"/>	Pubblica <input type="checkbox"/>
<b>Tipo di attività esistente</b>	Residenziale/Stazione radio/ Deposito dismesso (prodotti ittici)	
<b>Superficie territoriale del comparto</b>	<b>4181 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>1110 mq</b>
	<i>Sc. edifici principali</i>	1110 mq
	<i>Sc costruzioni precarie esistenti</i>	0 mq
<b>Volume esistente</b> (dati rilevati da C.T.R.)	<b>Volume totale</b>	<b>4864 mc</b>
	<i>V. edifici principali</i>	4864 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>	Corsi d'acqua D.Lgs 42/2004, art.142 co1 lettera c	



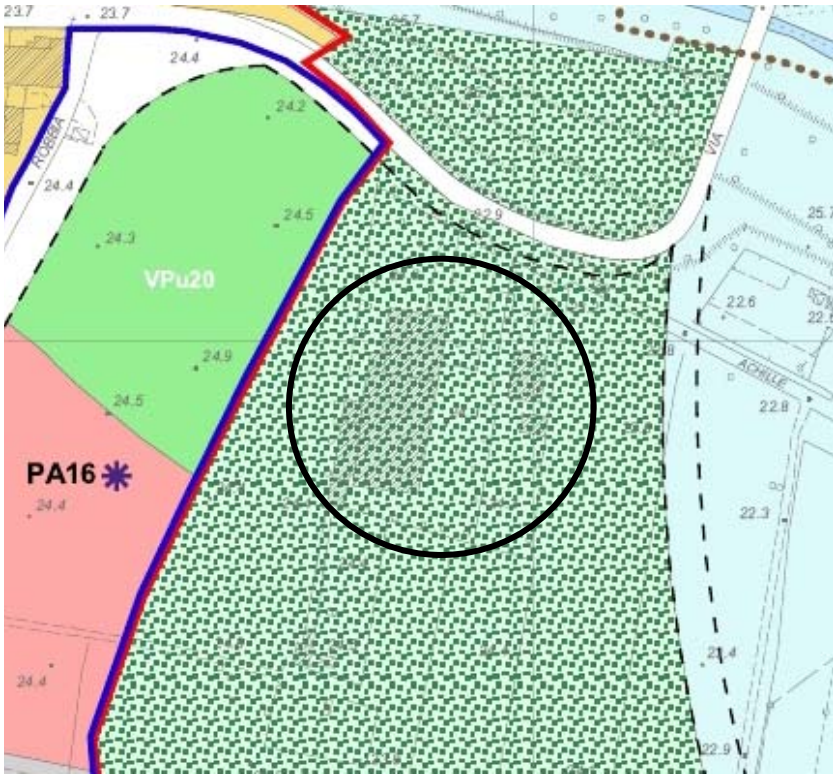
## QUADRO URBANISTICO CONOSCITIVO ESISTENTE

### PIANO STRUTTURALE

<b>U.T.O.E.</b>	Territorio rurale - Aree interne ed esterne alle UTOE interagenti con il sistema insediativo e di qualificazione dell'immagine urbana e degli standard	
<b>Invarianti strutturali</b>	<b>Nessuna Presente</b>	
<b>Classi di pericolosità ai sensi del D.P.G.R. 26/R</b> (Cfr. relazione idrogeologica)	Pericolosità Idraulica	<b>I3</b> – ELEVATA: aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $30 < Tr \leq 200$
	Pericolosità Geomorfologica	<b>G2</b> – MEDIA: aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto
	Pericolosità Sismica	<b>S3</b> – ELEVATA: 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.		
<b>Scala 1:10.000</b>		

### PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

<b>Classe IV</b>	Aree di intensa attività umana
<b>Estratto cartografico del P.C.C.A.</b>	
<b>Scala 1:10.000</b>	

REGOLAMENTO URBANISTICO	
<b>Destinazione urbanistica attuale</b>	Art.46 – Aree interne ed esterne alle UTOE interagenti con il sistema insediativo e di qualificazione dell’immagine urbana e degli standard
<b>Invariante strutturale</b>	<del>Nessuna</del> <u>Presente</u>
<b>Categoria d’intervento</b> (Art.46 e 30 N.T.A.)	Art.46 - Il RU assume tali ambiti quali Invarianti Strutturali con specifica disciplina. Al loro interno queste aree potranno essere programmate per servizi quali parchi urbani, aree a verde, servizi di interesse generale anche a carattere privato, interventi di riqualificazione della mobilità. La realizzazione degli interventi dovrà essere accompagnata da opportuni interventi di sistemazione ambientale e paesaggistica, in attuazione delle indicazioni del Piano del Verde approvato dall’Amministrazione Comunale. In tali aree vige la disciplina del territorio rurale di cui all’art. 30 e seguenti delle presenti Norme, con esclusione della possibilità di edificazione ai fini agricoli.
<b>Destinazioni d’uso consentite dal RU vigente</b> (Art.33.2 N.T.A.)	Art. 33.2 lettera D) per gli edifici a destinazione non residenziale: sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro; ristrutturazione edilizia con esclusione di ampliamenti volumetrici; ristrutturazione urbanistica previa demolizione e ricostruzione a parità di volume e di S.U.L. mediante P di R.esteso all’intero complesso edilizio ed alle sue pertinenze e finalizzato alla riqualificazione del patrimonio edilizio. Il cambio d’uso è ammesso, nel rispetto delle direttive del P.I.T. e del dimensionamento del P.S.e delle presenti norme relative al mantenimento della presenza artigianale e produttiva nel territorio ed alle condizioni indicate agli articoli successivi.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Art. 49.
<b>Estratto cartografico R.U</b> Tav.7 – Capoluogo Est	



DESCRIZIONE DEL COMPARTO				
<b>Destinazione d'uso attuale:</b> Residenziale/Stazione radio/ Deposito dismesso (prodotti ittici)				
<b>Altezza massima esistente</b> 7,1 ml. circa (dati rilevati da C.T.R.)				
<b>Descrizione del contesto:</b> Territorio rurale				
Descrizione della pertinenza (dati rilevati da foto aerea)				
<b>Presenza di area a verde:</b> Area a verde all'interno della pertinenza				
<b>Presenza di area a parcheggi:</b> all'interno della pertinenza				
Descrizione dello stato di conservazione dell'edificio e dell'eventuale pertinenza				
<b>Degrado urbanistico</b>	L'attività risulta impropria per tipologia ed ubicazione e contesto paesaggistico			
<b>Degrado geofisico</b>	<i>Assente</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>Presente</i> <input type="checkbox"/>	<i>In parte</i> <input type="checkbox"/>	
<b>Degrado fisico strutturale</b>	<i>Nessuno</i> <input type="checkbox"/>	<i>Presente</i> <input type="checkbox"/>	<i>In parte</i> <input type="checkbox"/>	
<b>Degrado fisico delle finiture</b>	<i>Nessuno</i> <input type="checkbox"/>	<i>Presente</i> <input type="checkbox"/>	<i>In parte</i> <input type="checkbox"/>	
<b>Degrado igienico-sanitario</b>	<i>Nessuno</i> <input type="checkbox"/>	<i>Presente</i> <input type="checkbox"/>	<i>In parte</i> <input type="checkbox"/>	
<b>Stato di conservazione</b>	<i>buono</i> <input type="checkbox"/>	<i>mediocre</i> <input type="checkbox"/>	<i>pessimo</i> <input type="checkbox"/>	
<b>Stato socio –economico</b>	<i>In attività</i> <input type="checkbox"/>	<i>Sotto utilizzato</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>Dismesso</i> <input type="checkbox"/>	<i>Attività già delocalizzata</i> <input type="checkbox"/>
Degrado socio-economico	<i>Nessuno</i> <input type="checkbox"/>	<i>Presente</i> <input type="checkbox"/>	<i>In parte</i> <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>NOTE</b>				

