



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

Norme Tecniche di Attuazione

“Piano attuativo di iniziativa privata  
Comparto ATP1”

UBICAZIONE: PONSACCO (PI), VIALE ITALIA  
PROPRIETÀ: LA CHIARA SRL

Architetto **Macchi Fabrizio**

---

## **Art. 1**

### **Finalità**

1. Gli interventi previsti dal piano di lottizzazione di iniziativa privata sono regolati:
  - dalla vigente normativa statale e regionale in materia di governo del territorio;
  - dalle norme tecniche di attuazione di carattere generale del regolamento urbanistico vigente;
  - dalle presenti norme tecniche di attuazione di carattere specifico.
2. Del rispetto delle presenti norme dovrà essere fatta specifica menzione nelle istanze rivolte all'Amministrazione Comunale per ottenere i necessari titoli abilitativi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione attinenti al piano attuativo e per i fabbricati da esso previsti.

## **Art. 2**

### **Attuazione del piano**

1. Per il piano attuativo si attua dovrà essere presentata un'istanza di permesso di costruire relativa alle opere di urbanizzazione ad essa funzionali ed una o più istanze di permesso a costruire per i fabbricati in progetto e relative pertinenze.
2. Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite in conformità con il progetto e il relativo titolo abilitativo da rilasciare preventivamente alla realizzazione degli interventi privati. Ove se ne presenti la necessità, anche durante i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione, i Settori e Servizi Comunali competenti potranno impartire specifiche tecniche per la loro migliore progettazione, esecuzione e successiva manutenzione.
3. I lavori di trasformazione urbanistica previsti dal piano attuativo dovranno essere successivi o contestuali a quelli di messa in sicurezza idraulica, geomorfologica e/o sismica da realizzare internamente e/o esternamente al comparto, pena la non agibilità dei fabbricati. In particolare, gli interventi dovranno garantire l'invarianza idraulica e la riduzione della pericolosità idraulica dell'area, come previsto nella Relazione di fattibilità idrogeologica allegata al piano attuativo. Le aree individuate per il non aggravio delle condizioni di rischio dovranno essere asservite alla sicurezza idraulica a tempo indeterminato.
4. Così come definito specificatamente nelle relazioni di fattibilità idraulica e geologica, a seguito di verifiche, si prevede la realizzazione di opere esterne al comparto (Rain Park) asservendo alla funzione di vasca di laminazione idraulica relativa all'area in analisi e opere connesse, che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio verso un corpo idrico recettore.
5. Eventuali varianti al piano attuativo devono essere oggetto di apposita istanza all'Amministrazione Comunale, corredata da elaborati tecnici rappresentanti le modifiche da introdurre al piano attuativo. Tali modifiche costituiranno motivo per avviare la procedura di variante al piano attuativo, e, qualora interessino anche la conformazione delle opere di urbanizzazione, faranno parte successivamente di apposita istanza di variante in corso d'opera al titolo abilitativo rilasciato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
6. Sono consentite, nel rispetto dell'impianto degli standard urbanistici previsti dal piano attuativo approvato, modifiche alla conformazione delle opere di urbanizzazione,
7. Le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati del presente piano attuativo costituiscono riferimenti orientativi, non prescrittivi per la progettazione architettonica di dettaglio degli interventi.
8. Alla luce di quanto specificato al precedente comma, fermo restando il sostanziale rispetto dell'impianto urbanistico generale e l'obbligo di una progettazione organica e coordinata, è pertanto consentito al soggetto attuatore di adottare, in fase di progettazione architettonica, gli affinamenti ed adeguamenti progettuali di dettaglio che si renderanno utili ed opportuni per

dare conveniente attuazione al piano di lottizzazione oltre che tutte le modifiche riconducibili all'art. 143 della L.R. n. 65/2014. ( Variante)

9. Nella progettazione esecutiva degli interventi, dovranno essere assunti i contenuti del Piano Attuativo

### **Art. 3**

#### **Cantierizzazione**

1. Per la fase di cantierizzazione dovranno essere adottate tutte le misure atte a mitigare gli impatti connessi alle emissioni di rumore, alla diffusione di inquinanti in atmosfera (con particolare riferimento alle polveri), alla propagazione di vibrazioni, all'inquinamento delle acque e dei terreni, alla gestione dei rifiuti. Per le indicazioni generali di buona pratica tecnica da adottare al fine di tutelare l'ambiente durante le attività di cantiere e le operazioni di ripristino dei luoghi, si dovrà fare riferimento alle "Linee Guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale" (revisione Gennaio 2018) di ARPAT.
2. Durante la fase di cantierizzazione l'area interessata dovrà essere opportunamente recintata e soggetta all'apposita normativa vigente in materia di sicurezza nei cantieri edili. In prossimità dell'accesso, ed in posizione ben visibile al pubblico, dovrà essere installato, a cura dei proponenti, un cartello indicante gli estremi dell'atto autorizzativo, la proprietà, la direzione lavori e la ditta e/o le ditte esecutrici, ovvero ogni altra informazione necessaria.
3. Fatto salvo l'obbligo di cui al comma precedente, ogni altro cartello o insegna comunque denominato tesa a pubblicizzare l'intervento di trasformazione urbanistica, è soggetto al Regolamento sull'imposta di pubblicità, sulle pubbliche affissioni e per l'installazione degli impianti pubblicitari.
4. L'accesso al cantiere dovrà essere opportunamente segnalato e regolamentato in modo da non costituire ostacolo alla circolazione automobilistica e/o ciclo-pedonale sia sulle strade pubbliche e/o di uso pubblico. Le eventuali disposizioni transitorie in materia di circolazione viaria dovranno essere concordate con il Comando di Polizia Locale ed autorizzato dall'Amministrazione Comunale ai sensi delle disposizioni contenute nel Codice della Strada.
5. Tutte le aree interessate dai lavori di trasformazione urbanistica, in attesa di essere trasformate devono avere sempre un aspetto decoroso, ripulite dalle erbe, non essere adoperate per scariche di materiali di risulta, né costituire deposito di macchine operatrici.
6. I singoli cantieri edili dovranno essere inaccessibili a persone non addette ai lavori e sottoposti alla normativa vigente in materia di sicurezza nei cantieri edili. Le recinzioni, per la loro caratteristica di lunga permanenza, devono essere curate in maniera da non costituire disturbo visivo ed avere un aspetto decoroso.
7. Durante l'esecuzione dei lavori, dovrà essere adottate tutte le misure necessarie per garantire l'integrità e la continuità di esercizio delle infrastrutture esistenti, quali reti del gas, elettriche, idriche, fognarie, metanodotti e oleodotti. Ogni intervento in prossimità di tali reti dovrà essere preceduto da un'accurata verifica della loro posizione e profondità, anche mediante l'ausilio di rilievi strumentali, e dovrà essere eseguito con la massima cautela, secondo le normative vigenti e le indicazioni degli Enti gestori.

## **Art. 4**

### **Parametri urbanistici e destinazioni d'uso**

1. I parametri urbanistici per l'edificazione all'interno delle area fondiaria di pertinenza privata sono i seguenti:
  - ST. 35.440 mq;
  - SE. 16.000 mq;
  - IC. 45%
  - H max 11, salvo deroga altezze come da art.87 comma 10 e art.90 comma 7 delle N.T.A. del POC
  - All'interno delle aree fondiarie dovrà comunque essere mantenuta una superficie permeabile non inferiore al 25% della Superficie Fondiaria come previsto da DPGR 39/R/2018 della L.R. 65/2014
2. L'attuazione del comparto è regolata inoltre dai contenuti e dalle prescrizioni presenti nella relazione geologica, nonché ove previsto, da qualunque altra relazione tecnica e/o parere relativo al piano attuativo.
3. Costituiscono elementi prescrittivi e vincolanti:
  - la sagoma di massimo sviluppo dei fabbricati in pianta ed in alzato;
  - i distacchi minimi tra le sagome di massimo sviluppo e gli edifici esistenti, dentro e fuori l'ambito di intervento del piano attuativo.
4. Sono ammesse, ai sensi dell'Allegato del Doc. 2a - "Schede degli interventi di trasformazione urbana" Cap. 2.1 "destinazioni d'uso previste dalla scheda ATP1 - Area Industriale, Viale Italia ( UTOE 1)" del POC le destinazioni: industriale e artigianale; commerciale al dettaglio limitatamente alla vendita diretta di prodotti di propria produzione; esercizi commerciali del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie; commerciale all'ingrosso e depositi (logistica); direzionale e di servizio; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le attività produttive.

## **Art. 5**

### **Tipologie edilizie e materiali**

1. Fermo restando il rispetto del regolamento edilizio unificato vigente, nonché di tutte le altre norme statali e regionali vigenti in materia, le tipologie edilizie dovranno essere coerenti con le esigenze funzionali e distributive richieste dalla specifica destinazione d'uso. La progettazione dei singoli edifici dovrà porre una specifica attenzione alla qualità del sistema costruttivo, al decoro ed alla durabilità dei materiali da impiegare, alla sostenibilità energetica ed ambientale dei nuovi organismi edilizi. Per i nuovi edifici è prevista la certificazione LEED o altra certificazione analoga.
2. Per i nuovi edifici e per le relative aree di pertinenza è altresì raccomandato l'utilizzo di Nature Base Solutions orientate prioritariamente alla realizzazione di:
  - tetti e pareti verdi, parcheggi alberati e pavimentazione permeabile; azioni di desealing urbano e periurbano;
  - miglioramento del drenaggio attraverso tecniche di: Sustainable urban drainage system (SUDS): rain garden, bacini di bioritenzione e aree verdi allagabili, trincee filtranti, desealing, ecc;
  - incremento della copertura arborea, viali alberati e connessioni verdi.

3. Le opere di urbanizzazione, relative al verde pubblico e ai parcheggi pubblici, dovranno obbligatoriamente essere realizzate con l'applicazione delle Nature Base Solutions orientate prioritariamente alla riduzione dell'isola di calore e al drenaggio urbano.
4. All'interno dell'edificio le facciate e le parti di edificio visibile dallo spazio pubblico dovranno essere oggetto di soluzioni progettuali capaci di relazionarsi coerentemente con il contesto urbanistico ed ambientale circostante.
5. L'imposta del piano di calpestio del piano terra di tutti i fabbricati dovrà essere alla quota indicata dagli elaborati progettuali e dallo studio idrologico - idraulico di supporto, al fine di garantire sostanziali condizioni di sicurezza idraulica e un sufficiente franco di sicurezza.
6. Gli spazi destinati ad uffici dovranno garantire le prestazioni di isolamento e comfort acustico definite dal DPCM 5/12/1997.

#### **Art. 6**

##### **Impianti**

1. Gli edifici devono essere progettati, in modo da rispettare la legislazione in materia di consumi energetici e tutela delle risorse idriche, vigenti al momento di presentazione dell'istanza di permesso di costruire.
2. Tutti gli impianti dovranno essere a norma e dovranno essere dotati, al termine dei lavori, delle prescritte certificazioni circa il rispetto delle norme, se ed in quanto dovuti, dovranno essere eseguiti anche i prescritti collaudi al momento dell'ultimazione dei lavori e rilasciate le relative certificazioni di conformità.
3. Gli impianti tecnologici d'ausilio alle unità produttive (quali caldaie, gruppi refrigeranti e simili) dovranno essere preferibilmente previsti all'interno dell'involucro edilizio. Quando questo sia motivatamente impossibile, devono essere opportunamente integrati nell'assetto dell'area, anche mediante schermature a verde o altre misure di mitigazione visiva. Per l'evacuazione dei fumi e vapori dovranno essere sempre previste idonee canne fumarie da realizzarsi secondo le norme di legge e regolamento esistenti.

#### **Art. 7**

##### **Recinzioni e contenitori utenze**

1. Le recinzioni dei resedi degli edifici e del lotto edificabile devono costituire un insieme architettonico con il manufatto edilizio e l'ambiente circostante, curandone in particolare gli aspetti di raccordo con le opere di urbanizzazione esterne ai lotti.
2. L'altezza complessiva delle recinzioni non potrà essere superiore a 2,00 m e la parte opaca delle recinzioni prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico non potrà avere un'altezza superiore a 0,50 m e dovranno comunque essere progettate in modo tale da non rappresentare o disturbare la visibilità per la circolazione veicolare. E' comunque ammessa la realizzazione di parti opache di altezza superiore sia in corrispondenza degli accessi ai singoli lotti che per l'alloggiamento dei vani per gli attacchi alla infrastrutture a rete.
3. I contatori dell'acqua, del gas o dell'energia elettrica dei singoli edifici dovranno trovare sede in appositi contenitori o manufatti, opportunamente diaframmato, posti al margine della proprietà privata ed esteticamente integrati nelle recinzioni qualora presenti. Qualora la geometria delle recinzioni suggerisca diversa collocazione delle utenze, queste potranno essere ammesse anche all'interno della proprietà privata purché in luogo che non si venga mai a trovare in nessun caso recintato e separato dal suolo pubblico.

## **Art. 8**

### **Strade private e accessi carrabili**

1. Le strade private, ove previste all'interno dei lotti, devono avere una larghezza minima di 7,50 m. Le larghezze minime indicate al comma precedente possono essere ridotte nel caso di strade private previste ad un unico senso di marcia, fino al limite non inferiore ai 3,50 m.
2. Gli accessi carrabili ai resedi privati, dovranno rispettare le norme del Codice della Strada e se delimitati da meccanismo di chiusura, in corrispondenza dell'uscita su strada pubblica, questo dovrà prevedere un arretramento dal filo esterno della carreggiata, in conformità all'art. 22 del Codice della Strada e dell'art. 46 del relativo regolamento di attuazione.
3. In tutti i casi l'accesso dovrà comunque essere realizzato in modo da prevedere un percorso agevole prevedendo idonei raccordi curvilinei sulle recinzioni.

## **Art.9**

### **Parcheggi privati**

1. Quale regola generale per il dimensionamento dei parcheggi privati, fermo restando che la superficie minima dei parcheggi per la sosta stanziale deve risultare non inferiore a 10 mq/100 mc di volume virtuale, dovrà essere adottato il seguente parametro, come indicato nell'Art.20 dell'N.T.A. del POC - Dotazioni di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale, per le diverse destinazioni d'uso.
2. Si assume le seguenti misure canoniche:
  - per la sosta di auto uno stallone di dimensioni minime 5,00 x 2,50 m pari ad un posto ogni 25 mq di superficie a parcheggio tutti singolarmente usufruibili e accessibili.

## **Art. 10**

### **Aree scoperte**

1. Il Piano Attuativo definisce nei propri elaborati progettuali l'assetto degli spazi aperti e delle pertinenze private all'interno del comparto.
2. La sistemazione degli spazi a verde prevede, sia per le aree pubbliche che per quelle di uso privato, l'impianto di alberi di alto fusto con funzione di mitigazione percettiva e di rafforzamento delle connessioni ecologiche. In tali aree dovrà essere privilegiata la messa a dimora di specifiche specie arboree ad alto assorbimento delle emissioni climalteranti come disposto dalle "Linee Guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido d'azoto, materiale particolato fine e ozono" del Piano regionale per la qualità dell'aria (PRQA).
3. Le aree scoperte in genere e i resedi dei nuovi fabbricati dovranno essere progettati contestualmente al manufatto edilizio e garantire i parametri minimi di permeabilità dei suoli previsti di legge. La scelta delle piante dovrà essere attinente alla tipologia della vegetazione di zona, restando fermo che la piantagione di piccoli arbusti, erbacee e fioriture annuali godono della massima discrezionalità. Linee guida Regionali

## **Art. 11**

### **Contenitori per rifiuti solidi urbani.**

1. I contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, saranno ubicati nell'apposita piazzola (isola ecologica), da ricavarsi in accordo con il gestore della raccolta dei rifiuti, nell'area destinata a

standard pubblici.

#### **Art.12**

##### **Ritrovamenti archeologici**

1. Nel caso di ritrovamenti archeologici in occasione di scavi, di lavori di costruzione e di altre opere, in qualsiasi tempo eseguite sull'area, il proponente avviserà la competente Soprintendenza che a sua discrezione, provvederà ad effettuare le verifiche in sito che riterrà opportune.

#### **Art. 13**

##### **Norme transitorie e finali**

1. Il presente piano attuativo di iniziativa privata ha validità 10 anni dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta approvazione.
2. Decorso tale termine, permane l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano attuativo; sarà altresì dovuto il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione relativi alle zone di tipo D, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444. Sono fatti salvi eventuali adempimenti da assolvere entro i termini stabiliti dalla convenzione per il completamento degli interventi previsti dal piano attuativo.
3. Per quanto non contemplato dalle presenti norme, valgono le Norme Tecniche di Attuazione del P.O.C. vigente e del Regolamento edilizio del comune di Ponsacco. Per la definizione dei parametri urbanistici si rimanda a quanto normato dal DPGR 39/R/2018 della L.R. 65/2014.

Il Progettista  
Arch. **Macchi Fabrizio**