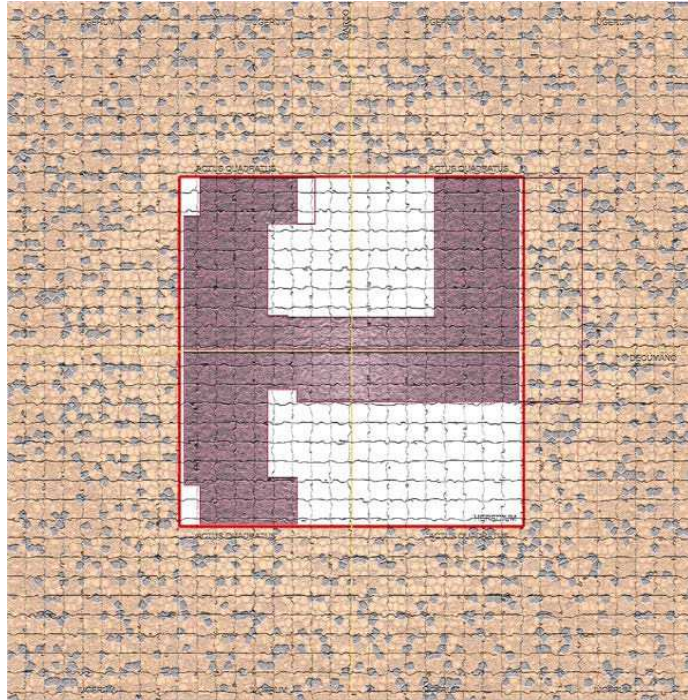


COMUNE DI PONSACCO
Provincia di Pisa

***** 02_NTA**

“Centro di Servizi per persone Anziane non Autosufficienti “

Progetto di Residenza Sociale Assistita Località Le Melorie



Documento integrato a seguito della fase di Avvio del Procedimento
Dicembre 2020

Arch.Nicola Gagliardi
Responsabile del Procedimento

CENTRO SERVIZI ANZIANI

Progetto per “Centro di Servizi per persone Anziane non Autosufficienti.

INDICE

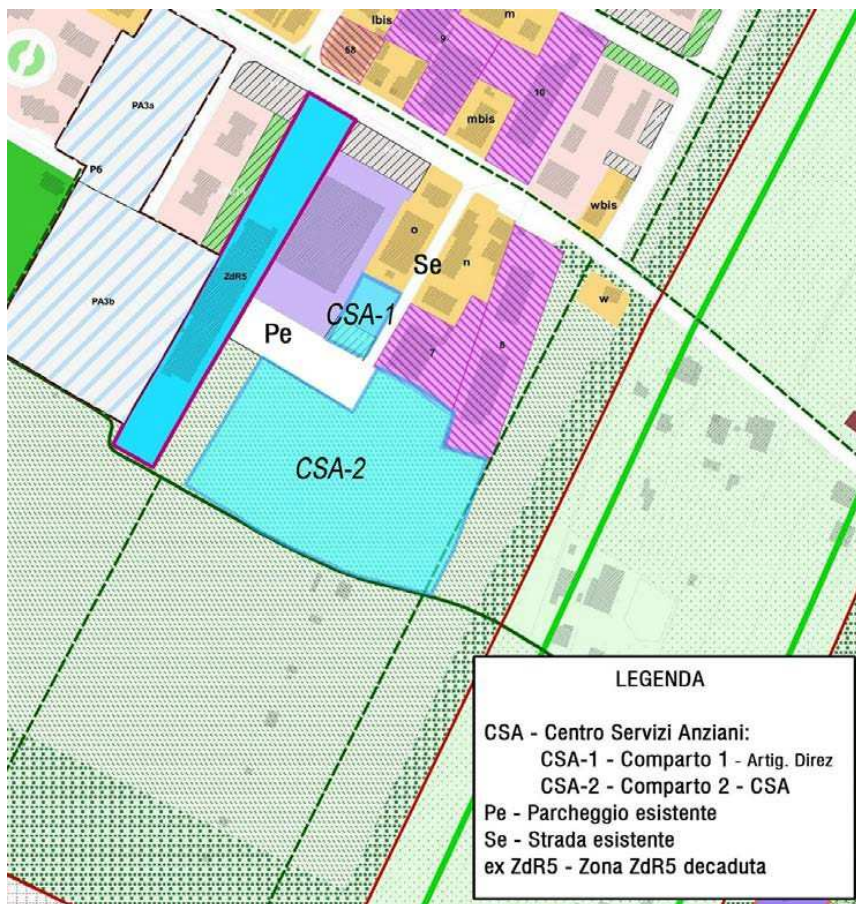
Sommario

Art. 1 – Parametri e dati urbanistici:	3
Art. 2 – Prescrizioni.....	5
Art. 3 – Vincoli sovraordinati	5
Art. 4 – Condizioni alla trasformazione	5
Art. 5 – Prescrizioni e orientamenti per la progettazione	7



Art. 1 – Parametri e dati urbanistici:

U.T.O.E.	U.T.O.E. 4 – Ponsacco Aree agricole interne alle U.T.O.E.
Strumento urbanistico	Variante al RU ai sensi dell'art. 34 della LR 65/2014 (Variante a seguito di presentazione di Progetto)
Destinazione urbanistica articolo 99 della LR 65/2014 articolo 20 NTA RU	Servizi (ed attrezzature di interesse generale) Attività artigianale Attività direzionale Parcheggi pubblici Verde pubblico
Funzioni ammesse	Attrezzature di interesse generale, socio-sanitarie, amministrative, culturali; Artigianali e Direzionali



PARAMETRI Piano Attuativo CSA – Centro Servizio Anziani	
Superficie territoriale (St)	14.002,00mq
Superficie a standard (Ss)	1.675 mq
Superficie fondiaria (Sf)	11.895 mq
Superficie coperta	2.780 mq
Superficie utile	6.959,16 mq
Volume max	20.780 mc
L'intera scheda attuativa si contraddistingue in 2 Comparti	

PARAMETRI COMPARTO CSA 1	
Superficie territoriale (St)	1593.63 mq
Superficie a standard (Ss)	390mq
Superficie fondiaria (Sf)	1203 mq
Superficie coperta	200 mq
Superficie edificabile	400 mq
Volume max	3.220 mc
H max	N° 2 piani fuori terra
Aree da cedere - Verde	140 mq
Aree da cedere - Parcheggi	250 mq

PARAMETRI COMPARTO CSA 2	
Superficie territoriale (St)	12.408,37 mq
Superficie a standard (Ss)	1.285 mq
Superficie fondiaria (Sf)	10.692,40 mq
Superficie coperta	3.610,00 mq
Superficie edificabile	6.559,16 mq
Volume max	19.677,48 mc
H max	N° 3 piani fuori terra
Rapporto permeabilità	2391.10 + (50% 3153.50)
Verde Privato	2299.18 mq
Parcheggi Privati e relativa area transito	mq 3.153.50 > mq 1.967,75
Opere di urbanizzazione - fognatura nera	504 mt
Opere di urbanizzazione - fognatura bianca	80 mt
Aree da cedere – Verde, area laminazione	1.285 mq
Aree Ad Uso Pubblico – Parcheggi n.32 posti auto + relative verde 17.60	430.97 mq
Aree da cedere TOTALE CSA 1+CSA2	1.675 mq



Art. 2 – Prescrizioni

1. La nuova Zona CSA è divisa in due comparti secondo i parametri definiti all'art. 1. I due comparti possono trovare attuazione anche in tempi diversi.
2. I parametri relativi al Volume ed la Superficie Edificabile, avere delle modifiche in diminuzione, nel limite massimo in una percentuale del 20% senza che questo costituisca Variante al presente variante urbanistica.
3. Le modifiche funzionali ed architettoniche, di cui al comma precedente avranno modifiche nei prospetti senza che anche questo costituisca Variante al presente piano, conseguenti alle modifiche della distribuzione o volumetria.

Art. 3 – Vincoli sovraordinati

1. Non presenti

Art. 4 – Condizioni alla trasformazione

1. 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) con particolare riferimento al successivo comma 3.
2. Verifiche delle condizioni di fattibilità degli interventi di cui agli elaborati grafici-idraulici redatti per l'attuazione della Scheda Norma di cui trattasi alla luce dei quali è stata prevista l'area di laminazione, da cedere come Verde pubblico come indicato nella tavole di Variante. Per Specifiche ulteriori prescrizioni di dettaglio, si rimanda a quelle che eventualmente verranno fornite nella relazione geologica a supporto della progettazione definitiva ed esecutiva.
3. Sono inoltre prescritte le seguenti condizioni alla trasformazione di carattere ambientale, così come introdotte dalla valutazione ambientale preliminare effettuata, da applicare nel progetto definitivo dell'intervento¹:
 - A. Il permesso di costruire convenzionato dovrà essere corredato dalla seguente documentazione:
 - a) Documentazione previsionale di impatto acustico per la strada/e interna/e al/i comparto/i e per i parcheggi pubblici ad essa/e connessi, come previsto dalla D.G.R. 857/2013; La documentazione previsionale di clima acustico per i nuovi insediamenti prossimi alla viabilità esistente e di nuova realizzazione, come previsto dalla D.G.R. 857/2013; La verifica col PCCA vigente, ovvero con la prossima ricognizione al PCCA vigente.
 - b) Relazione sulla riduzione dell'utilizzo delle risorse idriche (ad esempio l'uso nei servizi igienici

¹ Comma inserito a seguito del Contributo Regione Toscana alla Verifica di Assoggettabilità a VAS



di adeguate apparecchiature per il risparmio idrico, doppia pulsantiere scarichi WC, lavandini a erogazione a pedale, ecc).

c) Relazione in merito al risparmio energetico nel rispetto delle linee guida, emanate con deliberazione di Giunta Regionale n. 962 del 27 settembre 2004, in applicazione della DGR n. 815 del 27 agosto 2004, nonché delle disposizioni di cui al Capo VI della LR 39/2005.

d) Relazione progettuale sulla riduzione della impermeabilizzazione redatta in conformità agli "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo" Unione europea 2012.

B. Nella fase cantieristica si dovranno attuare i seguenti provvedimenti:

a) Evitare l'inquinamento della falda da scarichi diretti nel rispetto corpi idrici sotterranei .

b) Coordinamento delle fasi lavorative (in coerenza e supporto al DUVRI) concentrando le operazioni che richiedono risorsa idrica.

c) Ridurre al minimo la produzione di rifiuti che dovrà essere differenziata secondo la normativa vigente e le indicazioni degli enti che si occupano della raccolta e dello smaltimento.

d) Contenimento dei livelli di polveri, questi ultimi meglio disciplinati al paragrafo "Tutela della qualità dell'aria".

e) Contenimento dei livelli di produzione di rumori ; dovranno essere rispettate tutte le disposizioni inerenti le attività temporanee; la verifica del rispetto dei limiti previsti dal PCCA del Comune di Ponsacco nella fase di realizzazione delle opere (fase di cantiere) e la tutela degli edifici esistenti per quanto riguarda le attività rumorose svolte nei cantieri edili e stradali dovrà fare riferimento alla normativa regionale in materia e precisamente al D.P.G.R. 38/R/2014, richiedendo in caso di necessità al Comune di Ponsacco, prima dell'inizio dei lavori, specifica Autorizzazione in deroga ai limiti di emissioni sonore per il cantiere edile in oggetto.

f) Riduzione del consumo di risorse naturali. Per il prelievo di materiali da costruzione dovrà essere attentamente studiato ed ottimizzato al fine di evitare prelievi eccessivi avendo come particolare riferimento al Decreto Ministeriale del 10 Agosto 2012 n. 161 "Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo".

g) Osservare le opportune indicazioni contenute nelle "Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale" di ARPAT, Firenze gennaio 2018.

C. Approvvigionamento idrico e capacità depurativa

a) In merito all'approvvigionamento idrico dovrà essere verificata l' effettiva capacità di approvvigionamento attraverso la rete distributiva pubblica. In difetto si dovrà provvedere all'approvvigionamento attraverso interventi specificatamente dedicati (interventi di recupero ed accumulo delle acque meteoriche, pozzi per acque).



b) In merito alla capacità depurativa, al momento della richiesta della autorizzazione allo scarico all'ente gestore della fognatura pubblica, sarà valutata l'effettiva congruità della capacità depurativa dell'impianto; in caso di indisponibilità dell'impianto pubblico, dovranno essere realizzati adeguati sistemi di gestione degli scarichi locali.

Art. 5 – Prescrizioni e orientamenti per la progettazione

1. In relazione alla destinazione a servizi ed attrezzature di interesse generale, il piano particolareggiato sviluppa un progetto finalizzato a coordinare le nuove strutture con quelli già attuati nel precedente PA (Farmacia e servizi sanitari) al fine di dare compiutamente ruolo e funzione agli standard già realizzati (ampio parcheggio) che attualmente risulta sotto utilizzato.

2. Le soluzioni architettoniche e le sistemazioni degli spazi esterni dovranno risultare organiche sia all'interno del comparto sia in relazione al contorno.

3. La tipologia edilizia e le soluzioni architettoniche dovranno essere coerenti con le funzioni.

