

COMUNE DI PONSACCO
Provincia di Pisa

02_NTA

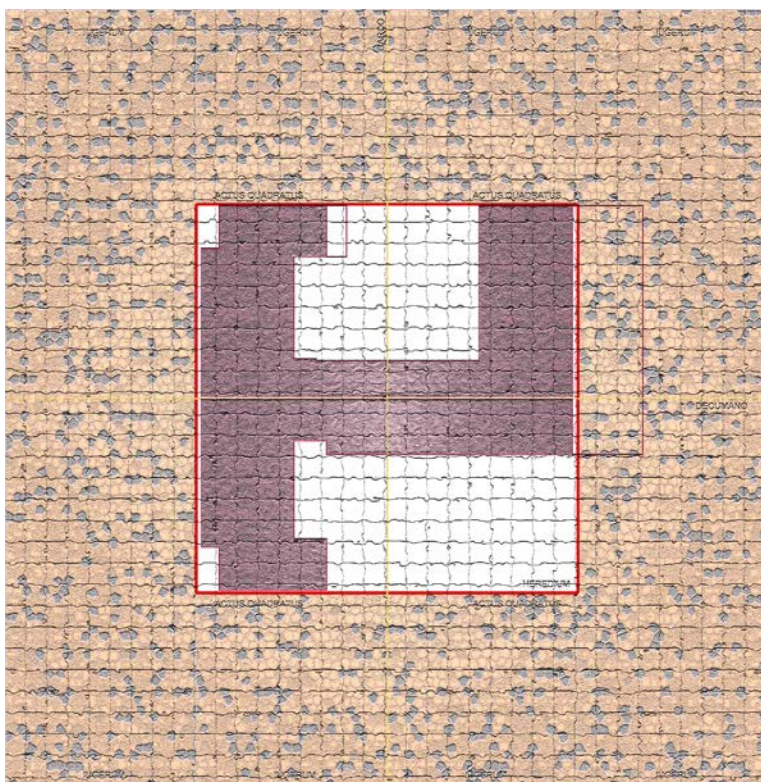
“Centro di Servizi per persone Anziane non Autosufficienti “

Progetto di Residenza Sociale Assistita

Località Le Melorie

IMMOBILMARCA S.R.L

arch. Luca Paparoni



Foglio 9 partt. 425 793 790 799 808 787

Foglio 9 partt. 802 805 811



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

INDICE

Sommario

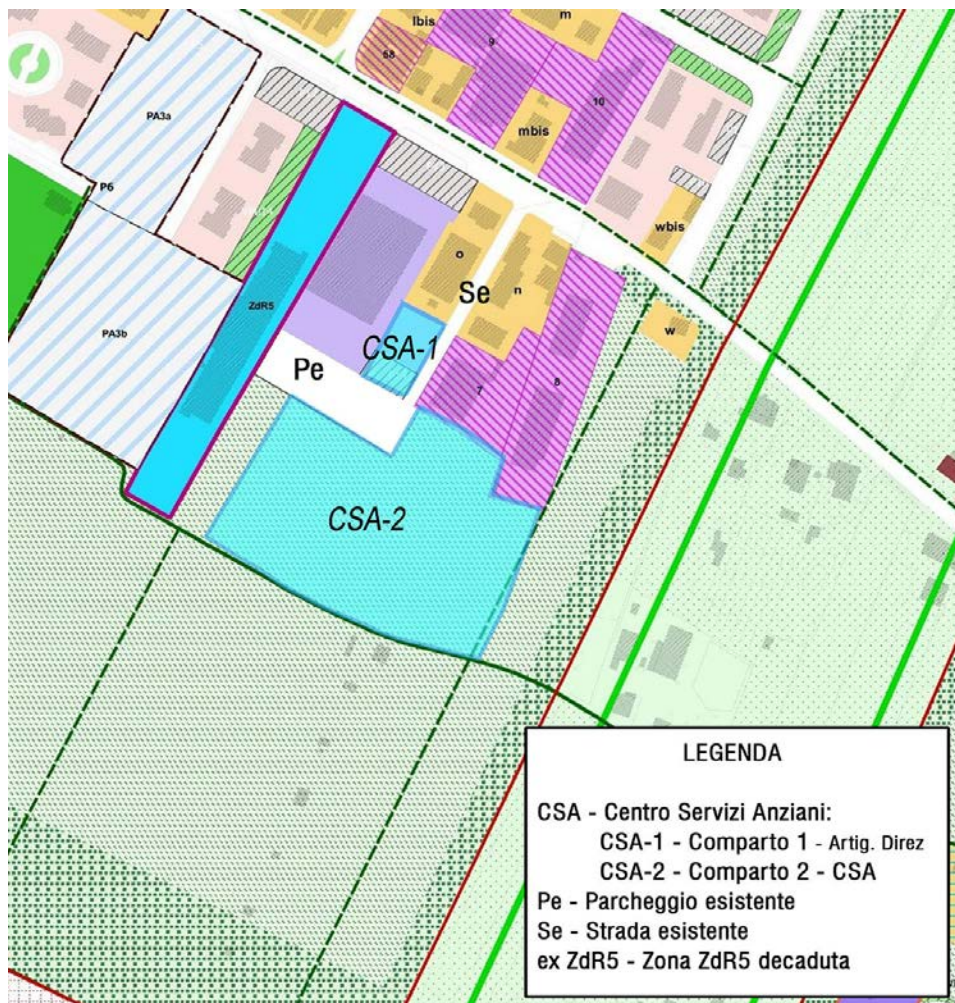
Art. 1 – Parametri e dati urbanistici:	3
Art. 2 – Prescrizioni.....	5
Art. 3 – Vincoli sovraordinati.....	5
Art. 4 – Condizioni alla trasformazione	5
Art. 5 – Prescrizioni e orientamenti per la progettazione.....	5



NTA – Norme Tecniche di Attuazione

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).
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.

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.

Ponsacco, 14 settembre 2020

Arch. Luca Paparoni

