

COMUNE DI PONSACCO

Piano attuativo PA 11

Ubicazione : Via Buozzi

Proprieta' :
- F.Ili Testi e Dolfi s.n.c.
- R.M. Immobiliare s.r.l.
- Soc nome collettivo Parri & C.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Progettista
Arch. Luciano Dovico

1. DESCRIZIONE GENERALE DELL' INTERVENTO

L'intervento oggetto della seguente relazione consiste nella costruzione di un piccolo complesso residenziale in esecuzione al piano attuativo individuato dalla scheda norma PA 11 del vigente regolamento Urbanistico del Comune di Ponsacco.

L'area oggetto di intervento ha una superficie totale di mq 3025 e si trova al limite dell'edificato esistente; pertanto la proposta del presente piano attuativo si configura come naturale prosecuzione della zona già edificata.

Tale area verrà suddivisa in tre lotti per la costruzione di 3 fabbricati con una tipologia edilizia di tipo unifamiliare o plurifamiliare (indipendenti o in condominio) e con una altezza in gronda < di mt 7,50.

Detti fabbricati avranno una SUL presunta indicativa che varia dai 140 ai 240 mq circa e saranno accessibili direttamente da Via Bruno Buozzi attraversando l'area che sarà destinata a parcheggio pubblico e l'area che sarà destinata a strada privata.

All'interno del lotto sono stati individuate anche le zone a parcheggio e a verde pubblico:

a) per il posizionamento del parcheggio pubblico vengono seguite le indicazioni riportate e individuate dal R.U (fronte strada Via Buozzi)

b) il posizionamento del verde pubblico viene individuato attiguo al parcheggio posto sul versante est e sud di esso con accesso diretto dal V. Buozzi e dal parcheggio stesso.

2. AREA D'INTERVENTO

L'area oggetto d'intervento è sita in Ponsacco in zona periferica, località Villaggio XVII Luglio ed è compresa tra Via della Circonvallazione posta a Sud-Est e via Bruno Buozzi posta a Nord-Ovest che la collega alla Via Traversa Livornese e alla Via Gramsci.

2. a Confini:

Lato Ovest: l'area confina con l'edificato esistente di proprietà Sig. D'Anniballe; Giuntoli.

Lato Nord: confine con Via B.Buozzi dalla quale si accede.

Lato Est: l'area è contigua con un lotto a verde "aree interne ed esterne all' UTOE interagenti con il sistema insediativo e di qualificazione dell'immagine urbana e degli standard" di proprietà Sig. Marinai.

Lato Sud: confine con la Nuova Circonvallazione per la quale è prevista una fascia di rispetto.

2. b Rappresentazione catastale

Per il comparto in oggetto risulta la seguente rappresentazione catastale: foglio 15

catasto fabbricati: particella 413 sub 2

catasto terreni: particella 564

Il comparto non coincide esattamente con i confini delle particelle catastali interessate

- Lato Ovest: il confine è quello di fatto

- Lato Sud: nel R.U. Il confine del lotto coincide con il prolungato del muro esistente della proprietà limitrofa.

- Lato Nord: l'andamento del comparto non segue quello della strada, pertanto anche su questo lato, si crea un residuo di mq 21 della particella 564 che sarà occupata dal marciapiede fronteggiante il lotto e che quindi dovrà essere ceduto all'Amministrazione Comunale.

- Lato Est: anche su questo lato la particella 564 resta fuori dal comparto per mq 169 circa, di cui per mq 146 da utilizzare come ampliamento del verde e da cedere all'A.C., e per mq 23 da utilizzare come completamento della proprietà accorpandoli al lotto 3; si procederà al relativo frazionamento per lo scorporo.

Tabella riepilogativa

p.lla	Sup. catastale	Sup. reale	Sup. P.A.	Superficie da cedere extra comparto NORD	Superficie da cedere extra comparto EST	Ditta
413/2	550mq *	449 mq	441 mq	/	/	f.lli Testi e Dolfi
564	2798 mq	2804 mq	2584 mq	21 mq	146 mq	f.lli testi e Dolfi R.M. Immobiliare s.r.l soc. nome collettivo di Parri

Totali:		mq 3025	Mq 167	
---------	--	---------	--------	--

*La notevole differenza tra la superficie catastale e quella reale (mq 449) è dovuta al frazionamento effettuato nel 2007 dalla Provincia di Pisa per l'esproprio della porzione della particella 413 interessata dalla via di Circonvallazione. A detto frazionamento, che interessa il mappale 413, non ha fatto seguito il pari frazionamento dello stesso mappale già rappresentato al Catasto Fabbricati con destinazione " Area Urbana"; pertanto scorporando dalla superficie all' "urbano" quella scorporata al " terreni" si ottiene:

Catasto Terreni	Prima del frazionamento	Dopo il frazionamento	Scorporato
p.lla 413	mq. 1095	mq. 845	mq.250

L'intera superficie è compresa nel comparto rappresentato all' "urbano" dal mappale 413/2 pertanto:

Catasto Fabbricati	Indicati in Visura	Per avvenuto frazionamento al "terreni"	Da indicare in Visura
p.lla 413/2	mq. 800	mq .250	mq. 550

Si allega elaborato.

3. PROGETTO URBANISTICO

Il progetto prevede la realizzazione manufatti destinati a civile abitazione; i suddetti fabbricati verranno realizzati in muratura di laterizio portante, in c.a., in legno, di spessori idonei al rispetto delle vigenti normative in materia di contenimento energetico e potranno essere predisposte moderne tecnologie costruttive volte a garantire elevati requisiti energetici e a migliorare dunque il comfort e la qualità abitativa. La tipologia edilizia scelta è quella unifamiliare o plurifamiliare con accessi indipendenti e con altezza in gronda < mt 7,50. La finitura delle pareti esterne in intonaco civile tintecciato con colori neutri tipici delle nostre zone, tegole " Portoghesi o embrici o coppi alla "Toscana", finestre, porte-finestre in legno, pvc, finto legno o simili dotati di doppi vetri.

Gli edifici saranno accessibili dalla strada comunale di via Buozzi attraverso una strada privata di progetto; i muretti divisorii delle proprietà saranno costruiti in allineamento con la linea di confine del lotto e verranno costruiti in blocchi di cls con copertina in cotto e i cancelli realizzati in ferro zincato.

4. EFFETTI SUL TESSUTO URBANISTICO E SOCIALE CITTADINO

La realizzazione del progetto avviene su un'area posta al limite dell'edificato esistente del Villaggio XVII Luglio su un'area non edificata sulla quale verranno realizzate unità immobiliari con tipologia unifamiliare o plurifamiliare; trattasi quindi di un naturale prolungamento dell'edificato esistente. L'area da edificare sarà dotata di parcheggio pubblico e di verde tra via Buozzi ed il complesso residenziale, nel rispetto degli standard urbanisti previsti dal piano; tale sistemazione consentirà di valorizzare un'area che si affaccia su di un tracciato stradale, via Buozzi, che collega servizi quali un centro tennis e un campo sportivo, che risultano particolarmente frequentati e già forniti di parcheggio. Per favorire il percorso pedonale su via Buozzi sarà proseguito il marciapiede esistente con una maggiore dimensione e sarà intubata la fossa delle acque meteoriche; inoltre sarà potenziata l'illuminazione pubblica mediante l'installazione di due lampioni.

4. a Parametri urbanistici

I dati di progetto, nel seguito riportati, sono parametrati alla Zona Urbanistica individuata nelle Norme Tecniche di Attuazione NTA relativa ai comparti attuativi residenziali del vigente regolamento Urbanistico.

PIANO ATTUATIVO P11:

Superficie Territoriale: 3025 mq

Superficie Fondiaria: 2117 mq

Superficie Utile Lorda: 565 mq

Superficie a Standard 907mq (30%)

Indice Fondiario 0,8 mc/mq

Volume max 1694 mc

Altezza massima 7,50 m

Rapporto di copertura max. 30%

Distanza degli edifici dalla strada: 7,50 m

Distanza fra i fabbricati: 10 m

Distanza dai confini: 5 m

Distanza da parcheggi e verde pubblico: 5 m

Dati di progetto

Superficie da lottizzare: 3025,00 mq

Superficie Fondiaria Sf: 2117,50 mq

Parcheggio Pubblico: 437,50 mq

Verde Pubblico: 470,00 mq

Totale standard: 907,50 mq

	SUPERFICIE	PIANI	VOLUME (max)	SUL (Prevista)
	mq	n.	mc	mq
LOTTO 1	450	3	420	141
LOTTO 2	747	3	660	220
LOTTO 3	699,5	3	614	204
Accesso privato	221	/	/	/
TOTALE	2117,5	3	1694	565

4 b Urbanizzazioni/ Aree da Cedere

Gli standard del comparto rappresentano il 30% della superficie per un totale di mq 907,50 che sono stati così suddivisi:

- mq 470,00 adibiti a Verde Pubblico posto adiacente al parcheggio
- mq 437,50 zona Parcheggio posta a nord, lungo via Buozzi

Zona a Verde Pubblico

La zona sarà accessibile attraverso il parcheggio e da Via Buozzi.

La parte interessata sarà sistemata con piante ad alto fusto in modo da formare un filtro vegetale.

Insieme a tale area destinata a verde di mq 470,00 area standard, sarà ceduta la porzione di terreno di proprietà esterna al comparto, posta ad est di mq 146,00 per un totale di mq 616,00 .

Zona a Parcheggio

Tale zona comprende un'area a verde dove verranno piantate essenze arboree di medio fusto, utili per limitare l'impatto del parcheggio e fornire ombreggiatura. La zona restante sarà pavimentata con asfalto nella zona di accesso, manovra e nelle zone di sosta dove sono individuati n° 9 posti auto, di cui 1 per disabili.

E' garantita l'illuminazione secondo le indicazioni del gestore dell'illuminazione pubblica. Sarà ceduto anche il residuo posto a nord della particella 564 in parte occupata dal nuovo marciapiede. Fuori dal comparto, in parte su proprietà comunale, saranno realizzate le restanti opere di urbanizzazione lungo la Via Buozzi, consistenti nella tubazione della fossa esistente e realizzazione del marciapiede di mt 1,50, che sarà raccordato a quello esistente.

SUPERFICIE CEDUTA:

mq 437,50 Parcheggio (con aiuola)

mq 21,00 Area fuori comparto

TOTALE: mq 458,50

TABELLA RIEPILOGATIVA
AREE DA CEDERE ALL'A.C.

Standards (mq 907,50)	Parcheggio	mq	437,50
	Verde Pubblico	mq	470,00
Extracomparto (mq 167,00)	Parcheggio	mq	21,00
	Verde Pubblico	mq	146,00
Totale		mq	1074,50

5. RETI TECNOLOGICHE

L'area è parzialmente già urbanizzata, ma per consentire una ulteriore edificazione è necessario realizzare e/o integrare la rete dei servizi secondo le prescrizioni dell'amministrazione comunale e degli enti gestori.

5. a Illuminazione Pubblica

La ditta Foschi Impianti, ente gestore della pubblica illuminazione nel Comune di Ponsacco, ha espresso parere tecnico favorevole per la realizzazione di illuminazione pubblica a servizio del parcheggio suddetto, che verrà eseguita attraverso l'installazione di due lampioni con palo di altezza 4 metri e con cono ottico di tipo omni-direzionale.

5.b Rete elettrica

A seguito di parere preventivo rilasciato da ENEL in data 02.02.2011 prot. 0173921 è necessario provvedere a cura del costruttore, alla realizzazione di opportuni cavidotti per il collegamento alla nuova rete elettrica oltre che a quella esistente.

5.c Rete fognaria

Acque spa ha espresso un parere tecnico di massima comunicando che:

- per allacciare i fabbricati è necessario realizzare una estensione di rete fino al

raggiungimento del pozzetto da cacciata, posto ad una distanza di circa 50 ml e ad una quota di scorrimento di 138 cm rispetto al chiusino di ispezione;

- la fognatura nera alla quale devono essere allacciati i nuovi fabbricati confluisce i suoi scarichi al depuratore pubblico comunale, il quale attualmente ha raggiunto il massimo carico idraulico sopportabile e quindi non ha più capacità residua per poter allacciare ulteriori fabbricati;

per tale ragione i fabbricati da allacciare dovranno essere dotati di un impianto di depurazione a gestione privata, adeguato a scaricare direttamente nell'ambiente; la fognatura nera dovrà comunque essere realizzata in predisposizione e fino a che non saranno eseguiti i lavori di implementazione al depuratore comunale.

5.d Rete Idrica

Acque spa ha espresso parere preventivo favorevole in merito all'approvvigionamento idrico:

- il lotto di terreno in oggetto è attraversato da una tubazione pubblica in gestione ad Acque spa, che risulta attiva e quindi non può essere assolutamente dismessa;
- la zona in oggetto è strutturalmente sensibile alle perdite di carico idraulico per cui l'ente gestore consiglia di dotare le nuove utenze di un impianto autonomo con serbatoio di accumulo -a gestione privata- tipo autoclave per regolare le pressioni e le perdite;
- i contatori dell'acqua verranno collocati al limite della proprietà privata.

5.e Fornitura Gas

Toscana Energia ha espresso parere tecnico favorevole (prot. 2531) per quanto riguarda la fornitura del gas naturale ai nuovi fabbricati.

E' possibile alimentare le nuove utenze derivandosi direttamente dalla rete di distribuzione in servizio posta in via Buozzi.

5.f Rifiuti Solidi Urbani

Sull'intero territorio comunale è attivo il servizio di raccolta domiciliare dei rifiuti “Porta a Porta” per cui come da parere rilasciato in data 28.11.2011 da Geofor , l'area in oggetto non necessita di alcuna nuova isola ecologica.

Ponsacco, 08.11 .2013

Il Progettista

Arch. Luciano Dovico