



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di PISA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE “DELLA ROBBIA” – SCHEDA PA15 Via della Robbia

Piano attuativo e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico Scheda Norma "PA15"

Proprietari richiedenti:

Sig.ri Eredi di Ferretti Luigi, Ferretti Maria Grazia, Ferretti Gabriella, Eredi di Boni Paolo, Cioni Claudio, Casciola Erminia, Preti Vera, Vannozzi Alessandro e Vannozzi Silvia, D'Agnesse Giovanni e Macchi Gemma

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Febbraio 2013

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

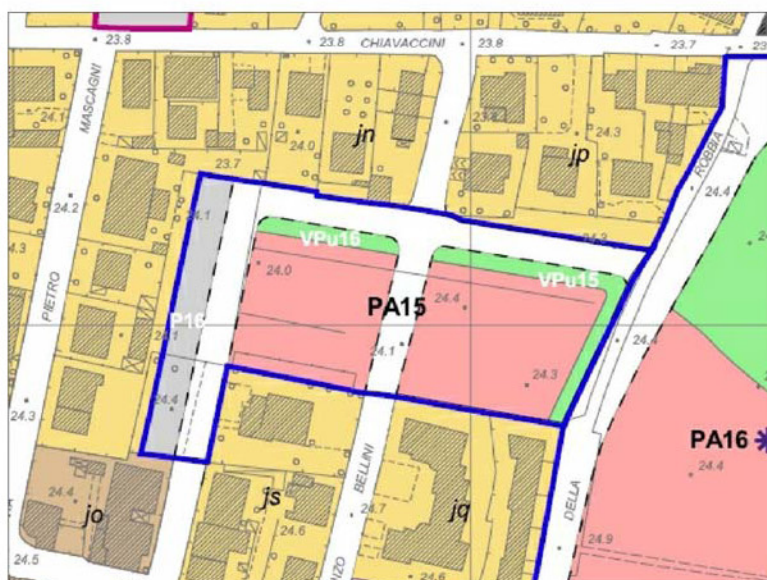
L'area in esame, interessata dal programma urbanistico, è sita a fregio di via Della Robbia all'interno delle vie Chiavaccini e Bellini e come si rileva dalla cartografia e dal Regolamento Urbanistico trattasi di un appezzamento di terreno morfologicamente pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, della superficie territoriale complessiva del comparto, come definito dalla scheda PA15 del Vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Ponsacco, è pari a di mq. 8.139,00 da R.U. (mq. 8.350,00 effettivi) a carattere esclusivamente residenziale.

U.T.O.E.	Ponsacco			
SCHEDA COMPARTO	PA15			
<i>Destinazione urbanistica</i>	Ambito di espansione residenziale			
<i>Funzioni ammesse</i>	Residenziale			
<i>Strumento di attuazione</i>	Piano Particolareggiato di iniziativa privata			
<i>Superficie territoriale</i>	$S_t = 8139$ mq			
<i>Superficie a standard</i>	$\%_{stand} = 50$			$S_{stand} = 4070$ mq
<i>Superficie fondiaria</i>	$S_f = 4070$ mq			
<i>Parametri urbanistici</i>	I_t (mc/mq) 0,7	I_f (mc/mq) 1,4	h_{max} (m) 10	$R_{c max}$ % 30
	distanza dalla strada = 7,5 mt			
<i>Carico urbanistico previsto</i>	$S_{utile} = 1899$ mq			
	$V_{max} = 5697$ mc	$N_{ab} = 36$		
<i>Condizioni alla trasformazione</i>	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.19). Verifiche delle condizioni di fattibilità degli interventi di cui agli elaborati geologico-idraulici. E' scomputabile il 50% dell'importo dell'urbanizzazione secondaria.			
<i>Vincoli sovraordinati</i>	vincolo corsi d'acqua			
<i>Prescrizioni e orientamenti per la progettazione</i>	L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo in accordo con il processo di formazione dell'impianto urbano consolidato. Il Piano Attuativo dovrà essere attuato con intervento unitario esteso all'intero comparto, comprensivo delle aree per viabilità, standard e servizi individuate dal R.U. Una particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione degli spazi di uso pubblico, i quali, oltre a soddisfare il fabbisogno di parcheggi e di verde, dovranno svolgere una funzione di riqualificazione urbana e di connessione con il tessuto esistente. Alla scala edilizia, le soluzioni architettoniche dovranno essere preferibilmente improntate a criteri di semplicità, razionalità e funzionalità. La sistemazione complessiva dell'area dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'A.C. Le superfici a standards dovranno essere opportunamente integrate con le sistemazioni a verde con eventuali alberature lungo strada.			

Le proprietà all'interno delle quali ricade l'area d'intervento e le relative rappresentanze catastali possono essere dedotte dal Piano Particellare di seguito riportato:

Piano Particellare						
Foglio	Particella	Intestatario	Sup. Catastale mq.	Sup. Cat investita dal PdL mq.	Sup. reale investita dal PdL mq.	%
13	1193 parte	Vannozzi Alessandro	104,00	64,25	65,00	0,79
		Vannozzi Silvia				
13	1192	Vannozzi Alessandro	1.000,00	1.000,00	1.053,00	12,60
		Vannozzi Silvia				
13	1191	Eredi di Boni Paolo	6.259,00	6.259,00	6.452,00	77,27
		Casciola Erminia				
		Cioni Claudio				
		Ferretti Gabriella				
		Eredei di Ferretti Luigi				
		Ferretti Maria Grazia				
		Prete Vera				
13	681	D'Agnesse Giovanni	1.930,00	753,31	780,00	9,34
		Macchi Gemma				
TOTALE			9.293,00	8.076,56	8.350,00	100,00

LINEAMENTI URBANISTICI PREVISTI NEL REGOLAMENTO URBANISTICO



La cartografia del R.U. vigente, nei suoi lineamenti urbanistici, prevede uno schema planimetrico così articolato:

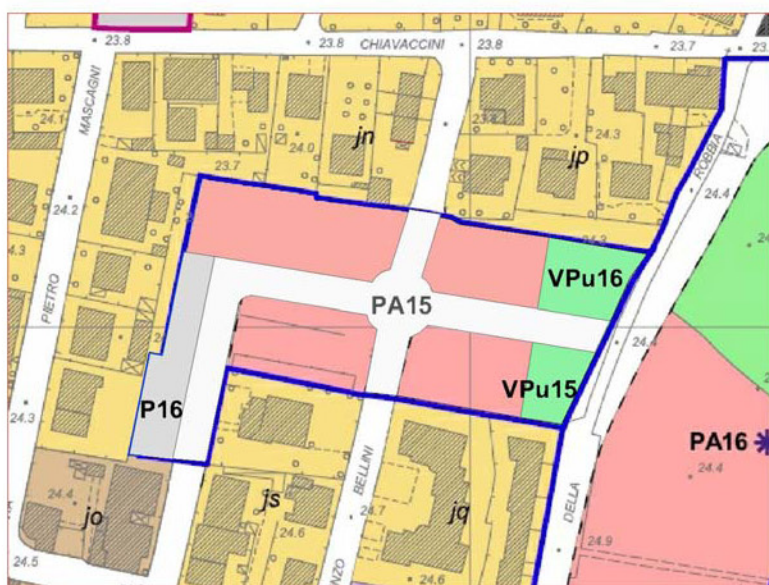
1. raccordo delle viabilità di penetrazione esistenti attraverso la realizzazione di una nuova viabilità posta a nord, a margine dell'edificato esistente in ingresso da Via Della Robbia come si evince dalla planimetria allegata;
2. realizzazione di un'area a parcheggio posta ad ovest a margine dell'edificato esistente identificata dalla sigla P16;
3. realizzazione di due fasce di verde pubblico a corona della nuova edificazione

identificate con le lettere Vpu 15 e Vpu16.

Le aree derivanti da tale organizzazione risultano così articolate:

Dati da Regolamento Urbanistico			
Superficie Territoriale		mq .	8.139,00
Superficie a Standard	50%	mq.	4.070,00
Superficie Fondiaria		mq.	4.070,00
I_t	0,7	mc/mq	
I_f	1,4	mc/mq	
H	10	ml.	
R_c	30%		
Distanza dalle strade	7,5	ml.	
SUL		mq.	1.899,00
Volume max		mc.	5.697,00

LINEAMENTI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE DI ATTUAZIONE DEL COMPARTO



Proprio alla luce della programmazione urbanistica approvata e lo stato dei luoghi è stata proposta questa "soluzione progettuale" così compendiativa:

1. Viabilità di servizio all'interno del Comparto a raccordo delle viabilità posta centralmente rispetto al comparto stesso con la realizzazione di una rotatoria in modo da articolare meglio il traffico proveniente dai raccordi viari;
2. Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per gli allacciamenti alla rete dei pubblici servizi come acquedotto, gas metano, linea elettrica e telefonica, fognatura nera e bianca;
3. Consolidamento di n°6 "Lotti edificabili" in modo tale da permettere l'edificazione di in armonia con il tessuto esistente ;
4. Conferma della previsione di realizzazione del parcheggio pubblico a standard ad ovest del comparto mentre per quanto concerne il verde pubblico la superficie complessiva a standard è stata prevista a fregio di via Della Robbia suddivisa in due aree di cui una attrezzata a giochi per bambini;

AREE DA CEDERE

Dalla Tavola n° 9 si evincono le aree da cedere:

-Verde pubblico	mq. 995
-Parcheggi pubblici	mq. 672
-Viabilità pubblica	mq. 2510,83

TEMPI DI ESECUZIONE

I lineamenti, i tempi ed i programmi di esecuzione del comparto saranno concordati tra l'Amm.ne Comunale e la "proprietà" trattandosi di un intervento d'interesse privato.

Che è quanto.

Ponsacco, Dicembre 2013

Il Progettista