



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di PISA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Residenza «Della Robbia»

Piano attuativo e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico

Scheda Norma "PA15"



RELAZIONE PAESAGGISTICA

Progettista:

Dott. Arch. Alberto Arrighini

Collaboratore:

Dott. Arch. Alessandra Giuntini

Proprietà:

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

Indice

1.0: Premessa	3
2.0: Inquadramento Territoriale	3
3.0: Tracciati insediativi storici	4
4.0: Assetto del paesaggio attuale	4
5.0: Confini dell'area di progetto	4
6.0: Caratteri tipologici del progetto	4
7.0: Scelte progettuali	4
8.0: Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera	7

1.0 Premessa

L'intervento, oggetto della presente relazione, concerne la realizzazione, attraverso un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata di sei lotti edificabili a carattere residenziale e delle necessarie opere di urbanizzazione primaria.

L'intervento è programmato nel Comune di Ponsacco a fregia di Via della Robbia.

La presente relazione è prevista per la verifica della compatibilità paesaggistica ai sensi art. 146 del Dlgs n°42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

2.0 Inquadramento Territoriale

L'area in oggetto investe una porzione di territorio comunale posto all'interno dell'isolato ad est del centro urbano ed in particolare a fregio di via Della Robbia, all'interno delle vie Chiavaccini e Bellini.

Come si rileva dalla foto aerea, l'area oggetto di intervento risulta morfologicamente pianeggiante e di forma pressoché rettangolare.

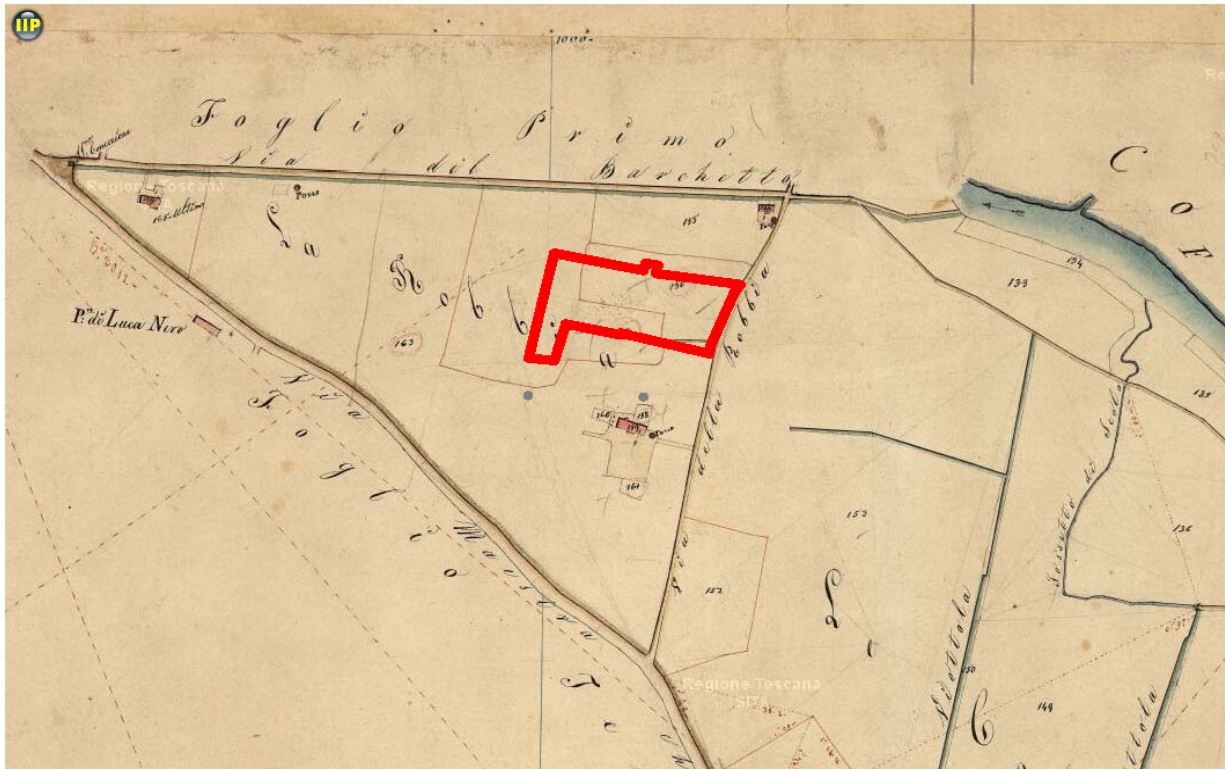
Data la sua particolare collocazione l'edificazione di tale ambito risulta strategico per la naturale conclusione e ricucitura dell'intorno in cui si trova.



Catastalmente, l'area è rappresentata al Catasto dei Terreni del Comune di Ponsacco nel foglio 13 dalle particelle: 1191 e 1193 in porzione di proprietà dei Sigg.ri Eredi Ferretti ed altri, 1192 di proprietà Sigg.ri Vannozzi, e 681 in porzione di proprietà dei Sigg.ri Macchi e D'Agnese.

3.0 Tracciati insediativi storici

Come si evince dall'estratto di mappa catastale di impianto, e nello specifico dal catasto Leopoldino, l'area in oggetto non risulta interessata da particolari tracciati o impianti storici



4.0 Assetto del paesaggio attuale

L'area nella quale si inserisce il Piano di Lottizzazione si trova in una zona peri-urbana, in prossimità della direttrice che esce dal nucleo urbano di Ponsacco con direzione Est (Via Chiavaccini).

L'area si presenta come area di risulta di un più ampio schema urbano che non ha trovato negli anni la sua "normale" conclusione.

L'area si presenta attualmente in profondo degrado, derivante dal mancato utilizzo agricolo e dalla conseguente mancanza di manutenzione.

Il contesto paesaggistico nel quale si inserisce il complesso è oramai compromesso dall'edifica circostante, che rende di conseguenza non più leggibile il tipico paesaggio rurale che possiamo ritrovare in prossimità dei corsi d'acqua principali, con aree a verde incolto, essenze arboree ripariali spontanee.

5.0 Confini dell'area di progetto

L'area di progetto confina a nord con la viabilità di penetrazione interna alla via Chiavaccini e ad ovest con la stessa proprietà, a sud con il resede della Villa padronale ed ad est con altra proprietà.

6.0 Caratteri tipologici del progetto

L'intervento in oggetto, consiste nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che comportano l'individuazione di n° 6 lotti edificabili come si evince dalle tavole di Piano e la conseguente realizzazione di edifici a carattere residenziale con caratteri tipologici simili a quelli già presenti nell'area.

7.0 Scelte progettuali

Per quanto concerne la realizzazione dell'intervento si richiama quanto previsto all'interno delle NTA allegata al Piano stesso:

«Art. 13 Infrastrutture

La strada di lottizzazione da realizzare, dovrà essere dotata di marciapiedi, dei parcheggi previsti, dimensionati secondo normativa, degli attraversamenti pedonali accessibili ai portatori di handicap e della pubblica illuminazione. La strada sarà dotata di adeguata segnaletica verticale e orizzontale, in particolare in corrispondenza dei passi carrabili, dei parcheggi, degli incroci e degli attraversamenti pedonali.

Gli impianti a rete saranno progettati e dimensionati in base alla densità abitativa prevista e consegnati pronti all'allaccio ai singoli edifici.

Art. 14 Verde pubblico

Le aree a verde urbano saranno realizzate nel corso dei lavori di costruzione degli edifici, insieme alla sistemazione superficiale dei terreni a verde tramite seminazione e piantumazione di alberi come previsto negli elaborati progettuali.

Le aree pubbliche, secondo le modalità descritte all'art. 16 delle stesse NTA, dovranno inoltre essere dotate di percorsi pedonali con pavimentazione e adeguata illuminazione pubblica, panchine per la sosta ed attrezzature di gioco per i bambini.

Art. 11 Finiture e aspetto degli edifici

La finitura esterna degli edifici, dovrà essere intonacata e tinteggiata sulla scala delle terre, in pietra locale o in laterizio a vista sia "in toto" o in porzioni della superficie delle facciate stesse.

Le coperture saranno "a capanna" o "a padiglione", con pendenza della falda dal 30% al 33%, sono ammesse coperture piane solo per piccole porzioni di fabbricato.

La direzione prevalente dei colmi delle coperture a capanna dovrà essere parallela alla nuova viabilità di collegamento con la via della Robbia.

Il manto di copertura sarà realizzato con tegole e coppi o marsigliesi; i canali di gronda e i discendenti pluviali saranno realizzati in rame o materiale equivalente esclusa la lamiera zincata a sezione circolare.

Tutte le finestre e le porte-finestre saranno in legno verniciato con vetro-camera isolante e persiane in metallo o legno.

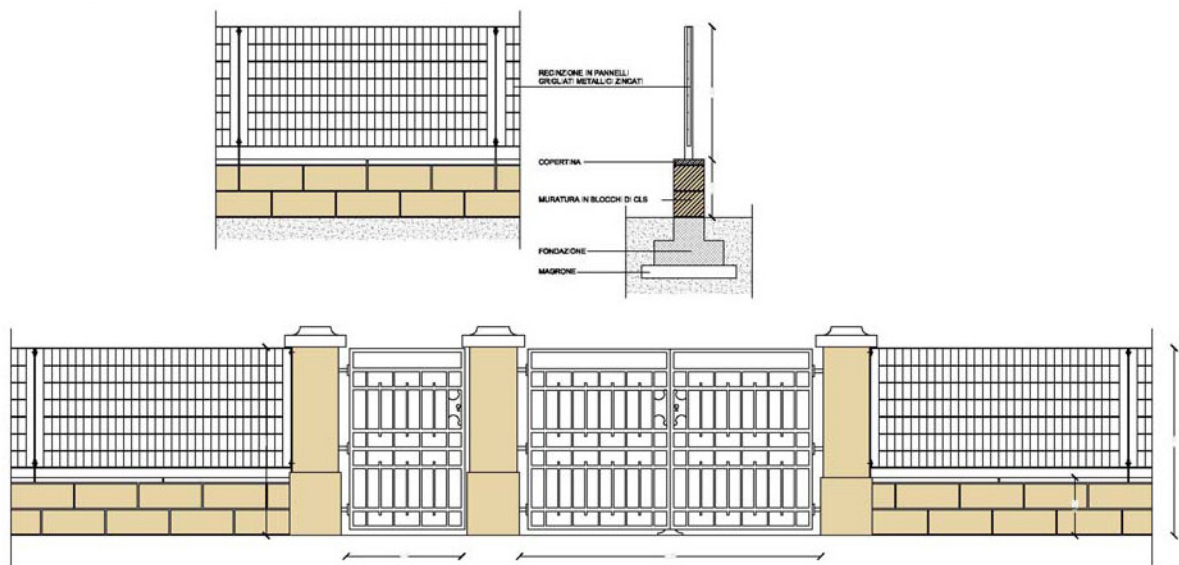
Non sono ammessi né gli avvolgibili né le tapparelle in pvc.

Art. 12 Recinzioni

Le recinzioni sui fronti strada o spazi pubblici dovranno essere realizzate con ringhiera in ferro, di altezza max pari a ml1,00, poggiante su muretti in blocchi intonacati e verniciati con colorazione uniforme di altezza cm 45 compresa copertina in travertino leggermente sporgente di spessore minimo cm 3.

I vani contatori, (acqua, gas, elettricità) che a norma di legge debbono essere posti all'esterno del

PARTICOLARE RECINZIONE E CANCELLI LOTTI EDIFICATORI CON SIEPE ADDOSSATA



fabbricato, dovranno essere realizzati con gli stessi materiali e finiture dei muretti e allocati in contiguità alle recinzioni, e non dovranno superare l'altezza di ml. 1,40 all'imposta della copertura.

In ciascun lotto potrà essere realizzato un solo box tecnico per contatori, suddiviso in tre parti per l'alloggiamento dei contatori e degli allacci alle reti pubbliche e non potrà essere più alto dell'altezza massima della recinzione.

Le recinzioni tra le proprietà private potranno inoltre essere realizzate o in legno o con rete metallica plastificata a maglia fissata su paletti metallici verniciati, ancorati su muretto sempre in blocchi intonacati e

verniciati con colorazione uniforme di altezza cm 45 compresa copertina in travertino leggermente sporgente di spessore minimo cm 3 del tutto analoga a quella presente sui fronti strada.

*E' **obbligatoria** la schermatura delle recinzioni con siepe, in essenze autoctone, che dovrà essere mantenuta ad un'altezza massima di cm 150.*

Gli accessi pedonali e carrabili dei lotti saranno dotati di cancelli a disegno semplice simile a quello rappresentato negli elaborati, realizzati in acciaio zincato e verniciato.

Gli accessi carrabili dovranno essere previsti in conformità a quanto prescritto dal Nuovo Codice della Strada.

8.0 Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera

Il progetto cerca di recuperare e di ricucire una situazione di degrado e ricondurre questa porzione di territorio ad una unità formale dando continuità sia alla viabilità sia al tessuto urbano.

Ponsacco, 02 Dicembre 2013

Il Progettista
Dott. Arch. Alberto Arrighini