

**IPSTUDIO - ARCHITECTURAL  
& URBAN DESIGN**

arch.graziella iskandar  
via p. micca 25, 56025 pontedera pi,  
tel: 0587 291523, fax: 0587 691967, www.ipstudio.org  
info@ipstudio.org  
arch.graz.isk@gmail.com

**STUDIO DI  
ARCHITETTURA**

arch.franco grassulini  
viale della rimembranza 57, 56038 ponsacco pi,  
tel/fax: 0587 733082,  
grass.pc@libero.it

**STUDIO TECNICO**

geom.simone iacorossi  
via g. topi 19, 56030 orciatico - lajatico pi,  
tel/fax: 0587 641158,  
iacorossi.geom@live.it

# COMUNE DI PONSACCO

## PIANO ATTUATIVO DI LOTTIZZAZIONE

Comparto PA9 U.T.O.E. Ponsacco

NOVEMBRE 2013



**COMMITTENTE** BALDINI renzo, BALDINI patrizia, SARTINI diva,

**OGGETTO** RELAZIONE TECNICA

**PROGETTO  
ARCHITETTONICO** arch. graziella iskandar  
arch. franco grassulini  
geom. simone iacorossi

## **INDICE**

- 1.       PREMESSA: OBIETTIVI DEL PROGETTO A VARIANTE.**
  - 1.a Razionalizzazione della viabilità
  - 1.b Razionalizzazione delle aree fondiarie
  - 1.c Razionalizzazione degli standards
  
- 2.       CARATTERISTICHE DEL PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO PA9**
  - 2.a Superficie territoriale
  - 2.b Viabilità
  - 2.c Verde pubblico
  - 2.d Parcheggi
  2. e Superficie fondiaria
  
- 3.       PARAMETRI URBANISTICI R.U. VIGENTE PROGETTO A VARIANTE.**
  
- 4.       ECOSOSTENIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI PRESTAZIONI ENERGETICHE.**
  
- 5.       RELAZIONE D' INQUADRAMENTO DEL PAESAGGIO.**

## **1. PREMESSA: OBIETTIVI DELLA PROGETTO DI VARIANTE**

La presente relazione tecnica descrive le scelte progettuali che hanno portato formulazione del progetto di piano attuativo a variante alla perimetrazione prevista dal R.U. per il Comparto PA9.

Le motivazioni che hanno portato alla modifica della previsione di piano del comparto PA9 si possono raggruppare nei seguenti temi:

### **1.a Razionalizzazione della viabilità.**

La viabilità attualmente prevista dal R.U. vigente consiste nel prolungamento, in modo rettilineo, di una strada in parte già realizzata come individuata con il precedente P.R.G.

La realizzazione di questa viabilità comporterebbe la frammentazione del comparto con un alto indice di superficie carrabile, che andrebbe a sommarsi a quella esistente (via della Pieve), che è totalmente inadeguata sia per la larghezza della carreggiata che per gli innesti sulla viabilità principale.

Questo realizzerebbe una nuova strada parallela a via della Pieve ad una distanza massima di circa m.25, con spreco di risorse sia economiche, ambientali con incremento di consumo di suolo.

Inoltre si verificherebbe una situazione di rischio della mobilità, determinato dal lungo rettilineo che permette la percorrenza ad alta velocità in una zona residenziale dove il flusso dei veicoli sarà basso e destinato principalmente ai residenti, tratto da percorrere a moderata velocità.

Date le dimensioni del comparto si individua una viabilità contenuta in ampliamento quella esistente (via della Pieve), ottenendo un notevole miglioramento dell'accesso ai fabbricati esistenti e una distribuzione delle aree (fondiaria, verde e parcheggi) meno frazionata, con migliori possibilità di progettare in armonia spazi privati e pubblici.

Tale percorso non permette, con la sua conformazione geometrica, una percorrenza ad alta velocità.

La riduzione dell'area carrabile stradale permette di destinare, tale superficie, a verde pubblico non previsto dal vigente R.U.

### 1.b Razionalizzazione delle aree fondiari.

la modifica con riduzione del tracciato della nuova viabilità permette di realizzare lotti edificabili più organici e razionali in quanto saranno meno condizionati dalla distanza dei fabbricati alla viabilità. Il progetto delle abitazioni potrà avere una distribuzione interna più organica, con riflesso diretto sulla qualità architettonica e della qualità abitativa dei fabbricati. Tutto questo senza aumentare il carico urbanistico complessivo previsto e la Superficie Fondiaria.

### 1.c Razionalizzazione degli standards. ( parcheggi e verde pubblico)

Anche gli standards urbanistici sono distribuiti diversamente e in particolare è possibile realizzare percorsi ciclo-pedonali che collegheranno parcheggi, verde e abitazioni in modo totalmente differenziato dalla viabilità carrabile.



L'intervento, pur modificando la distribuzione del comparto e in modo leggero anche la perimetrazione, non modifica la quantità di superficie territoriale utilizzata, pertanto non vengono modificati i parametri urbanistici previsti.

Tutto questo realizzando un comparto dove sarà possibile una migliore qualità architettonica, e dove gli standards urbanistici saranno fruibili anche dai residenti limitrofi al comparto.

La modifica della viabilità comporta una minore superficie carrabile pubblica, con minori oneri di manutenzione per la comunità.

## **2. CARATTERISTICHE DEL PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO PA9**

Quanto sopra si traduce in termini di standars e sup. fondiare nei seguenti risultati:

### **2.a Superficie territoriale.**

Le modifiche apportate integrano la viabilità esistente e non comportano nessun incremento della superficie territoriale che pertanto rimane di mq. 4.144,00, a cui va aggiunta la superficie a verde esistente pubblico di mq. 237 per un totale di mq. 4.381,00.

### **2.b Viabilità.**

La viabilità esistente di via La Pieve viene ampliata e adeguata alle necessità della zona, utilizzandola in parte e in parte strada di lottizzazione già realizzata, in parte terreno del comparto PA9, in modo da razionalizzare la viabilità esistente, senza sprecare superfici, ma riservando tale utilizzo agli standards. La viabilità esterna al PA9, peraltro esistente, interessata dai lavori di ristrutturazione e adeguamento alle nuove esigenze, è complessivamente di mq. 1.821, mentre la viabilità che si sviluppa all'interno del PA9 è di mq. 865. La viabilità complessiva è di mq. 2.634 e comprende oltre alla superficie carrabile, marciapiedi pedonali-ciclabili, incroci e raccordi con la viabilità esistente.

### **2.c Verde pubblico.**

La superficie destinata a verde pubblico (percorsi pedonali di collegamento tra parcheggi e i lotti fondiari, aree a verde, giochi per l'infanzia, piantumatura di essenze arboree locali e superfici a prato) avrà la funzione di delimitare e raccordare tutta l'area, così da far da cornice ai lotti edificabili senza soluzione di continuità. Complessivamente tutte le aree pedonali, piantumate e a prato hanno una superficie di mq. 1076.



Ditta Catastale	F.	P.IIa	Sub.	Sup. Mq Reale	Sup. Mq Nominale
BALDINI Patrizia nata a PONSACCO il 02/11/1953 BALDINI Renzo nato a PONSACCO il 15/11/1925 SARTINI Diva nata a PALAIA il 14/10/1929	3	137	a	3.938,18	
BALDINI Patrizia nata a PONSACCO il 02/11/1953 BALDINI Renzo nato a PONSACCO il 15/11/1925 SARTINI Diva nata a PALAIA il 14/10/1929	3	351	a	95,02	
COMUNE DI PONSACCO	3	1108		150,00	142,00
COMUNE DI PONSACCO	3	1106		4,00	4,00
COMUNE DI PONSACCO	3	1300	a	31,00	
COMUNE DI PONSACCO	3	s.n.		85,14	
CAVALLINI SERGIO nato a PONTEDERA (PI) il 01/03/1936 PASQUINUCCI MARISA nata a PONTEDERA (PI) il 12/01/1938 PRATALI ANGIOLO nato a BUTI (PI) il 08/11/1947 ROSSI AIDA nata a BARGA (LU) il 25/02/1946	3	409	a	77,66	
<b>TOTALE</b>				<b>4381,00</b>	



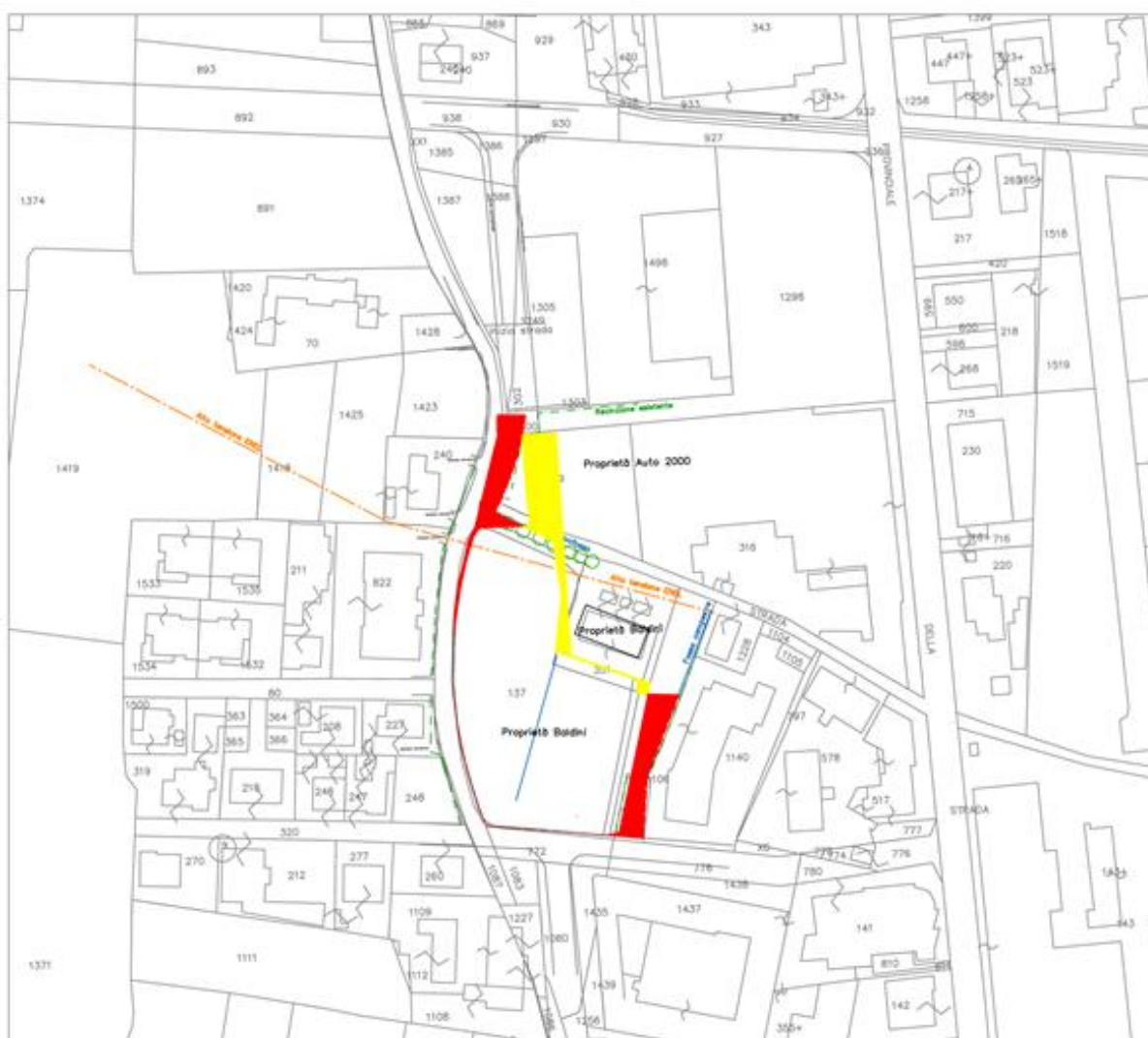
## 2.d Parcheggi.

L'area a parcheggio che nel R.U. era posta nella parte sud del PA9 è stata spostata nella parte nord, in quanto questa zona è attraversata da un elettrodotto Enel a servizio di molte utenze che rende questa zona non idonea ad essere edificata.

La superficie, compreso area di manovra, è di mq. 368 e forma n. 14 posti auto di cui n. 2 per disabili.

## 2.e Superficie fondiaria.

La superficie fondiaria attualmente un unico lotto può essere suddivisa in tre sub. lotti di varie dimensioni, che complessivamente assommano a mq 2.072, che avendo un indice fondiario di 1,2, consente di realizzare una volumetria di mc. 2.486.



SOVRAPPOSIZIONE DELLA PERIMETRAZIONE

### 3. PARAMETRI URBANISTICI R.U. VIGENTE PROGETTO A VARIANTE

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO						
$S_t = 4.144\text{m}^2$ (sup.indicizzata di cui mq. 4111 sup. privata) + Mq. 237 Sup. Pubblica residuale	$S_{std}=50\%$ , $S_{std}=2072\text{m}^2$	$S_f=2072\text{m}^2$	$I_f=1,2$	$S_{utile}=829\text{m}^2$	$V_{max}=2486\text{m}^3$	N° 16

PARAMETRI URBANISTICI SCHEDA PA9						
$S_t = 4.144 \text{ m}^2$	$S_{std}= 50\%$ , $S_{std}=2072 \text{ m}^2$	$S_f=2072 \text{ m}^2$	$I_f=1,2$	$S_{utile}=829\text{m}^2$	$V_{max}=2486\text{m}^3$	N° 16

### 4. ECOSOSTENIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI - PRESTAZIONI ENERGETICHE

Il progetto di variante urbanistica si prefissa gli obiettivi di ridurre l'effetto "isola di calore" introducendo un area verde tra la viabilità e il nuovo insediamento ad ovest allo scopo di rendere minori il surriscaldamento estivo e i consumi energetici migliorando la qualità dell'aria attraverso l'inserimento dei seguenti elementi :

1. Progettazione delle aree circostanti l'edificio per ridurre ed uniformare l'albedo in modo tale da compensare l'innalzamento delle temperature superficiali relative ad superfici autobloccanti etc. ;
2. Ombreggiamento delle aree destinate a parcheggio ;
3. Controllo dell'irraggiamento solare diretto sugli edifici ;
4. Protezione , nel periodo invernale, delle pareti dell'edificio esposte al vento ;
5. Lo studio delle superfici e dell'estensione del verde privato e pergolati;
6. Studio di soluzioni che prevedano l'utilizzo di pavimentazioni tipo: prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno etc. ;
7. Metodologie per la riduzione della velocità di scorrimento delle acque meteoriche da allontanare ed eventuale loro riutilizzo per l'irrigazione del verde, pulizia cortili.

La Costruzione delle abitazioni, nell'ambito dell'ecosostenibilità, saranno edificate con strutture miste a bassa trasmittanza, così da ottenere edifici a basso consumo di energia, che le normative vigenti inseriscono nella classe energetica A e A+.

Il progetto dell'edificato dovrà prevedere :

- impianti fotovoltaici per la produzione per coprire il fabbisogno di energia elettrica dei residenti e degli operatori economici fino 80%;
- impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria fino alla copertura del fabbisogno dell'80%;
- cisterne e impianti per il riciclo e recupero delle acque meteoriche;



- sistemi di copertura verde dei locali garages, ovvero con manto di terra e erba, e per le terrazze private di impiantare veri e propri giardini pensili, con l'effetto di aumentare l'isolamento termico (freddo e caldo), e contribuire al miglioramento climatico dell'ambiente. Le strutture edilizie saranno dotate di aggetti (terrazze, gronde, pensiline) per aumentare le zone d'ombra delle facciate soggette a soleggiamento.

## **5. RELAZIONE D' INQUADRAMENTO DEL PAESAGGIO**

L'intervento soggetto a piano attuativo si colloca all'interno di due Ambiti di Paesaggio il 13 " Area Pisana" e il 30 " Valdera". I caratteri paesaggistici sono connotati dal paesaggio di pianura che assume caratteri differenziati in ragione delle specializzazioni funzionali dei centri e della relazione che questi nel tempo hanno instaurato con le risorse naturali e rurali. L'area di Ponsacco, più vicina al sistema insediativo del valdarno pisano, risente delle pressioni insediative connesse di tipo residenziale e produttive connesse alla vicina città di Pontedera ma anche dovute alla propria specializzazione commerciale-artigianale-industriale che lega il settore del mobile al nome della città. La densificazione e la saldatura degli insediamenti lungo la via Valdera P. in direzione di Pontedera stanno determinando una massiccia urbanizzazione lineare con effetti di frammentazione del paesaggio e vuoti urbani con alterazione dei caratteri identitari. Gli interventi di regimazione idraulica, costituisce fattore di criticità morfologica visiva. I valori estetici percettivi sono caratterizzati dalle connessioni viarie con la SGC che perseguono gli obiettivi di qualità mediante il raccordo con la rete al nodo della Fi-Pi-Li mediante azioni che favoriscono le politiche infrastrutturali e quelle territoriali mediante:

- Restituire qualità ai nodi di accesso alla città e di conferire valore ai paesaggi insediativi degradati da essa percepiti.

In coerenza con questi obiettivi di qualità paesaggistica la variante al piano attuativo PA9 persegue l'obiettivo di completare le connessioni viarie interne alla viabilità principale di collegamento con i nodi introducendo nuove aree nel sistema del verde urbano costituite da percorsi e connessioni tra aree pubblico/private che assicurano la continuità ambientale con il territorio circostante.

*Ponsacco li, Dicembre 2013*

*Arch. Graziella Iskandar*

*Arch. Franco Grassulini*

*Geom. Simone Iacorossi*