

## PONSACCO PIANO DI LOTTIZZAZIONE Pa10



Studio Arch. BRACCI via Borsellino 4 Ponsacco 0587732741  
Studio Arch. SORDI&CHIARUGI via Bagnaia 7/a Ponsacco 0587731149  
Studio Geom. BENDINELLI&CAROTI v.le Rimembranza 13 Ponsacco 0587731755

### RELAZIONE TECNICA

## Cap. I Premessa

Il vigente RU ed anche *Borgo Sommicchieri* (PA10) sono stati concepiti prima della crisi economica, in fase di piena “bolla edilizia”, quando l’offerta e la domanda di mercato rendevano fluido lo scambio dei beni.

L’operazione è stata modellata su equilibri e su parametri che di fatto oggi risultano profondamente mutati, la fattibilità è per questo adeguata/rapportata ad esigenze, emerse<sup>1</sup>, ben diverse da quelle originariamente individuate.

Lo studio e l’approntamento della lottizzazione, degli strumenti necessari a legittimare la trasformazione sul territorio, è fase più recente, iniziata in un periodo dove gli operatori, l’imprenditoria, i progettisti, hanno dovuto e devono, in maniera del tutto nuova ed estesa, far fronte:

- ad incertezze operative;
- a difficoltà diffuse di accesso al credito;
- ad un crollo nello scambio dei beni;
- ad un drastico innalzamento dei rischi;

in breve a nuove regole di mercato tutt’ora in fase di definizione.

Non si tratta di *trend* legato ad un periodo consolidato bensì ad una mutazione epocale dove sono in atto comportamenti di per sé variegati, ma non per questo contraddittori, apportanti effetti sociali:

- sul lavoro;
- sugli spostamenti delle persone e delle merci;
- sullo stile di vita;
- sulle risorse;
- sulle azioni a difesa di una integrità del singolo e della famiglia.

*Tutti, indipendentemente dalle riserve a disposizione, si trovano a fronteggiare nuove criticità, per le quali la nostra generazione non ha grandi esperienze di*

---

<sup>1</sup> Già rese note col parere preventivo

*comportamento. Le maggiori difficoltà stanno colpendo chi ha avuto alta propensione al rischio in base ai vecchi parametri, chi non ha flessibilità strutturale, chi ha scarsa reattività; molti impegni pregressi, che pure hanno prodotto redditività, non sono oggi più sostenibili.*

Questo scenario induce a nuovi ragionamenti, a nuove sensibilità concettuali ed operative, traduce i suoi effetti generali anche su un'iniziativa locale come *Borgo Sommicchieri*, anzi l'atipica dimensione del comparto acuisce l'esigenza di rompere i riferimenti ad una prassi consolidata d'intervento per definirne una che non si limiti al progetto delle trasformazioni territoriali ma sia associata alla procedura di fattibilità, alle tendenze in atto, al progetto di un rapporto con gli Enti<sup>2</sup> che sappia cogliere queste novità, spuriando contrapposizioni ed arroccamenti, anzi concentrandosi sulla condivisione di una nuova prassi veramente collaborativa e d'aiuto alla realizzazione di una parte *nuova di città*, confermando la tendenza, contenuta anche nelle più recenti normative nazionali, che indirizza ad un nuovo rapporto, ad una nuova integrazione di programmi, tra pubblico e privato.

E' nella consapevolezza di queste mutazioni e criticità ma anche di positive e sensibili attese che il gruppo di lavoro ha accettato la sfida, sviluppando la proposta per costruire "*Borgo Sommicchieri*".

La volontà è di associare al nome di Ponsacco un modello positivo, distante dagli interventi lottizzatori recenti, creare un parte di città che generi interesse a risiedervi ma anche scambio e incontro secondo le moderne esigenze di vita.

---

<sup>2</sup> preposti alle valutazioni normative

## Cap. 2 Macro contesto

Ponsacco ha nella Valdera una collocazione di privilegio e costituisce un' importante porta d'ingresso verso la piana pisana, lungo una linea dove il sistema collinare, con le sue ultime propaggini e con le valli del Cascina e dell'Era, confluisce nella pianura più ampia della Toscana.

Ponsacco ancor più di Pontedera è dal punto di vista morfologico chiave di una importante variazione di sistema, infatti dal Capoluogo ha inizio: a sud il sistema collinare Iarigiano/cascianese, a sud-est e ad est il sistema collinare dell'alta valle dell'Era e quello pontederese, ad ovest l'ampia pianura verso Livorno, a nord la piana di Pontedera che s'incrocia con l'asse Pisa-Firenze.

Non a caso la morfologia fisico-insediativa di zona avalla le più recenti esigenze di comunicazione veloce con il passaggio della SSGC FI-PI-LI che in prossimità di Ponsacco si dirama verso Pisa e verso Livorno.

Ponsacco, con i caselli della FI-PI-LI Pontedera\_ovest e Pontedera-est, è ben relazionata alla più importante rete stradale nazionale, ciò individua anche le preminenti direttrici di scorrimento del capoluogo:

- In attraversamento est-ovest o viceversa: a)l'antica via pisana, attuale via Prov.le di Gello; b)l'antica via Salaiola, attuale via Valdera C.; c)la variante n. 439 Sarzanese, di recente formazione;
- In attraversamento sud-nord o viceversa: d)l'antica via livornese, attuale via delle Colline per Livorno; e)l'antica via per Pontedera, attuale via Valdera P.; f)il breve tratto del più ampio attraversamento nord-sud, attuale via Caduti di Nassirya.

Proprio quest'ultimo (breve) attraversamento, oggi in funzione da via Togliatti a via Prov.le di Gello, dovrà essere esteso in direzione sud fino a collegarsi con la rotonda del Poggino e in direzione nord, incrociando via Europa, con l'attuale Sarzanese-Valdera in direzione Pontedera.

Studio Arch BRACCI  
Studio Arch. SORDI&CHIARUGI  
Studio Geom.. BENDINELLI&CAROTI

via Borsellino 4 Ponsacco 0587732741  
via Bagnaia 7/a Ponsacco 0587731149  
v.le Rimembranza 13 Ponsacco 0587/731755

La lottizzazione *Borgo Sommicchieri* (PA10) è programmata/allocata in fregio al prolungamento sud, estensione dell'attuale via Caduti di Nassirya.

La strategia programmatoria del RU associa all'attuazione del comparto la realizzazione di un'importante opera pubblica viaria che, in più fasi, dovrà collegare la rotatoria del Poggino con la via Valdera P., migliorando l'attraversamento nord-sud del Capoluogo tutt'oggi deficitario rispetto a quello est-ovest.

La valenza urbana/infrastrutturale di *Borgo Sommicchieri* ne acclara le attese funzionali/destinazionali nello sviluppo urbano del Capoluogo, facendolo emerge come uno degli elementi cardine dell'attuale RU, riconoscendogli ruolo di *leadership* su tutti i restanti PA d'iniziativa/attuazione privata.

### Cap. 3 Il progetto -Considerazioni generali

La soluzione proposta è frutto di un lavoro organico, articolato ed assai complesso prodotto, dal gruppo tecnico di lavoro, in varie fasi così compendiate:

- a. analisi urbana e di comparto sintetizzata con ideogrammi nella tav. 4;
- b. rilievo strumentale degli elementi fisici e degli artefatti;
- c. adeguamento normativo mirato alla migliore sicurezza stradale;
- d. sviluppi progettuali scaturiti dal confronto diretto con il 3° Settore e con l'Amm/ne Com/le, riassunti nei doc. prot. 0008845/2012, 0012783/2012, 0018912/2012;
- e. sviluppi susseguenti alla del. GM 40/2013 e al Programma *Ponsacco Quality Life (PQL)*;
- f. incontri svolti dal gruppo tecnico di lavoro con i Consulenti del Programma PQL sugli effetti tra piani attuativi e PQL;
- g. incontri svolti dal gruppo di lavoro con l'Assessore Floriano Baldacci e con il Sindaco Alessandro Ciccarelli, sugli indirizzi procedurali tra piani attuativi e PQL;
- h. sviluppo di sicurezze idrauliche e geologiche;
- i. contenimento dei consumi idrici ed energetici, limitazione nella impermeabilizzazione dei suoli;
- j. modellazione dell'intervento su nuove sensibilità di mercato e su una attuazione per fasi.

L'analisi e la progettualità, da subito, sono state suddivise e quindi trattate secondo due differenti scale dimensionali:

- del sistema urbano (*relazioni esterne*);
- del sistema di comparto (*relazioni interne*).

La scala urbana ha indotto alla catalogazione degli "agganci viari" (percorsi meccanizzati, ciclabili, pedonali) verificandone le influenze e le criticità, simulando le relazioni del PA10 con i comparti edificati, valutando le variabili e le valenze negli apporti con l'esterno.

La scala di comparto ha indotto a funzionalizzare i percorsi di penetrazione, alla collocazione dei parcheggi e del verde, alla individuazione delle preminenze (piazza e servizi) di comparto, agli effetti da skyline.

Le relazioni esterne con il sistema urbano hanno evidenziato:

- *“criticità di sicurezza stradale”*<sup>3</sup> con particolare riferimento alle geometrie, alla distanza dai fabbricati esistenti, alle modalità di ingresso e di uscita dal PA10, e questo ha portato ad un adeguamento, in larghezza, con leggera ripermetrazione della viabilità ovest di scorrimento, all’inserimento nelle zona di preminenza urbana di una rotatoria e, in altro punto, alla previsione di due brevi corsie una di decelerazione, per l’ingresso al comparto, una di accelerazione, per l’uscita, così da garantire adeguati livelli di sicurezza; criticità che hanno indotto ad una ripermetrazione del comparto con conseguente variazione della superficie territoriale, in aumento rispetto a quella indicata dalla scheda norma (vedasi tav. 1\_scheda di comparto in variante), senza apportare aggravii di carico urbanistico.
- *“effetti destinazioneali”* dovuti alla posizione/giacitura del PA10, influenzata da esigenze e vocazioni apportate dagli attraversamenti veicolari, palesandosi come una sorta di cuscinetto tra insediamenti esistenti compatti e la linearità del nuovo asse vario di scorrimento. Status che rafforza e asseconda la collocazione di servizi a spiccata riconoscibilità (emergenza/visibilità) sia verso la città sia verso il comparto lottizzatorio completandone il disegno e le funzioni in risposta ai residenti, non costringendoli per una semplice banalità commerciale allo spostamento veicolare. Analisi che diviene matrice bivalente, irrinunciabile, del progetto con requisiti idonei a dare risposte compiute sia alla scala urbana che a quella di comparto.

Le relazioni interne con il sistema di comparto hanno evidenziato:

- *“criticità di connessione al perimetro”* essenzialmente con via Rospicciano,

---

<sup>3</sup> Non adeguatamente risolte dalle previsioni di RU

Studio Arch BRACCI  
Studio Arch. SORDI&CHIARUGI  
Studio Geom.. BENDINELLI&CAROTI

via Borsellino 4 Ponsacco 0587732741  
via Bagnaia 7/a Ponsacco 0587731149  
v.le Rimembranza 13 Ponsacco 0587/731755

deficitaria per funzionalità del percorso meccanizzato ma anche per dotazione di spazi pubblici;

- *“criticità di accesso ai lotti”* dovuta ad un irrazionale/antieconomico sviluppo viario ma anche a rettifili di insicura lunghezza;
- *“esigenze di riconoscibilità del nuovo insediamento”* rafforzando l'identificazione degli spazi di servizio e di relazione da quelli della residenza (skyline).



#### Cap. 4 Analisi fisico/urbana del sito

Il *Gruppo* di lavoro ha avviato preliminarmente un' analisi fisico-urbana dalla quale sono emerse alcune preminenti peculiarità:

- L'ambito indagato costituisce zona marginale della *Pianura Pisana*, con lato "aperto" a ponente, verso la piana di sud-ovest del Capoluogo;
- I limiti del comparto (tratteggio blu) a nord, est e sud sono evidenziati da preesistenze edificate, il lato ovest è lato aperto segnato da minimi insediamenti sparsi e dalla previsione di un importante asse di scorrimento (tratteggio rosso) con valenza extra-comparto;

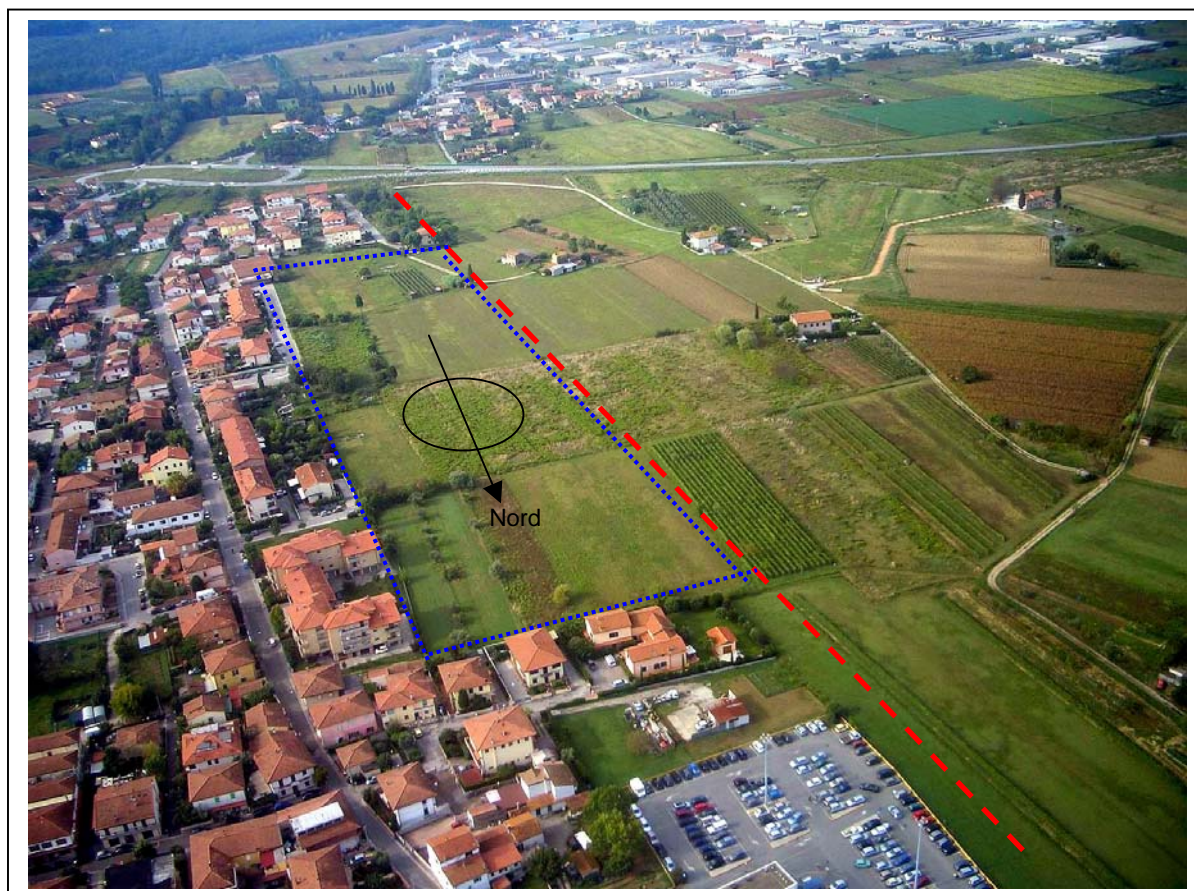


Foto 1 –Vista aerea



Foto 2 – Vista da satellite

- Il paesaggio risulta segnato da terreni pseudo-agricoli, parzialmente coltivati, a limitata piantumatura;
- I percorsi viari (vedasi foto 1 e 2) presentano differente gerarchia e funzione: a valenza urbana di penetrazione per il contorno edificato, extraurbana di scorrimento a sud in prossimità del confine comunale, locale-periferica di connotazione agricolo-rurale a ovest;
- I perimetri edificati evidenziano un rapporto, tra resedi ed edifici, perlopiù vocato alla soluzione “interna o tergale”, il rapporto primario è normalmente svolto sul fronte strada;
- Pur segnato da soluzioni meccanizzate, riferibili all’epoca d’insediamento, l’edificato esistente non necessita di alcuna aggiunta viaria, con funzione di accesso, ciò perché non sono presenti né “guasti urbani” né degradi urbanistici;
- Lo skyline presenta una dominante bi-piano, con due emergenze a 4 piani fuori terra (vedasi fig.3), il contesto conferma la vocazione residenziale della zona, ove si eccettui il laboratorio dismesso del comparto “art\_z”, contiguo ma esterno al PA10;

CONDOMINI



**Foto 3 –Skyline ad est del PA10**

- Il reticolo idraulico presenta scoline minori a deflusso sud-nord, oppure inverso, sfocianti in capofossi trasversali a scorrimento ovest-est, quest'ultimi allacciati al condotto primario di via Rospicciano defluente nel ricettore finale -Fossa Nuova- a scorrimento est-ovest. La messa in sicurezza della valle del bacino Cascina ha normalizzato la raccolta meteo della Fossa Nuova riversando effetti positivi sul comparto PA10;



Reticolo idraulico

- Conseguentemente risulta mitigata la pericolosità idraulica con classe PI\_2 a nord (colore blu) e PI\_1 a sud (colore celeste), nei limiti emersi dallo studio idrologico-idraulico di supporto al progetto, allegato agli elaborati del PA10 ;



**Pericolosità idraulica**

- I terreni di comparto presentano, nella loro interezza, pericolosità geomorfologica “media G2”, idonea all’edificazione (vedasi tav. 1 studio geologico-tecnico di fattibilità di supporto al PA10);
- Il perimetro delle proprietà non pone alcuna criticità sui lati nord e ovest, mentre ad est si ravvisa opportuno salvaguardare tutte le recinzioni consolidate, così come a sud appare opportuno estendere i limiti del PA10 inglobando aree residuali che costituiscono, da tempo, unico corpo con terreni inclusi nel medesimo comparto;
- I rilievi strumentali di dettaglio hanno permesso una collocazione precisa di tutti i manufatti e di tutti gli edifici esistenti, evidenziando necessità di adattamento della viabilità di scorrimento ovest, prevista dal piano attuativo, al fine di garantirne, in alcuni casi, la minima distanza di mt. 5,00 ma anche un accesso e un uscita sicuri dal comparto (salvaguardia e sicurezza) inserendo una rotatoria e corsie di accelerazione e decelerazione;
- Gli esistenti servizi di rete elettrica non individuano riconversioni e/o spostamenti di linee aeree a media o alta tensione;
- L’orografia pressochè piana (21,5 mt slm) non apporta alcuna criticità né induce ad apprezzabili alterazioni dell’originario piano di campagna;
- I lati corti del comparto orientati a nord e a sud, non aiutano al migliore sfruttamento dell’energia solare;
- La posizione geografica ed orografica individua il regime dei venti dominanti dai quadranti orientali ed occidentali in accordo con le variazioni barometriche stagionali;
- La distribuzione areale delle piogge individua un modello pluviometrico sub-marittimo, fortemente influenzato dal vicino litorale;
- La scarsa piantumatura di zona induce ad un allocamento di piante autoctone, conformi al piano del verde, d’alto o medio fusto, preminentemente a foglia caduca, per filtrare d’estate la luce/il calore solare e per godere d’inverno dei benefici e dei contributi dovuti all’irraggiamento;

Studio Arch BRACCI  
Studio Arch. SORDI&CHIARUGI  
Studio Geom.. BENDINELLI&CAROTI

via Borsellino 4 Ponsacco 0587732741  
via Bagnaia 7/a Ponsacco 0587731149  
v.le Rimembranza 13 Ponsacco 0587/731755

- La prossimità al suolo delle falde d'acqua sotterranea induce ad un utilizzo rispettoso della risorsa alleggerendo il consumo dall'acquedotto non solo per l'irrigazione dei prati ma anche per le utenze che non necessitano di alcuna qualità potabile, con contributi desumibili anche dai depositi di recupero dell'acqua piovana;
- L'indagine geologico-tecnica di fattibilità, ha fornito interessanti risultati sulla qualità dei terreni e sulla loro permeabilità, utilizzati per rapportare/relazionare le finiture esterne dei suoli e le pavimentazioni non tanto ai normali limiti teorici bensì ai dati realmente acquisiti in sito;
- La dislocazione dei servizi a rete, dopo le preliminari indagini di estensione svolte con gli Enti fornitori e dopo la richiesta dei pareri è stata sviluppata secondo le indicazioni/prescrizioni fornite al momento di presentazione del PA.

## Cap. 5 Scelte progettuali

### ▪ Sulla variante contestuale

Le prescrizioni di RU sono indicazioni normative che in una procedura ordinaria costituiscono limiti fondamentali del piano attuativo ma è ovvio che attengono a valutazioni generali di Piano propedeutiche all'attuazione.

Se dal lavoro di dettaglio, del piano attuativo, emerge l'esigenza di adeguare alcune prescrizioni scaturisce allora la condizione per rivalutarne gli effetti, correggerne gli equilibri mediante procedura di variante al RU contestuale all'approvazione del PA.

Le scelte progettuali, desunte da un'analisi progressiva del luogo, delle destinazioni, dei gravami urbanizzatori, delle attese di collocazione ed utilizzo dei beni programmati nel PA10, hanno evidenziato, in più fasi, che alcune prescrizioni della scheda-norma dovevano essere equilibrate, appunto mediante la procedura della variante contestuale.

Tali necessità, emerse a più riprese, sono state oggetto di segnalazione all'Amministrazione Comunale sia con comunicazioni scritte, anche attraverso il monitoraggio del Ru, sia con osservazioni scaturite, nella fase interlocutoria, durante gli incontri avvenuti nella sede municipale.

Le esigenze della variante contestuale al RU sono, tutte di minima entità, in parte dovute ad esigenze di sicurezza stradale ed in parte riassunte nella tav. 1 dove la scheda di comparto PA10 di variante è posta a confronto con quella oggi vigente e dove i parametri urbanistici in modifica sono evidenziati con scritta in colore rosso. Le motivazioni, in calce compendiate, assumono rilevanza di mero adeguamento senza alterazione del disegno urbano preconfigurato, rispondendo coerentemente alle finalità del PS.



▪ Sulla presenza dell'area servizi

L'Amministrazione sa che, nelle primissime fasi di lavoro, è stato posto, da una minoranza dei lottizzanti e dal tecnico fiduciario, forte accento critico sulla destinazione a servizi in ragione alle complessità attuative di localizzazione, di socialità condominiale, di apprezzamento sul mercato immobiliare, di rischio collegato alla fiscalità.

Di contro i componenti del gruppo tecnico di lavoro, firmatario della presente proposta progettuale, in maniera aperta, caparbia ma con atteggiamento sensibile alle implicazioni, hanno rilevato l'importanza di una tale destinazione, delle relazioni con gli spazi di aggregazione che normalmente i servizi richiedono, della loro capacità di catalizzare l'energie che sottendono alla formazione degli spazi cittadini e condividendo la prescrizione della scheda-norma, hanno conformato e confermato tale destinazione come elemento forte del PA10 "*Borgo Sommicchieri*".

Il pubblico interesse che ne deriva non può in alcun modo trovare compensazione in una lottizzazione monofunzionale residenziale, tale indirizzo, pluri-funzionale, è la prima scelta progettuale, con rilevanza interna ed esterna al comparto, capace di innovare e rinnovare la città.

▪ Sulla doppia matrice comparto/città

La lettura del contesto urbano, delle relazioni con il territorio, degli effetti attesi e/o aggiunti dal PA10, come annunciato nel Cap. 3, si è incentrata:

- a) sulle relazioni interne al comparto;
- b) sulle relazioni esterne con le connessioni date dalle preesistenze urbane, con le infrastrutture di breve o medio-ampio raggio.

La tav. 4 con semplici schemi e ideogrammi riassume alcuni "perché progettuali".

Il PA10 ha funzione bivalente: una che si identifica con il comparto segnato da un

economia parsimoniosa (sviluppo delle penetrazioni, aggregazione degli spazi pubblici, uso delle risorse), l'altra identificata con la piazza, il luogo di scambio ed aggregazione, i servizi, che marca la gerarchia del comparto e della città, assolvendo a necessità di sosta, di identità e di facile scorrimento. Questa è la seconda scelta progettuale strettamente intessuta con la prima, con rilevanza interna ed esterna al comparto.

La relazione con le preesistenze urbane, contigue e nel breve raggio, evidenzia l'interdipendenza del PA10 con la via Rospicciano, percorso minore, di ridotta larghezza, che male coniuga lo scorrimento dei veicoli con una presenza rigida, e marginale, degli edifici.

Senza bisogno di particolari convincimenti il PA10 diviene occasione e luogo di connessione tra via Rospicciano e l'arteria ovest di progetto, inclusa nel PA, con vie di uscita qualificate da un doppio sistema lineare, verso ovest, di spazi pubblici (viabilità, verde, parcheggi). Questa è la terza scelta progettuale, con rilevanza interna ed esterna al comparto.

▪ Sulla collocazione degli spazi pubblici o a valenza sociale

La collocazione degli spazi pubblici in una lottizzazione può assumere valore circoscritto al solo quartiere oppure valore aggiunto alla città, quando riesce ad assumere significato di relazione tra più aree, quando diviene spazio urbano fluente nonché sistema pubblico di relazione.

Nel rispetto delle prescrizioni e degli orientamenti alla progettazione (vedasi scheda di comparto tav. 1 e tav. 5) la collocazione del verde ha dovuto soggiacere ad una duplice esigenza:

- Svilupparsi intorno ad un edificato di qualità;
- Garantire un filtro di protezione dalla nuova viabilità;

mentre l'area della nuova Caserma dei Carabinieri (standard), assolvendo anche ad esigenze di funzionalità ed identità, è stata localizzata in connessione con la viabilità principale ed il sistema degli spazi pubblici.

**E' da evidenziare che la funzione di filtro e protezione dalla viabilità primaria è assoluta secondo le risultanze delle tavv. grafiche e più precisamente:**

- Nel comparto A (piazza e edificio a servizi, vedi tav. 6) con filare di alberi di media grandezza (vedi piano del verde) collocati ad interasse medio che eviti la cortina, ciò è coerente con l'esigenza di un filtro e di una protezione moderati e con l'esigenza di visibilità richiesta dalla zona servizi, costituendo emergenza strategica della città;
- Nel comparto B (residenziale, vedi tav. 6) con doppio filare di alberi di media grandezza (vedi piano del verde) collocati (filare interno) lungo la viabilità primaria ad interasse stretto con effetto cortina, e al margine ovest del comparto B (filare interno) lungo una superficie privata vincolata a verde, ciò è coerente con l'esigenza di massimo filtro e massima protezione del quartiere e degli insediamenti, garantendo una fascia pubblica di mt 10 ed una privata di mt 10 su quest'ultima la sistemazione ed il mantenimento a verde saranno garantiti con apposito vincolo trascritto c/o la C.RR.II. di Livorno, così da risultare trasparente ed opponibile ai terzi;
- Nel comparto F (caserma Carabinieri e parcheggio, vedi tav. 6) con semplice filare di alberi di media grandezza (vedi piano del verde) collocati ad interasse medio che eviti la cortina, ciò è coerente con l'esigenza di visibilità e identità della Caserma ed anche con il massimo filtro e la massima protezione del comparto D (residenziale), posto a grande distanza dalla viabilità primaria e comunque schermato dalla progressione di filari disposti lungo il parcheggio e lungo via Mameli.

La soluzione del verde risulta coerente con il PS, tav. 4 delle invarianti strutturali e con le omonime norme art. 10.

Nella tav. 4 l'ideogramma evidenzia che due, delle tre, connessioni dipartenti da via Rospicciano sono associate ad un sistema pubblico di spazi con legami che rafforzano la preesistenza urbana con il nuovo (piazza e servizi, verde centrale, parcheggi e verde di filtro lungo l'arteria di scorrimento ovest), ad evitare un assorbimento chiuso e totalizzante da parte del quartiere.

Anche gli spazi a valenza sociale (piazza e servizi) sono localizzati dove ci si attende che siano e cioè in testa alla lottizzazione, a rafforzare un' emergenza di città che da

tempo si va distinguendo con una serie di servizi anche d'interesse sovracomunale (poliambulatorio, Misericordia, Fratres, servizi affini, posta, banche, etc.).

Scelte progettuali che sono conseguenza di una semplice ma attenta lettura urbana, non certo di casualità o di astratte soggettività, costituisce esempio l'inserimento di un filtro di verde ambientale nella parte terminale sud-est del PA, necessario ad eliminare incoerenze insediative tra il vetusto laboratorio ex Agostini ed il nuovo edificio del lotto 25 (vedasi tav. 6) .

▪ Sulla sicurezza richiesta dal codice della strada

In coerenza con quanto riferito al Cap. 3, migliorando le previsioni del RU e perseguendo una migliore sicurezza del principale percorso meccanizzato, è stato programmato l'inserimento di una rotatoria nel punto di connessione strategica con il PA10, cioè in prossimità dell'area a servizi con piazza, mentre in immissione da via Rodani e in uscita verso via Toscanelli sono state rispettivamente previste una corsia di accelerazione ed una di decelerazione.

L'unico nodo che assolve alla doppia funzione di immissione ed uscita dal PA è la rotatoria, che garantisce in sicurezza l'identità gerarchica di porta d'ingresso e di uscita da "*Borgo Sommicchieri*".

Nelle stesse more di sicurezza e di funzionalità stradale s'inserisce l'allargamento viario, non previsto dal RU, contiguo lato sud al Vpu 84.

▪ Sullo skyline, sullo sviluppo e sulla discontinuità viaria

Le scelte progettuali di "*Borgo Sommicchieri*" si sono soffermate su aspetti di identità urbana e tipologica ravvisando uno skyline a maggiore altezza nella zona servizi (vedasi tav. 4), una dislocazione dei percorsi viari sud-nord su due assi (percorso discontinuo), un collegamento a viale tra la piazza dei servizi ed il verde attrezzato centrale al PA10, un contenimento dello sviluppo viario di penetrazione ai lotti, scelte che individuano una precisa identità del quartiere ed aggregazione di componenti di un unico sistema.

La viabilità, perseguendo parsimonia economica pubblico-privata, è strettamente limitata alle esigenze funzionali del PA10 ed alle connessioni tra la nuova arteria di

scorrimento, posta al margine ovest, con la via di Rospicciano.

L'Amministrazione Comunale, in occasione di una delle prime riunioni, aveva sensibilizzato sull'opportunità di valutare l'inserimento di un ulteriore percorso viario contiguo al comparto "gx".

Il gruppo di lavoro ha analizzato il suggerimento arrivando ad una conclusione: limitandosi ad una valutazione sul pubblico interesse tale percorso non andrebbe né a soddisfare o migliorare alcuna necessità funzionale del PA10 né a migliorare le esigenze di sicurezza dei percorsi meccanizzati; anzi la funzione sarebbe limitata ad esigenze private di accesso sulle corti interne di un comparto, appunto il "gx", che di fatto risulta saturo, inoltre la spesa conseguente aggrava la fattibilità/sostenibilità attuativa della lottizzazione e quella futura di mantenimento di un percorso e dei suoi servizi a rete, caricando la collettività di una spesa ingiustificata.

A seguito dell'analisi svolta la scelta induce razionalmente, economicamente, perseguendo il più ampio pubblico interesse, ad evitare tale aggravio, il suggerimento ha comunque indotto all'inserimento di un percorso pedonale pubblico inerposto tra il comparto C ed il "gx".

- Su altre scelte di qualità fruitiva

La soluzione progettuale risultante dagli elaborati si fonda su alcuni elementi imprescindibili e su alcuni requisiti qualitativi tutti scaturiti da valutazioni, di dettaglio, effettuate e condivise all'unanimità dal gruppo tecnico di lavoro, così compendiate:

1. bassi consumi delle fonti, buona fattura dei componenti, bassa manutenzione, integrazione degli edifici con gli impianti visibili (solare, fotovoltaico, etc.), sistemazione delle superfici degli spazi pubblici a basso impatto, garantendo massima permeabilità all'acqua meteo, economico mantenimento della risorse;

2. esigenza di privacy; dotazione di terrazzi arredabili, rapporto con il verde; prossimità a spazi di sosta;
3. coerenza delle recinzioni, degli infissi, dei diaframmi esterni di oscuramento, dei pluviali, delle pavimentazioni esterne, degli alloggi dei misuratori del consumo dei servizi a rete; assonanza del manto di copertura;

Per ulteriori dettagli si rinvia alle norme tecniche di attuazione del PA.

- Sulla sintesi finale dei parametri attuatori

Richiamandosi alle criticità elencate nei precedenti paragrafi, all'esigenza di eliminare ogni ostacolo non coerente con le finalità realizzative individuate dagli strumenti della pianificazione comunale, sono di seguito individuati i parametri attuatori del comparto PA10 e che per rilevanza assumono carattere di imprescindibilità:

- a) la realizzazione di "*Borgo Sommicchieri*" è da suddividere in tre fasi funzionali corrispondenti ad altrettanti sub-comparti: sub-comparto sud, sub-comparto nord, sub-comparto centrale (vedasi relazione specifica sui sub-comparti ed il cronoprogramma;
- b) l'area riservata alla caserma dei carabinieri, quale pubblico servizio d'interesse generale, è individuata come standard;
- c) le opere di urbanizzazione (standards e viabilità) sono realizzate direttamente dai lottizzanti a scomputo totale del contributo di urbanizzazione primaria e con scomputo parziale (50%) del contributo di urbanizzazione secondaria, art. 127 della LRT 1/2005 (vedasi doc. sostenibilità economica);

- d) la geometria e le dotazioni (servizi a rete, regimazione acqua meteo) dell'asse di scorrimento ovest risponde dimensionalmente alla strada "C" extraurbana secondaria in ambito urbano, risulteranno coerenti con l'esistente via Caduti di Nassirya;
- e) salve le modalità e le garanzie individuate dall'Amm/ne Com/le, le opere di urbanizzazione saranno realizzate funzionalmente ad ogni fase attuativa ed insieme all'edificazione dei lotti (vedasi relazione sub-comparti e cronoprogramma);
- f) fermi restando gli standards di lotizzazione previsti dal progetto la SUL residenziale o a servizi ed i relativi volumi del PA (vedi scheda di comparto) potranno essere oggetto di cessione al Programma PQL, ove comunque tale programma venga attuato dalla Pubblica Amministrazione, ciò realizza coerenza con la del. GM 40/2013.

Valutazione a parte per la quale si produce specifico documento sulla *sostenibilità economica della lotizzazione* è quella relativa all' esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione (standards e viabilità) ed alle esigenze, oggettive, di scomputo tema più volte trattato durante gli incontri diretti svolti con la Giunta Municipale e con il 3° Settore ma che mai è giunto a precisa conclusione. Nel documento sulla *sostenibilità economica della lotizzazione* sono riassunte le motivazioni che persistono e portano il *Gruppo tecnico di lavoro* a richiedere oltre allo scomputo ordinario della primaria anche quello parziale, in percentuale, sulla quota tabellare attribuita alla urbanizzazione secondaria, art. 127 della LRT 1/2005.

### Verifiche urbanistiche

In primo luogo, trattandosi di proposta firmata non dalla totalità dei proprietari del PA10, viene dimostrato il raggiungimento della maggioranza assoluta ai sensi dell'Art.66 L.R. n°01/2005 sulla base dei "dati identificativi delle proprietà inserite nel macrocomparto e del "calcolo dell'imponibile catastale risultante dalle visure catastali ( vedi Tav. Piano Particellare).

#### INDIVIDUAZIONE DEGLI AVENTI TITOLO FIRMATARI DELL'ISTANZA

Ai sensi dell'Art.66 della L.R. n.01/2005 "Consorzi per la realizzazione dei piani attuativi" viene , di seguito, dimostrato che i proponenti l'istanza rappresentano la maggioranza assoluta del valore dei beni, calcolata in base all'imponibile catastale.

Comune di Ponsacco millesimi 33,983‰

<b>Proponenti la presente istanza</b>	<b>millesimi</b>		<b>ALTRI</b>	<b>millesimi</b>
BARSOTTI Giuliano e altri	8,481‰		AGOSTINI Annamaria e altri	13,436‰
EFFEGI Team srl	180,963‰		F.lli BELLUCCI (ex Dolfi)	54,356‰
FERRETTI Costruzioni S.r.l.	1,312‰		DOLFI Brunero e altri	141,442‰
FIORENTINI Ida	67,646‰		FIORENTINI Renzo	122,351‰
NOTARI e altri	86,736‰		MARINAI Gianfranco	37,480‰
PUGI Mariella	14,864‰		PUGI Pietro	14,864‰
TEDESCHI Sereno	222,086‰			
<b>Totale proponenti</b>	<b>582,088‰</b>		<b>Residuo altri</b>	<b>383,929‰</b>

<b>Proponenti</b>	<b>582,088‰</b>	Quota dei soggetti privati proponenti e di quelli pubblici, che hanno promosso con il RU l'attuazione del P.A.10	<b>616,071‰</b>
Comune di Ponsacco	33,983‰		



Altri	383,929‰	Quota Residuo	383,929‰
-------	----------	---------------	----------

**CARATTERISTICHE PROGETTUALI INCIDENTI SUGLI ASPETTI NORMATIVI**  
Per i motivi evidenziati in relazione, a seguito della ripermimetrazione del PA10, l'intera area territoriale anziché mq.53.066 (scheda vigente) ha assunto la consistenza di mq.56.787 (scheda di variante); tuttavia tale incremento non produrrà alterazioni del carico volumetrico complessivo indicato nella Scheda comparto P.A.10 prevista dal R.U.

La maggior consistenza della Superficie Territoriale (S.t.) del P.A.10, rispetto alle previsioni del R.U, è causata: dalla reale maggiore superficie della viabilità di scorrimento (incremento circa mq.1950); dall'inserimento della rotatoria; dalla necessità di adempiere gli obblighi del Codice della strada, in riferimento alle fasce di rispetto stradali (distanza dagli edifici m.10,00), che apporta minima variazione orientata del braccio sud della strada di scorrimento; dalla inclusione di aree residuali, costituenti corpo unico con terreni inclusi nel piano attuativo, altrimenti avulsi dall'utilizzazione delle risorse territoriali.

In analogia ad alcune previsioni assimilabili del R.U, all'interno del PA10 è inclusa una fascia di rispetto, destinata a verde privato e quindi in edificabile, a tutela dell'edificio ex produttivi ricadente nel comparto "art\_z".

In conformità con la "Scheda-norma del P.A.10" il Volume massimo edificabile, pari a mc.53.066, rimane inalterato, ne consegue a fronte dell'incremento della Superficie Territoriale S.t., un Piano Attuativo meno intensivo, passando l'Indice Territoriale I.t. da 1 mc/mq a  $I.t. = 0,93447 = (mc.53.066 : mq.56.787)$ .

Analogamente rimane immutata la Superficie Utile (S.utile)=mq.17.689.

Coerentemente alle osservazioni depositate, dai tecnici firmatari della presente istanza, prima e durante la fase di monitoraggio del R.U, viene proposta la riconfigurazione di alcuni parametri urbanistici evidenziati in tav. 1 nella scheda norma PA10 di variante.

Per tale motivo viene effettuata una duplice verifica urbanistica:

- a)rispetto agli standards urbanistici indicati dalla Regione;
- b)rispetto al parametro di standard riconfigurato per il PA10 (che tiene conto delle risultanze di altre schede-norma del R.U.).

Con maggior precisione: a) per la verifica regionale viene fatto riferimento al sovraordinato standard, di cui al D.M. n°1444 del 02/04/1968 (18 mq/abitante virtuale dove ogni abitante corrisponde a mc.100) incrementato del 50%, per cui si assume uno standard complessivo di mq.27/abitante virtuale (ogni mc.100); b) per la verifica rispetto al parametro di standard riconfigurato, concernente il parcheggio, il verde pubblico, le infrastrutture viarie ed il verde privato, viene assunto come parametro da rispettare il 55% della Superficie Territoriale (mq.31.232,85), per cui la Superficie Fondiaria assume la consistenza del 45% della Superficie Territoriale (mq.25.554,15).

Il ridimensionamento del carattere intensivo del P.A.10, in primo luogo determinato dalla riduzione dell'Indice territoriale, risulta poi accentuato dall'incremento della Superficie Fondiaria S.f. che appunto consente la ripartizione della volumetria complessiva su una superficie maggiore, configurando un Indice Fondiario medio I.f.m. moderatamente superiore a 2 mc/mq (mc.53.066:mq.25.554,15) assai inferiore all'Indice Fondiario previsto nella Scheda di Comparto (2,5mc/mq).

In merito al carico urbanistico, a fronte di un Volume Massimo (V max mc.53.066) inalterato, viene prevista la modifica del rapporto intercorrente tra il volume destinato alla residenza e quello destinato ai servizi, riducendo la quantità di quest'ultimo al 15% del volume complessivo; conseguentemente il volume residenziale max viene rettificato a mc.42.453 (= mc.53.066 x 80%), mentre il volume destinato a servizi privati e pubblici rimane invariato a mc. 10.613 (=mc.53.066 x 20%), vedasi tabella e specifiche di tav. 7.

Per effetto di quanto sopra espresso, rapporto tra Volume residenziale e Volume massimo (80%) il carico urbanistico residenziale relativamente agli abitanti virtuali (N.ab.), i quali ai sensi dei parametri del R.U. (mc.156xab.), vengono confermati, come da scheda, in  $272 = (mc.42.453:mc.156/ab)$ .

Ai sensi del D.M. 02/04/1968 n°1444 Art.3 lettera b), l'area destinata alla caserma dei Carabinieri è inclusa tra le aree per attrezzature di interesse comune, dunque fa parte degli standard urbanistici, quindi resta esclusa dalla pertinenza della Superficie Fondiaria.

Conformemente alla volontà manifestata dalla Pubblica Amministrazione, in occasione dei vari incontri effettuati con questo gruppo tecnico di lavoro, il progetto valorizza il polo a servizi programmato dal PA10, che si focalizza in prossimità a Via Togliatti e

in contiguità con il supermercato COOP. L'intera configurazione architettonica del comparto A, misto servizi/residenza, con la piazza annessa sono funzionali non solo al quartiere ma anche alla città, rispondendo così ad una precisa volontà espressa in più occasioni dalla Pubblica Amministrazione. In tale contesto viene previsto un Progetto Unitario d'Intervento per il comparto A, connotato dall'instaurarsi di un rapporto di comunione tra lottizzanti, su un piano di assoluto rigore nella equità di trattamento (ricomposizione fondiaria), assimilabile ad un rapporto consorziale. Ne consegue un indice fondiario, pur suddiviso tra comparto A e comparti residui, conforme sia alla scheda norma ma anche non discriminante ai fini del perseguimento del metodo perequativo che soggiace alla ricomposizione fondiaria, ai sensi della Risoluzione emanata dalla Direzione centrale dell'Agenzia delle Entrate N.1/E del 04 gennaio 2012.

Altre nostre pregresse proposte, qui confermate, hanno riguardato la modifica del Rapporto di Copertura (R.c.max), con aggiustamento al 35% anziché al 30%, l'aumento dell'Altezza max ammissibile (H.max) estesa a mt 12,50 limitatamente al comparto A (servizi/residenza), permanendo sugli altri comparti l'H max di mt 10.

Il rispetto delle distanze tra edifici risponde ai criteri di inderogabilità fissati dal DM 1444/1968 mentre per la distanza dai confini, limitatamente al porticato di uso pubblico, programmato nel comparto A, è richiesta deroga alla distanza ordinaria minima di m.5,00.

Si evidenzia che per la strada di scorrimento, limite ovest del PA10, è stata effettuata verifica ai sensi del Nuovo Codice della Strada, secondo il quale, detta viabilità appartiene al tipo C in ambito urbano, cui corrisponde una fascia di rispetto dagli edifici non inferiore a mt.10,00 ampliata a 12 mt. Nella soluzione progettuale proposta.

Ai sensi dell'Art.10 comma 4 delle N.T.A del R.U, il numero delle abitazioni viene preliminarmente determinato, in via puramente indicativa, in funzione del numero dei posti auto destinati alla residenza previsti nei parcheggi pubblici, pari a n°177.

Studio Arch BRACCI  
Studio Arch. SORDI&CHIARUGI  
Studio Geom.. BENDINELLI&CAROTI

via Borsellino 4 Ponsacco 0587732741  
via Bagnaia 7/a Ponsacco 0587731149  
v.le Rimembranza 13 Ponsacco 0587/731755

Per il comparto A oltre al rispetto della quota parcheggi, di cui alla L.122 inerente residenza e servizi, sono stati previsti parcheggi privati in quantità sufficiente anche per porzioni di strutture di media vendita, ovviamente sono stati previsti appositi parcheggi pubblici relativi alla stessa funzione dei servizi.

#### TABELLA URBANISTICA

DATI DI PROGETTO

SUPERFICIE TERRITORIALE mq.56.787

<b>AREE PRIVATE EDIFICABILI</b>				via Borsellino 4 Ponsacco 058773274
<b>Consistenza Comparti urbanistici e Indici edilizi ammissibili</b>				via Bagnola 7/a Ponsacco 0587731149
				v.le Rimembranza 13 Ponsacco 0587731755
Comparto A	S.F. mq. 6.230	R.c. 35% = mq. 2.180,5	H max m.12,50	Distanza confini privati m.7,50
<b>Misto: Servizi, commerciale - direzionale - residenza</b>				
Servizi mc.4.559,90 = I.f. 0,7319... mc/mq. Residenza mc.10.322,90 = I.f. 1,6569... mc/mq. I.f. complessivo = 2,3888... mc/mq.				
Comparto B	S.F.mq.5.278	R.c.35%=mq.1847,3	lf.1,8mc/mq = mc.9.500,40	H.max m.10,00 Distanza confini m.5,00
<b>Residenziale - direzionale</b>				
Comparto C	S.F.mq.5.146	R.c.35%=mq.1801,45	lf.1,8mc/mq=mc.9.262,80	H.max m.10,00 Distanza confini m.5,00
<b>Residenziale - direzionale</b>				
Comparto D	S.F.mq.6.728	R.c.35%=mq.2354,80	lf.1,8mc/mq=mc.12.110,40	H.max m.10,00 Distanza confini m.5,00
<b>Residenziale - direzionale</b>				
Comparto E	S.F.mq.2.172	R.c.35%=mq.760,20	lf.1,8mc/mq=mc.3.909,60	H.max m.10,00 Distanza confini m.5,00
<b>Residenziale - direzionale</b>				
<b>TOTALE AREE PRIVATE EDIFICABILI</b>		<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	mq.25.554	
		<b>SUPERFICIE COPRIBILE</b>	mq._____	
		<b>VOLUME RESIDENZIALE</b>	mc.45.106,10	
		<b>VOLUME SERVIZI</b>	mc. 4.559,90	
<b>SUPERFICIE AREE OGGETTO DI CESSIONE ALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE</b>				
Comparto F Caserma Carabinieri	R.c.35%=mq.____	Volume mc.3.400	H. max. m.10,00	Standard mq.1470
piazzola ecologica				mq. 19
parcheggi pubblici	residenziali (posti auto 177)		mq.3.058,57	mq. 3.806,57
	per servizi (posti auto 28)		mq. 748	
verde pubblico	slargo fronteggiante via di scorrimento ovest		mq. 145,68	mq. 8.813,22
	piazza antistante comparto A		mq.1.854,70	
	verde viali, fascia verde e verde attrezzato		mq.5.084,48	
	pista ciclabile		mq.1.728,36	
Totale aree destinate alla qualità urbana (standard urbanistici)				mq.14.108,79
viabilità di scorrimento Ovest inclusa la rotatoria (strada di tipo C)			mq.9.049	
viabilità di quartiere carreggiata			mq.5.114,33	
marciapiedi			mq.2.719,88	mq.7.834,21
Totale infrastrutture viarie				mq.16.883,21
Totale aree pubbliche				mq.30.992
Verde privato non edificabile				mq. 241
<b>TOTALE SUPERFICI NON DESTINATE ALL'EDIFICAZIONE PRIVATA</b>				mq.31.233

Esternamente al macrocomparto P.A.10 viene previsto un intervento di razionale ricucitura del tessuto urbano con Via Rospicciano, mediante la rettifica, in ampliamento, dell'esistente strada che fiancheggia il verde pubblico attrezzato (V.P.U.84).

#### PROGETTO UNITARIO COMPARTO "A" MISTO: SERVIZI/RESIDENZA

Come sopra menzionato, il conferimento di qualità architettonica integrata, ha implicato la predisposizione di un Progetto Unitario per il comparto A con destinazione mista; dunque le verifiche urbanistiche delle aree pubbliche per la residenza, vengono compenstrate con quelle relative ai parcheggi pubblici inerenti i servizi privati; a cui vengono poi aggiunte le verifiche in ambito privato inerenti: il parcheggio privato connesso alla sosta di relazione dei servizi, il parcheggio privato per il rispetto della L.122 sia per la residenza, sia per i servizi.

DATI DI PROGETTO: in via preliminare, a P. Terra vengono individuate superfici utili di media vendita aperte al pubblico pari a mq.470, altre superfici di vendita pari a mq.280, superfici non destinate alla vendita mq.40 (tot. mq.790); a P. Primo vengono individuate superfici direzionali utili pari a mq.145 (n°2 unità). agli effetti volumetrici la parte dei servizi corrisponde ad un effettivo volume complessivo di circa mc.3.800.

Relativamente all'impianto edilizio sono previsti n°6 gruppi scala dotati di ascensore, l'edificio si eleva su 4 piani fuori terra, sono previste n°36 abitazioni; agli effetti volumetrici, la parte residenziale corrisponde ad un effettivo volume complessivo di circa mc.10.300. Nel comparto A viene previsto un parcheggio privato di uso pubblico per i servizi commerciali, di mq.1017 di n°37 posti auto. Relativamente all'ambito privato, sono inoltre previsti n°90 posti auto di cui n°14 garage, la superficie di questo parcheggio esterno è di mq.2.136, la superficie utile dei garage è di mq.204 per una complessiva superficie a parcheggio pari a mq.2340.

#### VERIFICA PARCHEGGI COMPARTO A

PARCHEGGIO PRIVATO SERVIZI (USO PUBBLICO) ai sensi del D.P.G.R. 15/R del 2009

Per le strutture di media vendita (Art.22 comma 1 L.R.28/2005): 1,5 mq. per ogni mq. di superficie di vendita e 1 mq. per ogni mq. di superficie aperta al pubblico destinata ad attività complementari.

Servizi (mq.470x1,5mq.) + (mq.280x1mq.) + (mq.40 non aperte al pubblico) = mq.985 < mq.1017 in progetto

posti auto n°37 x 25 mq. cad.uno = mq.925 < mq.1017 in progetto

#### PARCHEGGIO PRIVATO RESIDENZA E SERVIZI

Ai sensi della Legge 122/1989 1 mq ogni 10 mc (viene escluso il volume dei garage: circa mc.850):

volume servizi mc.3800+Volume residenziale mc.9.450 = tot. mc.13.250

mc.13.250:10 mc/mq = mq.1325 < mq.2340 in progetto

Massimo numero di abitazioni previste: n°36

Ai sensi dell'Art.42 comma 3 del regolamento edilizio:

abitazioni n°36 x n°2 posti auto cad.una = n°72 posti auto

n°72 < n°90 posti auto in progetto

con i n°18 posti auto residui viene soddisfatta ogni altra possibile esigenza inerente la parte dei servizi commerciali e direzionali

#### PARCHEGGI PUBBLICI CONNESSI ALLA DESTINAZIONE DEI SERVIZI PRIVATI

(commerciale e direzionale) ai sensi dell'Art.10 comma 4 delle N.T.A. del R.U.

(mq.0,8 ogni mq. di superficie non residenziale)

parcheggio in progetto mq.748

Superficie utile commerciale mq.790 + Superficie utile direzionale mq.145 = tot. mq.935

Standard mq.935 x 0,8 = mq.748 parcheggio in progetto

parcheggio in progetto mq.748 = mq.748 standard

#### VERIFICA STANDARD URBANISTICI (DM 1444/1968)<sup>4</sup>

Volume residenziale mc.45.106,10:100 mc/ab. = abitanti virtuali di calcolo n°451

standard complessivo 27 mq/ab.= (18 mq/ab. x 1,5)

standard verde pubblico 13,5 mq/ab. = (9 mq/ab. x 1,5)

standard parcheggi pubblici residenziale 3,75 mq/ab. = (2,5 mq/ab. x 1,5)

standard verde pubblico abitanti n°451 x mq.13,5 = mq.6.088,50

+ standard parcheggi pubblici residenziali, abitanti n°451 x mq.3,75 = mq.1.691,25 +

standard parcheggi pubblici (servizi) mq.790 x 0,8 = mq. 632

standard residuo abitanti n°451 x mq.9,75 = mq.4.397,25 =

Totale standard complessivo, abitanti virtuali n°451 x mq.27 = mq.12.177,00

---

<sup>4</sup> incrementato del 50% come da indicazioni della Regione Toscana (quota volume per abitante 100 mc)

Studio Arch BRACCI  
Studio Arch. SORDI&CHIARUGI  
Studio Geom.. BENDINELLI&CAROTI

via Borsellino 4 Ponsacco 0587732741  
via Bagnaia 7/a Ponsacco 0587731149  
v.le Rimembranza 13 Ponsacco 0587/731755

IN PROGETTO		STANDARD REGIONALI	
verde pubblico, piazza e ciclabile	mq. 8.813,22	>	mq.6.088,50
parcheggio pubblico residenziale	mq. 3.058,57	>	mq.1.691,25
parcheggio pubblico servizi	mq. 748	=	mq. 748,00
piazzola ecologica e caserma (19+1470) =		mq.	1.489
TOTALE aree in progetto			
destinate al soddisfacimento della qualità urbana	mq.14.108,79	>	mq.12.177,00
			Totale standard leggi sovraordinate

VERIFICHE URBANISTICHE INERENTI IL REGOLAMENTO URBANISTICO  
REDATTE IN CONFORMITÀ AI CONTRIBUTI AL MONITORAGGIO DEL R.U.  
DEPOSITATI DAI SOTTOSCRITTI

Volume Servizi S.t. x I.t. x 15% = mc.7.959,90 di cui mc.3400 destinati alla caserma dei Carabinieri.

Volume Residenziale S.t. x I.t. x 85% = mc.45.106,10

Volume Massimo (V. max) = mc.53.066

Indice Fondiario complessivo comparto A: If = 2,3888... mc/mq.

Indice Fondiario costante per i lotti B - C - D - E If. = 1,8 mc/mq.

Superficie Utile (S. utile) mq.17.689 = mq.53.066 : H.3,00



IN PROGETTO

N/S PROPOSTE

MONITORAGGIO AL R.U.

Superficie coperta max.	mq. _____	<	R.c. 35% (25.554,15 x35%)	
Superficie Fondiaria Standard	mq.25,554	<	mq.25.554,15 (S.T. x 45%)	
mq.14.108,79	] tot.	>	aree per uso pubblico e verde privato	
Viabilità				mq.31.233
mq.16.883,21				
Verde privato mq. 241	]		mq.31.232,85 (S.T. x 55%)	
Carico urbanistico residenziale abitanti	n°289	=	V.max x 85% : 156 mc/ab.	
Altezza max comparto A		=	m.12,50	
m.12,50				
Altezza max altri comparti	m.10,00	=	m.10,00	
Distanza dalla strada di scorrimento (C)	m.12,00	>	10,00 previsto dal Codice della strada (ex vincolo sovraordinato)	
Distanza dalle strade di quartiere	m.7,50	=	m.7,50	
Distanza dagli spazi di standard	m.5,00	=	m.5,00	
Distanza dai confini (con H.12,50)	m.7,50	=	m.7,50	
Distanza dai confini (con H.10,00)	m.5,00	=	m.5,00	
Abitazioni previste	n°177	=	n°177 posti auto nei parcheggi pubblici residenziali	

Ponsacco 12.12.2013

IL GRUPPO TECNICO DI LAVORO