

PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO PA21b
GONNELLI COSTRUZIONI SRL
PONSACCO VIA S. QUASIMODO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Cap. 1 Premessa

Il vigente RU ed anche il comparto PA21b in esso compreso, oggetto del presente Piano Attuativo, 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 a caratteristiche 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.

Questo scenario induce a nuovi ragionamenti, a nuove sensibilità concettuali ed operative, traduce i suoi effetti generali anche su un’iniziativa locale come l’attuazione del comparto PA21b, per il quale si è posta particolare cura all’esposizione, al dimensionamento, alla privacy e al contenimento dei costi di gestione e manutenzione degli spazi pubblici e privati in progetto.

Cap. 2 Il progetto -Considerazioni generali

La soluzione proposta è frutto di un lavoro organico e articolato, prodotto sulla base di esperienze dirette e delle innovazioni tecnologico-tecniche oggi disponibili, svolto in

varie fasi così compendiate:

- a. analisi urbana e di comparto;
- b. rilievo strumentale degli elementi fisici e degli artefatti;
- c. sviluppi progettuali scaturiti dal confronto diretto con l'Amministrazione Comunale, mediante parere preliminare richiesto al 3° Settore;
- d. sviluppi susseguenti alla del. GM 40/2013 e al Programma *Ponsacco Quality Life*;
- e. sviluppo di sicurezze idrauliche e geologiche a seguito di relazioni dettagliate (allegate in copia) con recepimento nei progetti delle risultanze presenti nelle stesse;
- f. contenimento dei consumi idrici ed energetici, limitazione nella impermeabilizzazione dei suoli;
- g. modellazione dell'intervento in relazione al contesto territoriale, sulle nuove sensibilità di mercato e possibilità di attuazione per fasi (due).

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 evidenziato la necessità di collegamento:

- della via Quasimodo, oggi a fondo chiuso, con il parcheggio attestante su via Buoizzi, risolto nel progetto tramite la nuova area a parcheggio pubblico dotata di viabilità per la manovra;
- della nuova viabilità meccanizzata prevista nel P con via Fossa Nuova, risolta nel progetto tramite un collegamento pedonale-ciclabile.

La scala di comparto ha indotto all'individuazione dei lotti edificabili in posizione di sicurezza idraulica e ad una collocazione degli spazi pubblici funzionali ai suddetti collegamenti, comunque dotati, tra loro, di flessibile continuità.

Cap. 3 Analisi fisico/urbana del sito

Le preminenti peculiarità fisiche-urbane dell'area investita dal PA21b sono:

- Zona marginale sud del Capoluogo;
- Limiti del comparto: a nord Fossa Nuova, a est centro sportivo, a sud parcheggio ed edificato residenziale, a est edificato residenziale con altezze entro i 10 metri;
- Giacitura pianeggiante, complanare o con minimi dislivelli rispetto alle adiacenze;
- assenza di manufatti e/o piantumazioni e culture in atto;
- I percorsi viari hanno funzione di penetrazione urbana a servizio dell'edificato

esistente e di progetto;

- 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;
- Soluzioni meccanizzate, riferibili all'epoca d'insediamento, l'edificato esistente non necessiterebbe di alcuna aggiunta viaria, con funzione di accesso, ciò perché non sono presenti né “guasti urbani” né degradi urbanistici;
- Reticolo idraulico presenta scoline minori a deflusso sud-nord con recapito nell'adiacente Fossa Nuova. La messa in sicurezza della valle del bacino Cascina ha normalizzato la raccolta meteo della Fossa Nuova riversando effetti positivi sul comparto PA21b;
- Quota del piano di campagna superiore di almeno cm 30 rispetto al lato nord della Fossa Nuova;
- Conseguente mitigazione delle classi di pericolosità idraulica PI_3 e PI_2, nei limiti emersi dallo studio idrologico-idraulico di supporto al progetto;
- 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 da 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;

Cap. 4 **Scelte progettuali**

Sono connotate da soluzione conforme al parere preventivo a suo tempo richiesto al Comune di Ponsacco, le scelte dell'impianto urbano sono volte alla semplicità esecutiva e alla eliminazione di qualsiasi criticità emersa nel documento di Valutazione Integrata.

L'inserimento dell'area in classe di pericolosità idraulica elevata, ha portato ad una imposta di calpestio del piano terra degli edifici a quota di sicurezza (vedasi elaborati grafici) rispetto all'attuale piano di campagna, compensando il battente idraulico, per evitare effetti sulle adiacenze, con la predisposizione di invasi a bassa profondità ed estesa superficie localizzati sulle aree pubbliche destinate a verde.

Le prescrizioni di RU, come da scheda norma, hanno indirizzato verso una tipologia edilizia a basso impatto, connotata da due edifici di modesta dimensione planime-

trica sviluppati su due piani (oltre agli spazi sottotetto), dotati di buona privacy, di pertinenze, segnati dal contenimento dei consumi/costi di gestione.

Come meglio rappresentato nella tavola tecnico-grafica n° 9, i due nuovi edifici (speculari) risultano composti da quattro abitazioni ciascuno, con ingressi indipendenti, collegamenti verticali esterni, resede esclusivo, locale tecnico, posti auto.

Le abitazioni, adeguatamente dimensionate per zona giorno, notte, servizi e pertinenze, saranno dotate dei principali impianti e bene si collocano sul territorio, relazionandosi con l'edificato esistente e il centro sportivo.

Per quanto attiene:

- le dotazioni delle infrastrutture e il posizionamento dei manufatti sotterranei o meno componenti la nuova strada;
- la tipologie e i materiali impiegati nell'urbanizzazione;
- le forme, le destinazioni e le quantità degli spazi pubblici;
- le specifiche delle aree destinate a verde pubblico.

si fa riferimento a quanto riportato negli elaborati grafici, nel computo metrico estimativo delle opere, nell'individuazione degli spazi pubblici, allegati tutti in doppia copia e componenti il Piano Attuativo.

Ponsacco, 25 settembre 2013

Il Tecnico
Arch. Fabrizio Bracci