

COMUNE DI PONSACCO  
Provincia di Pisa



Relazione tecnica

“Comparto PA20b”

UBICAZIONE: PONSACCO (PI), LOCALITÀ “CONTRADA I PODERI”  
PROPRIETÀ: PIERACCIONI PAOLO

# COMUNE DI PONSACCO

## Provincia di Pisa

### PIANO ATTUATIVO IN VIA DEL FICO NERO PA20b

#### PREMESSA

Ubicazione: Ponsacco via del Fico Nero

Proprietà: Pieraccioni Paolo

Rappresentazione catastale: Catasto Terreni Foglio 3 Mappale n. 1687-1689 e Catasto Fabbricati Foglio 3 Mappale 1692-1693-1694-1695-1650

#### INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

L'area interessata dal Piano Attuativo (PA20b) è posta a Nord-Ovest dell'edificato residenziale del Comune di Ponsacco di proprietà del richiedente e ricade nell'UTOE n. 4 normato dall'art. 24 delle NTA del Regolamento Urbanistico, sub-sistema dell'edificato di recente formazione, ambito 2b, quali aree di espansione di nuova previsione.

Il comparto si attesta su via del Fico Nero e via Firenze ed ha una superficie di mq. 2.590

L'area contornata con linea rossa nella Tav. 3 comprende anche la viabilità di Piano compreso nel PA20b e riperimetra il comparto con una superficie di mq.2.545.

#### FINALITA' DELL'INTERVENTO

Il piano attuativo è finalizzato alla realizzazione di due nuovi edifici su due lati distinti.

L'area interessata dal PA20b ha una superficie di mq 2.545 di cui mq 1.272 saranno destinati alla formazione dell'area privata composta da i due lotti e dalla viabilità interna, e mq 1.273 saranno destinati a standard (viabilità, parcheggio e verde pubblico) quest'ultimi progettati in modo da valorizzare e qualificare lo spazio pubblico.

#### DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento prevede il prolungamento di via Firenze nell'area denominata Contrada i Poderi, la realizzazione dello spazio pubblico adibito a parcheggio e verde pubblico con strada di accesso ai lotti, poiché l'area è posta ai limiti delle aree residenziali, e nelle vicinanze delle aree industriali questa soluzione consente di posizionare i fabbricati più

arretrati rispetto alla viabilità, in conseguenza i fabbricati risulteranno maggiormente più contornati dal verde.

## **IL PROGETTO**

Il progetto prevede: la realizzazione della nuova strada di Piano della larghezza di mt. 10 compresi i marciapiedi di mt. 1.50 rifiniti in asfalto come quelli esistenti; strato di binder di cm. 7 e manto di usura con asfalto drenante di cm. 3 di spessore; scotico di campagna e massiciata in tout-venant di circa 40 cm; caditoie laterali con griglia in ghisa per la raccolta delle acque piovane, posizionate su pozzetto sifonato e collegato con apposti canalizzazioni in PVC alta resistenza Ø 125 con recapito finale in fogna bianca Ø 40 interrato, alla media profondità di mt. 1.00

I parcheggi saranno delimitati da cordone di cemento e rifiniti con asfalto drenante, così come il tratto di strada per l'accesso ai lotti.

Ai lati del parcheggio sarà posta l'area a verde pubblico con piantumazioni di arbusti e alberi Albizzia e Gelso Nero posti a 4 mt. dal confine e mt. 8.00 l'uno dall'altro.

Il tutto evidenziato nella Tav. 6-7-8

## **IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE**

La nuova via di Piano è illuminata con n. 4 lampioni alti mt. 8.00 posti ogni 20 mt. circa con lampade, mentre la viabilità interna è illuminata con due lampioni alti mt. 3.50 e lampade e comunque meglio evidenziato nella Tav. 6

## **VERIFICA LEGGE 13/1989**

Il requisito richiesto dalla norma è l'accessibilità a fronte di ciò, viabilità e parcheggi sono alla solita quota, mentre i marciapiedi in prossimità degli accessi saranno ribassati con pendenza inferiore all'8%, il tutto meglio indicato nella Tav. 7

## **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE UTOE 4 SCHEDA COMPARTO PA20b**

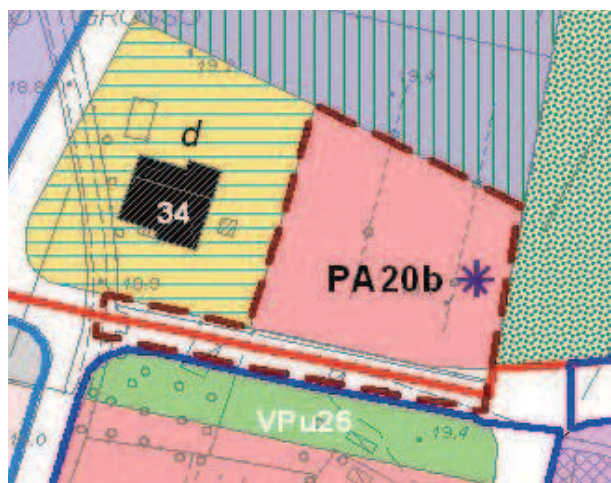
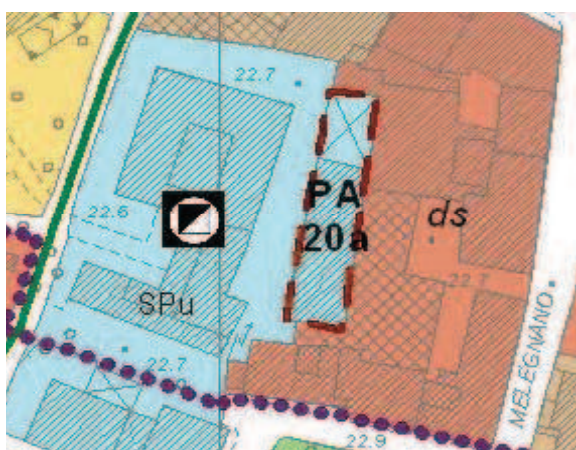
<b>U.T.O.E.</b>	<b>Ponsacco -Zona Industriale</b>						
<b>SCHEMA COMPARTO</b>	<b>PA20</b>						
<i>Destinazione urbanistica</i>	Comparto di perequazione urbanistica comprendente residenza e servizi di interesse pubblico						
<i>Funzioni ammesse</i>	Residenziale						
	Commerciale						
	Servizi di interesse generale						
<i>Strumento di attuazione</i>	Piano Particolareggiato di iniziativa privata						
<i>Superficie territoriale</i>	$S_{t20a} = 417$ mq						
	$S_{t20b} = 2474$ mq						
	$S_{tTot} = 2891$ mq						
<b>Comparto 20a</b>							
<i>Superficie territoriale</i>	$S_{t20a} = 417$ mq						
<i>Superficie coperta esistente</i>	$S_c = 417$ mq						
<i>Volume esistente</i>	$V_e = 3037$ mc						
PT del fabbricato ceduto all'A.C per ampliamento servizi scolastici							
<b>Comparto 20b</b>							
<i>Superficie territoriale</i>	$S_{t20b} = 2474$ mq						
<i>Superficie a standard</i>	$\%_{stand} = 50$			$S_{stand} = 1237$ mq			
<i>Superficie fondiaria</i>	$S_f = 1237$ mq						
<i>Parametri urbanistici</i>	$I_t$ (mc/mq)	0,65	$I_f$ (mc/mq)	1,3	$h_{max}$ (m)	8,5	$R_c max$ % 30
	distanza dalla strada = 10 mt						
<i>Carico urbanistico previsto</i>	$S_{utile} = 536$ mq						
	$V_{max} = 1608$ mc			$N_{ab} = 10$			
<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.49). Verifiche delle condizioni di fattibilità degli interventi di cui agli elaborati geologico-idraulici. Cessione all'A.C. del PT del fabbricato compreso nel subcomparto "a". E' scomputabile il 100% dell'urbanizzazione secondaria.						
<i>Vincoli sovraordinati</i>							

**Prescrizioni e orientamenti per la progettazione**

Gli interventi sono finalizzati 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, servizi e standard individuate dal R.U., nonché della cessione dell'area destinata ad ampliamento scolastico (subcomparto "a").

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. Le soluzioni architettoniche dovranno avere una qualità funzionale e formale attraverso l'adozione di idonee tipologie seriali o plurifamiliari data la loro collocazione nel tessuto. La sistemazione complessiva dell'area dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'A.C.

**Estratto cartografico**



Modifiche proposte dall'Amministrazione Comunale e l'Ufficio Tecnico

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Il progetto così come è stato impostato prevede la formazione di due lotti, lotto n. 1 lotto n. 2 per la realizzazione di due bifamiliari; si fa presente che sul lotto n. 2 potrebbe essere progettato un edificio con tre unità abitative, a fronte di ciò tutti gli standard urbanistici e le condizioni di verifica sono stati ad oggi calcolati maggiorati nel caso si verificasse l'esigenza di realizzare tre unità sul lotto n. 2

Precisamente per l'area in oggetto si prevede:

- **Tipi di intervento:** intervento ammesso previa approvazione di piano attuativo nel rispetto della Convenzione pubblica di lottizzazione, mediante rilascio di permessi a costruire oppure, se ammesso, secondo scia.

- **Tipologie edilizie:** n. 2 edifici costituiti da due piani fuori terra

- **Destinazione d'uso:** residenziale

- **Indici urbanistici:**  $I_t = 0,6203 \text{ mc/mq}$  -  $I_f = 1,2407 \text{ mc/mq}$  - H. max 8,50 mt -  $R_c = \text{max } 28,63\%$

- **Rispetto art. 18 L. 765/67:** nelle costruzioni o nelle aree di pertinenza saranno reperiti spazi per parcheggi non inferiori a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione

- **Distanze tra i fabbricati:** oltre 10 mt

- **Distanze dai confini:** minimo 5 ml

Le distanze tra i fabbricati e i confinano fatte salve le deroghe sulle distanze fissate dalla vigente normativa, compresi i maggiori spessori delle murature, ai fini del contenimento del consumo energetico.

- **Distanze dalle strade:** minimo 10 ml.

- **Sistemazioni esterne:** Tutti gli spazi dovranno perseguire soluzioni improntate alla massima permeabilità, fatta eccezione per i marciapiedi circostanti gli edifici. Le recinzioni dovranno essere uniformi e conformi alle indicazioni del R.U.

- **Finitura edifici:** i due edifici dovranno presentare coerenza per manto e tipologia di copertura, finiture esterne di infissi, scossaline, gronde, pluviali, pavimentazioni e cancelli.

I parametri urbanistici risultano meglio indicati nella Tav. 7

## **ALLEGATI ALLA DOMANDA**

- Tavola 1 Ubicazione-Rilievo area-Documentazione fotografica
- Tavola 2 Rilievo piano-altimetrico attuale-Reticolo acque superficiali
- Tavola 3 Verifiche urbanistiche e distanze
- Tavola 4 Dimensioni lotti, spazi pubblici e aree fuori comparto
- Tavola 5 Profili piano-altimetrico del piano attuativo
- Tavola 6 Servizi a rete-Sezioni stradali
- Tavola 7 Fognatura bianca e nera-L.13/89
- Tavola 8 Sistemazione a verde-Profilo Edifici
- Tavola 9 Aree a cedere

Il Progettista

Arch. **Macchi Fabrizio**

Geom. **Iannarone Marco**