

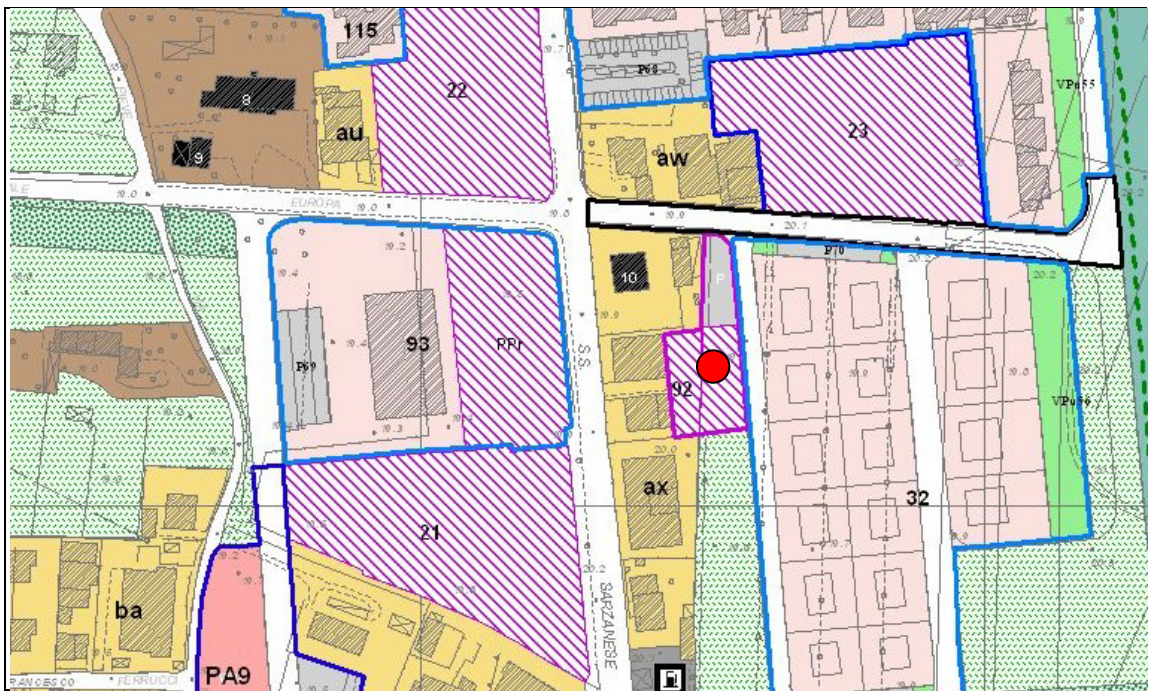
Oggetto:	<b>PIANO ATTUATIVO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E RICONVERSIONE FUNZIONALE DI EDIFICIO ARTIGIANALE DISMESSO A RESIDENZIALE; SUBORDINATO ALLA REALIZZAZIONE E CESSIONE DEL PARCHEGGIO PREVISTO NELLA PARTE NORD DEL COMPARTO.</b>
Indice:	<b>RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA</b>
Comune:	PONSACCO
Ubicazione:	via Einaudi
Proprietà:	Citi Marta, Dal Canto Andrea, Dal Canto Filippo, Dal Canto Giovanni: Via Valdera P. 162 Ponsacco
Progettista:	<b>Ing. ROBERTO MILIFFI</b> p.zza Berlinguer n° 14 Pontedera Pisa tel. 0587 53532 e-mail: r.miliffi@miliffi.it  <b>P.I. RENZO BERNACCHI</b> via Verdi n° 68 Ponsacco Pisa cell. 328 6617276 tel. 0587 732171 e-mail: renzo.bernacchi@virgilio.it
Data:	2 giugno 2015

## INTRODUZIONE

Con la relazione di seguito descritta, il sottoscritto p.e. Renzo Bernacchi in qualità di tecnico incaricato dai signori Citi Marta, Dal Canto Andrea, Dal Canto Filippo, Dal Canto Giovanni; intende presentare al Comune di Ponsacco, Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica e riconversione funzionale di edificio artigianale dismesso a residenziale; subordinato alla realizzazione e cessione del parcheggio previsto nella parte nord del comparto.

Il comparto è situato lungo via Einaudi angolo via Gronchi, è composto da un edificio in grande parte degradato e da terreno antistante.

## ESTRATTO DI REGOLAMENTO URBANISTICO



ESTRATTO TAVOLA N°5 CAPOLUOGO NORD

area in oggetto ●

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE ●  
FOGLIO 3 PARTICELLE 218, 1518, 1519



**1. ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI STORICHE , FISICHE E PATRIMONIALI**

**1.1 Immobili e terreni oggetto di Piano Attuativo**

1) NCEU foglio 3 particella 218 sub 7 categoria D/7 rendita €1392,00  
proprietà : Dal Canto Andrea, Dal Canto Filippo.

2) NCEU foglio 3 particella 218 sub 8 categoria C /2 rendita €351,19  
proprietà : MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING E FACTORING BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A. con sede in SIENA (SI)

3) NCEU foglio 3 particella 218 sub 9 categoria C/2 rendita € 115,89  
proprietà: Dal Canto Giovanni.

4) NCT foglio 3 particella 1518 superficie 332 reddito dom. 2,10 agr. 1,54  
proprietà: Citi Marta, Dal canto Andrea, Dal Canto Filippo, Dal Canto Giovanni.

5) NCT foglio 3 particella 1519 superficie 590 reddito dom 3,74 agr. 2,74  
proprietà: Citi Marta, Dal Canto Andrea, Dal Canto Filippo, Dal Canto Giovanni.



**COMUNE DI PONSACCO**  
**(Provincia di Pisa)**

REGOLAMENTO URBANISTICO- SCHEDA NORMA	
<b>COMPARTO n°92</b>	
<b>UTO n° 4- Ponsacco</b> Ubicazione: Via Einaudi	
<b>Vincoli sovraordinati</b>	P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico)
<b>Invarianti strutturali</b>	Nessuna
<b>Destinazione d'uso attuale</b>	Artigianale dismesso
<b>Normativa di RU</b>	Art.25.1 - aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenziale
<b>Funzioni ammesse</b>	Attività produttive congiunte alla residenza Art. 25.1
<b>Procedura</b>	L'intervento è soggetto a specifico Piano attuativo
<b>Interventi ammessi</b>	L'intervento dovrà rispettare quanto dettato dalla normativa di riferimento (art.25.1 delle NTA) . L'intervento dovrà tenere conto delle classi di pericolosità ai sensi del D.P.G.R. 53/2011 relativamente alla pericolosità idraulica, pericolosità geomorfologia, pericolosità sismica
<b>Parametri urbanistici massimi consentiti</b>	S.U.L. esistente
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione e della eventuale bonifica. Non ammissibilità di aziende insalubri di classe I (vedi norme RU art.4.3) <b><u>L'intervento soggetto a Piano Attuativo è subordinato alla realizzazione e cessione del parcheggio previsto nella parte nord del comparto.</u></b>
<b>Prescrizioni ed orientamenti per la progettazione urbanistica ed architettonica</b>	L'intervento dovrà essere finalizzato alla riqualificazione edilizia ed ambientale contemplando tipologie rivolte all'utilizzo di tecnologie impiantistiche avanzate, rivolte al risparmio energetico, e che rispettino le risorse naturali, la salute e la salubrità dell'aria.
<b>Individuazione cartografica</b>	
Scala 1:2.000	

**SCHEDA INSERITA CON VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO N°9**

## 2. VINCOLI E SERVITU'

Le aree ed i fabbricati sono interessati dalla variante 9 di manutenzione del Regolamento Urbanistico; Variante VII alle NTA scheda norma di stralcio UTOE n° 4 - Ponsacco Comparto n° 92 con destinazione d'uso Artigianale Dismesso.

**L'intervento soggetto a Piano Attuativo è subordinato alla realizzazione e cessione del parcheggio previsto nella parte nord del comparto.**

Visto la Legge regionale 10 Novembre 2014 n.65 art.108, i proprietari Citi Marta, Dal Canto Andrea, Dal Canto Filippo, Dal Canto Giovanni rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi nel relativo perimetro calcolata in base all'imponibile catastale hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al Comune della proposta di Piano Attuativo; visto oltre che i rappresentanti si fanno carico delle spese e sono proprietari del terreno subordinato alla realizzazione e cessione del parcheggio; foglio 3, particella 1519, superficie 590, reddito dom 3,74 agr. 2,74 .

**Registrato a Pontedera il 21/10/2011 n. 4457-1T COSTITUZIONE DI SERVITU';**

che il signor Dal Canto Giovanni, proprietario esclusivo di un capannone ad uso artigianale posto nel Comune di Ponsacco (PI), all'interno della della Via Valdera P. rappresentato al Catasta dei Fabbricati di detto Comune al foglio 3 particella 218 sub 9 (denominato nelle tavole tecniche con la lettera B) e che il medesimo signor Dal Canto Giovanni unitamente ai signori Citi Marta, Dal Canto Andrea e Dal Canto Filippo, sono gli unici comproprietari di un appezzamento di terreno posto anch'esso in Comune di Ponsacco (PI), all'interno di Via Valdera P. e rappresentato al catasto terreni foglio 3 particelle 1518 ; che le sopra parti con l'atto sopra citato costituiscono servitù a carico di porzione di terreno posto in Comune di Ponsacco foglio 3 particella 1518 superficie 332 reddito dom. 2,10 agr. 1,54 a favore del capannone ad uso artigianale posto in Comune di Ponsacco all'interno di via Valdera P., con proprietà MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING E FACTORING BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A. con sede in SIENA (SI) ; consistente nel diritto di passo pedonale carrabile con ogni mezzo consentito dallo stato dei luoghi per una larghezza costante di ml. 3.5 (tre, cinque) affinché il fondo dominante possa avere accesso attraverso il fondo servente dalla strada di nuova lottizzazione via Einaudi (come rappresentato nelle tavole tecniche di progetto ).

### 2.1. DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Gli immobili sono inseriti in aree produttive interne all'edificato monofunzionale o congiunte alla residenza oggetto di variante con concessione edilizia convenzionata.

Regolamento Urbanistico- Norme Generali.



Art. 25 - Sub-sistema degli insediamenti produttivi.

Art. 25.1 - Ambito 1 – Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza.

B) Per edifici, di funzioni produttive dismesse, singoli o in aggregazione la cui SUL complessiva sia tra 300 mq. e 600 mq (RS2) , risultanti alla data di adozione del R.U. vigente, potranno essere ammessi interventi diretti convenzionati fino alla sostituzione nel limite del 50% per la destinazione residenziale e piani attuativi per interventi di ristrutturazione urbanistica con possibilità di variazione fino al 100% per la destinazione residenziale.

### **3. STATO ATTUALE DELLE FUNZIONI E SITUAZIONE STRUTTURALE**

Allo stato attuale le proprietà dei signori Dal Canto Andrea, Dal Canto Filippo, Dal Canto Giovanni, versano in parziale stato di abbandono nonostante l'immobile non presenti fenomeni di cedimento strutturale denominato **A** e nella parte più degradata è stata rimossa la copertura per non recare pericolo denominata **B** .

La porzione di fabbricato denominato **C** di proprietà MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING E FACTORING BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A. con sede in SIENA (SI) è in perfetto stato di conservazione.

Come da documentazione fotografica allegata.

### **4. ILLUSTRAZIONE DEGLI OBIETTIVI DEL PIANO**

#### **4.1.Obiettivi del PdR e modalità di conseguimento**

Il progetto di recupero così come presentato nelle tavole allegate si propone di demolire le porzioni di fabbricato denominate A e B, in corrispondenza del muro che delimita le tre proprietà denominate A,B,C . **Tale muro e la sovrastante copertura saranno ristrutturati e configurati come nuova facciata dell'edificio attraverso la ricreazione della gronda , l'inserimento di pluviali e discendenti ed eventuale consolidamento del muro.**

La superficie demolita attraverso un progetto di *riqualificazione ambientale dell'area e funzionale degli immobili*, consentendo una *nuova* utilizzazione della stessa su un edificio completamente nuovo con destinazione d'uso a fini abitativi sostituendo gli immobili lasciati in condizioni di degrado fisico e socio-economico.

Il numero e l'estensione in superficie delle unità abitative sono ottenuti dalla SUL demolita aumentata del 10% come da "Regolamento e linee guida per il confort, contenimento consumi energetici e qualità nell'edilizia."

Art. 4 quantificazione incentivi

- Nuova costruzione
  - Ristrutt. urbanistica
  - Sostituzione edilizia
  - Ampliamenti che determinano nuove u.i.
- SCONTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA 30%
- INCREMENTO SUL 10%

Si fornisce con gli elaborati grafici la puntuale rappresentazione (nuovo fabbricato denominato X) delle possibili tipologie edilizie.

Nell'insieme, il PdR avrà le seguenti utilizzazioni funzionali:

- il **Fabbricato nuovo denominato X** come da **tavola tecnica rappresentativa** per complessive 1 e/o 2 residenze, con accesso da nuova strada via Einaudi.
- il **fabbricato C** adibito a magazzino e locale di deposito in perfetto stato di conservazione con accesso anch'esso da via Einaudi come da servitù costituita in data 21/10/2011 n. 4457-1t. e come illustrato negli elaborati tecnici.
- **Terreno denominato D** nuovo parcheggio pubblico da realizzare e cedere all'amministrazione comunale.

Le unità di progetto sono state opportunamente individuate negli elaborati grafici ed hanno complessivamente una SUL di mq 282.30.

Le unità immobiliari saranno dotate di parcheggi pertinenziali previsto dalla L. 122/89.

Le sistemazioni esterne saranno finalizzate ad un sostanziale *recupero ambientale* con particolare attenzione alla piantumazione di essenze autoctone, recinzioni dal basso impatto realizzate con muretto in blocchi e ringhiera metallica e relative siepi miste.

Gli scarichi saranno realizzati mediante n° 02 impianti di depurazione privati separati a dispersione adeguatamente dimensionati in funzione delle caratteristiche del terreno come risulterà dallo studio geologico; in attesa di una successiva valutazione in fase realizzativa vista l'imminente realizzazione di una nuova condotta di depurazione di "Valdera Acque" che consentirà di collegare gli impianti del nuovo progetto alla fognatura nera su via Einaudi.

E' prevista la raccolta, in funzione del loro riutilizzo per uso irriguo, delle acque piovane.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico è previsto l'allacciamento al pubblico acquedotto situato su via Einaudi.

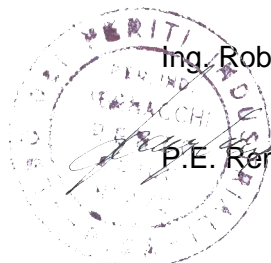
Per l'approvvigionamento energetico, a parte le dotazioni di impianti ad energie rinnovabili come per legge, si prevede l'allaccio alla rete gas su via Einaudi.

Alla seguente pratica saranno allegati tutti i pareri degli enti interessati.

Per quanto qui non specificato si rimanda agli elaborati grafici e ai restanti documenti costituenti parte integrante e sostanziale del Piano Attuativo.

Ponsacco 2 giugno 2015

I Tecnici



Ing. Roberto Miliffi

P.E. Renzo Bernacchi

