

**Oggetto:** PdL denominato **PA16**  
sito in Ponsacco via della Robbia

**Proprietà:** Edilia SRL  
Barnini Oseo srl

**Progettisti:** arch. Rossana Sordi  
arch. Stefano Chiarugi

**Data:** Lug 2013

**RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA**

Il Piano Attuativo in oggetto denominato **PA16** è classificato dal vigente Regolamento Urbanistico come *ambito di espansione residenziale* di iniziativa privata. L'intervento edilizio è finalizzato al completamento del tessuto insediativo in accordo col processo di formazione dell'impianto urbano consolidato.

Il lotto urbanistico è costituito da terreno pianeggiante individuato al NCEU del Comune di Ponsacco al fg 13 partt. 1089-1145-1146-1147-1148-1155-1156-1157-1158-1159-1160 per una superficie territoriale complessiva di mq 16.282 .

L'impianto urbanistico individuato dalla *scheda norma*, prevede la dislocazione della superficie fondaria tra due ambiti a servizio pubblico: il parcheggio a sud, l'area a verde attrezzato a nord.

Nella proposta di piano attuativo, i due spazi sono collegati da una pista ciclo-pedonabile che corre per tutta la lunghezza della parte edificata (dalla intersezione con via Donizzetti fino al piccolo parcheggio a "quarto di cerchio") per poi ricongiungersi, attraversando trasversalmente via della Robbia e via Chiavaccini, alla "stradina" che porta all'argine del fiume Era. Il percorso ciclo-pedonabile di larghezza 3,00 ml così originato verrà realizzato con pavimentazione in autobloccanti: di colore grigio chiaro (come esistenti in zona) per la parte pedonale, di colore grigio scuro a forma quadrata per la parte ciclabile (come meglio evidenziato nella tavola 4 -STATO MODIFICATO)

Rimanendo in ambito a funzione pubblica, la zona a parcheggio per complessivi n° 22 posti posta a sud del comparto, prevede la realizzazione di una fascia a verde alberata che fa da "filtro" tra l'area carrabile e il confine delle pertinenze private. Gli stalli dei parcheggi saranno realizzati in prato armato con grigliato di plastica a maglia stretta su letto di sabbia e sottostante terreno vegetale, gli spazi di manovra in continuità con la via pubblica saranno realizzati con manto in asfalto bituminoso.

L'idea progettuale è quella di realizzare un impianto urbanistico con una doppia tipologia edilizia: appartamenti alle estremità del comparto, villette nella parte centrale con ampia resede di pertinenza.

L'accesso carrabile ai singoli lotti avviene attraverso una doppia strada privata di collegamento con via della Robbia che nella parte terminale presenta uno slargo per l'inversione di marcia dei veicoli.

## **IMPIANTO TIPOLOGICO**

L'organismo edilizio è composto da n° 2 blocchi di edifici in linea condominiali rispettivamente per n°4 e n°6 unità residenziali e da due lotti centrali per complessivi n°6 alloggi unifamiliari.

La tipologia ad appartamenti si sviluppa su due piani fuori terra e prevede una copertura piana a terrazza. I parallelepipedi residenziali così originati sono uniti da un porticato a livello terra con funzione di autorimessa sovrastato da un ampio terrazzo a cielo aperto.

L'accesso alle u.i al livello superiore è indipendente per ogni alloggio.

Sulla copertura piana con parapetto perimetrale saranno collocati i pannelli solari e fotovoltaici sufficienti per l'autoconsumo delle singole unità abitative.

La tipologia unifamiliare si sviluppa anch'essa su due livelli fuori terra. Presenta una

copertura a falda inclinata con manto in coppi ed embrici “alla toscana” di tipo invecchiato. Le singole unità abitative sono unite da una tettoia sulla cui falda esposta a sud sono collocati i pannelli per la produzione dell'energia elettrica e dell'acqua calda sanitaria calcolati per rendere le unità autosufficienti per quanto attiene al consumo di energia elettrica.

Nonostante una diversa tipologia inserita nell'ambito del piano attuativo, l'utilizzo di materiali e/o finiture uguali per entrambe le tipologie insieme al disegno di elementi architettonico-decorativi comuni (si veda il parallelepipedo verticale della canna fumaria presente sul prospetto sud di entrambe le tipologie rivestito in pietra o trattato con intonaco colorato) e le finiture esterne degli edifici (il colore dell'intonaco, l'inserimento di infissi in legno, la finitura delle recinzioni in muratura intonacata, il disegno unitario dei cancelli di accesso alle singole u.i ) dovranno dare una immagine d'insieme unitaria .

La verifica degli spazi a parcheggio privato in relazione all'articolo del R.E. che prevede n. 2 posti auto per singola unità immobiliare di cui almeno uno al coperto, è stata risolta agevolmente per quanto riguarda la tipologia a villa unifamiliare, mentre per le unità ad appartamenti sono stati ricavati n°4 posti auto esterni per il lotto a sud e n°10 posti auto collocati sulla strada privata per i 6 appartamenti ubicati a nord del comparto.

## **TECNOLOGIA COSTRUTTIVA**

La tecnologia costruttiva potrà essere o quella più comune del c.a con tamponamento in blocchi di laterizio successivamente intonacati a calce e tinteggiati con colori cromatici chiari oppure in muratura portante o anche in legno strutturale con tecnologia X-LAM o similare.

Le coperture saranno di due tipi:

- a) tradizionale a falda inclinata con manto del tipo embrici e coppi “alla toscana”;
- b) piana con parapetto perimetrale in muratura intonacata.

Gli infissi sono previsti in legno con persiane verniciate.

I pluviali e i discendenti per il convogliamento delle acque meteoriche saranno realizzati in rame.

## **SMALTIMENTO LIQUAMI**

Come rappresentato nella TAV 6 per lo smaltimento dei liquami è previsto il convogliamento delle acque meteoriche relative alle falde del tetto in apposita cisterna di accumulo posta all'interno dei recedimenti delle singole u.i. per uso irrigazione piante e giardino.

Per le acque nere dei bagni e per quelle saponose, previo degrassamento, è previsto il convogliamento in apposite canalizzazioni situate nelle due strade private confluenti in un impianto di depurazione dimensionato per ogni ambito previsto, ovvero uno per ogni strada. Dall'impianto di depurazione di proprietà e gestione privata sono previsti i due allacciamenti alla fognatura pubblica situata su via della Robbia.

## **APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

L'approvvigionamento idrico delle singole unità immobiliari sarà garantito mediante collegamento con l'acquedotto comunale situato su via della Robbia.

## **SISTEMAZIONI ESTERNE**

La delimitazione dei lotti privati sarà realizzata da una recinzione in muratura con h. non superiore a 1,60 m intonacata sul lato esterno, rifinita superiormente con copertura in elementi di cotto o pietra.

Le strade private di penetrazione interna per l'accesso alle unità edilizie saranno realizzate con manto in asfalto bituminoso a raso rispetto alla quota di via della Robbia considerate le opportune pendenze per lo scolo delle acque meteoriche senza la previsione di realizzazione del marciapiede.

La recinzione interne ai lotti, quelle attestanti il parcheggio pubblico e l'area a verde, saranno realizzate con cordolo in muratura h. 30/40cm e pali con rete h. 120cm .

L'illuminazione esterna presente sugli spazi di uso pubblico sarà realizzata con tecnologia a led.

Le alberature di nuova piantumazione, sia per la parte pubblica che per quella privata, dovranno utilizzare essenze autoctone previste dal *piano del verde* del R.U..

I cancelli di accesso alle singole unità immobiliari dovranno avere un disegno unitario, essere realizzati in ferro con disegno moderno, avere lo stesso colore.

Le zone a parcheggio pubblico avranno gli stalli realizzati in prato armato con grigliato di plastica a maglia stretta su letto di sabbia e sottostante terreno vegetale, gli spazi di manovra in continuità con la via pubblica saranno realizzati con manto in asfalto bituminoso.

I tecnici

Arch. Rossana Sordi

Arch. Stefano Chiarugi