

RELAZIONE TECNICA

Premessa Descrittiva

L'area interessata dal comparto di Piano di recupero in oggetto è ubicata ad est del capoluogo di Ponsacco, il comparto è denominato Zdr4 delle schede norma e si presenta di forma pressochè regolare con inserito all'interno un edificio artigianale, all'epoca destinato alla produzione di mobili d'arredamento. Il comparto è delimitato a nord con terreni pianeggianti della stessa proprietà ad est con proprietà Guidi - Marinari - Doni, a Sud con via A. Chiavaccini ad ovest con insediamenti residenziali di proprietà Pellegrini - Guidotti - Malacarne etc..

Il suo intorno è costituito in parte da un sistema urbanizzato rappresentato da piccoli complessi condominiali lungo via Chiavaccini e via P.da Palestrina mentre ad est e a nord con l'area pianeggiante art.46 del R.U. "Aree di rispetto e vincolo" interne alle U.T.O.E., questi ultimi formano così un polmone verde e una veduta verso il fiume Era gradevole.

La zona risulta agevolmente accessibile in quanto servita dalle opere di urbanizzazione primaria presenti sulla Via Chiavaccini.

Il proprietario intende procedere ad un intervento di recupero dell'area secondo quanto indicato all' art.73 LR.1/2005 con la demolizione totale dell'immobile artigianale e la realizzazione diretta dei relativi standards commisurati alla indicazione della scheda delle N.T.A. dell'R.U. approvato con Delib. C.C. n.25 del 17/04/2009 che di seguito andremo a descrivere.

Analisi e ricerche svolte

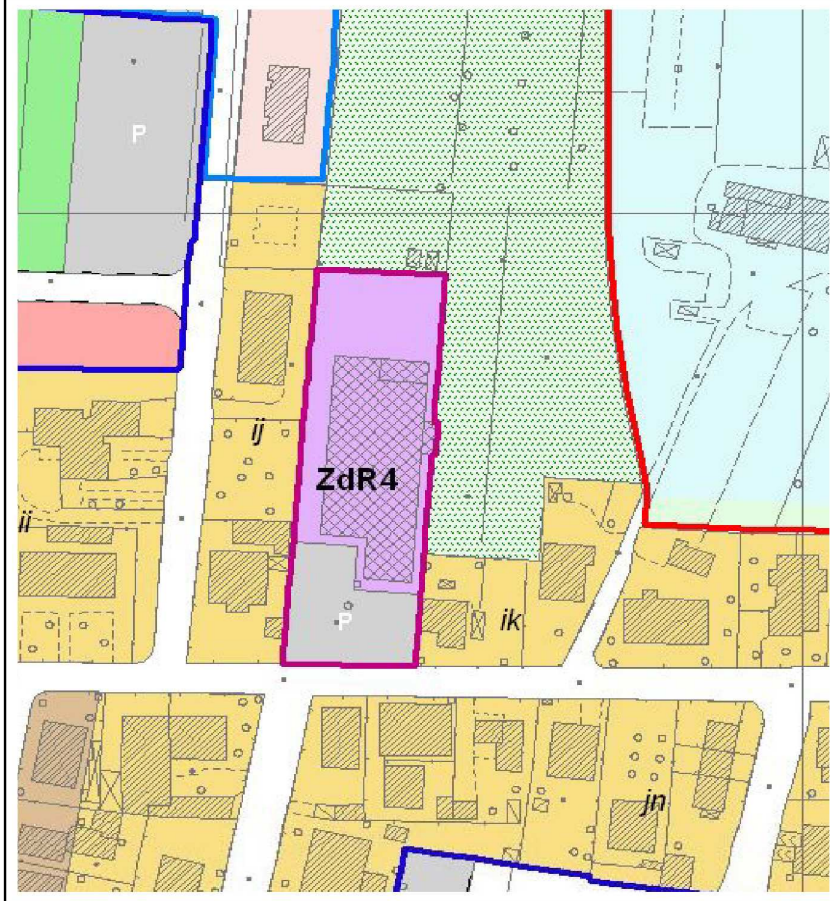
Innanzitutto il sottoscritto progettista, dopo aver preso atto dello stato dei luoghi consistente nel rilievo dell'immobile presente, ha focalizzato l'attenzione agli strumenti urbanistici, ed alla situazione catastale:

Inquadramento ed elenco catastale della proprietà:

l'area è rappresentata all'Agenzia del Territorio di Pisa, Nuovo Catasto Terreni del Comune di Ponsacco, nel foglio di mappa 7 con la particella n.263

U.T.O.E.	Ponsacco	
SCHEDA COMPARTO	ZdR4	
<i>Destinazione urbanistica</i>	Zona di recupero	
<i>Funzioni ammesse</i>	Residenziale	
<i>Strumento di attuazione</i>	Piano di Recupero	
<i>Superficie territoriale</i>	$S_t = 2736$ mq	
<i>Superficie coperta esistente</i>	$S_c = 1035$ mq	
<i>Volume esistente</i>	$V_e = 5774$ mc	
<i>Superficie a standard</i>	$\%_{stand} = 20$	$S_{stand} = 547$ mq
<i>Superficie fondiaria</i>	$S_f = 2189$ mq	
<i>Parametri urbanistici</i>	h_{max} (m) 7,5	$R_{e max}$ % 30
	distanza dalla strada = 10 mt	
	$S_{utile} = 1200$ mq	
<i>Carico urbanistico previsto</i>	$V_{max} = 3150$ mc	$N_{ab} = 20$
<i>Condizioni alla trasformazione</i>	<p>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. Il cambio di destinazione d'uso di un'attività produttiva dismessa si potrà consentire solo qualora siano messe in atto procedure di trasferimento dell'attività in altra parte del territorio.</p>	
<i>Vincoli sovraordinati</i>		
<i>Prescrizioni e orientamenti per la progettazione</i>	<p>L'intervento è finalizzato al recupero dell'area in accordo con gli obiettivi di riqualificazione urbanistica del tessuto e dotazione degli standard. Il Piano Attuativo dovrà essere attuato con intervento unitario esteso all'intero comparto, comprensivo delle aree per servizi e standard individuate dal R.U.</p> <p>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. Alla scala edilizia, le soluzioni architettoniche dovranno essere preferibilmente improntate a criteri di semplicità, razionalità e funzionalità.</p>	

Estratto cartografico



Criteria progettuali, sistemazioni esterne e finiture degli edifici

La progettazione spaziale dell'intervento, oltre che dai criteri dettati dal R.U. e dalla scheda dell'Allegato I è stata in parte determinata dallo stato dei luoghi, la presenza di edifici limitrofi a distanza minore di 5 metri dal confine di proprietà e in alcuni casi sono presenti anche sul confine, vincolano le scelte progettuali imponendo la distanza minima di ml.7 da edifici non prospicienti e ml.10 da edifici antistanti.

Insedimenti Edilizi: l'area di intervento è stata suddivisa in unico lotto, all'interno del quale saranno edificate le tipologie di tipo " Edifici mono e bifamiliari, case a schiera e case in linea", tutti di modeste dimensioni. L'intervento risulterà pertanto a basso impatto edilizio con disposizione omogenea.

All'intero lotto è stato assegnato un parametro volumetrico evidenziato nella successiva Tabella dei Parametri Urbanistici, ma sarà possibile procedere anche ad eventuale divisione del lotto medesimo in sub-lotti (come rappresentato nelle soluzioni tavole 4b e 4c) oltre all'eventuale trasposizione di volume tra i sub lotti stessi all'interno del comparto.

Le tipologie riportate nelle tavole di progetto sono puramente indicative dal punto di vista planimetrico e compositivo; gli edifici potranno essere distribuiti all'interno dell'area di massima edificazione.

E' consentita un'altezza massima di ml.7,50.

Il rapporto di permeabilità dell'intero comparto dovrà essere $\geq 35\%$ rispettando il vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Inoltre i volumi tecnici necessari a contenere le parti di impianti tecnici potranno essere realizzati in spazi privati e condominiali e potranno essere scomputati dal calcolo del volume e superficie coperta.

I progetti dei fabbricati si ispireranno alla tipologia delle vecchie case toscane, quindi forme squadrate, scale esterne a profferlo, loggiati con archi, etc., e le finiture saranno tipiche dei luoghi.

I muri di recinzione rispetteranno il vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Distanza dalla strada : La distanza dei corpi principali dei fabbricati dalla strada pubblica via A.Chiavaccini sarà maggiore o uguale a ml. 10.

Parcheggi: sono stati previsti nella zona prospiciente via Chiavaccini così come suggerito dal vigente R.U. concentrando un numero maggiore di stalli auto .

Verde Pubblico: sulla base delle considerazioni sopra esposte lo spazio a verde sarà limitato soltanto da alcune alberature autoctone da disporre tra gli stalli auto nella zona centrale .

Opere di Urbanizzazione ed Impianti: come risulta dagli allegati pareri tutti le aziende di servizi pubblici hanno dettato le loro specifiche tecniche contribuendo alla stesura definitiva del progetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli impianti. Si allegano i pareri favorevoli di :

- Enel s.p.a. ;
- Telecom s.p.a. ;
- Toscana Gas s.p.a.- gas metano ;
- Acque s.p.a. - fognatura nera ;
- Acque s.p.a. - acquedotto ;
- Geofor ;

VERIFICHE

VERIFICA STANDARD scheda Zdr4 allegato I del R.U.:

Si attribuiscono mc. 156 per ciascun abitante per cui avremo:

mc. 3150 mc./ab. 156 = **abitanti insediabili n. 20**

<i>PREVISIONI R.U.</i>	<i>PREVISIONI DI PROGETTO</i>
Verde Pubblico e Parcheggi (20% della St.) mq.2736 x 20% = Mq.547	Verde Pubblico e Parcheggi Mq.547

<i>SUDDIVISIONE PARAMETRI EDILIZI PER SUB-LOTTE SOL.1 vedi tav.4b</i>				
LOTTO	SUB-LOTTO N.	SUPERFICIE MQ.	H.MAX ML.	VOL.MAX MC.
	1	1344	7,50	
	2	845	7,50	
TOTALI		2189		3150

<i>SUDDIVISIONE PARAMETRI EDILIZI PER SUB-LOTTE SOL.2 vedi tav.4c</i>				
LOTTO	SUB-LOTTO N.	SUPERFICIE MQ.	H.MAX ML.	VOL.MAX MC.
	1	671	7,50	
	2	678	7,50	
	3	840	7,50	
TOTALI		2189		3150

A r c h i t e t t i A s s o c i a t i
M a c e l l o n i C . e M a r i n a r i D .
V i a V a l d e r a P . N . 1 6 9
5 6 0 3 8 P o n s a c c o P i s a
T e l . E F a x 0 5 8 7 7 3 2 8 3 2
E - m a i l : m a c e l l o n i e m a r i n a r i @ l i b e r o . i t
P . I . 0 1 6 4 1 0 6 0 5 0 2

TAVOLA n° 5G- Opere di Urbanizzazione - Geofor
- scala 1/200 1/2000

PARERI ENTI

VALUTAZIONE INTEGRATA