

COMUNE DI PONSACCO
Provincia di Pisa



Relazione tecnica

“Comparto 6”

UBICAZIONE: PONSACCO (PI), VIALE ITALIA
PROPRIETÀ: PUCCI-BALDASSERINI-FALASCHI ED ALTRI

COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

PREMESSA

Il piano attuativo di iniziativa privata per la redistribuzione degli standards urbanistici riguarda l'intero comparto 6 ma la sua attuazione sarà sempre per subcomparti, così come prevede la scheda norma dell'area 6, in comparto 6a e comparto 6b.

Nello specifico il presente piano attuativo approfondisce la realizzazione e convenzione del subcomparto 6a, fermo restando che la redistribuzione degli standards sull'intero comparto 6 sono richiesti da tutti i proprietari.

L'area interessata dal Comparto 6, è posta a sud-Ovest dell'edificio artigianale/commerciale PIP 2 ricadente (nell'UTOE 3 zona industriale), regolato dalla **Scheda Norma dell'area 6**, comparto inedito con fronte principale a est su viale Italia, confinante con via di previsione comparto 12 del R.U. a ovest, via Oslo a sud, edificio esistente a nord.

FINALITA' DELL'INTERVENTO

Il Piano Attuativo presentato si riferisce all'intero comparto 6 per la redistribuzione degli standard urbanistici, progettati in modo da valorizzare e qualificare lo spazio pubblico, tale piano è finalizzato alla realizzazione di un nuovo edificio per attività artigianale-commerciale sul subcomparto 6a.

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA COMPARTO 6a

Ubicazione: Ponsacco viale Italia

Proprietà: Pucci Lorenzo- Baldesserini Eliana- Macchi Giovanni- Ciesse srl- Falaschi Lorenzo, Angela, Maria Teresa, Fabrizio.

Rappresentazione catastale: Catasto Terreni Foglio 10 Mappali n. 295-534-576-997-991 sub.2-1000-298 porzione-592 porzione-ex strada vicinale.

OBIETTIVI

L'attuazione dell'intervento prevede la realizzazione di standard funzionali quali, parcheggi, verde pubblico attrezzato e una pista ciclo/pedonale che attraversa il verde pubblico e corre sul fronte ovest del comparto 6.

Il verde pubblico, ove insiste anche una cabina Enel pubblica (realizzata in forza di delibera n. 3 della Giunta Comunale di Ponsacco del 21/02/2019 e PDC 2019/022 del 02/10/2019 resasi necessaria realizzarla precedentemente all'attuazione del comparto per le esigenze dei fabbricati limitrofi e di ENEL , ma a servizio anche delle future costruzioni sul comparto 6), in parte è individuato come superfice per la compensazione idraulica, rifinito con caratteristiche di un'area agricola pur mantenendo le previsioni di standard pubblico.

Per quanto riguarda la pista ciclabile, si rende noto che questa subisce una leggera modifica al tracciato rispetto alla previsione del comparto 6 e precisamente:

- 1) Relativamente alla prima parte, cioè il tratto che parte da viale Italia e attraversa il verde pubblico, è pressoché uguale ad esclusione di una leggera piegatura verso sud, per la realizzazione della cabina Enel pubblica sopra menzionata.
- 2) Il secondo tratto era previsto obliquo, rispetto ai comparti 6a e 6b per poi ricongiungersi all'incrocio di via Oslo, il progetto prevede la realizzazione della pista ciclabile lungo il confine ovest del comparto 6 per uniformarsi ed avere uno sviluppo lineare con le previsioni esistenti di piano poste a sud e nord della pista ciclabile, meglio indicata nell'elaborato grafico Tav n. 2 - Tav n. 3 – Tav. n.4.
- 3) Al fine di garantire il nuovo tracciato sul confine ovest del comparto 6b, è stata prodotta dai proprietari del comparto, una dichiarazione di impegno e accettazione per lo spostamento della pista ciclabile, che si allega alla presente domanda.

IL PROGETTO

PARCHEGGIO:

Il progetto prevede la realizzazione di un'area a parcheggio di mq. 765,02 con n. 30 posti auto di cui n. 1 per disabili e comprende i seguenti lavori:

- Massicciata spessore cm.30
- Stabilizzato di cava cm.10
- Binder cm.8
- Manto di usura cm.3

- Delimitazione area con cordone in cls,
- Zanella centrale in cls a doppio petto
- Fognatura bianca e griglie in ghisa sferoidale per la raccolta di acque piovane allacciata alla fogna comunale,
- Segnaletica stradale a terra per l'indicazione dei posti auto compreso quello per disabili e segnaletica in alto su pali.
- Ribassamento del marciapiede esistente per l'accesso al parcheggio con il raccordo da entrambe le parti al marciapiede esistente attraverso rampe di pendenza consentita per i disabili.

VERDE PUBBLICO:

L'area a verde pubblico comprende la vasca di compensazione idraulica e la pista ciclabile, ed è così composto:

- La superficie per la compensazione idraulica, sviluppa un volume pari mc 112 con una profondità media pari a cm. 33 senza mai scendere a cm. - 40 di profondità ed è rifinita come area agricola.
- La pista ciclabile della larghezza di mt. 2,5 è composta da una livelletta complanare con viale Italia e composta da:
 - Delimitazione di cordone in cls.
 - Massicciata spessore cm.20
 - Stabilizzato di cava cm.10
 - Binder cm.8
 - Manto di usura cm.3
 - Segnaletica a terra che in alto.
- Nello spazio a verde sarà prevista una piantumazione di n° 15 alberi, essenza "Leccio o Bagolaro, posti lungo la ciclabile e a confine con il parcheggio, mentre la semina di prato sarà in Repens.

IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE

Sul lato destro del parcheggio a confine con il verde pubblico viene posto un lampione con lampade per illuminazione pubblica alto mt. 8.00 come meglio descritto nelle tavole di progetto e nel capitolato delle opere.

VERIFICA LEGGE 13/1989

Il requisito richiesto dalla norma è l'accessibilità, a fronte di ciò, viabilità e parcheggio sono alla solita quota, mentre il marciapiede esistente in prossimità dell'accesso al parcheggio, sia lato sinistro che destro sarà ribassato con pendenza inferiore all'8%, il tutto meglio indicato nella Tav.n.3

U.T.O.E.3. ZONA INDUSTRIALE SCHEDA NORMA AREA 6a

- **Destinazione Urbanistica:** Zona artigianale di nuova previsione
- **Destinazione ammesse:** Industriale-artigianale-commerciale al dettaglio-direzionale e di servizio- commerciale all'ingrosso e depositi-
- **Strumento di attuazione:** L'intervento è attuabile in due lotti funzionale (6a-6b) attraverso un piano attuativo di iniziativa privata convenzionato (art. 107 e seguenti L.R. 65/2014).

- Parametri Urbanistici ed edilizi sub-comparto 6a:

Superficie territoriale: 4.346,63 mq

Superficie strade: pista ciclabile: 135,50 ml

Superficie standard funzionali: Parcheggio mq 764 - Verde mq 900

Superficie fondiaria: 2.682,63 mq

Superficie utile lorda massima ammessa: a) 1.610 mq b) 1.340

Altezza massima consentita: H 10 mt

Rapporto di copertura 38,47% - 1.032 -mq

Distanza dai confini: 5 mt

Distanza dalle strade 7,5 mt

ALLEGATI ALLA DOMANDA

- Tavola 1 Ubicazione-Rilievo area con profili-Documentazione fotografica
- Tavola 2 Verifiche urbanistiche e distanze- Dimensioni lotti, spazi pubblici
- Tavola 3 Profili plano-altimetrico del piano attuativo-Sezioni parcheggio e verde
- Tavola 4 Schema servizi e fognatura bianca-Sezioni e profilo fognatura bianca
- Tavola 5 Aree a cedere

Il Progettista
Arch. **Macchi Fabrizio**
Geom. **Iannarone Marco**