



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

Relazione tecnica

“Progetto Unitario Convenzionato Comparto CTP.5”

UBICAZIONE: PONSACCO (PI), VIALE ITALIA
PROPRIETÀ: SNEP SPA

Architetto **Macchi Fabrizio**

PREMESSA

Il Progetto Unitario Convenzionato (PUC) del comparto CTP.5, riguarda un'area a destinazione industriale/artigianale/commerciale a fronte di Viale Italia e attestante su viabilità secondaria, prolungamento di Via Parigi (UTOE 1). Il comparto si colloca dunque a sud dell'attuale zona industriale/artigianale/commerciale del PIP 2.

Il Progetto Unitario Convenzionato si conforma alle indicazioni del vigente POC e delle sue Norme Tecniche di Attuazione ed in particolare a quanto indicato nell'allegato Doc. 2A delle N.T.A - Schede degli Interventi di Trasformazione Urbana ed all'allegato G5 del POC - Schede di fattibilità geologica sismica e idraulica delle trasformazioni mentre non sussistono vincoli sovraordinati sull'area oggetto del comparto da tenere in considerazione.

Il Progetto Unitario Convenzionato prevede la realizzazione di un fabbricato e di relativi standard urbanistici rimanendo ferme le previsioni della scheda norma di comparto sia per quanto riguarda la realizzazione degli spazi pubblici sia per quanto riguarda la realizzazione degli indici disponibili da utilizzare ai fini edificatori, pertanto variazioni della Superficie Territoriale, che sia in eccesso come nel nostro caso, a seguito di rilievo strumentale, ma anche in difetto si ripercuotono in maggior parte sulla Superficie Fondiaria, ed in minima parte sul verde pubblico e su un accesso carrabile.

Gli interventi di trasformazione di seguito descritti sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti, ottemperando all'Art. 8 "Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni e relativa verifica" Comma 4 delle N.T.A. del POC

Inoltre il presente PUC è regolato da apposita convenzione di rapporti Pubblico/Privato prevista dalla Pubblica Amministrazione.

FINALITA' DELL'INTERVENTO

Il PUC presentato si riferisce al comparto CTP.5, di cui le destinazioni d'uso ammesse per il comparto in analisi sono quelle indicate nell'allegato Doc. 2A delle N.T.A. - "Schede degli interventi di trasformazione urbana" Cap. 2.1 "destinazioni d'uso previste dalla scheda CTP.5 - Area Industriale, Viale Italia (UTOE 1)" del POC qui testualmente riportate: industriale e artigianale; commerciale al dettaglio limitatamente alla vendita diretta di prodotti di propria produzione; esercizi commerciali del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie; commerciale all'ingrosso e depositi; direzionale e di servizio; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le attività produttive.

Si ottempera alle previsioni previste da POC, relativamente alla realizzazione di nuova viabilità quale il prolungamento della strada esistente Via Parigi con l'asse principale di Viale Italia, ottimizzando così sia le viabilità della zona sia per servire il comparto oggetto di intervento. Si specifica, inoltre, che il PUC presentato garantisce la realizzazione degli standard urbanistici (verde pubblico), con le quantità previste dai parametri urbanistici di cui al Doc 2a delle N.T.A.

- "Schede degli interventi di trasformazione urbana" del POC, eccedendo di 4 mq rispetto a quanto specificato dai parametri urbanistici.

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA COMPARTO CTP5

Ubicazione: Ponsacco viale Italia

Proprietà: Snep SPA

Rappresentazione catastale: Catasto Terreni Foglio 10 Mappali n. 839-864

n.313-413-831-865 particelle già proprietà Comune di Ponsacco n.973 particella Autotrasporti D'Agnesi srl

OBIETTIVI

L'attuazione dell'intervento prevede la realizzazione un rispondente alle destinazioni d'uso sopra citate e di opere di urbanizzazione funzionali quali strada e verde pubblico.

Si specifica che la strada di lottizzazione verrà realizzata così come prevista dalla tav 2.1 del POC. La suddetta divide il comparto in due porzioni separate, a tal riguardo si prevede nella porzione a nord della strada di lottizzazione la realizzazione un parcheggio privato, di pertinenza al fabbricato oggetto di intervento del comparto, ottimizzando la fruibilità del fabbricato ed adempiendo così alle verifiche previste sia da Doc. 2a delle N.T.A. - "Schede degli interventi di trasformazione urbana" del POC, nonché alla L.122/89 e D.P.G.R. 23/R 2020 regolamento d'attuazione della L.R. 62/2018 Codice del Commercio.

Il verde pubblico, posto a est del comparto, a confine con Viale Italia, sarà rifinito con terreno vegetale e semina di prato ed alberi, di cui essenze: Bagolaro o similari, nel rispetto delle Linee Guida del PRQA della Regione Toscana.

Negli spazi pertinenziali a verde privato e sul confine del lotto, è prevista la sistemazione a dimora di piante ad alta capacità di assorbimento di inquinanti critici, di cui essenze: Bagolaro o similari, nel rispetto delle Linee Guida del PRQA della Regione Toscana.

IL PROGETTO

STRADA:

Realizzazione di strada della larghezza di ml.10 compresi i marciapiedi di mt. 1.50, della lunghezza di circa ml 85. Fognatura bianca e grigie in ghisa sferoidale per la raccolta di acque piovane, collegata alla rete esistente di immissione al canale della Fossa Nuova

-Zanelle laterali di raccolta acque

-Caditoie in ghisa sferoidale di raccolta acque

-Fognatura Nera “ come da parere degli Enti Preposti”

-Acquedotto “ “ “ “

-Gas-metano “ “ “ “

- linea Enel “ “ “ “
- cabina Enel “ “ “ “
- Illuminazione Pubblica “ “ “
- Linea Telecom
- Massicciata
- Stabilizzato di cava
- Binder
- Manto di usura
- Marciapiedi rifiniti in asfalto previa sottostante soletta armata e delimitati con cordolo in cls
- Segnaletica orizzontale e verticale
- Ribassamento del marciapiede per l'accesso all'area privata, rampe di pendenza consentita per i disabili.

STRADA FUORI COMPARTO:

Realizzazione di strada della larghezza di ml.10 compresi i marciapiedi di mt. 1.50, della lunghezza di circa ml 39.

- Zanelle laterali di raccolta acque
- Fognatura Nera "come da parere degli Enti Preposti"
- Acquedotto “ “ “ “
- Gas-metano “ “ “ “
- linea Enel “ “ “ “
- Illuminazione Pubblica “ “ “
- Linea Telecom
- Massicciata
- Stabilizzato di cava
- Binder
- Manto di usura
- Marciapiedi rifiniti in asfalto previa sottostante soletta armata e delimitati con cordolo in cls
- Segnaletica orizzontale e verticale

Considerando che il collegamento stradale da via Parigi alla nuova strada di lottizzazione, dunque la porzione stradale fuori comparto di cui sopra, è opera pubblica sia di proprietà pubblica sia di intervento pubblico, sarà richiesto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria sull'immobile/i da realizzare nel lotto fondiario oggetto del comparto CTP.5.

Si specifica inoltre che, in quanto una parte di strada sia interna al comparto per porzione di mq 115, che esterna al comparto per porzione di mq 22, ricade nel lotto di proprietà della società Autotrasporti D'Agnese srl, la stessa società a mezzo del Legale Rappresentante D'Agnese Andrea autorizza e delega la Snep SPA a mezzo del suo Delegato Bungalassi Giorgio e il

tecnico incaricato Arch. Macchi Fabrizio a richiedere e autorizzare frazionamenti, a presentare il suddetto PUC al Comune di Ponsacco e al compito di sostenere tutti gli impegni tecnico-edilizi e amministrativi che ne conseguono. Come dichiara di intervenire all'atto pubblico di trasferimento per la cessione gratuita al Comune di Ponsacco per la porzione di cui sopra senza nessun impegno finanziario, i quali saranno a carico del soggetto promotore Snep SPA. Il tutto meglio specificato nella dichiarazione allegata alla presente domanda.

VERDE PUBBLICO:

L'area a verde pubblico occupa una superficie di mq. 1.168, garantendo le quantità previste dai parametri urbanistici di cui al Doc 2a delle N.T.A.- "Schede degli interventi di trasformazione urbana" del POC, eccedendo di 4 mq rispetto ai mq 1164 previsti. Il verde pubblico costeggia longitudinalmente il comparto, intervallato da un accesso carrabile al lotto e da strada di lottizzazione. Si generano così tre porzioni inerbite della superficie ciascuno di mq 50,3, mq 858,6 e mq 259, tutte di omogenea larghezza (ml 10).

L'intervento comprende i seguenti lavori:

- Rifinitura con terreno vegetale e semina di prato erboso di Festuca Aurindinacea
- Piantumazione di Bagolaro o similare

TOMBATURA FOSSA COMUNALE

L'attuale fosso a cielo aperto delle acque bianche di proprietà dell'Amministrazione Comunale, costeggia il limite est del comparto CTP.5 ed è collegato alla rete esistente di immissione al canale della Fossa Nuova. Il suddetto fosso sarà oggetto di tombatura con tubazione in PVC rinforzato/autoportante del Ø 1000 a cui saranno agganciate le fognature bianche del nuovo tratto stradale di lottizzazione che collega via Parigi a Viale Italia. Saranno inoltre installati due pozzetti di ispezione sul tratto tombato. L'opera interessa prevalentemente le aree destinate a verde pubblico, si ritiene dunque opportuno ottemperare al riempimento delle porzioni interessate con materiale inerte e finitura con terreno vegetale e semina di prato erboso di Festuca Aurindinacea così come per la totalità delle aree a verde pubblico di cui sopra. La porzione di area oggetto di tombatura su cui si attesta la strada di lottizzazione, nello specifico l'intersezione con Viale Italia, oltre che la porzione relativa all'accesso al lotto, sarà realizzata come precedentemente indicato ma rifinita come la strada di lottizzazione ovvero con massicciata stradale, stabilizzato di cava, binder e manto di usura, raccordate, ove necessario, da marciapiedi in asfalto previa sottostante soletta armata e delimitati con cordolo in cls.

Considerando che la tombatura del fosso è opera pubblica sia di proprietà pubblica sia di intervento pubblico, sarà richiesto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria sull'immobile/i da realizzare nel lotto fondiario oggetto del comparto CTP.5.

VASCA DI COMPENSAZIONE IDRAULICA

In adempienza alle funzioni di sostenibilità ambientale e alla mitigazione del rischio idraulico e in ottemperanza alle indicazioni del vigente POC e delle sue Norme Tecniche di Attuazione, specificatamente all'art.78, art. 124 e successivi ed a quanto indicato nell'allegato Doc. 2A delle N.T.A - Schede degli Interventi di Trasformazione Urbana ed all'allegato G5 del POC - Schede di fattibilità geologica sismica e idraulica delle trasformazioni, verrà realizzato un vaso fuori comparto, nel lotto a sud dell'intervento, di medesima proprietà dello stesso. L'opera fungerà da vaso artificiale, rispettando la funzione di vasca di laminazione idraulica del comparto in analisi, svolgendo la funzione di temporaneo stoccaggio e successiva restituzione controllata e graduale delle acque evitando il sovraccarico delle reti. Lo scarico delle opere di vaso avverrà nel reticolo esistente, confluenso in una fossa a cielo aperto posta a sud dell'area prima di immettersi nel recettore finale. Si specifica che è previsto un by-pass da apporre sulla rete idrica in prossimità dell'ingresso della vasca, il quale, in caso di grande affluenza idrica canalizzerà i flussi, eviterà il sovraccarico della rete e devierà le acque all'interno della suddetta, fungendo da vasca di laminazione. Il tutto più specificatamente definito nella relazione idraulica e nella relazione geologica.

L'area di compensazione ha una profondità media di c.ca cm 20 e sviluppa un volume pari c.ca a mc 606 rispettando i parametri previsti dal POC, il tutto più specificatamente definito nella relazione idraulica e nella relazione geologica.

IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE

L'illuminazione pubblica è realizzata con pali testa palo a testa singola, dell'altezza di mt. 10,00 posti nella strada di lottizzazione sul margine destro (lato nord e poi est) 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 il marciapiede della strada, ove necessario, sarà ribassato con pendenza inferiore all'8%.

Si precisa che dal rilievo strumentale si evidenzia un aumento progressivo delle quote lungo l'asse stradale di Viale Italia, configurando una pendenza longitudinale costante sino quantomeno all'intersezione con la variante Srt 439. Tale condizione ha imposto l'adeguamento altimetrico del fabbricato, innalzandone la quota affinché non risultasse inferiore a quella della strada. A tal proposito le pendenze massime interne al piazzale, necessarie per l'accesso all'edificio, sono comunque contenute entro il valore dell'8%.

Gli interventi di trasformazione proposti negli elaborati progettuali depositati sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti, ottemperando all'Art. 8 "Valutazione degli effetti ambientali

delle trasformazioni e relativa verifica" Comma 4 delle N.T.A. del POC. Sono inoltre compatibili con le indagini geologiche, idrauliche e sismiche e alle prescrizioni contenute nei relativi documenti del Piano Operativo comunale, di cui all'art.104, commi 1,2,3 della L.R.T. 65/2014 e relative delibere di attuazione e direttive tecniche, come asseverato in dettaglio dal geologo dott. Giani Paolo nella sua Relazione tecnica specifica, allegata alla presente istanza.

PARAMETRI URBANISTICI U.T.O.E.1 ZONA INDUSTRIALE

I parametri urbanistici previsti nel comparto CTP.5 sono:

- Destinazione d'uso ammesse: Industriale - artigianale - commerciale al dettaglio -direzionale e di servizio - commerciale all'ingrosso e depositi.
- Strumento di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.)
- Parametri Urbanistici da Doc 2a delle N.T.A.- "Schede degli interventi di trasformazione urbana" del POC:

TABELLA URBANISTICA			
CTP.5 – Area industriale, viale Italia (UTOE 1)			
	da SCHEDA allegata al P.O.C.	Progetto	differenze
SUPERFICE TERRITORIALE	mq 7274	mq 7368	+mq 94
SUPERFICE A STANDARD	mq 1164	mq 2009	+mq 845
di cui VERDE	mq 1164	mq 1168	+mq 4
di cui STRADA DI LOTTIZZAZIONE	-	mq 841	+mq 841
BANCHINA ESISTENTE	-	mq 473	+mq 473
ACCESSO CARRABILE	-	mq 59	+mq 59
SUPERFICE EDIFICABILE	mq 3600	mq 3600	INVARIATO
ALTEZZA MASSIMA	mt. 11,00	mt. 11,00	INVARIATO
INDICE DI COPERTURA	45%	45%	INVARIATO

Il progetto prevede, nel rispetto degli indici sopra riportati:

- Superficie Fondiaria= ST - Standard - banchina esistente - accesso carrabile = mq 4827
- Superficie Permeabile= SF x 25% = mq 1207 (In ottemperanza a Art.125 delle NTA del POC e DPGR 39/R/2018 della L.R. 65/2014,)
- Superficie Coperta= SF x 45%= mq 2172 (In ottemperanza a Doc. 2A delle N.T. del POC)

ALLEGATI ALLA DOMANDA

- Tavola 1 Ubicazione - Rilievo strumentale area - Profili plano-altimetrici - Documentazione fotografica - Schema parcellare
- Tavola 2 Planivolumetrico - Verifiche urbanistiche e distanze - Dimensioni lotti e spazi pubblici
- Tavola 3 Planimetria generale con schema dei servizi - Profili plano-altimetrici del piano
- Tavola 4 Planimetria con schema delle fognature con particolari - Sezioni stradali
- Tavola 5 Planimetria delle aree a cedere
- Tavola 6 Planimetria Vasca di compensazione - Profili plano-altimetrici - Sezione vasca di compensazione - Schema parcellare
- Relazione tecnica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Computo Metrico Estimativo
- Relazione di fattibilità geologica
- Relazione Idraulica/dimensione della vasca di laminazione
- Pareri Enti
- Visura catastale della proprietà
- Schema di convenzione urbanistica
- Render
- Dichiarazione cessione porzione lotto Autotrasporti D'Agnese srl

Il Progettista
Arch. **Macchi Fabrizio**