



COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

Relazione tecnica

“Piano attuativo di iniziativa privata
Comparto ATP1”

UBICAZIONE: PONSACCO (PI), VIALE ITALIA
PROPRIETÀ: LA CHIARA SRL

Architetto **Macchi Fabrizio**

PREMESSA

Il piano attuativo di iniziativa privata (P.A.) del comparto ATP1, riguarda un'area a destinazione industriale/artigianale/commerciale a fronte di Viale Italia (UTOE 1) e attestante su viabilità secondaria riguardante via Lisbona, Via Madrid e Via Londra. Il comparto si colloca dunque a sud dell'attuale zona industriale/artigianale/commerciale del PIP 2.

L'intervento mira inoltre alla riqualificazione dei margini urbani, con annesso una vasta area destinata a parco (Rain Park), promuovendo la fruibilità di una nuova tessera vegetale cittadina, adempiendo inoltre, alle funzioni di sostenibilità ambientale e alla mitigazione del rischio idraulico, fungendo da invaso 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.

Il piano attuativo 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 piano attuativo prevede la redistribuzione degli standards 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 sulla Superficie Fondiaria.

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

FINALITA' DELL'INTERVENTO

Il Piano Attuativo presentato si riferisce al comparto ATP1, 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 ATP1 - 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 (logistica); 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 di collegamento tra le strade esistenti quali Via Lisbona, Via Madrid e Via Londra, con l'asse principale di Viale Italia, ottimizzando così sia le viabilità della zona sia servire il comparto oggetto di intervento. Nello specifico il Piano Attuativo presentato veicola la

ridistribuzione degli standard urbanistici (parcheggio pubblico), garantendo le quantità previste dai parametri urbanistici di cui al Doc 2a delle N.T.A. - "Schede degli interventi di trasformazione urbana" del POC ma valorizzando e razionalizzando lo spazio pubblico dell'intervento per darne più fruibilità sia allo stesso spazio pubblico sia allo spazio privato oggetto di futuro/i nuovo/i edificio/i.

Nello specifico il parcheggio nel POC è previsto, per gran parte, lungo tutta la nuova strada di lottizzazione risultando ostantivo ai futuri accessi carrabili sia di camion (circa ml 15 ognuno) sia delle auto al lotto edificatorio con conseguente diminuzione dei posti auto effettivamente fruibili nel parcheggio pubblico. Pertanto la nuova distribuzione dello standard ricerca l'ottimizzazione del traffico viario di auto e mezzi pesanti serventi la zona ed un parcheggio pubblico servito ed utilizzato al massimo delle sue potenzialità, e a tal fine, è stato previsto uno spazio parcheggio, della solita superficie, al termine della strada di lottizzazione con la possibilità di essere usufruito anche da un piano attuativo confinante nonché in armonia con le previsioni di parcheggio pubblico compreso fra via Londra e via Madrid previsto dal PIP 2.

Inoltre si individua una striscia di terreno a nord del predetto parcheggio pubblico ed a confine con un'area privata oggetto di altro piano attuativo da destinarsi come previsto dall'art.4 comma 2 del D.P.G.R. 39/R, detta striscia residuale potrà eventualmente essere utilizzata per migliorare la fruibilità di un area confinante della medesima proprietà.

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA COMPARTO ATP1

Ubicazione: Ponsacco viale Italia

Proprietà: La Chiara srl

Rappresentazione catastale: Catasto Terreni Foglio 10 Mappali n. 866-127-93-331-333-807-830-109-110-129-862-317-337-335-328

OBIETTIVI

L'attuazione dell'intervento prevede la realizzazione di standard pubblici funzionali quali, strada, parcheggi, verde pubblico, nonché una vasta area a parco/verde comprensiva di percorso ciclo/pedonale posto sul fronte sud (Rain Park). Il percorso interno al parco si sviluppa ad anello irregolare per poi riconnettersi al percorso verde pubblico previsto in adiacenza al Viale Italia. Tali interventi mirano a ricucire il tessuto industriale esistente, riconnettere le viabilità e proporre nuovi spazi pubblici, funzionali e fruibili sia dal settore produttivo che dalla totalità dei cittadini.

Il verde pubblico, posto a ovest del comparto, a confine con viale Italia, sarà rifinito con terreno vegetale e semina di prato ed alberi.

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.

IL PROGETTO

STRADA:

Realizzazione di strada della larghezza di ml.10 compresi i marciapiedi di mt. 1.50, della lunghezza di circa ml 250

-Fognatura bianca e griglie in ghisa sferoidale per la raccolta di acque piovane, collegata alla rete esistente di immissione al canale della Fossa Nuova e vasca di compensazione Rain Park di nuova realizzazione.

-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.

PARCHEGGIO:

Il progetto prevede la realizzazione di un'area a parcheggio di mq. 3.174 garantendo le quantità previste dai parametri urbanistici di cui al Doc. 2a delle N.T.A. - "Schede degli interventi di trasformazione urbana" del POC con n. 127 posti auto di cui n. 5 per disabili e comprende i seguenti lavori:

- Scotico del terreno

- Fognatura bianca e griglie in ghisa sferoidale per la raccolta di acque piovane allacciata alla fogna posta nella strada di lottizzazione.

- Massicciata

- Stabilizzato di cava

- Binder

- Manto di usura

- Zanelle centrali a doppio petto create in asfalto

- Stalli in prato armato
- Delimitazione area con cordone in cls
- Illuminazione Pubblica come da parere degli Enti Preposti
- Piantumazione di Bagolaro o similare
- Segnaletica stradale orizzontale e verticale per l'indicazione dei posti auto compreso quello per disabili.

VERDE PUBBLICO:

L'area a verde pubblico occupa una superficie di mq. 1.047, garantendo le quantità previste dai parametri urbanistici di cui al Doc 2a delle N.T.A.- "Schede degli interventi di trasformazione urbana" del POC e costeggia trasversalmente il comparto, per una lunghezza complessiva di mt 98, comprendente al suo interno il percorso di collegamento con il Rain Park.

L'intervento comprende i seguenti lavori:

- Rifinitura con terreno vegetale e semina di prato erboso di Festuca Aurindinacea
- Piantumazione di Bagolaro o similare
- Percorso ciclo/pedonale realizzato con stabilizzato di cava cm.7/8 previa stesura di tessuto non tessuto e collocazione di relativa segnaletica verticale.

TOMBATURA FOSSA COMUNALE

L'attuale fosso a cielo aperto delle acque bianche di proprietà delle Amministrazione Comunale, posto fra il PIP 2 e il comparto di lottizzazione ATP1 in cui confluiscono le fognature bianche di via Lisbona, via Madrid e via Londra, sarà oggetto di tombatura con tubazione in PVC rinforzato/autoportante del Ø 800 a cui saranno agganciate le predette fognature bianche di via Lisbona, via Madrid e via Londra, realizzazione dei relativi pozzetti d'ispezione, riempimento con materiale inerte e finitura soprastante realizzata con stabilizzato di cava.

Le porzioni di aree oggetto di tombatura su cui si attesteranno le predette via Lisbona, via Madrid e via Londra alla nuova strada di lottizzazione saranno realizzate come precedentemente indicato ma rifinite come la strada di lottizzazione ovvero con massicciata stradale, stabilizzato di cava, binder e manto di usura, raccordate da marciapiedi in asfalto previa sottostante soletta armata e delimitati con cordolo in cls, il tutto per essere collegate alla nuova strada di lottizzazione.

Le acque piovane della nuova strada e del parcheggio, NON confluiranno nella fossa tombata, ma saranno canalizzate separatamente, confluendo in una adeguata fossa a cielo aperto posta a ovest ed a sud del comparto ATP 1, prima di immettersi nel recettore finale "Fossa Nuova". Si specifica che è previsto un by-pass da apporre sulla rete idrica in prossimità dell'ingresso del Rain Park, il quale, in caso di grande affluenza idrica canalizzerà i flussi, eviterà il

sovraccarico della rete e devierà le acque all'interno del Rain Park, fungendo da vasca di laminazione.

Considerando che la tombatura del fosso, l'allacciamento delle fognature bianche esistenti di via Lisbona, via Madrid e via Londra al predetto fosso, nonché il collegamento stradale di dette vie alla nuova strada di lottizzazione sono opere pubbliche 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 ATP1.

RAIN PARK

Così come specificato nelle schede Doc. 2a delle N.T.A. - "Schede degli interventi di trasformazione urbana" del POC, al comparto ATP 1 è associata la realizzazione del vasto parco (Rain Park) di circa 20000mq localizzato a sud del territorio urbanizzato lungo la variante SR 439 ed avente la finalità di accogliere la realizzazione di opere di protezione e compensazione idraulica, nonché di fungere da parco urbano e da elemento di qualificazione dei margini della città industriale.

Così come meglio specificato nella relazione geologica, l'area per la compensazione idraulica, ha una profondità media pari a cm. 30 e sviluppa un volume pari circa mc 5.000, rifinita come area verde/agricola in cui internamente è prevista una piantumazione di n° 60 alberi, essenza "Bagolaro, Ontano Napoletano o similari.

PERCORSO PEDONALE

L'invaso del nuovo parco è reso fruibile e percorribile tramite tracciato ciclo/pedonale, il quale circonda l'invaso con un anello irregolare per poi ricongiungersi al verde pubblico di progetto posto lungo viale Italia, realizzato con stabilizzato di cava cm.7/8 previa stesura di tessuto non tessuto e collocazione di relativa segnaletica verticale.

IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE

L'illuminazione pubblica è realizzata con pali testa palo dell'altezza di mt. 10,00 posti al centro del parcheggio e nella strada di lottizzazione sul margine sinistro (lato nord), a doppia testa nel parcheggio e testa singola nella strada, 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, la viabilità e il parcheggio sono alla solita quota, mentre il marciapiede della strada, ove necessario, sarà ribassato con pendenza inferiore all'8%.

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

I parametri urbanistici previsti nel comparto ATP1 sono:

- Destinazione d'uso ammesse: Industriale - artigianale - commerciale al dettaglio -direzionale e di servizio - commerciale all'ingrosso e depositi (logistica).

- Strumento di attuazione: Piano Attuativo di iniziativa privata (P.A.)

Parametri Urbanistici:

ST mq. 36.073

SE mq. 16.000

H. max mt. 11, salvo deroga altezze come da art.87 comma 10 e art.90 comma 7 delle N.T.A. del POC

IC. 45%

Verde Pubblico mq. 1.047

Parcheggio Pubblico mq. 3.174

ALLEGATI ALLA DOMANDA

-Tavola 1 Ubicazione-Rilievo Strumentale area con profili - Documentazione fotografica, Schema particellare

- Tavola 2 Verifiche urbanistiche e distanze - Dimensioni lotti, spazi pubblici, Planivolumetrico, estratto del POC con la nuova distribuzione

-Tavola 3 Planimetria generale con schema dei servizi, Profili plano-altimetrico del piano attuativo

-Tavola 4 Planimetria con schema delle fognature con particolari, sezioni stradali e parcheggio pubblico

-Tavola 5 Planimetria delle aree a cedere

-Tavola 6 Planimetria Rain Park, profilo altimetrico, sezione Rain Park e Verde pubblico, schema particellare Rain Park

- Norme Tecniche di Attuazione

- Computo Metrico Estimativo

- Relazione di fattibilità geologica

- Relazione Idraulica/dimensione della vasca di laminazione

- Pareri Enti

- Visura catastale della proprietà

Il Progettista
Arch. **Macchi Fabrizio**