
Relazione Tecnico Descrittiva

PREMESSA

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Ponsacco, ormai decaduto, definiva nell'U.T.O.E. Le Melorie, una scheda comparto denominata PA22 suddivisa in: PA22a, un'area non edificata di trasformazione urbana, confinante a nord con via delle Rose, a sud con l'edificato prospiciente via delle Melorie, a ovest con via delle Melorie, a est con la porzione di terreno agricolo appartenente alla proprietà Barbato-Casali.

Unitamente a tale area, lo strumento urbanistico definiva una ulteriore area di trasformazione denominata PA22b e una terza VPU, localizzate lungo la via delle rose e destinate rispettivamente a soddisfare gli standard urbanistici per i parcheggi ed il verde pubblico.



L'intervento era disciplinato dalla scheda norma: U.T.O.E. "Le Melorie"; scheda comparto: PA22; destinazione urbanistica: ambito di espansione residenziale, soggetto a piano particolareggiato di iniziativa privata, che poneva gli obiettivi e le condizioni alla trasformazione dell'intero comparto.

L'area è censita al N.C.E.U. al foglio n°9, part. n°88; 396; 274; 391; 522; 402; 404; nel comune di Ponsacco (vedi Tav. n°1 con estratto di mappa).

Il piano prevedeva il completamento urbanistico dell'area posta tra l'edificato prospiciente la via delle Melorie, collegato attraverso via delle Rose, alle ulteriori aree di trasformazione destinate a parcheggi e a verde pubblico.

Riportiamo di seguito parte del testo della scheda norma riferito alla U.T.O.E. "Le Melorie" il cui ambito assumeva come funzione ammissibile, quella residenziale, definendo:

Prescrizioni e orientamenti per la progettazione:

"L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo in accordo con il processo di formazione dell'impianto urbano consolidato. Il piano attuativo dovrà essere attuato con intervento unitario, esteso all'intero comparto..."

"...una particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione degli spazi ad 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 improntate a criteri di semplicità, razionalità e funzionalità."

ESTRATTO DAL R.U. DECADUTO



Per esigenze legate alla impossibilità di procedere con la presentazione del Piano Attuativo PA22, così come veniva definito dal R.U. decaduto, nasce l'esigenza di una Proposta di Variante, al fine di poter proseguire con l'intervento residenziale.

PROPOSTA DI VARIANTE

Come evidenziato dallo schema morfologico del R.U. con la Proposta di Variante (vedi Tav. n°1), viene pressochè mantenuta, la superficie originaria del PA22a, estendendo il comparto fino al limite delle proprietà Barbato – Casali, che di fatto viene definito dalle particelle catastali n° 88 e n° 396, per un totale di circa mq 3600.

Viene così individuata, lungo la via delle Rose, un'area aggiuntiva appartenente sempre alla stessa proprietà, di circa mq 1200, da adibire a spazi e strutture di uso pubblico (superficie a standard).

L' intervento, assume gli obiettivi proposti originariamente dalla scheda norma ormai decaduta, come linee guida del progetto planivolumetrico della nuova area di trasformazione, definendo altresì, i rapporti planimetrici tra le aree con funzioni differenti.

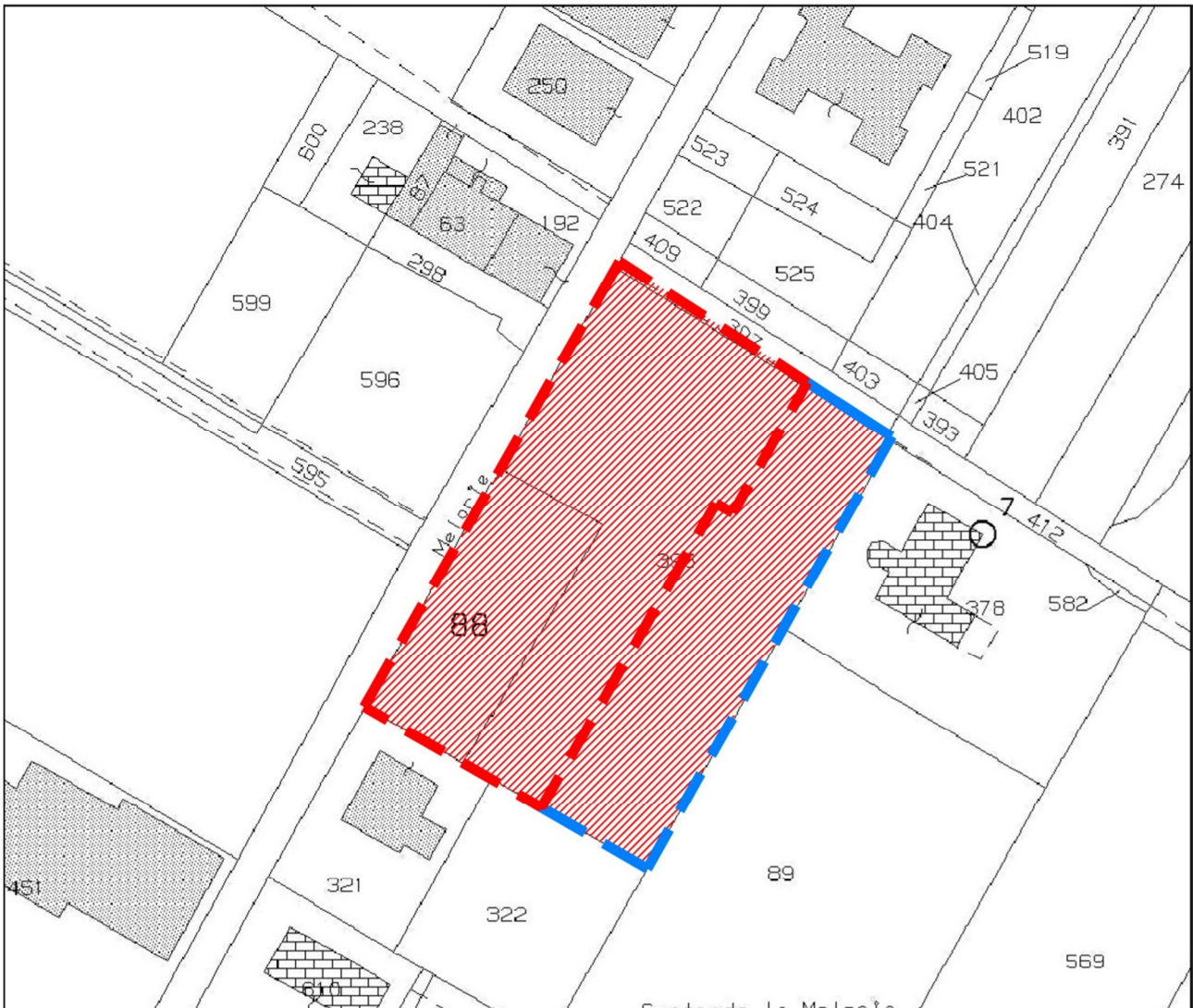
La proposta di Variante al Regolamento Urbanistico, si attua in base all'art. n° 101 della L. 65/2014 con Compensazione Urbanistica, finalizzata alla presentazione del successivo Permesso di costruire convenzionato, relativo all' Ambito di Trasformazione ex Pa22 – U.T.O.E. Le Melorie - Località Le Melorie – via delle Melorie – Comune di Ponsacco.

La soluzione progettuale prevede la cessione di una parte del terreno di proprietà, stipulando un'apposita convenzione, su cui saranno effettuate opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ipotizzando la costruzione di una scuola materna, il cui ingombro viene evidenziato nell'elaborato grafico di progetto, unitamente ad un parcheggio pubblico e ad un' area a verde per gioco bambini a servizio della scuola.

Tutto ciò, al fine di rendere di nuovo edificabile la rimanente parte del terreno (ex Pa22), su cui vengono previsti edifici ad uso residenziale, scaturiti da nuovi parametri edificatori (vedi Tav. 2), per la concreta realizzazione di tutto l'intervento.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

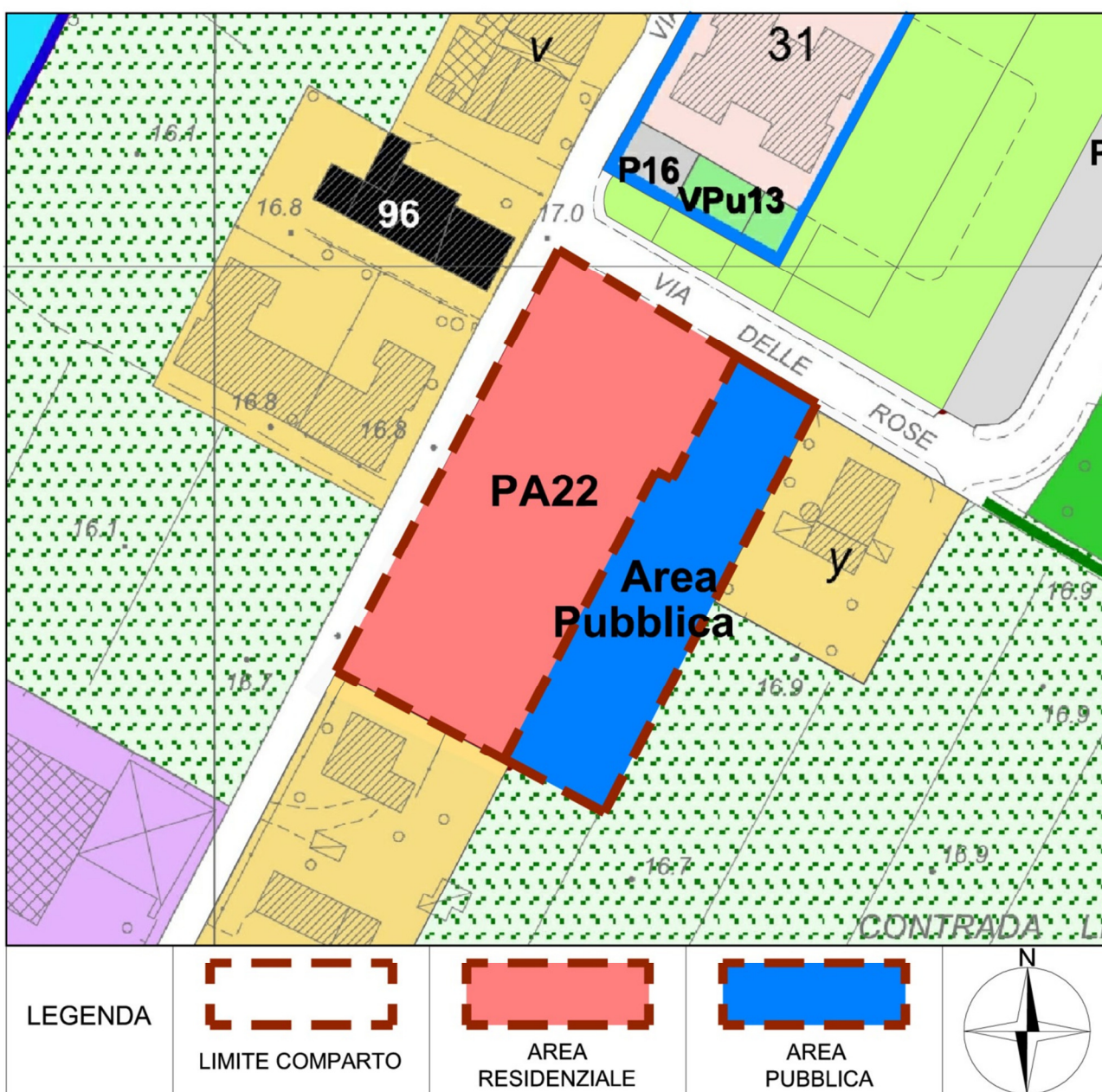
Piano Particellare - Proposta di Variante



LEGENDA	 AREA RESIDENZIALE	 AREA PUBBLICA	Proprietà	Foglio	Part.	S (mq)
			 Barbato e Casali	9	88	710
			9	396	2877	

Riguardo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la proprietà Barbato – Casali, si impegna fin da subito alla cessione gratuita dell'intera superficie di mq 1200 circa all' A.C., così come evidenziata dal nuovo schema morfologico proposto, subordinando l'attuazione stessa della parte residenziale, alla stipula della convenzione con l'A.C., per la realizzazione appunto dei suddetti spazi pubblici.

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO U.T.O.E. Le Melorie - PA22 - Proposta di Variante



DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO

La soluzione progettuale è finalizzata al completamento del tessuto insediativo in accordo con il processo di formazione dell'impianto urbano consolidato.

L' intervento, dovrà essere eseguito in modo unitario esteso anche alle opere esterne al comparto, comprensivo delle aree per la viabilità, servizi e standard individuati. Gli spazi e i servizi di uso pubblico, con la realizzazione della scuola materna, oltre che soddisfare il fabbisogno della comunità delle Melorie, svolgeranno anche una funzione di qualificazione urbana e di connessione con il tessuto esistente.

PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO



L'accessibilità all'area edificabile, avverrà percorrendo via delle Rose e via delle Melorie, che rappresentano la viabilità principale di collegamento alla zona residenziale.

Inoltre verrà previsto lungo via delle Melorie, il completamento, dei marciapiedi comprensivo di illuminazione pubblica, lungo tutto il fronte ovest dell'area edificabile.

L'area residenziale individuata dalla proposta progettuale, si compone indicativamente, di n° 2 lotti edificabili, per complessive n° 12 unità abitative, definite da tipologie di massima mono – bifamiliari – quadrifamiliari ed edifici in linea, con soluzioni architettoniche, improntate a criteri di semplicità, razionalità e funzionalità, circondate da resedi esclusivi a giardino (vedi Tav. 2).

Il Tecnico

Arch. Stefano Casali
