

COMUNE DI PONTASSIEVE

PIANO ATTUATIVO AI SENSI DELL'ART.65 LR 1/2005
E ARTT.62-63 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO
DEL COMPARTO DENOMINATO "IL COSSO P-10"
POSTO NEL CAPOLUOGO, VIA S. MARTINO A QUONA

COMMITTENTE :	AZIENDA AGRICOLA BALBI	DATA	13 ottobre 2016
TAV.	RE-1	OGGETTO :	RELAZIONE URBANISTICA
		SCALA	1:500

 Studio Tecnico Associato ARCHITETTURA - INGEGNERIA IMPIANTISTICA - CONSULENZE Via Aretina 2/g 50065 Pontassieve (FI) tel. 055 8367114 Fax 055 8367174 - e-mail: info@stapontassieve.net C.F. /P.IVA 03470080486	PROGETTISTA :	COLLABORATORI	Geom. Simone Raggioli
	Architetto		
	Laura Bati		
	Architetto		
	Monica Bati		

N.	REVISIONI	FIRMA	DATA

Piano Attuativo del comparto denominato Il Cosso - P10 posto nel capoluogo del Comune di Pontassieve via di S. Martino a Quona

Relazione urbanistica

Il progetto allegato prevede la realizzazione del Piano Attuativo delle aree inserite nell'UTOE 3 nell'ambito a progettazione unitaria P10 – Il Cosso, via di S. Martino a Quona nel capoluogo del Comune di Pontassieve ed è composto da un unico comparto.

Premesso:

- 1) che le aree inserite dal R.U. vigente, nell'UTOE 3, ambito a progettazione unitaria P10 "Il Cosso" sono site a monte della via di S. Martino a Quona e, con figura geometrica irregolare, si estendono dal tergo dell'asilo nido "Cecco Bilecco" e da un tratto di via S. Martino a Quona, fino al confine dell'area degli impianti sportivi di proprietà della Soc. Coop. Don Maestrini.
- 2) che al C.T. del Comune di Pontassieve tali aree sono rappresentate nel Foglio di mappa n. 97 dalle particelle 686 e 162 intere nonché dalle porzioni delle particelle 1282, 157, 159, 160 e 1090 con la seguente consistenza catastale:

particella	686	mq.	1.453,00	proprietà Azienda Agricola Balbi
particella	162	mq.	6.034,00	proprietà Azienda Agricola Balbi
particella	1282 parte	mq.	343,00	proprietà Azienda Agricola Balbi
particella	157 parte	mq.	49,00	proprietà Azienda Agricola Balbi
particella	159 parte	mq.	2.038,00	proprietà Azienda Agricola Balbi
particella	160 parte	mq.	301,00	proprietà Azienda Agricola Balbi
particella	1090 parte	mq.	246,00	proprietà Soc. Coop Don Maestrini

con una consistenza catastale complessiva di mq. 10.464,00 ed una forma geometrica irregolare
- 3) che la proprietà delle suddette aree fa capo all'Az. Agricola Balbi per mq.10.218,00 e a mq. 246,00 alla Soc. Coop Don Maestrini;
- 4) che la scheda dell'UTOE n. 3 del R.U. oltre a dettare le invarianti strutturali, delle quali è già stato tenuto conto nella stesura del Piano Attuativo, detta la potenzialità edificatoria dell'intera zona in quella risultante dal quadro che segue:

Prescrizioni quantitative	
1. Nuove Abitazioni ordinarie 1.1 numero massimo in edilizia per libero mercato	n. 15
2. Edificabilità massima ammessa (espressa in Superficie utile lorda)	mq. 2000
3. Altezza degli edifici (massima)	ml. 9,00 con numero 2 massimo di piani fuori terra, compresi eventuali piani sottotetto, e numero 1 massimo di piani interrati o seminterrati.
4. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico	mq. 3.200, oltre alle aree eventualmente previste dal piano attuativo che ricadano esternamente all'Ambito a progettazione unitaria
5. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico da destinare a verde urbano, a verde di connettività urbana, a verde attrezzato o ad altri spazi attrezzati di relazione sociale (art. 3.c DM 1444/68 e artt. 11-15 DPGR 9.2.2007 N. 2/R) (reperibili anche sulle aree di cui al punto 4)	mq. 1.300, oltre alle aree eventualmente previste dal piano attuativo che ricadano esternamente all'Ambito a progettazione unitaria
6. Quantità minima di aree private da destinare a verde urbano (art. 11 DPGR 9.2.2007 N. 2/R);	mq. 2.000
7. Quantità minima di parcheggi privati; 7.1 di pertinenza a tutte le utilizzazioni compatibili (art. 41 sexies L. 1150/42)	Espressa in superficie, compresi spazi di manovra: 1 mq ogni 10 mc di Volume di edificio Espressa in numero di posti auto 3 posti auto ogni abitazione
8. Quantità minima di parcheggi pubblici (reperibili anche sulle aree di cui al punto 4); 8.1 per le nuove abitazioni ordinarie (art. 3.d D.M. 1444/68)	Espressa in superficie, compresi spazi di manovra: 2,5 mq ogni 80 mc di Volume di edificio Espressa in numero di posti auto 13 in prossimità dell'asilo nido comunale

Utilizzazioni compatibili	
13. abitazioni ordinarie	32. mobilità meccanizzata

5) che la scheda tra gli obiettivi stabilisce che la trasformazione di questo ambito sia finalizzata a *"...coordinare il nuovo assetto, soprattutto per quel che riguarda la viabilità, con la trasformazione dell'area posta immediatamente a monte e costituita dagli impianti sportivi Don Maestrini , che già le norme del Regolamento Urbanistico consentono di trasformare a fini residenziali."*

Il presente allegato Piano Attuativo è stato redatto, dal punto di vista urbanistico-edilizio, per la trasformazione delle aree ricadenti nell'UTOE 3, ambito a progettazione unitaria P10-Il Cosso-via di S. Martino a Quona, tenendo conto dell'area a nord "insediamento urbano recente",. In particolare la viabilità principale ed i sottoservizi in essa allocati sono stati progettati in modo da consentire in futuro il loro prolungamento fino all'area Don Maestrini

Tutto ciò premesso e considerato

1 – DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

1.1) L'area di intervento de quo ha forma geometrica irregolare e si estende dalla via di S. Martino a Quona e dal retro all'asilo nido Cecco Bilecco posti a sud fino al limite degli impianti sportivi della Coop. Don Maestrini posti a nord e dall'edificato della "lottizzazione Chini" posta ad ovest al fosso del Cosso posto ad est, che fa da confine fra l'area de quo e

le aree agricole che circondano il complesso edilizio della “Fattoria Balbi”, nonché la pertinenza del fabbricato colonico “Il Cosso”.



- 1.2) Area è inserita in zona di media collina, sita subito a monte dell’edificato del Capoluogo, che in media pendenza sale da sud, via di S. Martino e asilo Cecco Bilecco a nord, all’area degli impianti sportivi della Coop. Don Maestrini.
- 1.3) coltivata a oliveto rado, con pochi inserimenti di altri alberi spuri specialmente lungo la via di S. Martino a Quona.
- 1.4) L’area de quo ricade in zona a pericolosità geologica media;
- 1.5) L’area de quo non ricade in zona a pericolosità idraulica;
- 1.6) Che il fosso del Cosso che scende dalla strada interpodereale del Castellare ha un percorso nord- sud che fa da limite est della zona edificabile;
- 1.7) Che la carta geologica del R.U. inserisce la zona in quella della formazione del Sillano;
- 1.8) Nessun vincolo di fasce di rispetto e ambientale;
- 1.9) Nessuna presenza di fabbricati sull’area de quo, il confine est è determinato dalla viabilità storica per l’accesso a Villa Balbi da un edificio colonico storico denominato “Il Cosso” nonché come detto dal fosso del Cosso.

2 – DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELLE TRASFORMAZIONI

- a) Sistemazione ambientale del tratto di fosso del Cosso che da nord scende in direzione sud fino in prossimità del complesso del podere Cosso dove è stato intubato;
- b) Mantenimento e sistemazione di una fascia di verde di larghezza variabile ma continua subito ad ovest del complesso edilizio del Cosso fino al confine con l'asilo nido che mantenga il valore estetico – percettivo del complesso Il Cosso considerato come valore ambientale e storico – culturale, e si ponga come cerniera fra il nuovo edificato ed il complesso stesso evitando la saldatura fra le due zone;
- c) Mantenere isolata la viabilità storica per il complesso edilizio di Villa fattoria "Balbi" che si apre in via di S. Martino per correre verso nord e poi deviare ad est;
- d) Ampliare la fascia a verde già esistente subito a nord dell'asilo nido Cecco Bilecco, onde consolidare il verde cerniera già esistente a nord dell'asilo nido stesso;
- e) Realizzare, limitrofa al confine ovest dell'area di intervento, la strada di penetrazione con accesso dalla via di S. Martino a Quona, che raggiunga e distribuisca, il nuovo edificato ;
- f) Ampliare verso nord la carreggiata della via di S. Martino nel tratto che va dal cancello della fattoria Balbi (viabilità storica), all'innesto della nuova viabilità, di cui al punto e) precedente;
- g) Realizzare un parcheggio pubblico con n. 13 posti auto e un'isola ecologica 2.00 ml x 13.,00 ml subito a monte della via di S. Martino, fra l'ingresso all'asilo nido e la viabilità di penetrazione di cui al punto e)
- h) Realizzare la sistemazione dell'intersezione fra via di S. Martino a Quona e via Beato Angelico, nonché sistemare l'isola ecologica ivi esistente;
- i) Realizzare tutti gli impianti tecnologici occorrenti, interni al nuovo insediamento, nonché il loro collegamento a quelli esistenti, e, per quest'ultimi, ove lo richiedano gli enti gestori dei vari servizi, il potenziamento o adeguamento.
- l) Sulla via di S. Martino a Quona e sulla via Sanzio:
 - 1) Allaccio alla rete idrica esistente lungo la via San Martino a Quona del nuovo tratto di condotta di distribuzione dell'acqua da realizzarsi lungo tutta la nuova viabilità pubblica di progetto e sostituzione del primo tratto su via Sanzio.
 - 2) Realizzazione di una nuova condotta fognaria interna al comparto lungo la viabilità di progetto compreso pozzetti di ispezione /salto di quota.
 - 3) Realizzazione lungo la via S. Martino a Quona di due reti fognarie lungo tutto il fronte del comparto P10 fino ad arrivare all'intersezione con via Matteotti, oltre

alla posa in opera di due pozzetti scolmatori/ripartitori uno a monte del comparto, uno all'intersezione con via R. Sanzio dove sarà sostituito il primo tratto fognario.

- 4) realizzazione di una rete fognaria interna alla proprietà destinata allo smaltimento delle acque di pioggia, con recapito in vasca dedicata all'immagazzinamento temporaneo dei volumi in eccesso, in ragione della maggiore impermeabilizzazione dei suoli, al fine di non provocare incrementi di carico idraulico sul recapito finale il tutto come riportato nella relazione idraulica. La vasca non necessita di pulizia da eventuali depositi sul fondo; la manutenzione ordinaria delle griglie di raccolta delle acque meteoriche e delle aree scoperte impermeabilizzate a monte evitano l'arrivo in vasca di eventuali detriti. La chiusura ermetica della vasca e il non stazionamento dell'acqua scongiura la formazione di habitat per le zanzare o altri insetti.

3 – CARATTERI DISTRIBUTIVI DELLA VIABILITÀ CARRABILE

Dalla strada di penetrazione che come detto si svolge in direzione da sud (via di S. Martino) a nord, seguendo l'orografia dell'area e le previsioni urbanistiche si staccano in direzione ovest – est tre rami di viabilità interna che seguono l'andamento delle curve di livello e che resteranno quale viabilità carrabile e pedonale privata per l'accesso ai fabbricati e ai parcheggi in linea.

Queste tre penetrazioni vanno a creare tre fasce di aree edificabili dove saranno realizzati i fabbricati residenziali di nuova edificazione.

Nella prima fascia a valle è prevista l'edificazione di tre corpi di fabbrica a due piani fuori terra collegati da logge terranee: nel primo e secondo corpo di fabbrica a partire dalla strada di penetrazione, sono ubicati in ognuno 2 appartamenti duplex, mentre il terzo potrà essere usato sia come duplex che come due appartamenti simplex.

Nella seconda fascia edificabile intermedia sono ubicati due corpi di fabbrica collegati da una loggia terranea: in ambedue i corpi trovano ubicazione due appartamenti duplex.

Nella terza ed ultima fascia edificabile, a nord, trovano ubicazione un edificio con due duplex e un altro edificio isolato cui possono essere ricavati o un duplex o due simplex.

E così con un numero di unità residenziali di 14 aumentabili a 15 in fase di progettazione definitiva, come previsto dal R.U..

La disposizione dell'edificato de quo non solo ha seguito le curve di livello del terreno onde creare meno scavi e riporti nell'edificazione ma ha anche adeguato al terreno le strade di penetrazione e i relativi parcheggi onde non creare scarpate importanti.

L'andamento di tutti i fili facciali del nuovo edificato ha seguito l'andamento prevalente dei fili facciali dell'edificato esistente a ovest, anche se le due zone, alla fine, risulteranno non dialogare fra loro sia per l'ubicazione che per la differenza accentuata dei livelli di imposta dei fabbricati stessi.

4 – TIPOLOGIE DELLA STRADA DI PENETRAZIONE

La strada di penetrazione da via di S. Martino avrà sezione concepita come nelle previsioni allegate: carreggiata di ml. 6,50 (0.50 + 2.75 + 2.75 + 0.50), aiuola verde ml. 1,50 e marciapiede di ml. 1,50, separando così la viabilità carrabile dalla viabilità pedonale e creando un'aiuola di verde con piante di alto fusto. Le strade di penetrazione all'edificato (che rimarranno private) avranno sezione larga ml. 5,50 di cui ml. 3,50 come carreggiate e ml. 2,00 come zona di sosta. Ogni strada di penetrazione alla fine avrà una rotonda per l'inversione di marcia.

Già il disegno dell'andamento planimetrico dei fabbricati, la loro rarefazione all'interno di ampie fasce di verde privato nonché la tipologia duplex danno la sensazione di essere di fronte ad una concezione urbanistica dell'insediamento di alta qualità.

Le tipologie architettoniche proposte fatte di corpi geometrici rigidi, ampie vetrate, incastri di corpi di fabbrica e corpi debordanti dal volume principale corroborati da materiali di finimento di alta qualità concorrono a quanto richiesto dalla scheda P10 non soltanto per i fronti ma per l'intero loro involucro a realizzare un'architettura di alta qualità che tenda ad un alta qualificazione del nuovo margine urbano che sarà percepito oltre che da via di S. Martino anche dalla zona agricola di contorno a Villa Balbi e dalla sua viabilità storica.

Pontassieve, 13-10-2016

VERIFICA LEGGE 230/94 (permeabilità)

COMPARTO P10

25% Superficie Comparto

Sup. Comparto mq. 10.446,00

Sup. Permeabile Necessaria di Comparto mq. 2.612,00

Sup. Impermeabile di Progetto mq. 4.111,00

Sup. Permeabile di Progetto mq. 6.335,00

RIEPILOGO

Sup. Progetto mq. 6.335,00 < mq. 2.612,00 Sup. di Comparto

