

## Relazione tecnica architettonica ed urbanistica integrativa

oggetto: Piano attuativo e di recupero ai sensi degli artt. 22, 23 e 80 delle N.T.A. del R.U. per l'attuazione del comparto D2 in località Il Chiesino e del comparto A11 "Fabbrica di produzione caffè e surrogati Crastan" (p.d.r. ai sensi dell'art. 119 della L.R. n. 65 del 10 Novembre 2014; p.d.l. ai sensi dell'art. 115 della L.R. n. 65 del 10 Novembre 2014) Piano Ex Fonderie Ceccanti AT3/B15 località Vallicelle

richiedenti: Crastan srl  
Lupo Lapi e altri  
Antonio Ceccanti e altri

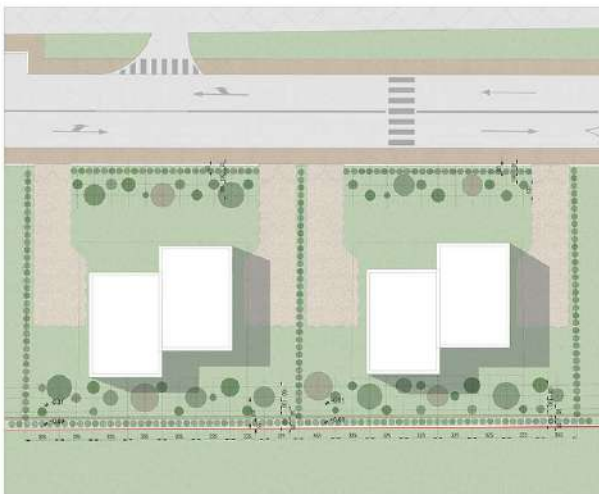
ubicazione: Via maggio / - Loc il Chiesino / Loc. Vallicelle ,La Rotta - Pontedera (PI)

In riferimento ai chiarimenti richiesti sul Documento Preliminare di VAS dei tre piani attuativi, ad integrazione della documentazione già inviata per pec in data 7 gennaio 2019 ed a seguito dell'incontro avuto con l'Autorità competente in Materia di VAS, arch. Roberto Fantozzi si precisa quanto segue:

### Piano di Lottizzazione il Chiesino comparto D2b

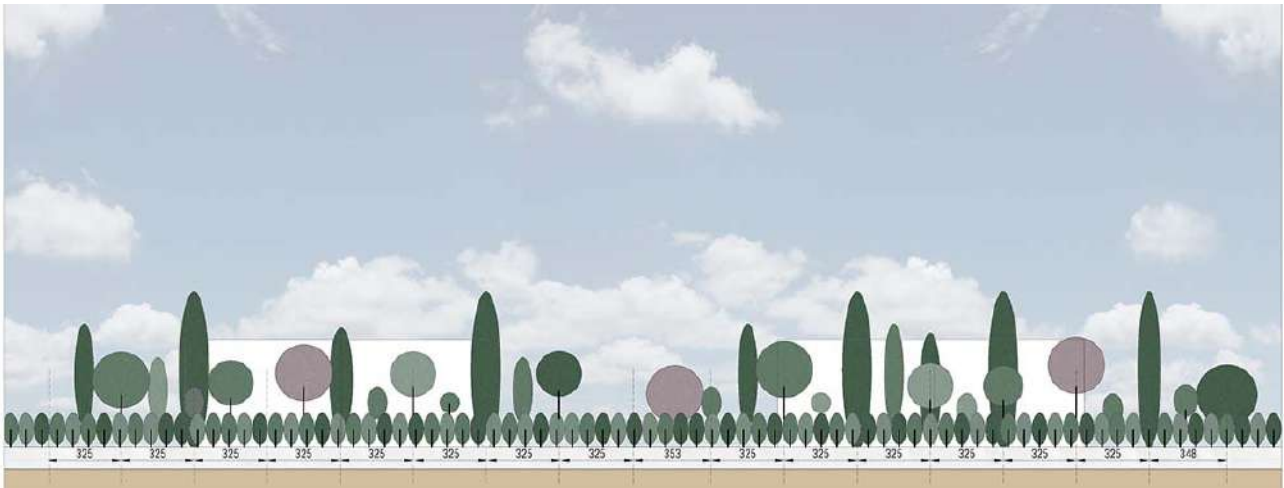
Al fine di recepire le indicazioni pervenute dal Contributo della Regione Toscana relative al piano attuativo del Chiesino comparto D2b **sulla possibilità di realizzare (barriere vegetali) finalizzate a proteggere la residenza dall'inquinamento acustico e dell'aria** si chiarisce che **il progetto prevederà degli interventi di ingegneria naturalistica**, con alberature e rilevati in terra per la mitigazione acustica e per la salubrità dell'aria lungo tutto il perimetro della lottizzazione.

In allegato abbiamo predisposto un elaborato progettuale che prevede un corridoio verde lungo tutti i lotti edificabili con alberature di alto fusto e siepi oltre ad un rialzamento della quota di 1,00 ml del terreno lungo il perimetro di lottizzazione secondo uno schema compositivo che permette un intervento di verde che si integra con il verde complessivo della lottizzazione.



Planimetria mitigazione verde

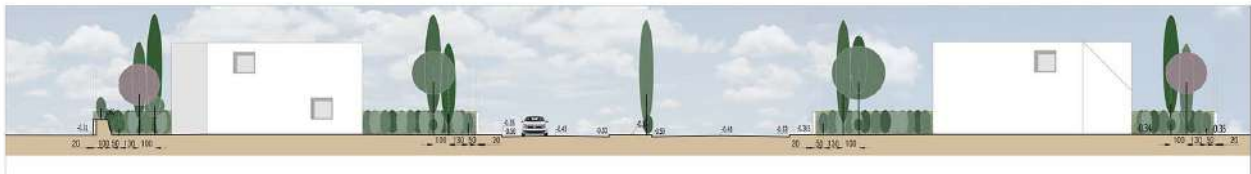
## Prospetto mitigazione verde



Questo intervento di ingegneria naturalistica contribuirà al miglioramento della qualità dell'aria e alla riduzione del clima acustico anche se come specificato nella relazione integrativa del perito Guerrini Giorgio le misure fonometriche relative alle strade ed alle zone artigianali circostanti non incidono sull'inquinamento acustico dell'area residenziale; relazione già agli atti ma che si allega nuovamente alla presente.

L'inquinamento acustico delle strade di lottizzazione essendo strade interne sarà di ridotta entità comunque si prevede di realizzare anche sul lato interno degli interventi di mitigazione ambientali con barriere verdi di alberi di alto fusto e siepi.

## Sezione stradale mitigazione verde



**Il verde perimetrale oltre al verde delle aree a parco e delle alberature presenti lungo le viabilità e nelle zone a parcheggio concorre alla realizzazione di un progetto del verde complessivo che garantisce un corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico più ampio del territorio.**

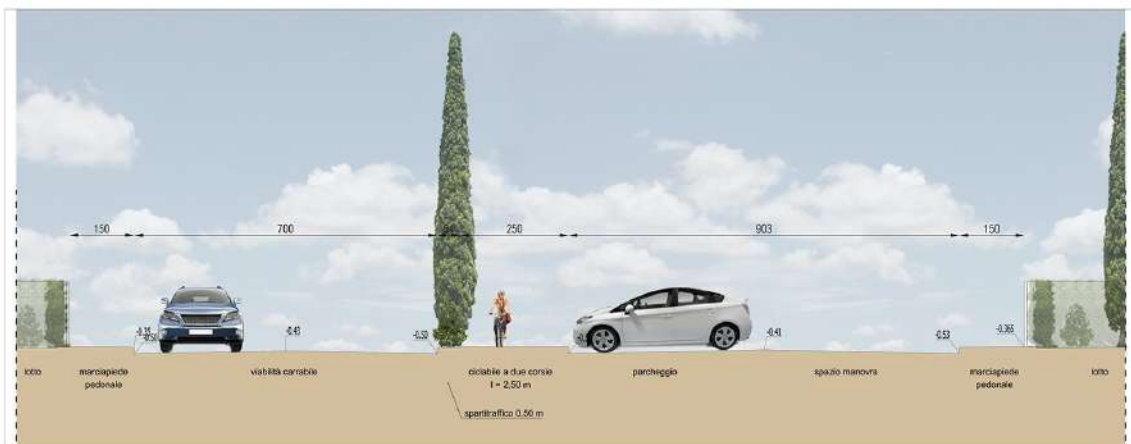
**Inserimento del progetto di lottizzazione nel più ampio contesto paesaggistico**



Si precisa infine che le case in progetto saranno tutte realizzate in classe di fattibilità energetica A4 con requisiti termici ed acustici atti a garantire il risparmio energetico e l'isolamento acustico.

**Per garantire quanto possibile la continuità urbanistica con il quartiere residenziale a Nord e l'accessibilità all'area, nonostante le oggettive difficoltà urbanistiche delle aree adiacenti che hanno un disegno urbano finalizzato più allo sfruttamento fondiario che a garantire spazi di integrazione e relazione sociali, abbiamo apportato una modifica al progetto che prevede la realizzazione di una pista ciclabile a due sensi che attraversa tutta la lottizzazione del Comparto D2b e crea delle connessioni tra i vari spazi verdi presenti all'interno della lottizzazione oltre che ad una connessione con le adiacenti zone del quartiere Nord attraverso il collegamento alla pista ciclabile esistente su via del Chiesino.**

Sezione stradale con pista ciclabile



Il progetto della connessione con la mobilità dolce non prevede solo una connessione con il quartiere adiacente ma anche con due direttrici ciclabili in progetto a livello Regionale che sono la ciclopedonale che da Arezzo arriva fino al mare e che attraversa il Comune di Pontedera lungo la Toscoromagnola e la pista ciclabile che verrà realizzata sul vecchio tracciato ferroviario della Lucca -Pontedera.

La connessione non riguarda solo il piano attuativo del Chiesino ma anche gli altri due Piani di Crsatan e delle Vallicelle come si può verificare dall'allegata planimetria; l'intento è di legare i progetti di riconversione urbanistica e di rigenerazione urbana all'intero contesto urbano ed urbanistico del comune.





## Piano Ex Fonderie Ceccanti AT3/B15 località Vallicelle

Il progetto prevede un intervento di ridotte dimensioni rispetto alla volumetria esistente che è stata trasferita principalmente nel comparto D1b del Chiesino.

Il progetto cerca di definire un ambito residenziale partendo da due presupposti:

*Il primo è quello di non creare nuova viabilità*, mantenendo quindi il tracciato viario esistente e quindi il carattere poderale dei tracciati viari ordinatori dell'area. L'attuale via vicinale delle Vallicelle viene mantenuta nella sua interezza, la via vicinale del Bercino riqualificata per adeguarla alla dimensione della sezione stradale ed integrata con un filare di alberi e sistemi vegetazionali; l'attuale viabilità di accesso all'area posta in continuità con l'asse esistente che dalla via vicinale delle Vallicelle si collega alla fattoria mantenuta ed integrata anch'essa con vegetazione. I parcheggi e le aree a verde richieste dagli standards urbanistici sono stati collocati come appendici su due lati delle rispettive strade e trattati con asfalto decolorato a sembrare due piccoli appezzamenti di terreno coltivato.

I marciapiedi realizzati non in continuità con la carreggiata stradale ma separati dalla stessa da un elemento di verde per evitare l'assetto di strada cittadina e rientrare in un sistema visivo di percorsi da area agricola.

*Il secondo presupposto riguarda il sistema compositivo del progetto*: Per evitare di avere una lottizzazione residenziale in zona agricola con i caratteri morfologici e formali di una area edificata di periferia, abbiamo analizzato le regole compositive della fattoria delle Vallicelle e le abbiamo riproposte nello schema aggregativo del nuovo inserimento. Gli elementi compositivi analizzati sono: le proporzioni tra vuoti e pieni e quindi la distanza aggregativa tra i fabbricati, il sistema del verde ornamentale che è quello ordinatore lungo la viabilità, il sistema del verde pertinenziale con siepi e alberi da giardino, il sistema del verde agricolo riproposto nelle aree anche abbiamo riconvertito ad aree agricole, la viabilità esistente mantenuta e i piccoli tratti di viabilità privata per accedere alle abitazioni, il sistema del verde a bosco che abbiamo riproposto lungo il tracciato della ferrovia.

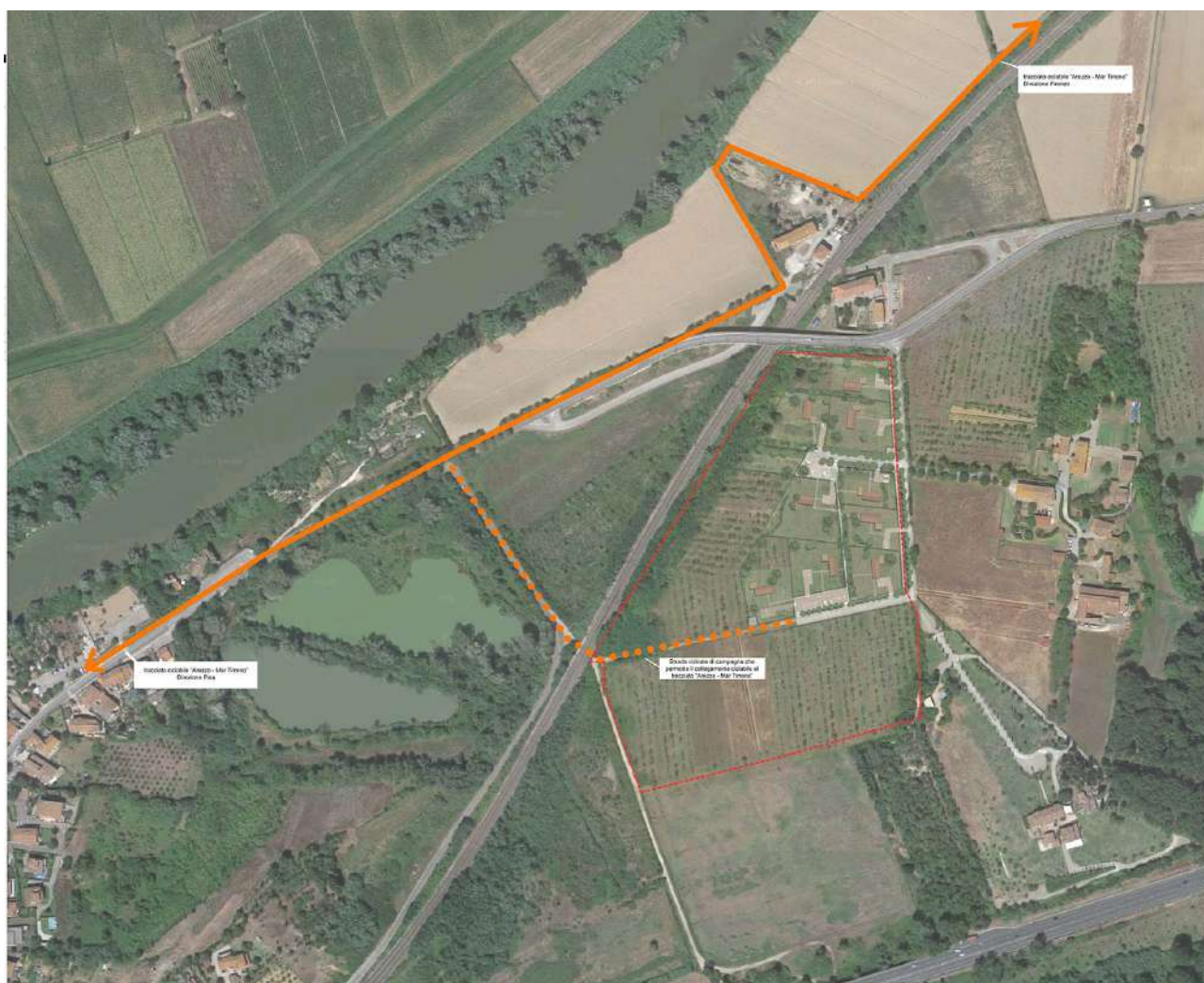
L'insieme di questi elementi genera un disegno formale che crea un'armonia di relazioni con la struttura edificata della fattoria adiacente e con il contesto paesaggistico, senza creare elementi dissonanti ma superando le criticità analizzate e riabilitando: l'integrità e qualità visiva dell'area al contesto paesaggistico. Ovviamente rispetto alla fattoria delle Vallicelle che è composta da

fabbricati di circa 500,00 mq i fabbricati di progetto (tutti unifamiliari) sono i dimensioni inferiori circa mq 170,00 che sono le dimensioni massime che oggi sono adeguate per questo tipo di abitazioni.

In questo senso anche il verde pubblico si integra con il verde agricolo ed assume un minimo di carattere di centralità rispetto al progetto complessivo.

Al fine di garantire una connessione con la vicina località della Rotta e con il sistema della mobilità dolce si prevede di realizzare una connessione ciclo-pedonale sulla via del Bercino che si collega alla pista ciclo pedonale come rappresentando nell'allegata planimetria.

#### Ciclabile che collega la lottizzazione alla ciclabile regionale



L'area rientra per una parte in un ambito soggetto a vincolo paesaggistico; si tratta di un vincolo per la presenza contermini di questo lago in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia. (art.142, lett. b, Codice) e che insiste non su tutta ma su una parte dell'ara di progetto del Piano di Recupero come riportato negli allegati all'Elaborato 8B del PIT/PPR allegato A2.

Il progetto del verde prevede la mitigazione dell'intervento verso il vincolo come previsto nella relazione allegata agli atti. Si precisa però che si realizzeranno dei corridoi visuali per permettere visuali dalle abitazioni in progetto verso il paesaggio circostante.

## "Fabbrica di produzione caffè e surrogati Crastan"

Relativamente al verbale della conferenza dei servizi del 19/4/2017 il progetto recepisce le indicazioni tecniche del Comandante dei vigili urbani sulla viabilità di progetto esterna al comparto come riportato nel verbale della conferenza dei servizi del 21/5/2018. Si allega verbale ed estratto del progetto.

Calcinaia li 1/2/2019

architetto Andrea Mannocci

