**and studio** architettura associati

via Poggio Belvedere n.1/int.39 56012 Calcinaia (Pisa) Italia
tel + fax: 0039 0587 757068
e-mail: info@and-studio.it
www.and-studio.it

**nieri project**

NIERI STUDIO - piazza ville lotti n.13/16
56025 pontedera (pisa) italia
tel. +39 320 1113558 fax: +39 0587 52968
e-mail: gmnieri@alice.it

COMUNE DI PONTEDERA
PROVINCIA DI PISA

Piano attuativo e di recupero ai sensi dell'art. 23 delle N.T.A. del R.U. per l'attuazione del comparto AT3/B15 "Ex Fonderia Ceccanti in località Vallicelle - La Rotta" e PdR ai sensi dell'art. 119 della L.R.T. n. 65 del 10 Novembre 2014 e s.m.i.

PONTEDERA,
Località Le Vallicelle
(PISA)

PROPRIETARI
Ceccanti Antonio - Ceccanti Filippo
Ceccanti Gastone - Ceccanti Tommaso
Ceccanti Maria Pia - Bani Antonella

PROGETTISTI
architetto Andrea Mannocci
geometra Maurizio Nieri

OGGETTO
Piano attuativo e di recupero ai sensi degli art. 23 delle N.T.A. del R.U. per l'attuazione del comparto AT3/B15 "Ex Fonderia Ceccanti in località Vallicelle – La Rotta (già scheda B15)" (P.d.R. ai sensi dell'art. 119 della L.R.T n. 65 del 10 Novembre 2014 e s.m.i.) e contestuale trasferimento di Sul ai sensi dell'art.22, 23 e 80 delle Nta nel Comparto D2b in località il Chiesino.

DESCRIZIONE
Planimetria di progetto. Parametri urbanistici dei lotti e verifica degli standard urbanistici.

DISCIPLINA E NUMERO TAVOLA
07

| REVISIONE | DATA EMISSIONE | SCALA |
|---|---|---|
| | 25-05-2018 | varie |
| DISEGNATO | CONTROLLATO | APPROVATO |
| S.PET | A.MAN | A.MAN |

CODICE COMMESSA
2017_011

NOME FILE
T07_Planimetria e parametri urbanistici.dwg

FILE DI CONFIGURAZIONE PENNE DI PLOTTAGGIO
00_a_n_d.ctb

DISEGNO DI PROPRIETA' DELL'ARCHITETTO ANDREA MANNOCCI - TUTTI I DIRITTI RISERVATI A NORMA DI LEGGE

## CALCOLO ABITANTI INSEDIABILI

S.u.l. rimanente nel comparto =1.500 (mq)
ab. insediabili = 1.500 (mq) : 30 (mq/ab) = 50 (ab)

**Rif. normativo**
**Scheda AT3/B15 - EX FONDERIA CECCANTI IN LOCALITA' VALLICELLE - LA ROTTA - Allegato A - Regolamento Urbanistico Comune di Pontedera.**

" (...)
Standard pubblici nel comparto: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico, ove si optasse al trasferimento della capacità edificatoria assolti con il trasferimento della proprietà dei beni all'Amministrazione Comunale previa demolizione e sistemazione a standard del resede; standard pubblici nella zona di trasferimento non inferiori al rapporto 30mq/ab di cui 15mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico oltre alla superficie destinata alla viabilità."

## PLANIMETRIA DI PROGETTO

## PARAMETRI DI PROGETTO

SCHEDA AT3/B15 - Ex fonderia Ceccanti in località Vallicelle -La Rotta

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO SU TUTTO IL COMPARTO

| SCHEDA | S.T. | SUL rimanente nel comparto (mq) | AB. (1/30mq SUL) | Verde pubblico (15 mq/ab) | Parch. pubblico (15 mq/ab) | Parch. privato (50% SUL) | Rc max 10%ST | H. max | S.F. mq | Aree a destinazione agricola |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AT3/B15 | 69 192* | 1.500** | 50 | 750 | 750 | 750 | 7.160 | 2 piani | 20.083,00 | 43.716,61 |
| | | 1.500 mq | | | | | | | | |

* T02 - Rilievo topografico e calcolo analitico Superficie Territoriale.

** T04 - Stato attuale edificio principale ed edifici secondari antecedenti al 1 Settembre 1967. Calcolo della Sul attuale.

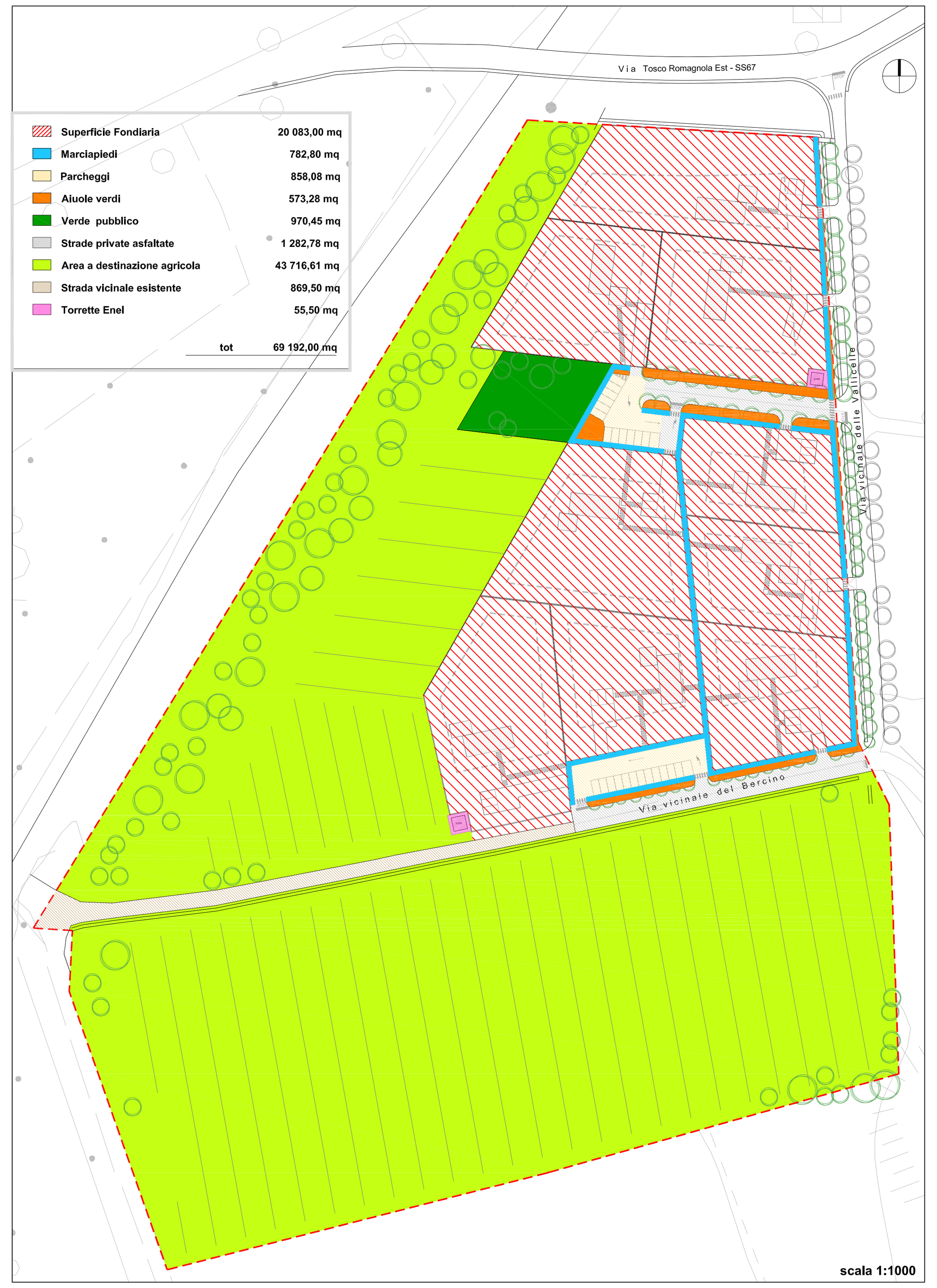
SF di progetto = 20.083,00 < SF di pertinenza già impegnata dai fabbricati esistenti = 26.858,00 mq

VERIFICHE DEI PARAMETRI URBANISTICI

| Verde di progetto | | Verde richiesto | |
|---|---|---|---|
| 970,45 | > | 750,00 | VERIFICATO |

| Parcheggi di progetto | | Parcheggi richiesto | |
|---|---|---|---|
| 858,08 | > | 750,00 | VERIFICATO |

## CALCOLO DELLE SUPERFICI INTERNE AL COMPARTO




| | |
|---|---|
| Superficie Fondiaria | 20 083,00 mq |
| Marciapiedi | 782,80 mq |
| Parcheggi | 858,08 mq |
| Aiuole verdi | 573,28 mq |
| Verde pubblico | 970,45 mq |
| Strade private asfaltate | 1 282,78 mq |
| Area a destinazione agricola | 43 716,61 mq |
| Strada vicinale esistente | 869,50 mq |
| Torrette Enel | 55,50 mq |
| tot | 69 192,00 mq |

# VERIFICA STANDARD URBANISTICI

## CALCOLO SUPERFICIE VERDE PRIVATO AD USO PUBBLICO

Verde privato ad uso pubblico di progetto (Vp)
Limite comparto

**Rif. normativo**

(Scheda AT3/B15 - Allegato A - Schedatura degli edifici e delle aree connotate di degrado da sottoporre a rigenerazione urbana - Regolamento Urbanistico di Pontedera)

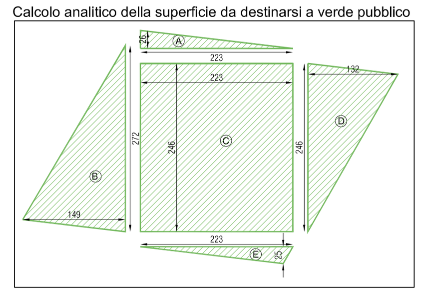
"(...) Standard pubblici nel comparto: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico, ove si optasse al trasferimento della capacità edificatoria assolti con il trasferimento della proprietà dei beni all'Amministrazione Comunale previa demolizione e sistemazione a standard del resede; standard pubblici nella zona di trasferimento non inferiori al rapporto 30mq/ab di cui 15mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico oltre alla superficie destinata alla viabilità."

Verifica

Superficie verde privato ad uso pubblico di progetto (Vp) = 975,22 mq
Superficie verde pubblico minimo 15mq /ab x 50 ab. = 750,00 mq
Superficie verde pubblico di progetto 970,45 mq > 750,00 mq verde richiesto

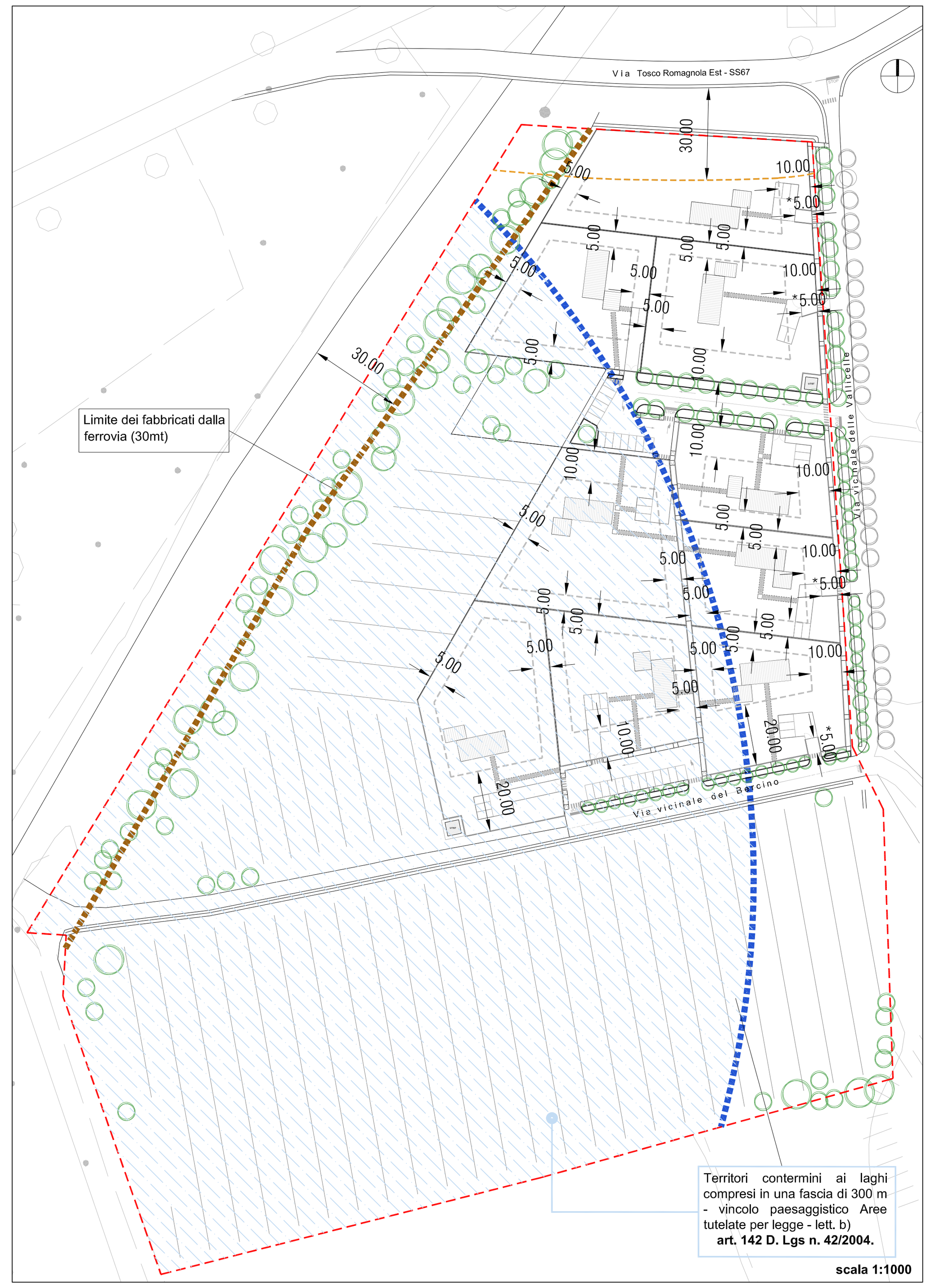
VERIFICATO

Calcolo analitico della superficie da destinarsi a verde pubblico



| SUPERFICIE | a x b | mq |
|---|---|---|
| A | (22,30 m x 2,60 m)/2 | 28,99 mq |
| B | (14,90 m x 27,20 m)/2 | 202,64 mq |
| C | 22,30 m x 24,60 m | 548,58 mq |
| D | (24,60 m x 13,20 m)/2 | 162,36 mq |
| E | (22,30 m x 2,50 m )/2 | 27,88 mq |
| Tot. (Vp) | | 970,45 mq |

## VERIFICA DISTANZE




Limite dei fabbricati dalla ferrovia (30mt)
Territori contermini ai laghi compresi in una fascia di 300 m
Limite comparto
Limite fascia di rispetto stradale Tosco Romagnola di 30m
Limite fascia di inedificabilità
*5.00 Distanza del cancello dal confine del lotto

| DISTANZE | rif. normativo | distanza minima richiesta | distanza di progetto | verifica |
|---|---|---|---|---|
| Distanza dei fabbricati dai confini (Dc) | art.5.3 NTA del RU | 5 ml | > 5 ml | verificato |
| Distanza fra fabbricati (Df) | art.5.2 NTA del RU | 10 ml | > 10 ml | verificato |
| Distanza dei fabbricati dalle strade (Ds) | art.5.1 NTA del RU | 7,5 ml | > 7,5 ml | verificato |
| Distanza dei fabbricati dalla ferrovia | DPR n.753 del 1980 | 30 ml | > 30,00 ml | verificato |
| Fascia di rispetto strade di tipo C | DPR n. 495 del 1992 | 30 ml | > 30,00 ml | verificato |
| Fascia di rispetto strade di tipo F | DPR n. 495 del 1992 | 20 ml | > 20 ml | verificato |
| Fascia di rispetto strade vicinali di tipo F | DPR n. 495 del 1992 | 10 ml | > 10 ml | verificato |

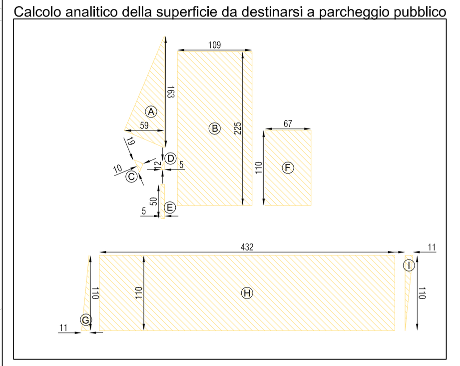
## CALCOLO PARCHEGGI PUBBLICI

Parcheggi pubblici (Pp)
Limite comparto

**Rif. normativo**
**Scheda AT3/B15 / Allegato A - Schedatura degli edifici e delle aree connotate di degrado da sottoporre a rigenerazione urbana - Regolamento Urbanistico Comune di Pontedera**

(...) Standard pubblici nel comparto: 30 mq/ab di cui 15 mq per parcheggi e 15 mq per verde pubblico (...)

Calcolo analitico della superficie da destinarsi a parcheggio pubblico



| SUPERFICIE | a x b | mq |
|---|---|---|
| A | (16,30 m x 5,90 m)/2 | 48,08 mq |
| B | 10,90 m x 22,50 m | 245,25 mq |
| C | (1,90 m x 1,00 m)/2 | 0,95 mq |
| D | (0,50 m x 1,20 m)/2 | 0,30 mq |
| E | 0,50 m x 5,00 m | 2,50 mq |
| F | 11,00 m x 6,70 m | 73,70 mq |
| G | (1,10 m x 11,00 m)/2 | 6,05 mq |
| H | 11,00 m x 43,20 m | 475,20 mq |
| I | (1,10 m x 11,00 m)/2 | 6,05 mq |
| Tot. (Pp) | | 858,08 mq |

**Totale Parcheggi Pubblici n°26**
**Totale Parcheggi Pubblici riservati a disabili n°2**

Verifica

Superficie Parcheggio pubblico richiesto (P) = 15 mq/ab = 15 mq x 50 ab. = 750 mq
Superficie Parcheggio pubblico di progetto (Pp) = 858,08 mq > 750 mq (P)

VERIFICATO

## VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE

Verde privato ad uso pubblico di progetto (Vp)
Area a destinazione agricola
Strada esistente sterrata
Aiuole verdi
Limite comparto

**Rif. normativi**

**Articolo 5.31 - NTA RU di Pontedera**
"Corrisponde alla superficie libera da costruzioni, anche interrate, e non lastricata di un area fondiaria; può essere interessata da colture agricole, giardini, prato, prato armato, autobloccanti su sottofondo permeabile o quanto altro non costituisca una impermeabilizzazione del terreno tale da impedire la percolazione delle acque meteoriche; per le pavimentazioni in autobloccanti posizionati in opera a secco, la permeabilità viene valutata al 60% della superficie"

**REGOLAMENTO EDILIZIO UNIFICATO VALDERA:**
**Articolo 27 " Superficie permeabile di pertinenza"**

1. Si definisce "superficie permeabile di pertinenza" di un edificio (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrate, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.
2. La superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posarte su massicciata, sabbia o terra, a condizione che:

a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;
b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

**Allegato "B"**
**Articolo 28 "Rapporto di permeabilità"**
" (...) Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia e/o interventi assimilati e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf). (...)"

| SUPERFICIE | mq |
|---|---|
| Verde privato ad uso pubblico di progetto | 970,45 mq |
| Area a destinazione agricola | 43 716,61 mq |
| Strada esistente sterrata | 869,50 mq |
| Aiuole verdi | 573,28 mq |
| Tot. (Sup Permeabile) | 46 129,84 mq |

Verifica

St da rilievo = 69 192,00 mq
Sup Permeabile minima richiesta= 25% della Superficie del Comparto
**Sup Permeabile min.= 25% di 69 192,00 mq = 17 298,00 mq**

Sup Permeabile di progetto= 46 129,84 mq >17 298,00 mq

VERIFICATO

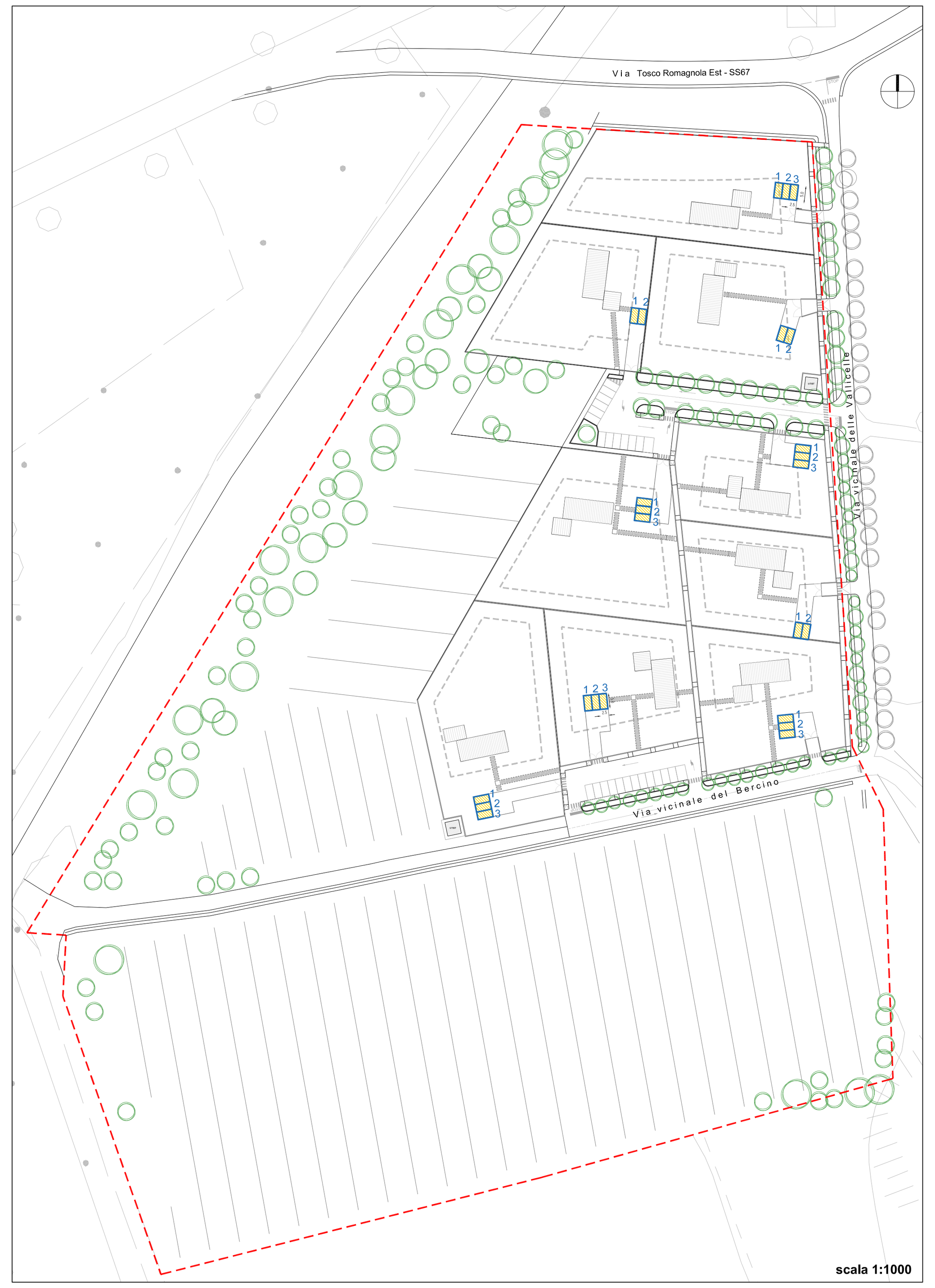
## VERIFICHE DEI LOTTI

Superficie coperta (Sc)
Limite comparto
Sc = 10% della St = 6 919,20 mq
Sc = 35% della Sf = 7 029,05 mq

UMI 1 — Opere di urbanizzazione primaria

| UMI | LOTTO | | |
|---|---|---|---|
| UMI 2 | **LOTTO 1** | Superficie Fondiaria (Sf) | 2706 mq |
| | | Superficie Coperta (Sc) | 1006,25 mq |
| | | Superficie Utile Lorda (SUL) | 167,00 mq |
| | | H max | 2 piani |
| UMI 3 | **LOTTO 2** | Superficie Fondiaria (Sf) | 2443 mq |
| | | Superficie Coperta (Sc) | 868,00 mq |
| | | Superficie Utile Lorda (SUL) | 167,00 mq |
| | | H max | 2 piani |
| UMI 4 | **LOTTO 3** | Superficie Fondiaria (Sf) | 2120 mq |
| | | Superficie Coperta (Sc) | 742,00 mq |
| | | Superficie Utile Lorda (SUL) | 167,00 mq |
| | | H max | 2 piani |
| UMI 5 | **LOTTO 4** | Superficie Fondiaria (Sf) | 1562 mq |
| | | Superficie Coperta (Sc) | 543,90 mq |
| | | Superficie Utile Lorda (SUL) | 167,00 mq |
| | | H max | 2 piani |
| UMI 6 | **LOTTO 5** | Superficie Fondiaria (Sf) | 1670 mq |
| | | Superficie Coperta (Sc) | 574,00 mq |
| | | Superficie Utile Lorda (SUL) | 167,00 mq |
| | | H max | 2 piani |
| UMI 7 | **LOTTO 6** | Superficie Fondiaria (Sf) | 1939 mq |
| | | Superficie Coperta (Sc) | 649,25 mq |
| | | Superficie Utile Lorda (SUL) | 166,00 mq |
| | | H max | 2 piani |
| UMI 8 | **LOTTO 7** | Superficie Fondiaria (Sf) | 2770 mq |
| | | Superficie Coperta (Sc) | 969,50 mq |
| | | Superficie Utile Lorda (SUL) | 166,00 mq |
| | | H max | 2 piani |
| UMI 9 | **LOTTO 8** | Superficie Fondiaria (Sf) | 2020 mq |
| | | Superficie Coperta (Sc) | 687,75 mq |
| | | Superficie Utile Lorda (SUL) | 166,00 mq |
| | | H max | 2 piani |
| UMI 10 | **LOTTO 9** | Superficie Fondiaria (Sf) | 2853 mq |
| | | Superficie Coperta (Sc) | 911,75 mq |
| | | Superficie Utile Lorda (SUL) | 166,00 mq |
| | | H max | 2 piani |

## VERIFICA POSTI AUTO PRIVATI




Parcheggi privati
Limite comparto

**Rif. normativo**
**Articolo 25 - Dotazioni degli spazi a verde e dei parcheggi - RE Unificato Valdera**
Fatto salvo quanto previsto dal comma successivo nel caso di interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica (con riferimento a tutte le unità risultanti) ferma restando l'applicazione delle norme vigenti in materia di dotazione minima di spazi a parcheggio, dovranno essere comunque garantiti i seguenti posti auto:
per destinazioni d'uso residenziale e direzionale:
- due posti auto di dimensioni non inferiori a ml 2,50x 5,00 per ogni unità immobiliare; è ammesso un solo posto auto delle medesime dimensioni, nel caso di alloggio di superficie non superiore a 40 mq; (...)

Verifica

Posti auto privati richiesti = 2 per ogni unità abitativa
Posti auto privati di progetto = almeno 2 per ogni unità abitativa.

VERIFICATO

| LOTTO | POSTI AUTO | |
|---|---|---|
| 1 | 3 | verificato |
| 2 | 2 | verificato |
| 3 | 2 | verificato |
| 4 | 3 | verificato |
| 5 | 2 | verificato |
| 6 | 3 | verificato |
| 7 | 3 | verificato |
| 8 | 3 | verificato |
| 9 | 3 | verificato |