



CHIARA GIANI ARCHITETTO

Via Mazzini, 49 - 56025 - Pontedera (PI)
Partita Iva 02270850502
E-mail: chiaragiani6@gmail.com
Cell 347.5488131

**RELAZIONE
TECNICA per
approvazione
PIANO UNITARIO
CONVENZIONATO**

**SANTA MARIA A MONTE
via Lungomonte**

Rev. 8 Novembre 2023

RELAZIONE TECNICA

GENERALITA'

La presente nota tecnica si riferisce all'approvazione di un Piano Unitario Convenzionato (PUC).

Il comparto in oggetto è posto nel Comune di Santa Maria a Monte, via Lungomonte ed è individuato nel R.U. comunale nella scheda norma per aree soggette a **PUC UTOE 1a comparto 9** di completamento residenziale ai sensi dell'art. 121 L.R. 65/2014.

Tra gli obiettivi si individua la previsione a carattere residenziale quale conclusione dell'edificato, tale da consentire l'implementazione di uno spazio a parcheggio e verde lungo strada.

Più nel dettaglio la scheda prevede per tale zona i seguenti parametri urbanistici:

Superficie Territoriale	Ut	Verde pubblico	Parcheggi Pubblici	Aree da cedere	N. max piani	S.U.L. max	R.C. Sc/Sf	Altezza Massima
mq	mq	mq	mq	mq		mq	mq	ml
5.132	0,2 mq/mq	come rappresentati in cartografia	come rappresentati in cartografia	V Pu In cartografia	2	1.026	30%	7,5 piani

Il terreno oggetto del PUC si estende per una **superficie complessiva di mq 5.132** ed è di proprietà di Immobiliare Venezia Srl e Fontanelli Srl, ciascuno per le proprie quote e complessivamente per l'intero comparto e trova rappresentanza catastale al N.C.T. del Comune di Santa Maria Monte al:

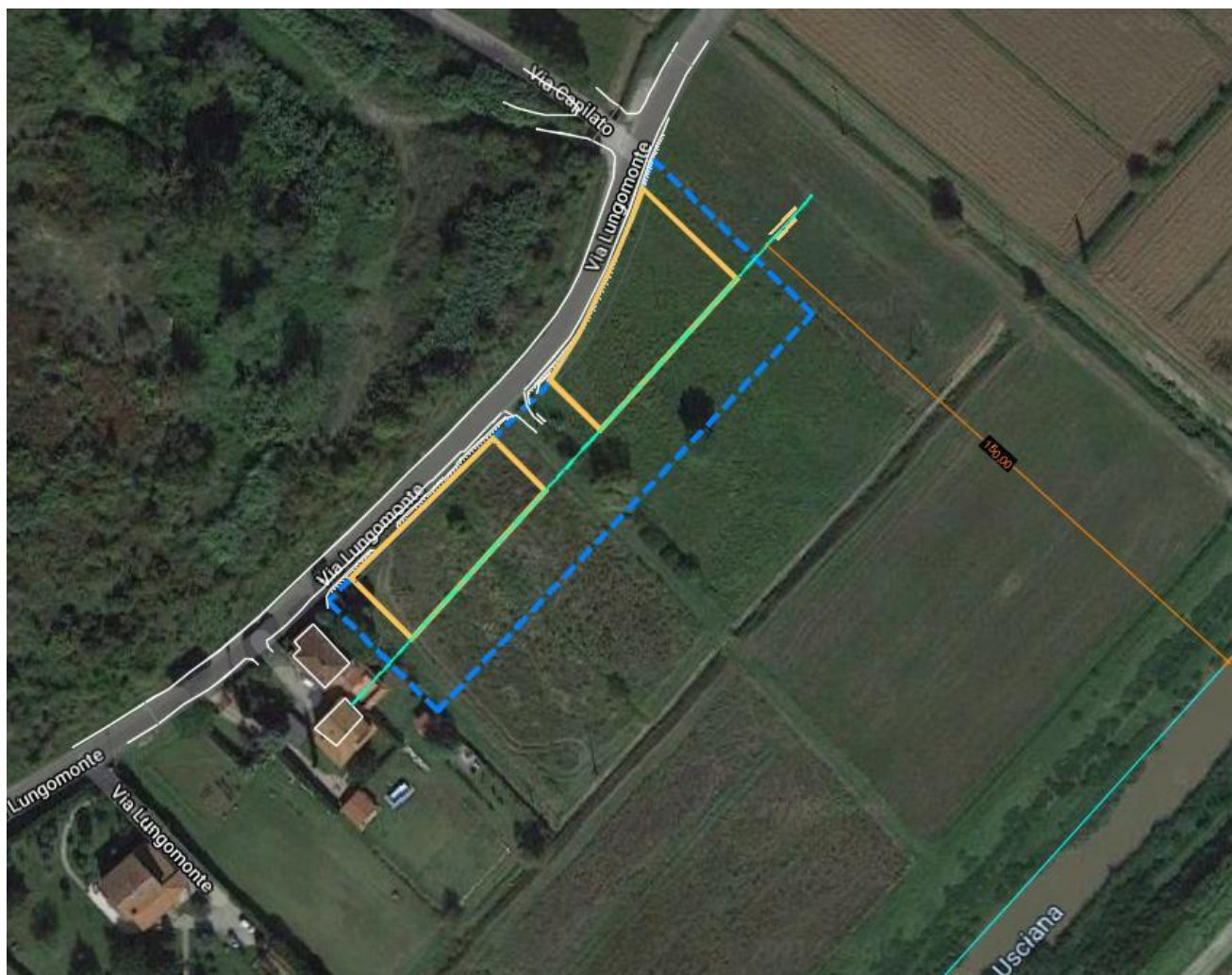
Foglio 22 Particelle 983, 906, 907, 893, 894, 892 così come suddivise nel seguente piano:

UTOE 1a - Comparto 9 - SANTA MARIA A MONTE					
PIANO PARTICELLARE - Foglio 22					
Rif	Proprietà	Particella	Superficie (mq)	Sup.Totale (mq)	% Comparto Totale
	FONTANELLI S.R.L.	983 Porzione	1.143	2.673	52,08%
		906 Porzione	871		
		907	659		
	IMMOBILIARE VENEZIA S.R.L.	893	659	2.459	47,92%
		894 Porzione	731		
		892 Porzione	1.069		
TOTALE				5.132	100,00%



Si fa presente che anche le Particelle **908, 909, 996 e 895** sono delle medesime proprietà menzionate nel parcellare e pertanto potranno essere utilizzate dagli stessi proprietari, per i fini consentiti dall'art. 48 delle NTA (Aree di margine urbano di connessione col territorio rurale).

LOCALIZZAZIONE AEROFOTOGRAMMETRICA





UTOE 1a Comparto 9 di completamento residenziale

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO

La progettazione dell'intervento ha dovuto tenere conto di diversi fattori contenuti nella scheda norma ed il risultato è la sintesi di tutti questi fattori, con l'obiettivo di creare un insediamento vivibile, sostenibile e ben inserito in un contesto paesaggistico, ai margini dell'edificato, al limite tra pianura e collina.

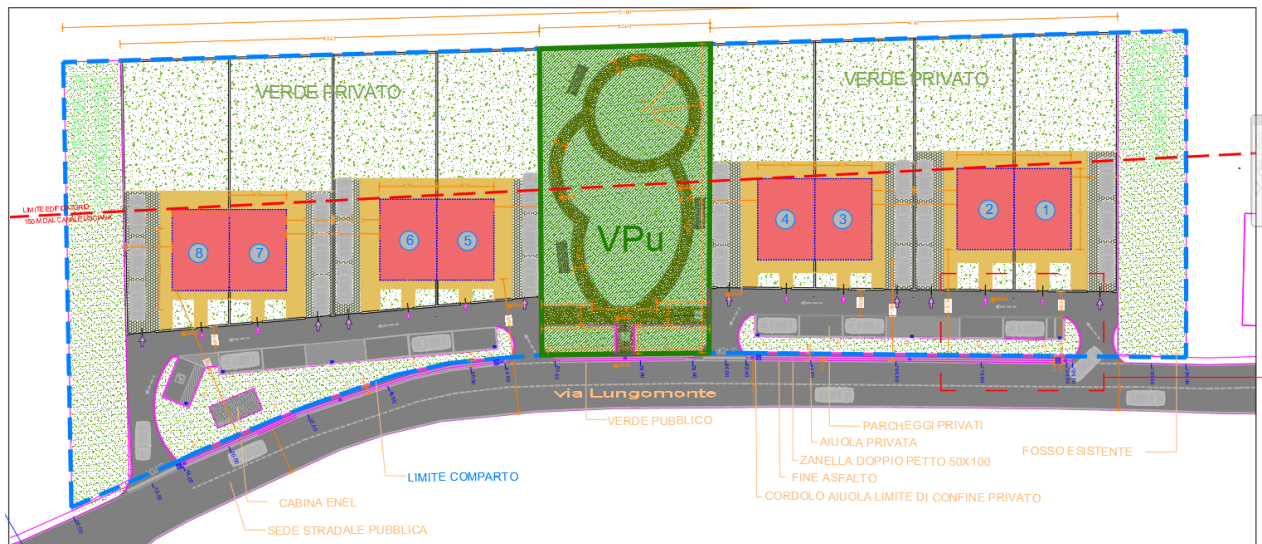
Il fattore più vincolante, come si evince dalla cartografia del R.U. e dalla scheda norma è la fascia di rispetto di 150 m dalle sponde del corpo idrico tutelato ai sensi dell'art. 142 comma 12 lett. C del D. Lgs.42/2004, da considerare come limite edificatorio ma non di zona, visto che il comparto è già individuato dalla scheda.

L'altro vincolo è rappresentato dalla distanza dalla strada ed è pari a 7,50 m.

La SUL max è di 1.026 mq, corrispondente a n. 39 abitanti insediati (1.026 x 3 /80).

Per quanto concerne la **suddivisione in lotti** si prevede la creazione di n. 8 lotti corrispondenti a 8 unità immobiliari di circa 128 mq ciascuna (1.026 / 8).

I lotti hanno una superficie di circa 350 mq.



La tipologia edilizia sarà di tipo bifamiliare, accorpando le suddette unità insediative a blocchi di 2 unità ciascuno, oppure potrà essere monofamiliare, in modo da avere comunque 4 blocchi omogenei, nel rispetto di quanto richiesto dalla scheda, ossia favorire la permeabilità percettiva tra pianura e collina, evitando la formazione di un fronte edificato continuo.

L'intervento, dal punto di vista di impatto ambientale, dovrà garantire un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico: per questo motivo sarà arretrato rispetto alla viabilità provinciale e a protezione visiva della medesima viabilità, sarà previsto un parcheggio con sistemazione a verde ed alberature, quale filtro protettivo rispetto all'edificato, nonché aree verdi di connessione ecologica e funzionale rispetto al costruito.

L'accesso ai nuovi lotti avverrà grazie alla viabilità interna di progetto separata dalla viabilità provinciale dalla fascia di verde; la viabilità sarà a senso unico di marcia con una entrata ad est e una uscita al centro, e una ulteriore entrata al centro e una uscita ad ovest per favorire la manovra da entrambi i sensi di marcia da via Lungomonte.

Gli standard da rispettare sono quelli rappresentati in cartografia, ossia edificazione nel rispetto della SUL max e VPu di circa 730 mq.

Più nel dettaglio:

- per ogni lotto è stata prevista la realizzazione di un edificio in bifamiliare.
- Ogni lotto ha un accesso pedonale e uno carrabile.
- Ogni lotto è dotato di n. 3 posti auto come da scheda norma.
- La permeabilità del suolo è nettamente superiore al 25% della superficie del lotto in quanto le zone pavimentate sono quelle rappresentate in elaborato.

La tipologia dei fabbricati sarà quella di terratetto su due piani con ingresso indipendente dal proprio resede.

Saranno previste pavimentazioni in masselli nei resedi nel rispetto della permeabilità < 25%, muri di recinzione, etc il tutto rifinito con intonaco a base di calce con colorazioni tipiche toscane quali giallo tufo, miele, cipria, ecc.

Il Verde Pubblico sarà progettato in maniera da inserirsi il più possibile con la natura circostante, una sorta di connessione tra la zona collinare a nord ovest di via Lungomonte e la zona retrostante verso l'Usciana, prevalentemente pianeggiante, priva di vegetazione arborea ma solo arbustiva ed erbacea. Avrà una funzione separatoria tra i due blocchi edificati affinché si inseriscano nel paesaggio in modo non impattante.

Sarà presente per questo motivo, una vegetazione autoctona seguendo le linee guida del PTC di Pisa.

Le essenze introdotte nel verde pubblico er quanto riguarda gli alberi saranno le seguenti:

- Carpino nero
- Salice
- Acero campestre

Mmentre per gli arbusti inseriremo :

- Nocciolo a cespuglio
- Rosmarino prostrato

Sulla fascia di delimitazione dalla viabilità pubblica si andranno ad alternare alberi ad alto fusto con arbusti della solita specie.

Le aree a verde ai lati, di connessione logica e funzionale (art. 47 NTA), saranno piantumati e/o sistemati in modo da permettere e favorire il passaggio verso le zone agricole retrostanti. Queste aree, infatti, comprendono le parti del territorio destinate a svolgere la funzione di integrazione paesaggistica e connessione ecologica tra le diverse parti degli insediamenti urbani e tra questi ed il contesto rurale circostante. In dette zone le sistemazioni ambientali e le eventuali opere di arredo dovranno essere finalizzate a consentirne la fruizione naturalistica. (vd. Elaborato allegato).

Nella viabilità interna troveranno sede una fila di parcheggi privati a servizio delle abitazioni, 12 posti, che andranno ad aggiungersi a quelli nei rispettivi resedi.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le **opere di urbanizzazione** consistono essenzialmente nella realizzazione della viabilità interna, nella fascia di verde a filtro, nella dotazione dei sottoservizi, compresa l'eventuale tombatura del fosso di raccolta delle acque stradali, e nell'area a **VPu** come indicato nella scheda norma.

Particolare attenzione va posta su quest'ultima perché sarà quella computata nel calcolo degli oneri a scomputo visto che sarà l'unica parte da cedere e convenzionare col Comune oltre alla banchina di 80 cm con la fognatura bianca sottostante e alla cabina ENEL. In questa area, di circa **730 mq**, sarà infatti realizzato un giardino pubblico che dovrà inserirsi completamente nel contesto. Le essenze per questo motivo sono specie autoctone come menzionate sopra. Per quanto riguarda la parte orizzontale, questa sarà ricoperta da manto erboso per la maggior parte della superficie pavimentando il meno possibile per lasciare questa continuità col paesaggio retrostante. Abbiamo solo introdotto un percorso molto sinuoso in terra solida molto resistente, drenante e decisamente naturale molto adatto a percorsi pedonali, ciclopedonali etc. L'idea un po' ludica delle figure geometriche come il cerchio è scaturita dal fatto che il parco sarà utilizzato anche da bambini. Saranno inserite tre panchine lungo il percorso, tre lampioni per rendere sicuro e vivibile il piccolo parco anche alla sera. E poi cestini, impianto di irrigazione e tutto quanto necessario alla corretta realizzazione.

Sulla parte del giardino attestante la strada, ci sono delle aiuole per lasciare la continuità con il fronte strada attinente alle residenze ed anche per facilitare il raccordo tra la strada pubblica e il giardino stesso vista la piccola differenza di quota.

Il giardino dovrà anche essere **accessibile** e per questo abbiamo pensato a questo tipo di pavimentazione in terra solida perché consente la deambulazione di qualsiasi mezzo o a persona con difficoltà. La differenza di quota tra il giardino e le strade private, è piccola e per questo è bastato inserire accessi con una bassa pendenza o addirittura in quota, per superare la barriera. Visto che in questo intervento non c'è viabilità pubblica, il posto auto per disabili è stato collocato tra i parcheggi privati per consentire l'uso del giardino anche a chi viene da fuori o per chi comunque viene in visita in questo insediamento abitativo.

Dal punto di vista altimetrico, il giardino sarà portato mediamente a quota 16.20, con rinterro e poi andrà a degradare verso il canale riallineandosi alla quota esistente.

La **viabilità interna privata**, sarà in quota con la via Lungomonte esistente e comunque con la dovuta pendenza per regimare le acque meteoriche verso la zanella lungo il bordo strada.

Dal punto di vista della fattibilità geomorfologica si fa riferimento alla relazione geologica ed alle schede di certificazione delle indagini geologico-tecniche, a firma del Dr. Paolo Giani geologo, allegate alla presente.

La suddetta relazione di fattibilità conferma la quota altimetrica di **16,70 m** (come già indicata nelle cartografie del R.U. e dalla scheda norma) per il posizionamento del piano di calpestio dell'intervento in progetto.

In generale l'intervento prevede un rinterro dell'intera area come si vede dalle sezioni attuali e di progetto che andrà a degradare verso la quota esistente in prossimità dell'Usciana.

Mediamente le sezioni hanno una superficie di rinterro di circa 37 mq che moltiplicati per la lunghezza del comparto (97 m circa) portano ad un riporto di terreno di circa 3.600 mc.

REGIMAZIONE ACQUE METEORICHE

Le acque bianche opportunamente raccolte, saranno convogliate nei reticoli idrici esistenti limitrofi come si evince dagli elaborati e dall'elaborato della Regione. Ad esempio per quanto riguarda la via Lungomonte, che al momento scarica le acque nelle fossette campestri laterali, poiché la fossa lato est ricade nel comparto 9 di progetto e quindi in proprietà privata, si è pensato di sostituirla con una tubazione di D 300 in cls passante sotto la zanella doppio petto limitrofa al bordo stradale, con le relative caditoie e pozzetti di ispezione. Nella suddetta tubazione confluirà anche l'acqua della viabilità interna. La tubazione sarà posizionata in area pubblica. Detta tubazione recapiterà le acque nel fosso esistente a sud nell'area di connessione che si trova a quota inferiore, come prima dell'intervento senza modificare lo stato dei fatti.

La regimazione delle acque invece dei giardini privati e del giardino pubblico confluirà in direzione Usciana nel fosso esistente parallelo all'Usciana attraverso le aree verdi private.



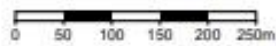
OFC 2021 20cm - 32 bit colore - RGB

Infrastruttura Idrica

Ret. idrografico aggiornato con DGRT 1061/2

- SI
- TOMBATO
- TRATTO DA APPROFONDIRE

11.06.2023



Per quanto riguarda il sistema di **smaltimento liquami**, non essendo presente la pubblica fognatura, è stata ipotizzata la messa in opera di singoli depuratori e/o fosse imhoff da installare all'interno di ciascun lotto, con la previsione di un pozzetto di ispezione e/o degrassatore a monte, e con scarico successivo nel terreno col sistema della sub-irrigazione o altri equivalenti, da posizionare nell'area retrostante ai lotti, individuata con l'art. 48 delle NTA quali aree di margine urbano di connessione col territorio rurale, ovviamente della medesima proprietà che ha titolo a presentare la presente istanza.

Il tutto sarà eseguito secondo la normativa vigente al momento della loro realizzazione previa preventiva richiesta di autorizzazione allo scarico.

SOTTOSERVIZI E PARERI DEGLI ENTI

Per quanto concerne i sottoservizi ENEL, GAS, ACQUE, si rimanda alle specifiche tavole e ai i relativi pareri preventivi allegati alla presente.

Enel - Parere preventivo per allacciamento collettivo a Piano Unitario Convenzionato (PUC) in via Lungomonte –

Parere Favorevole emesso da **e-distribuzione** con nota del 23/03/2023 relativamente alla richiesta di parere preventivo di allaccio collettivo per 8 unità abitative per potenza stimata di 24 KW.

Risulta evidenziata la necessità della predisposizione di manufatto cabina per trasformazione MT BT secondo i costi contabilizzati in Perizia delle opere di urbanizzazione;

Sono previsti spostamenti di cavi aerei per i quali vengono contabilizzati in perizia le opere di scavo del tracciato e la posa del corrugato.

Dichiara l'ente che le opere descritte nel parere preventivo, compreso i tracciati delle linee sono oggi da definire a livello indicativo e da ridefinire nella futura esecuzione.

GAS – Con nota del 30/08/2022 la **2iRete Gas Spa**, conseguentemente all'esame degli elaborati inerenti il Progetto del P.U.C. in oggetto, ha espresso parere di Fattibilità per la realizzazione della estensione della Linea gas-metano a partire dal civico n°5 di via Lungomonte ritenendo possibile la distribuzione del gas metano con l'attuale rete di distribuzione esistente anche lungo il fronte strada del lotto da urbanizzare in oggetto.

Acque Spa – Rete Idrica

Premesso che la Scheda norma del comparto per l'area soggetta a Puc, allegata al vigente Regolamento Urbanistico, rileva l'assenza della rete acquedottistica per il tratto prospiciente l'area di intervento e prevede la dotazione di serbatoi di accumolo per garantire riserve giornaliere di acqua per gli abitanti previsti, ma non rileva alcuna criticità sulla linea della rete idrica esistente, di conseguenza non prescrive nessun intervento di potenziamento della rete;

Preso atto delle condizioni di fattibilità previste da Acque spa, per le quali, risulta necessario un intervento di potenziamento della rete idrica esistente oltre alla realizzazione della estensione della rete sul fronte del comparto oggetto di intervento;

Considerato che lo sviluppo del comparto non avverrà immediatamente, ma potrà essere realizzato in un futuro, quanto meno nell'arco della durata della convenzione urbanistica di dieci anni, si ritiene opportuno eseguire ulteriori analisi della rete idrica al momento della richiesta dei permessi a costruire dei nuovi fabbricati e delle opere di urbanizzazione;

Acque spa con nota del 01/03/2023 relativa al parere preventivo di fattibilità dell'intervento del presente Piano Unitario, per la realizzazione di 8 unità abitative, rimette la valutazione al momento del rilascio del Permesso a Costruire, in modo da fornire indicazioni tecniche aggiornate per la fornitura del comparto.

Considerato che in adiacenza al lotto in oggetto su via Lungomonte lato est, si trovano terreni agricoli privi di interesse edificatorio e che non vi sono in questo luogo altri fabbricati interessati alla fornitura idrica, si individua un intervento per l'estensione di 60

metri della rete idrica per l'approvvigionamento dei nuovi abitanti da insediare sul lotto in oggetto.

Le caratteristiche tecniche per la realizzazione del tratto in estensione saranno dettate da Acque spa in sede di realizzazione.

Gli allacci alla nuova rete in estensione saranno eseguiti per quattro unità, sul fronte di ciascun immobile, con contatore posizionato su fronte strada, mentre le altre quattro unità, saranno allacciate alla rete idrica centralmente al lotto ed avranno contatori accessibili dalla viabilità comunale.

Detta rete in estensione è quantificata nel computo metrico estimativo delle opere a scomputo, secondo i costi previsti da Preventivo di Ditta che opera sul territorio

Pontedera, 23/11/2023

IL TECNICO

(Arch. Chiara Giani)