

**COMUNE DI SANTA MARIA A  
MONTE***Provincia di Pisa*

PIANO UNITARIO CONVENZIONATO AI SENSI DELL'ART.121  
DELLA LEGGE REGIONALE 65/2014, INERENTE LA  
REALIZZAZIONE DI FABBRICATI A DESTINAZIONE  
RESIDENZIALE IN TERRENO UBICATO IN FRAZIONE  
PONTICELLI, VIA USCIANA.

Richiedente :  
Salerno Costruzioni srl

Tecnico :  
Geom. Roberto Bonamini

Tavola :  <b>12</b>  Febbraio 2024	Contenuto :  <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Relazione illustrativa</b></li><li>- <b>Coerenza interna ed esterna delle scelte progettuali</b></li></ul>
--	--

Tecnico

## 1.0 - PREMESSA

L'immobiliare Salerno Costruzioni srl con sede in Cascina Via Garibaldi 28, in forza di atto di compravendita ai rogiti Notaio Marinella in data 25.07.2006, registrato a Pontedera il 28.07.2026 al n.2716 e trascritto a Pisa il è proprietaria di due lotti di terreno, originati in seguito alla realizzazione dei lavori autorizzati con Piano di Lottizzazione approvato dal Comune di Santa Maria a Monte con delibera del Consiglio Comunale n.33 del 18.05.2001, di cui alla convenzione stipulata in data 30 maggio 2002 ai rogiti del Notaio Mario Marinella.

Al fine di procedere alla futura edificazione dei suddetti lotti, la proprietà presenta l'allegato progetto ai sensi dell'art. 121 della L.R. n. 65 /2014.

Il progetto unitario convenzionato prevede la realizzazione, in due distinti lotti di più fabbricati a destinazione residenziale, che di fatto andrebbe a completare la previsione edificatoria del Piano di Lottizzazione sopra riportato.

## 2 - INQUADRAMENTO DELL'AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO

### 2.1 – Descrizione dell'area oggetto d'intervento

L'intervento oggetto della presente documentazione, ricade all'interno del centro abitato della frazione Ponticelli, più precisamente nell'estremità sud-ovest, cui si accede sia da Via Usciana che dalla strada Provinciale Francesca mediante tronco stradale di recente realizzazione.

Come specificato in premessa i due lotti sono la parte rimasta ineditata della Lottizzazione succitata, posti in fronte alla Chiesa Di Cristo Salvatore anch'essa di recente edificazione.



Immagine 2 - Foto aerea

L'intera area si presenta con andamento pianeggiante e completamente urbanizzata, ad eccezione della strada ad anello (ad oggi privata) che circonda il lotto più grande, sprovvista del manto di usura e con marciapiedi versanti in pessimo stato di manutenzione.

Dal punto di vista viario, l'area oggetto d'intervento con la recente realizzazione del tronco stradale che collega Via Usciana alla strada Provinciale Francesca Sud, risulta ben collegata con l'ambiente circostante.

## 2.2 - Individuazione catastale

L'area interessata dall'intervento è contrassegnata al catasto terreni del Comune di Santa Maria a Monte al foglio 30 dalle particelle 893-979-980-982-983-984-1026-1027-1028-1029-1030-1031, in giusto conto alla richiedente.

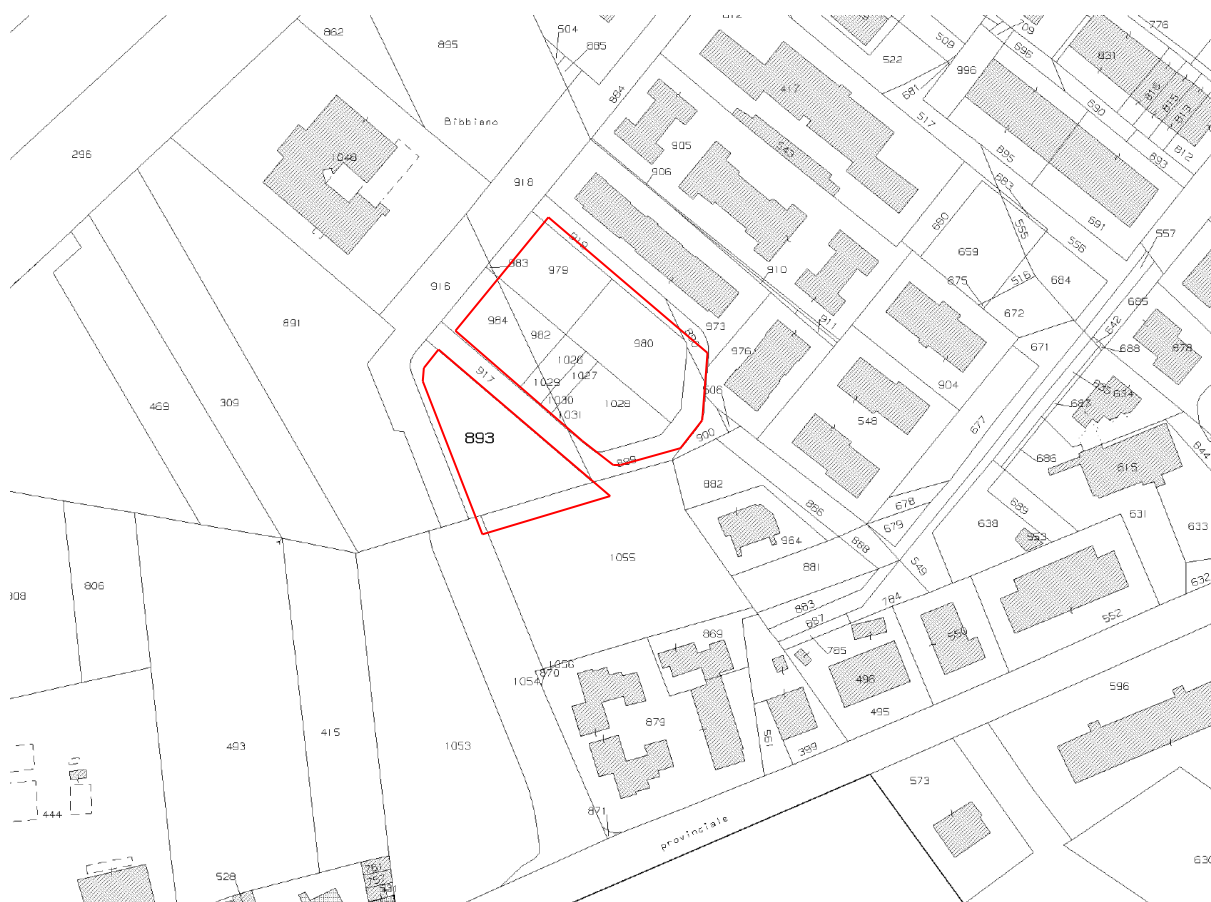


Figura 1 - Estratto di Mappa catastale con individuazione comparto edificatorio

## 2.3 - Inquadramento urbanistico

L'area interessata dall'intervento, ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico all'interno dell'U.T.O.E. n. 8 – Ponticelli, nel subsistema degli insediamenti urbani a prevalente carattere residenziale – “Tessuto urbano di recente formazione normato dall'art. 36 delle N.T.A. allegate al R.U. il quale al punto 5 stabilisce i seguenti parametri urbanistici:

Uf max : 0,5 mq/mq

R.C. max (S.C./S.F.) : 30%

Altezza max : 7,5 ml

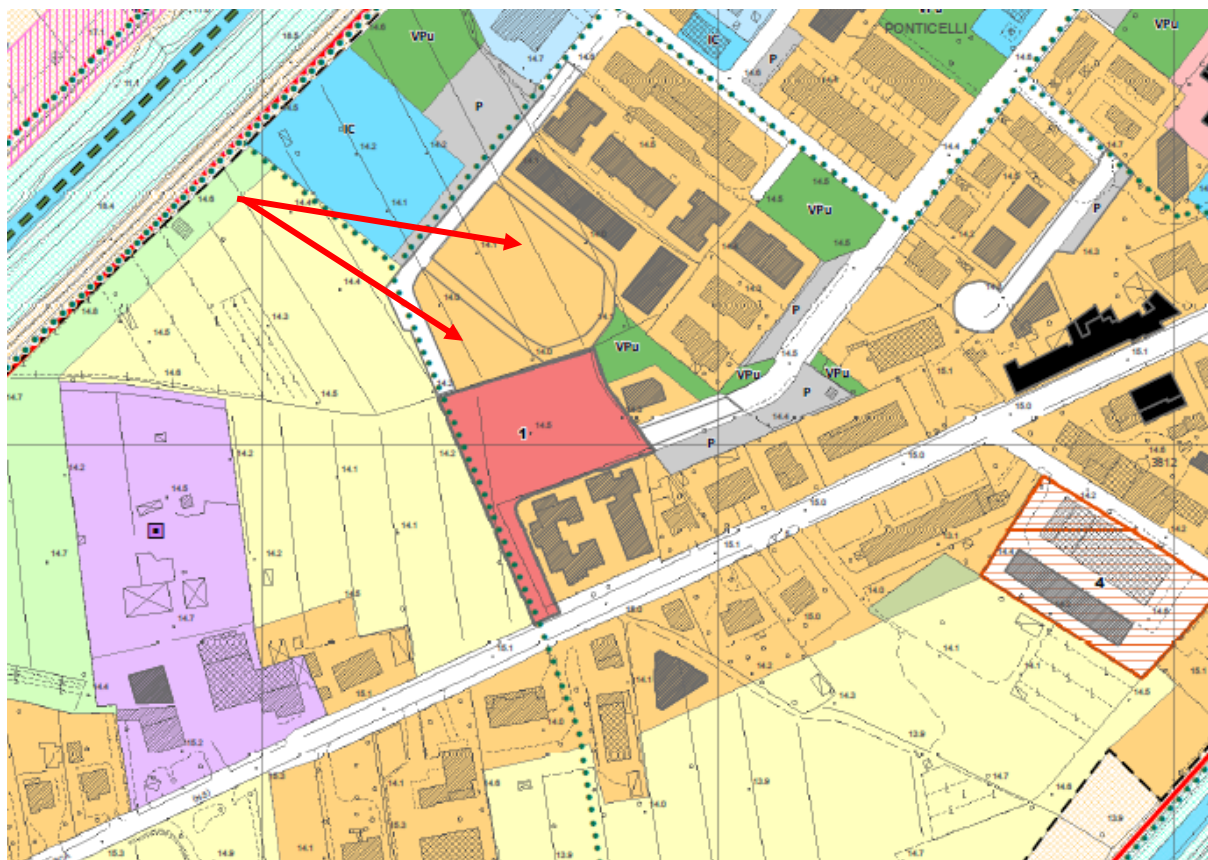


Figura 2 - Estratto di R.U. Tav. 9



## 2.4 – Classi di Fattibilità geologica/idraulica

A livello geologico l'intervento ricade in area ricompresa nella classe di pericolosità G3 (pericolosità elevata) in funzione della presenza di terreni poco consistenti a composizione prevalentemente granulare, e lateralmente variabili.

A livello idraulico l'intervento ricade in area ricompresa interamente all'interno della classe di pericolosità I3, fragile per episodi di esondazione con Tr pari a 200 anni.

Entrambe le pericolosità hanno classe di fattibilità F3.

## 3 - Descrizione dell'intervento

L'intervento progettuale prevede di fatto il completamento, mediante l'edificazione in due lotti rimasti ineditati, derivanti da una recente urbanizzazione (anni 2002-2005) realizzata in forza di Piano di Lottizzazione.

L'area risulta completamente asservita dalle varie utenze dei gestori pubblici enel, acquedotto, fognatura e linea telefonica, così come risultano completate le opere di urbanizzazione.

Il progetto prevede la realizzazione di cinque fabbricati aventi sviluppo su tre livelli fuori terra, per complessive dodici unità per civile abitazione, con il piano terra realizzato in pilotis adibito a parcheggio. Detta soluzione è obbligata al fine di ottemperare alle vigenti normative in materia di rischio idraulico, per la quale sono previsti interventi tesi all'invarianza idraulica, più precisamente riportati nella relazione geologica allegata e nelle tavole grafiche.

Preso atto di quanto sopra, al fine di mantenere il più basso possibile il fronte dei vari fabbricati, oltre alla realizzazione di coperture piane in alcune porzioni dei vari fabbricati è stato impostato il piano di calpestio del piano terra pressoché alla stessa quota del piano marciapiede, il tutto per un inserimento armonioso dell'intervento.

I fabbricati saranno realizzati con particolare attenzione al contenimento dei consumi energetici, utilizzando sia elementi di natura passiva (coibentazioni) che impiantistici mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili, in particolare non è previsto l'utilizzo del gas metano.

Per quanto attiene gli allacciamenti (acquedotto, fognature ed energia elettrica), si allegano i pareri dei rispettivi enti gestori.

Si precisa che i progetti dei vari fabbricati, sono da intendersi indicativi, e che in sede di richiesta del relativo titolo edilizio, potranno subire variazione, sia per il numero di unità immobiliari che per forma e dimensione, purché vengano rispettati gli indici urbanistici, nonché quanto riportato nelle N.T.A.

Il progetto prevede altresì la realizzazione di uno spazio destinato a verde pubblico da realizzarsi nella porzione nord del lotto 1, piantumata con olivi ed una quercia e dotata di panchine, il tutto come più chiaramente riportato negli elaborati grafici.

## 4 - VALUTAZIONE DELLE COERENZE

### 4.1 Valutazione coerenza interna

L'intervento in oggetto accoglie in linea generale i criteri di sostenibilità nell'uso delle risorse naturali-essenziali rispetto alle prescrizioni generali e specifiche contenute nel Regolamento Urbanistico vigente. Per rendere più semplice la lettura della valutazione interna è stato utilizzato un sistema tabellare in cui sono messe in evidenza le coerenze tra gli obiettivi, dettati dalle prescrizioni del sistema insediativo. I criteri di giudizio sono così rappresentati:

#### LIVELLI DI COERENZA

+	Piena coerenza
+/-	Incertezza
-	Nessuna coerenza
!	Incertezza

	Obiettivi di sostenibilità dettati dal P.S- e R.U.	Azioni proposte	Indicatori	Livelli di coerenza
<b>Sistema ambientale</b>	Nella stesura dei Piani Attuativi nelle zone di espansione residenziale e/o produttiva, nonché nell'esecuzione dei singoli progetti architettonici nelle zone di completamento, dovranno essere privilegiati interventi che prevedano l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili.	Utilizzo di energie rinnovabili (solare termico, fotovoltaico, utilizzo acque termali, ecc).	Energia prodotta da fonti rinnovabili (%)	+
		Rispetto della normativa sui contenimenti acustici ed energetici.	Presenza/Assenza	+
	Salvaguardia dal rischio idrogeologico ed idraulico.	Studio idrogeologico specifico	Presenza/Assenza	+
	Contenimento dell'uso della risorsa idrica	Utilizzo di tecnologia volte al risparmio della risorsa idrica.	Presenza/Assenza	+

		Raccolta delle acque meteoriche e loro riutilizzo	Presenza/Assenza	+
<b>Sistema Territoriale</b>	<u>Efficienza reti infrastrutturali.</u>  Ogni nuovo insediamento deve essere fornito delle relative opere di urbanizzazione primaria, da allacciare alle reti principali esistenti, e per quanto riguarda le acque nere agli impianti di depurazione esistenti. In caso di inadeguatezza dei sistemi fognari esistenti, l'approvazione dei nuovi Piani Attuativi deve essere subordinata alla verifica e all'adeguamento degli stessi al fine di sopperire ai nuovi carichi urbanistici.	Verifica della sostenibilità dell'eventuale incremento dei carichi urbanistici.	Presenza/Assenza	+
	<u>Contenimento dell'uso del suolo.</u>  Nelle nuove edificazioni deve essere garantita la superficie minima permeabile pari al 25% della S.F. e devono essere altresì reperiti standards di verde privato come contributo al decoro urbano nonché al miglioramento complessivo della qualità urbana.	Sono garantite ampiamente le superfici permeabili previste dalla normativa, con notevoli spazi a verde.	Presenza/Assenza	+

<b>Sistema socio culturale, economico e della salute</b>	Aumento della prevenzione sulla salute umana	Rispetto delle distanze di tutela all'esposizione radiazioni non ionizzanti	Presenza/Assenza	+
		Attività insalubri.  Sono escluse dagli insediamenti sia di tipo residenziale che produttivo le aziende insalubri;  in ogni caso tutte le aziende dovranno dotarsi dei rispettivi sistemi di trattamento delle emissioni in atmosfera per la riduzione dell'inquinamento atmosferico o da rumore.	Presenza/Assenza	+
		Devono essere rispettate le prescrizioni per la riduzione dell'inquinamento acustico di cui al Piano di Zonizzazione Acustica vigente	Presenza/Assenza	+

#### 4.2 Valutazione coerenza esterna

La valutazione di coerenza esterna ha la finalità di verificare la conformità delle azioni del Piano di Lottizzazione, in riferimento agli obiettivi fissati dagli strumenti urbanistici e dagli atti di governo comunali e dagli strumenti di pianificazione e programmazione sovra-comunale.

La verifica viene effettuata con riferimenti ai seguenti strumenti di pianificazione sovraordinati:

- Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) approvato con D.C.R.T. n.37 del 27.03.2015, con valenza di Piano Paesaggistico;
- Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) della Provincia di Pisa, approvato con D.C.P. n.7 del 16.03.2022;
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, adottato con Delibera di Autorità del Bacino del Fiume Arno n.235 del 03.03.2016;
- Piano Energetico Regionale (PIER) approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n.10 del 11.02.2015;
- Piano Strutturale (P.S.) del Comune di Santa Maria a Monte, approvato con Deliberazione del C.C. n° 129 del 14 Ottobre 1998 e successive modificazioni ed integrazioni
- Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Santa Maria a Monte approvato con deliberazione n.02 del 09.01.2017;



- Cartografia piano di zonizzazione acustica del Comune di Santa Maria a Monte.

La coerenza è espressa tramite una scala di valori che si compone di quattro livelli:

#### LIVELLI DI COERENZA

+	Piena coerenza
+/-	Incertezza
-	Nessuna coerenza

	Obiettivi del Piano	Azioni proposte	Livelli di coerenza
<b>PIT</b>	<p>Il PIT ha come obiettivo generale dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali".</p> <p>L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al suddetto articolo è la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre. Tale obiettivo viene perseguito mediante:</p> <p>a) la valorizzazione delle città e dei borghi storici, la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali ed immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;</p> <p>b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;</p> <p>c) la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, la promozione dell'agricoltura</p>	<p>La realizzazione del Piano Unitario permetterà il completamento dell'area insediativa prevista nella zona sud-ovest del centro abitato di Ponticelli.</p> <p>Relativamente alle opere di urbanizzazione, si precisa che l'area è totalmente asservita dai vari servizi, e che saranno realizzate esclusivamente opere di ripristino delle parti/elementi deteriorati.</p>	+

	<p>periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani;</p> <p>d) il superamento dei modelli insediativi delle piattaforme monofunzionali;</p> <p>e) il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo;</p> <p>f) il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi policentrici;</p> <p>g) lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la funzione turistica dei paesaggi;</p> <p>h) l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.</p>		
<b>PTC</b>	<p>Il PTC persegue nello statuto del territorio ed ha come finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'uso sostenibile delle risorse essenziali;</li> <li>- la strategie di sviluppo della città e degli insediamenti urbani per lo sviluppo equilibrato del territorio;</li> <li>- la riqualificazione formale e funzionale nel caso di insediamenti consolidati ma anche l'armonioso</li> </ul>	<p>Per quanto concerne l'uso delle risorse, il Piano di Unitario sarà improntato sull'uso sostenibile secondo le previsioni già contenute nel vigente Regolamento Urbanistico.</p>	<p style="text-align: center;">+</p>

	<p>inserimento nel contesto esistente delle nuove realizzazioni.</p>		
<b>PAI</b>	<p>Con l'adozione del PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni), il PAI (Piano stralcio Assetto Idrogeologico) ha visto modificato in parte i propri contenuti. Infatti per quanto riguarda il bacino dell'Arno i temi relativi alla pericolosità e rischio idraulico, con lo scopo di semplificarli ed aggiornarli secondo i disposti europei (direttiva "alluvioni" 2007/60/CE), sono trattati nel PGRA e nella relativa disciplina di piano.</p> <p>Il PAI in ogni caso mantiene i propri contenuti e le proprie norme d'uso per quanto riguarda la pericolosità ed il rischio da frana nel bacino.</p> <p>Quindi il PAI "frane" è lo strumento del Piano di Bacino per l'individuazione delle aree a pericolosità da frana, e impone agli strumenti pianificatori locali vincoli e condizioni per l'analisi del territorio. Le norme di PAI pertanto continuano a mantenere la loro operatività per quanto non espressamente in contrasto con la Disciplina di PGRA ed in ogni caso per tutti gli articoli della normativa facenti riferimento a pericolosità e rischio frana.</p>	<p>L'area oggetto d'intervento è dotata di fognatura di raccolta acque chiare.</p> <p>All'interno del comparto saranno realizzate cisterne interrato per il trattenimento delle acque meteoriche ed il successivo rilascio passata la piena.</p> <p>In merito a quanto sopra, si può asserire che l'intervento di non aggraverà l'attuale reticolo idrografico.</p>	+
<b>PIER</b>	<p>Tra gli obiettivi del piano sono fondamentali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'autosufficienza energetica, da raggiungere attraverso il miglioramento dell'efficienza energetica;</li> </ul>	<p>Tali aspetti, saranno oggetto di particolare studio in sede della progettazione definitiva dei singoli fabbricati, con l'obiettivo di ottenere una quanto più possibile autosufficienza energetica, mediante l'utilizzo di energia derivante da fonti rinnovabili.</p>	+

	<p>- la stabilizzazione del consumo di energia e lo sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili.</p>		
<p><b>PT Acque ATO 2</b></p>	<p>Il Piano di Tutela Acque ha la finalità di preservare le risorse idriche dei corsi d'acqua e la tutela degli acquiferi. Gli obiettivi per l'Ato 2 perseguiti sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'aumento della disponibilità di risorse idriche;</li> <li>- la tutela quantitativa delle risorse idriche;</li> <li>- la tutela qualitativa delle risorse idriche fognature;</li> <li>- la tutela qualitativa delle risorse idriche depurazione;</li> <li>- il riutilizzo di acque reflue.</li> </ul>	<p>Il progetto prevede aumento del consumo della risorsa idrica, in virtù della realizzazione dei nuovi fabbricati, per il quale è stato rilasciato parere favorevole della società Acque spa.</p> <p>Lo stesso dicasi per quanto concerne l'impianto fognario.</p> <p>Relativamente al riutilizzo delle acque meteoriche, è prevista la realizzazione di cisterne interrato per il recupero ed il riutilizzo delle stesse.</p>	<p>+</p>
<p><b>PS</b></p>	<p>Il Piano Strutturale persegue lo sviluppo sostenibile del territorio comunale attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'uso razionale delle risorse attraverso la valorizzazione ed un equilibrato potenziamento delle strutture insediative, dei servizi e delle attrezzature al fine di migliorare la qualità della vita della popolazione, l'evoluzione sociale e l'economia del territorio comunale;</li> <li>- la promozione di azioni di valorizzazione delle qualità ambientali, paesaggistiche ed urbane presenti, nonché il ripristino delle qualità deteriorate e di conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità formale e funzionale nel sistema insediativo antropico.</li> <li>- La distribuzione delle funzioni sul territorio al fine di assicurare l'equilibrio</li> </ul>	<p>La realizzazione del Piano Unitario è conforme ai dettami del Piano Strutturale del Comune di Santa Maria a Monte.</p>	

	e l'integrazione degli spazi e il sistema di organizzazione dei tempi di vita e di lavoro.		+
<b>RU</b>	Gli obiettivi del Regolamento Urbanistico sono quelli individuati nella fase di analisi delle risorse e nelle prescrizioni ambientali e territoriali delle norme del R.U.	La realizzazione del Piano Unitario è pienamente conforme a quanto previsto nel Regolamento Urbanistico comunale, non modificando ne la previsione di impianto ne gli standard riportati di quest'ultimo.	+
<b>PCCA</b>	La zona in cui è localizzato il Piano di Lottizzazione, è individuata nel Regolamento Acustico del Comune di Santa Maria a Monte, in classe 3	La realizzazione dell'intervento dovrà essenzialmente prevedere la realizzazione di sistemi passivi intrinseci agli edifici, al fine di mitigare il rumore proveniente da via Provinciale Francesca.	+

## 5 - ANALISI DEGLI EFFETTI CUMULATIVI E SINERGICI

Il Piano Unitario oggetto della presente, interessa un'area di circa mq 4058, costituita da due lotti distinti posti nella zona sud ovest della frazione Ponticelli, facente parte di un'area di recente urbanizzazione avente una destinazione esclusivamente abitativa.

Per quanto gli effetti indotti, vista la natura dell'intervento che consiste nella realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale, questi sono ipotizzabili essenzialmente nell'aumento del traffico veicolare, che comunque in virtù della nuova strada di collegamento con Via Francesca, non determinerà peggioramenti significativi, preso atto che tutte le unità avranno ampie superfici di sosta all'interno delle proprietà esclusive.



## 6 - CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il quadro conoscitivo contenuto nella presente relazione ha messo in evidenza quali pressioni si potranno creare e/o quali criticità sono già presenti sul territorio su cui insiste il progetto. Le risposte a queste criticità sono azioni necessarie alla soluzione/mitigazione delle criticità stesse al fine di realizzare l'intervento nel rispetto degli strumenti di pianificazione urbanistica.

Al momento della fase progettuale dei singoli fabbricati, dovranno essere valutate più nel dettaglio le valutazioni di coerenza interna ed esterna, per le quali appaiono necessari alcuni approfondimenti progettuali, quali sistemi di energia da fonti rinnovabili, che dovranno trovare soluzione coerente ai piani sovra-ordinati nella progettazione esecutiva dell'intervento.

In considerazione della natura e delle previsioni del progetto da realizzare, si ritiene che dall'attuazione del Piano Unitario non ci si debba attendere impatti negativi maggiori, rispetto a quelli previsti nello specifico capitolo della presente relazione.

In sintesi l'intervento in oggetto:

- interessa un'area di limitate dimensioni, posta a margine della zona sud-ovest del centro abitato di Ponticelli, derivante da una recente urbanizzazione di cui i due lotti oggetto d'intervento risultano gli unici inedificati;
- l'area non è soggetta a rischi di tipo geologico, idrogeologico e non vi gravano vincoli di natura storica, artistica ed archeologica ma soltanto, il vincolo sismico, per il quale dovrà essere depositato in fase di progettazione dei fabbricati il relativo progetto al Genio Civile, ed il vincolo di fattibilità per gli aspetti idraulici (fattibilità 3);
- la soluzione progettuale che verrà adottata perseguirà obiettivi di sostenibilità ed un'attenzione alla componente ambientale, mantenendo un'ampia superficie di aree a verde.

Si conclude che i contenuti del Piano Unitario risultano coerenti con le prescrizioni e gli indirizzi derivanti dalle analisi valutative, oltre a non determinare ne quadro di riferimento per altri piani o progetti.

*Lari li 20 Febbraio 2024*

Il Progettista

*Geom. Roberto Bonamini*