

Tipo di opere: Variante al Piano di Lottizzazione n.662/04 prot.30169 - Pratica Urbanistica n.1/2022

Proprietà: Masini Dino, Masini Monica, Beconcini Lori, Grossi Franco, Vecoli Marina, Borelli Enrica, Grossi Elena e Grossi Elisabetta

Ubicazione: Via Ferretto, località Staffoli, Santa Croce sull'Arno (PI)

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

Il lotto oggetto della presente proposta di variante al Piano di Lottizzazione n.662/04 prot.30169 è sito in Via Ferretto, in località Staffoli, a Santa Croce sull'Arno (PI); il Regolamento Urbanistico comunale vigente (Variante n.16, marzo 2019), pone l'area in Zona T3s - comparto di trasformazione urbanistica strategica, di sviluppo e nuova urbanizzazione; tale area è regolamentata dalla *Scheda M5*, allegata alle Norme Tecniche di Attuazione proprie del Piano di Lottizzazione, approvate in data 30/10/2004.

L'area da lottizzare è delimitata da via Ferretto, da beni di proprietà della Parrocchia San Michele Arcangelo di Staffoli, beni Geri, beni Gisfredi-Meacci, salvo se altri.

Il lotto è identificato al Catasto del Comune di Santa Croce sull'Arno, nel foglio di mappa 6, particella 1511, 1598 e 1600.

La zona oggetto di intervento ha conformazione morfologica della zona collinare, con una superficie che si estende in modo sub-pianeggiante, ed è posta a circa ml 45,00 sul livello del mare. Lo stato attuale del terreno è naturale, nel senso che non si rilevano riporti consistenti, né scavi che determinano modifiche morfologiche apprezzabili.

La scheda morfologica M5, approvata con determina 678 del 28/09/2017 indica i seguenti parametri di progettazione:

Superficie territoriale: mq 5.600,00

Aree standard: mq 720

Volume massimo edificabile: mc 4.000,00

Superficie massima copribile: mq 800,00

Indice di fabbricabilità: mc/mq 1,16

Rapporto di copertura: 23,30%

Proposta di Lottizzazione approvata

La proposta di Lottizzazione, già approvata dal Comune di Santa Croce con delibera del Consiglio Comunale n.84 del 28.11.2008, integrata con elaborati relativi al progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprensivi dei pareri degli Enti gestori delle infrastrutture in data 22.12.2010 con nota prot.21189, prevedeva il progetto per la realizzazione di opere di urbanizzazione nel suddetto comparto; viste le ridotte dimensioni dell'area e l'esistenza di una sola strada di accesso (via Ferretto) che costeggia il lato corto dell'area, era stata prevista la realizzazione di una viabilità pubblica interna, sia carrabile che pedonale, per l'accesso ai lotti residenziali e al parcheggio disposto al centro dell'area; questa distribuzione suddivideva il lotto in due comparti edificabili e consentiva di trovare una fascia di verde su Via Ferretto e una parte di verde ad uso pubblico in adiacenza alla parte centrale a parcheggio. Dal punto di vista progettuale era stato deciso di mantenere una uniformità tipologica con il contesto circostante, andando così a offrire insediamenti residenziali bifamiliari, villette a schiera o appartamenti indipendenti con giardini esclusivi.

Le superfici del progetto approvato, nel rispetto della Scheda morfologica M5, sono le seguenti:

Superficie territoriale: mq 5.600,00

Superficie fondiaria: mq 3.431,00

Superficie a strada carrabile : mq 1036,51

Superficie a parcheggio pubblico: mq 141,90

Superficie a marciapiede: mq 557,53

Superficie a verde pubblico: mq 392,06
Area per servizi ecologici: mq 12,00

Proposta di Variante alla Lottizzazione

La proposta di variante al Piano di Lottizzazione n.662/04 prevede di mantenere la viabilità pubblica interna carrabile e pedonale, andando però a spostare la superficie a parcheggio in direzione est, in prossimità di Via Ferretto; la porzione a parcheggio sarà circondata da spazio adibito a verde pubblico; questo consentirà di non suddividere il lotto in due porzioni edificabili, ma di mantenerne una, consentendo di ridurre le utenze previste; si prevede infatti di sfruttare la superficie fondiaria per la realizzazione di una, massimo due unità abitative.

Le superfici previste dalla proposta di variante, nel rispetto della Scheda morfologica M5 sono le seguenti:

Superficie territoriale: mq 5.600,00
Superficie fondiaria: mq 3.430,00*
Superficie a strada carrabile : mq 973,00
Superficie a parcheggio pubblico: mq 142,00**
Superficie a marciapiede: mq 435,00
Superficie a verde pubblico: mq 608,00***
Area per servizi ecologici: mq 12,00

Verifica degli standard urbanistici

Numero abitanti equivalenti (DM 1444/68 art.3): $4.000 \text{ cm}/80 \text{ m}^2_{\text{abitante}} = 50 \text{ abitanti}$

$50 \text{ abitanti} \times 18 \text{ mq}_{\text{abitante}} = \text{mq } 900$

Gli abitanti effettivamente insediabili con la presente variante è pari a 20 unità, inferiore quindi al numero di abitanti equivalenti insediabili.

Standard in progetto

$\text{Mq } 435,00 + 142,00 + 608,00 + 12,00 = \text{mq } 1.197,00 > \text{mq } 900,00$

*La superficie fondiaria in progetto risulta inferiore rispetto a quella approvata ($\text{mq } 3.430,00 < \text{mq } 3.431,00$)

**Aree a parcheggio pubblico : $\text{mq } 142,00 > \text{mq } 2,50/\text{ab} = 2,50 \times 50 = \text{mq } 125,00$

***Aree verde pubblico: $\text{mq } 589,00 > \text{mq } 9,00/\text{abitante} = 9,00 \times 50 = \text{mq } 450,00$

La strada carrabile, rifinita con strato di binder e tappeto di usura in conglomerato bituminoso, sarà delimitata da zanelle laterali a doppio petto in cemento armato e caditoie; il marciapiede sarà invece delimitato da un cordonato liscio in cemento, e rifinito con tappeto di usura in conglomerato bituminoso. In corrispondenza dell'attraversamento pedonale della traversa laterale il marciapiede sarà modellato per consentire un agevole e sicuro passaggio di persone con ridotte capacità motorie.

Per la progettazione delle aree a parcheggio invece si rispetta il numero dei posti auto presentati nella Lottizzazione approvata (n.11 posti auto, di cui uno per persone con ridotte capacità motorie), con finitura in conglomerato bituminoso.

La strada carrabile sarà completa di tutti gli impianti occorrenti e più precisamente: fognatura bianca, fognatura nera, impianto di illuminazione pubblica, rete telefonica, rete elettrica, rete idrica e metanodotto, come riportato nelle tavole allegate.

Per quanto riguarda la tipologia edilizia è da preferirsi una tipologia del tipo tradizionale, per meglio integrarsi nel contesto circostante, ciascuna circondata da aree adibite a verde privato.

Per la progettazione degli spazi verdi pubblici il criterio da seguire è quello di costruire un verde ornamentale come segnale di percorribilità, collegamento e sosta all'interno dell'area, in quanto non vi è la necessità di costruire del verde di barriera, dato che l'area si trova in aperta campagna. Le essenze arboree, sia nel numero che nel tipo saranno scelte con la Amministrazione Comunale e saranno messe a dimora con il proprio terreno vegetale.

Sul terreno oggetto della presente richiesta di variante a Piano di Lottizzazione ricadono alcuni manufatti in lamiera, per i quali è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.392-393 del 27/09/1995; tali annessi dovranno essere demoliti, pertanto sono considerati come terreno di risulta.

ALLEGATI

Alla presente richiesta di variante al Piano di Lottizzazione n.662/04 prot.30169 sono allegati:

- Domanda in bollo a nome dei proprietari
- Richiesta proroga convenzione
- Dichiarazioni affidamento incarico
- Dichiarazione di proprietà e delega alla
- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi
- Tavole di progetto dello stato approvato e della variante richiesta (in duplice copia):
- Tavola 1: Inquadramento territoriale ed estratto di mappa catastale;
- Tavola 2: Stato approvato: piano di lottizzazione 662/04 prot.30169- Zonizzazione;
- Tavola 3: Stato di progetto: Zonizzazione;
- Tavola 4: Stato di progetto: piano di lottizzazione 662/04 prot.30169 - Aree in cessione all'amministrazione comunale;

Tavole di progetto delle opere di urbanizzazione primaria (in duplice copia):

- Tavola 5: Stato di progetto: Planimetria generale della distribuzione delle opere di urbanizzazione
- Tavola 6: Stato di progetto: Impianto di distribuzione gas metano;
- Tavola 7: Stato di progetto: Impianto di distribuzione linea telecom;
- Tavola 8: Stato di progetto: Impianto di distribuzione della linea elettrica;
- Tavola 9: Stato di progetto: Impianto di distribuzione acquedotto civile;
- Tavola 10: Stato di progetto: Impianto di distribuzione illuminazione pubblica;
- Tavola 11: Stato di progetto: Impianto di smaltimento acque meteoriche;
- Tavola 12: Stato di progetto: Impianto di smaltimento acque nere.
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria (Allegato A)
- Schema di convenzione tra proprietari e Comune (Allegato B)
- Pareri degli enti gestori (Allegato C)
- Norme tecniche di attuazione (Allegato D)

PRECISAZIONI SUGLI ALLEGATI

Alla presente richiesta di variante sono allegati i pareri degli enti gestori (Acque spa, e-distribuzione, toscana energia), nonché la richiesta di parere avanzata a Tim, non ancora pervenuta; non appena tale parere sarà espresso le opere di urbanizzazione specifiche saranno modificate in relazione alle indicazioni avanzate dal gestore.

Nel capitolato allegato sono riportate le lavorazioni relative alle opere di urbanizzazione primaria aggiornate con il *Preziario della Regione, Provincia di Pisa 2022*; alcune lavorazioni, molto specifiche e non presenti nel preziario, sono state desunte dal computo originario presentato al momento dell'approvazione del Piano di Lottizzazione (*Allegato E al Piano di Lottizzazione n.662/04*), considerando una maggiorazione del 25% sul prezzo riportato: tale maggiorazione tiene conto della variazione dei prezzi dall'anno 2011, anno in cui è stato depositato il costo stimato aggiornato delle opere di urbanizzazione) ad oggi.

PRECISAZIONI FINALI

La sottoscritta, Bozzi Monica, nata a Pescia (PT) il 18/09/1993, residente a Buggiano (PT) in Via Circonvallazione 142, C.F.: BZZ MNC 93P58 G491B, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pistoia al numero 893, in qualità di tecnico incaricato alla presentazione della suddetta Variante, richiede di utilizzare i seguenti contatti per comunicazioni future:

- indirizzo mail: monica.bozzi@hotmail.com
- posta elettronica certificata: monicabozzi@pec.it
- cellulare: 338 3359827

Santa Croce sull'Arno, lì 22/09/2022

Il tecnico
Arch. Bozzi Monica