

**COMUNE  
DI  
MONSUMMANO TERME**

PIANO OPERATIVO DI COMPARTO  
COMPARTO n. 8  
Via Pozzarello-Violi - via Occhibelli

SOGGETTI ATTUATORI

**omissis**

**RELAZIONE TECNICA**

Arch. Antonio Moncini  
Via Empolese n. 235/C/3 – 51015 MONSUMMANO TERME

## **1- PREMESSA**

Gli obiettivi del Piano di Lottizzazione del Comparto n. C8 consistono nella realizzazione di un piccolo quartiere residenziale contiguo alla località Pozzarello, tra l'edificato lungo via Violi e via Occhielli, il tutto nei limiti permessi dalla normativa e subordinatamente alla realizzazione a cura e spese dei richiedenti di tutte le opere di urbanizzazione primarie previste.

La tipologia edilizia sarà unifamiliare o bifamiliare di uno o due piani fuori terra, in modo da inserirsi correttamente nel contesto paesaggistico dell'area.

Gli interventi di urbanizzazione previsti, meglio descritti negli allegati grafici, mirano a ottenere da una parte la funzionalità delle opere rispetto alla successiva realizzazione dei fabbricati e dall'altra a far sì che il tutto si vada a integrare il più possibile con le caratteristiche dell'area nel rispetto della caratteristica residenziale della zona.

Per ottenere i risultati sopra detti si propone, tra l'altro, l'ottimizzazione dell'area da urbanizzare e cedere al Comune mediante la realizzazione di una viabilità di collegamento tra via Pozzarello-Violi e via Occhielli, oltre ad un collegamento secondario con l'attuale parcheggio a monte del campo sportivo (come tra l'altro previsto dalle indicazioni di R.U.).

Gli interventi di urbanizzazione più avanti descritti saranno realizzati a cura e spese della proprietà richiedente da scomputare successivamente in fase di concessione edilizia dagli oneri di urbanizzazione dovuti a fronte degli interventi edilizi previsti previa stipula di opportuna convenzione.

## 2-PARAMETRI URBANISTICI

**Superficie Territoriale oggetto d'intervento Mq. 12.300**

**Superficie Utile Lorda Edificabile Mq. 1.065**

**Altezza massima Ml. 7,50**

**Superficie Fondiaria Mq. 3.833**

**Rapporto di Copertura 40% S.F.**

**Parcheggi pubblici Mq. 685,09**

**Verde Pubblico Mq. 6406,49**

## 3-PROPRIETA'

La Superficie Territoriale del Comparto n. 8, pari a Mq. 12.559 è così ripartita:

**a) Mq. 12.172,00** circa rappresentati da porzione del mappale 992 del foglio di mappa 23, di proprietà dei signori **omissis**

**d) Mq. 128,00** circa rappresentati da porzione del mappale 1315 del foglio di mappa 23, di proprietà Comune di Monsummano Terme;

**g) Mq. 259,00** circa rappresentati dal mappale 1049 del foglio di mappa 22 di proprietà **omissis** a porzione dei mappali 1056, 1057 e 1058 del foglio di mappa 23, di proprietà della signora **omissis**, da porzione del mappale 1059 del foglio di mappa 23, di proprietà del signor Progni Sokol.

I signori **omissis** hanno intenzione di procedere con l'attuazione del Comparto n. 8 intervenendo sulla propria proprietà e sulla piccola porzione del Comune necessaria a realizzare il collega-

mento con il parcheggio a monte del campo sportivo escludendo di fatto le piccole porzioni sopra dette per totali mq. 259,00 circa, detta superficie è evidenziata in colore verde nella planimetria scala 1:500 della Tav. n. 1.

A seguito di quanto sopra, la **Superficie Territoriale del Comparto n. 8 oggetto d'intervento è pari a Mq. 12.300,00.**

A seguito di tutto questo, la superficie utile lorda edificabile spettante ai proprietari che daranno attuazione al Comparto sarà pari a **Mq. 1.066,00** ottenuti con la seguente proporzione: **(Superficie Territoriale Comparto di R.U. Mq. 12.559,00 : SUL Edificabile Mq.1.100,00 = Superficie Comparto di Proprietà Satti Mq. 12.172,00 : SUL Edificabile di Progetto Mq.1.066,06).**

## **4-ATTUALE STATO DEI LUOGHI**

### **UBICAZIONE**

L'area è localizzata in Monsummano Terme, località Pozzarello, tra via Pozzarello-Violi e via Occhibelli.

E' delimitata a Nord-Ovest da via Pozzarello-Violi, a Sud-Est da via Occhibelli, a Nord-Est da area attrezzata Comunale e dal tessuto edilizio esistente edificato in zona di saturazione negli ultimi decenni mentre a Sud-Ovest da appezzamenti di terreno agricolo sempre di proprietà Satti.

### **CONFINI**

Via Pozzarello-Violi, Via Occhibelli, beni

**omissis**

Comune di Monsummano Terme, salvo altri.

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

L'area in oggetto è rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Monsummano Terme, nel foglio di mappa 23 dai mappali:

- 1) 992, seminativo arborato (porzione di circa mq. 12.172);
- 2) 1315, seminativo arborato (porzione di circa mq. 128,00).

Si veda visure catastali allegate.

### **DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI**

L'area interessata ha una forma irregolare con caratteristiche di area pedecollinare, quasi pianeggiante, con leggero declivio da nord-est a sud-ovest con pendenze di circa il 3%.

L'accesso al terreno è attualmente garantito sia da Via Violi a Sud-Ovest che da via Occhielli a Nord-Est.

Il terreno è per una buona parte mantenuto a ulivi e in parte mantenuto a prato.

Non sono presenti servitù di passo o altri diritti e oneri che possano pregiudicare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste.

## **5-DESCRIZIONE LAVORI DI URBANIZZAZIONE**

Il progetto, in conformità a quanto previsto nelle normative del R.U. per detto Comparto, propone le seguenti opere di urbanizzazione per tipologia d'intervento:

### **VIABILITA' E PARCHEGGI**

Come indicato nelle tavole del R.U. si prevede la realizzazione di una nuova **viabilità di collegamento** tra via Pozzarello-Violi e via Occhielli, oltre a un collegamento secondario con detta nuova viabilità e il parcheggio a monte del campo sportivo.

La nuova sede viaria avrà una larghezza complessiva di ml. 7,50 (6,00 di sede stradale e 1,50 di marciapiede sul lato dei lotti edificabili delimitato dai muretti di recinzione dei costruendi fabbricati.

I marciapiedi saranno delimitati da cordonato in cls e pavimentati con autobloccanti tipo listello (si veda particolare).

E' prevista la realizzazione di nuovi **parcheggi** per totali mq. 685,00 dislocati in un'area posta a nord della viabilità di progetto come tra l'altro previsto nella tavola di R.U., tale zona è auspicabile in quanto centrale rispetto all'area d'intervento, limitrofa sia ai costruendi nuovi fabbricati che al verde pubblico di progetto.

E' prevista l'installazione lungo la nuova viabilità, nelle aree a parcheggio e nel verde di n. 11 **lampioni** (si veda particolari tav. n. 7).

Le opere sopra elencate verranno realizzate con materiali e finiture capaci di integrarsi nel miglior modo possibile con l'area circostante, il tutto comunque preventivamente concordato con la Pubblica Amministrazione e con gli uffici tecnici preposti.

## **ALLACCIAMENTI ALLE UTENZE**

### **Fognatura bianca**

Le acque meteoriche provenienti dai vari lotti e dalla nuova viabilità sarà convogliata tramite tubazioni di collegamento diam. 120 in pvc e opportune caditoie in ghisa nella condotta principale diam. 300 in pvc.

Le acque meteoriche saranno quindi convogliate in un pozzetto di raccolta con bocca tarata, collegato, in caso di necessità, a una depressione da eseguirsi nel verde pubblico che avrà il compito di funzionare come vasca d'accumulo. Da detto pozzetto le acque defluiranno nella fognatura bianca che corre lungo il lato destro di via Occhielli (si veda elaborato grafico esplicativo Tav. n. 5).

### **Fognatura nera**

Vista l'oggettiva difficoltà a collegare i costruendi fabbricati alla rete fognaria esistente su via Pozzarello-Violi in quanto la quota di detta fognatura è superiore di circa 2,00 ml. rispetto alla quota di scorrimento dell'eventuale nuovo tratto da realizzare si prevede di eseguire impianti di smaltimento acque reflue autonomi per ogni fabbricato del tipo subirrigazione.

La possibilità di sfruttare i retrolotti sempre di proprietà del soggetto attuatore permette di realizzare impianti di trattamento mediante posa in opera di fossa settica di tipo Imhoff collegata al fabbricato di progetto, parallelamente collegata ad un pozzetto degrassatore dove saranno convogliate le acque saponose.

Lo smaltimento delle acque reflue, in uscita dalla fossa settica, avviene mediante dispersione per sub-irrigazione drenata, tramite una condotta in pvc che collega un pozzetto di cacciata dal quale parte una tubazione drenante della lunghezza di circa 20 ml. (da calcolare in base al tipo di terreno e dimensionato per n° 10 abitanti equivalenti), al termine di detto tratto disperdente sarà predisposto idoneo pozzetto di ispezione.

### **Acquedotto**

E' previsto il collegamento del nuovo tratto di progetto con la tubazione esistente su via Pozzarello-Violi.

L'opera sarà eseguita con canalizzazione principale lungo la viabilità in ghisa sferoidale DN 100, stacchi per ogni allacciamento con pozzetti registrabili tipo "PAVA", allacciamenti ai vari contatori con tubazioni in polietilene, predisposizione vani contatori e stacchi con tubazioni in polietilene e raccorderie in ghisa sferoidale (si veda elaborato grafico esplicativo Tav. n. 6).

### **Gas Metano**

Non si prevede la realizzazione di una nuova rete di distribuzione gas in quanto i nuovi fabbricati, anche nel rispetto delle attuali normative in materia, saranno dotati di idonei impianti fotovoltaici con accumulo e gli impianti di climatizzazione invernale saranno realizzati con pompe di calore, mentre i punti cottura saranno ad induzione elettrici.

### **Linea Elettrica**

E' previsto il collegamento del nuovo tratto di progetto con quelli esistenti su via Pozzarello-Violi.

La predisposizione sarà eseguita con tubazioni corrugate diam. 90, i pozzetti saranno in cls con coperchi in ghisa delle dimensioni di 40x40 (si veda elaborato grafico esplicativo Tav. n. 7).

### **Linea Telefonica**

E' previsto il collegamento del nuovo tratto di progetto con quelli esistenti su via Pozzarello-Violi.

La predisposizione sarà eseguita con tubazioni corrugate diam. 125 lungo le linee principali e diam. 80 o 63 per i collegamenti, i pozzetti saranno in cls con coperchi in ghisa delle dimensioni di 40x40, 40x80 e 80x125 (si veda elaborato grafico esplicativo Tav. n. 8).

Tutti gli allacciamenti delle utenze saranno eseguiti nel rispetto delle indicazioni degli enti fornitori, i materiali saranno della migliore qualità, e per ogni utenza dovrà essere rilasciato il relativo collaudo.

Tutte le opere, così come i terreni che le accoglieranno verranno successivamente cedute gratuitamente al Comune dai richiedenti, in base ad opportuna convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale.

## **6-SUDDIVISIONE DEI LOTTI - CALCOLI PLANIVOLUMETRICI**

Il progetto prevede la suddivisione della superficie fondiaria prevista in 6 lotti edificabili, tutti per civile abitazione, con tipologia edilizia a due piani fuori terra, unifamiliare o bifamiliare indipendente.

Ogni lotto avrà accesso carrabile e pedonale dalla viabilità di progetto.

### **DATI URBANISTICI DEI LOTTI**

#### **LOTTO 1**

<b>Superficie Fondiaria</b>	<b>Mq.</b>	<b>620,00</b>
<b>Superficie coperta max</b>	<b>Mq.</b>	<b>240,00</b>
<b>Superficie Utile Lora max</b>	<b>Mq.</b>	<b>175,00</b>
<b>Altezza massima</b>	<b>MI.</b>	<b>7,50</b>
<b>Unità Immobiliari max</b>	<b>N.</b>	<b>2</b>

#### **LOTTO 2**

<b>Superficie Fondiaria</b>	<b>Mq.</b>	<b>640,00</b>
<b>Superficie coperta max</b>	<b>Mq.</b>	<b>240,00</b>
<b>Superficie Utile Lora max</b>	<b>Mq.</b>	<b>175,00</b>
<b>Altezza massima</b>	<b>MI.</b>	<b>7,50</b>
<b>Unità Immobiliari max</b>	<b>N.</b>	<b>2</b>

**LOTTO 3**

<b>Superficie Fondiaria</b>	<b>Mq.</b>	<b>640,00</b>
<b>Superficie coperta max</b>	<b>Mq.</b>	<b>240,00</b>
<b>Superficie Utile Lora max</b>	<b>Mq.</b>	<b>175,00</b>
<b>Altezza massima</b>	<b>Ml.</b>	<b>7,50</b>
<b>Unità Immobiliari max</b>	<b>N.</b>	<b>2</b>

**LOTTO 4**

<b>Superficie Fondiaria</b>	<b>Mq.</b>	<b>640,00</b>
<b>Superficie coperta max</b>	<b>Mq.</b>	<b>240,00</b>
<b>Superficie Utile Lora max</b>	<b>Mq.</b>	<b>180,00</b>
<b>Altezza massima</b>	<b>Ml.</b>	<b>7,50</b>
<b>Unità Immobiliari max</b>	<b>N.</b>	<b>2</b>

**LOTTO 5**

<b>Superficie Fondiaria</b>	<b>Mq.</b>	<b>640,00</b>
<b>Superficie coperta max</b>	<b>Mq.</b>	<b>240,00</b>
<b>Superficie Utile Lora max</b>	<b>Mq.</b>	<b>180,00</b>
<b>Altezza massima</b>	<b>Ml.</b>	<b>7,50</b>
<b>Unità Immobiliari max</b>	<b>N.</b>	<b>2</b>

**LOTTO 6**

<b>Superficie Fondiaria</b>	<b>Mq.</b>	<b>650,00</b>
-----------------------------	------------	---------------

<b>Superficie coperta max</b>	<b>Mq.</b>	<b>240,00</b>
<b>Superficie Utile Lora max</b>	<b>Mq.</b>	<b>180,00</b>
<b>Altezza massima</b>	<b>MI.</b>	<b>7,50</b>
<b>Unità Immobiliari max</b>	<b>N.</b>	<b>2</b>

## **7-CARATTERISTICHE DEI FUTURI FABBRICATI**

I nuovi edifici si svilupperanno su massimo due piani fuori terra, avranno tipologia unifamiliare o bifamiliare con accessi autonomi.

Presenteranno elementi architettonici compositivamente e qualitativamente tradizionali e tipici della zona quali copertura a falde o a padiglione, terrazzi e gronde in c.a., persiane in legno del tipo tradizionale alla fiorentina, canali in rame a sezione circolare, manto in cotto alla portoghese, porzioni di paramento a pietra o mattoni faccia vista, sistemazioni esterne con pavimentazioni in cotto, ecc.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

#### **Movimenti Terra**

E' previsto lo scavo di sbancamento per la realizzazione delle fondazioni dei nuovi fabbricati e dei modesti movimenti terra per livellare per quanto possibile il terreno da adibirsi a giardino.

## **Strutture**

Per le fondazioni verranno realizzate a travi rovesce in C.A. opportunamente calcolate.

Le strutture portanti verticali saranno realizzate in muratura di laterizio tipo "Poroton" e malta bastarda.

Le strutture orizzontali ed il tetto verranno realizzate in laterizio armato tipo "Bausta". Le scale, le gronde ed i terrazzi verranno realizzati in C.A..

## **Tramezzature**

Le tramezzature verranno eseguite in laterizio forato spessore 8 cm. opportunamente intonacate con intonaco civile.

## **Copertura**

La copertura sarà del tipo tradizionale a capanna con manto di copertura in tegoli del tipo portoghese.

## **Materiali per Coibentazione**

Le pareti esterne verranno realizzate con muratura in blocchetti isolanti del tipo Poroton dimensionate nel rispetto delle normative di riferimento, sul tetto saranno posti in opera pannelli isolanti in feltro Stifferite, ISOVER o simili nel rispetto delle normative vigenti, alle finestre verranno apposti vetri con camera d'aria a norma di legge.

**Intonaci**

Tutti gli intonaci interni ed esterni saranno del tipo civile a malta bastarda (Calce e Cemento).

**Infissi**

Gli infissi esterni saranno in legno verniciato naturale, a protezione saranno apposte persiane del tipo alla Fiorentina sempre in legno verniciato.

**Pavimentazioni Esterne**

Le pavimentazioni esterne saranno eseguite in mattonelle di cotto.

I posti auto scoperti saranno pavimentati con blocchetti autobloccanti per permettere la permeabilità del tipo listello o mattone.

**Approvvigionamento Idrico**

L'approvvigionamento idrico avverrà mediante allacciamento all'acquedotto di progetto.

**Smaltimento Rifiuti Liquidi**

Le acque meteoriche verranno raccolte separatamente in pozzetti idonei ad intercettazione idraulica ed incanalate mediante tubazioni in P.V.C. nella fognatura bianca comunale di progetto.

Per quanto concerne le acque nere dei servizi igienici saranno convogliate dall'interno del fabbricato, tramite tubazioni in PEDH originale GEBERIT nei

diametri 110 mm. poste in opera con il sistema della saldatura per fusione, all'esterno. Da qui, attraverso tubazioni in PVC A.R., defluiranno nei relativi pozzetti Imhoff. Le acque delle cucine, docce, lavatoi e lavatrici saranno convogliate dall'interno del fabbricato, tramite tubazioni in PEDH originale GEBERIT nei diametri 80 mm. poste in opera con il sistema della saldatura per fusione, all'esterno, e da qui, attraverso tubazioni in PVC A.R., defluiranno in apposito pozzetto degrassatore e da questo, assieme alle acque provenienti dai servizi igienici, raggiungeranno l'impianto privato di smaltimento descritto sopra.

### **Impianto Idraulico\_**

La distribuzione interna sarà realizzata in tubo di polipropilene saldato a caldo.

Tutte le tubazioni adducenti acqua calda sanitaria saranno coibentate con rivestimento in materiale poliuretano o polietilenico espanso con spessori a norma di legge.

### **Impianto di Riscaldamento\_**

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a bassa temperatura sotto pavimento con generatore a pompa di calore elettrico con boiler nelle soffitte o nei garage per produzione acqua calda, il tutto con installazione di impianti fotovoltaici con pannelli filo falda.

Per quanto concerne l'impiantistica, verranno rispettate le norme che regolamentano il settore.

**Impianto elettrico\_\_\_\_\_**

L'impianto elettrico oltre che garantire i servizi richiesti dall'utente corrisponderà alle norme di sicurezza ed alle norme della legge 46/90.

L'impianto sarà del tipo sfilabile sotto traccia, le condutture saranno entro tubazioni di polivinile.

Monsummano Terme, 21 novembre 2019

IL TECNICO