

## **RELAZIONE TECNICA ESPLICATIVA PROGETTO**

### Oggetto:

Attuazione del Piano Urbanistico Concordato **PUC 27 via Baco/via Valli**, frazione Casalguidi, comune Serravalle Pistoiese.

### **PREMESSA e DESTINAZIONE URBANISTICA (rif. Tav. n. 1 PROG. PLANOVOL.)**

La presente relazione ha lo scopo di illustrare il contesto e le motivazioni che attengono alle scelte tecniche effettuate per redigere il progetto per la costruzione di un complesso edilizio residenziale sul lotto di terreno edificabile soggetto a Piano Urbanistico Concordato, con l'Amministrazione comunale, previsto dal vigente R.U. in frazione Casalguidi lungo la via Bucigattoli, **PUC 27**, posto immediatamente a sud del centro di Cantagrillo all'incrocio tra le vie Baco e Valli.

*Per facilitare la "lettura" del progetto da parte dei diversi uffici comunali, le TAVOLE di progetto sono state organizzate in n. 2 gruppi di cui il primo, definito TAV. N...PROGETTO PLANOVOLUMETRICO, attinente alla parte più propriamente "urbanistica" della pratica di competenza del SUE ed il secondo, definito TAV. N...OPERE DI URBANIZZAZIONE, attinente alle opere di urbanizzazione da realizzare a cura di privati, di più stretta competenza dell' Ufficio LL.PP.*

Per il Regolamento Urbanistico comunale vigente , (R.U. variante organica 2016), il edificabile in questione lotto ricade nelle *Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B* , (Art.29.6) e più esattamente nel *PUC 23, Piano Unitario Concordato: PUC* , disciplinato dall' Art. 29.6.7 (n.t.a.) con le specifiche esecutive indicate nella scheda del PUC 27 di cui alla pagina 201 e seguenti dell' "Allegato B Normativa urbanistica specifica" al R.U.

### **PROPRIETA' – ATTUAZIONE PER STRALCI (rif. Tavv. n. 2 e 5 PROG. PLANOV.)**

L'area PUC in questione insiste su un'area riconducibile a più e distinte proprietà, sulla quale si prevede la realizzazione di un complesso immobiliare ad uso residenziale, comprendente n. 7 unità abitative. Considerato che sono coinvolte varie proprietà, **l'attuazione della previsione urbanistica avverrà in n. 6 distinti stralci** come meglio precisato più avanti e negli elaborati grafici di progetto allegati :

Stralcio Lotti A, B e C di proprietà delle signore **Chiti Alda** , nata a Serravalle Pistoiese il 15/09/1926 - C.F. CHTLDA26P55I660C, residente in Serravalle P.se (PT) , Via Baco 119, **Biagini Fiorenza Ida**, nata a Serravalle Pistoiese il 03/05/1954 – C.F.

BGNFNZ54E43I660N, residente in Serravalle P.se (PT), Via Baco 119 e **Biagini Annarosa Fernanda** nata a Serravalle Pistoiese il 11/10/1959 – C.F. BGNNRS59R51I660A, residente in Serravalle P.se (PT), Via Primo Maggio 32

Stralcio Lotto D **Agostini Lorella** nata a Serravalle Pistoiese il 15/08/1959 – C.F. GSTLLL59M55I660F, residente in Serravalle Pistoiese, via Castelnuovo, 40/D , **Agostini Luca** nato a Pistoia il 14/02/1966 - C.F.GSTLCU66B14G713P, residente in Quarrata (PT) , via Galigana , 408;

Stralcio Lotto E **Pratesi Milena** nata a Serravalle Pistoiese il 17/07/1947 – C.F.PRTMLN47L57I660F, residente in Pontassieve , via dello Stracchino nc.28

Stralcio Lotto F **Pratesi Riccardo**, nato a Pistoia il 12/05/1960 - C.F. PRTRCR60E12G713E , residente in Serravalle P.se (PT), Via Valli nc. 42, **Pratesi Stefano**, nato a Pistoia il 13/08/1963 - C.F. PRTSFN63M13G713X , residente in Serravalle P.se (PT), Via Valli, **Pratesi Iolanda**, nata a Pistoia il 12/09/1967 - C.F. PRTLND67P52G713E , residente in Serravalle P.se (PT), Via Valli nc. 44 e **Spagnesi Loretta**, nata a Pistoia il 07/05/1939 - C.F. SPGLTT39E47G713H, residente in Serravalle P.se (PT), Via Valli.

#### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE (rif. Tav. n. 1 PROG. PLANOVOL.)**

Il terreno compreso nel **PUC 27** , al Catasto Terreni del Comune di Serravalle Pistoiese é rappresentato come segue :

- **Foglio di mappa 35 particella 148**, qualità seminativo arborato classe 2, superficie mq. 5.175 reddito dominicale €.30,74 ed agrario di euro 29,40 la proprietà delle signore **Chiti Alda, Biagini Fiorenza Ida e Biagini Annarosa Fernanda** ;

- **Foglio 35 Particella 391** qualità vigneto classe 2, superficie mq. 890 reddito dominicale €.6,89 ed agrario di euro 5,98 la proprietà dei signori **Agostini Lorella e Agostini Luca** ;

- **Foglio 35 Particella 154** qualità seminativo arborato classe 2, superficie mq. 820 reddito dominicale €. 4,87 ed agrario di euro 4,66 la proprietà dei signori **Pratesi Riccardo** in ragione di 2/9, **Pratesi Stefano** in ragione di 2/9, **Pratesi Iolanda** in ragione di 2/9 e **Spagnesi Loretta** ;

- **Foglio 35 Particella 153** qualità seminativo arborato classe 2, superficie mq. 880 reddito dominicale €. 5,23 ed agrario di euro 5,00 la proprietà della signora **Pratesi Milena**.

## **CONTESTO URBANISTICO –**

### **DOTAZIONE OO. UU. PRIMARIA. (rif. Tav. n. 1 OPERE URB.)**

Il lotto edificabile oggetto di intervento ha forma sostanzialmente quadrangolare e su tre lati confina con viabilità pubblica, infatti é ubicato ad Ovest di via Baco, a Nord di via Valli, a Sud di via Baco (SP28).

Si tratta di strade interessate esclusivamente da traffico locale aventi larghezze variabili dai 5,50 metri di via Baco agli 8,00 metri di via Baco agli attuali 3,00 metri di via Valli.

Via Baco posta a Nord dell'area PUC e via Valli posta a Sud, sono dotate di fognatura bianca e nera, acquedotto e gasdotto; è presente anche l' illuminazione pubblica. La fognatura nera presente su via Baco confluisce nel depuratore comunale di via Rinascita. Riguardo alle forniture di energia elettrica e telefonia, sono presenti le linee aeree ed interrato che "alimentano" gli edifici circostanti.

Nella zona sono presenti esclusivamente edifici residenziali su due-tre piani fuori terra sia di costruzione remota che di edificazione recente .

## **LE SCELTE PROGETTUALI OPERATE.**

### **A – Opere di Urbanizzazione primaria (rif. Tavv. n. 2, 3, 4 e 5 OPERE URB.)**

**Visto** il contesto sopra descritto, le indicazioni contenute nella scheda del PUC 27 di cui alla pagina 201 e seguenti dell' "Allegato B Normativa urbanistica specifica" al R.U ;

**Visti** i colloqui intercorsi con il SUE, l' Ufficio Lavori Pubblici del Comune e l' Ufficio Lavori Pubblici della Provincia, **vista** la lettera/parere di Publiacqua spa allegata e, relativamente ad essa, considerato che i tratti di fognatura indicati da Publiacqua come "*nuova condotta PVC DN 315 da posare*" e come "*Condotta che dovrà essere posizionata nell'area E0 destinata a viabilità pubblica*" in realtà esistenti come rilevato in loco dal sottoscritto, (vedi Tav.1 OPERE URB.) **il progetto prevede:**

**1) L' *allargamento della strada*** in corrispondenza dell'incrocio tra via Valli e via Baco per una superficie di circa mq. 60,00 con progetto esteso anche al lato opposto di via Valli in conformità alle previsioni del R.U.-

**2)** La realizzazione di un ***parcheggio pubblico*** con n. 29 posti auto di cui n. 2 per portatori di handicap, delle dimensioni di circa mq. 753 oltre il marciapiede di m. 1,00 esistente su via Baco, nella posizione indicata sulla scheda PUC 27 sopra detta ;

**3)** La realizzazione di un'area a ***verde pubblico*** delle dimensioni di circa mq. 1732 nella posizione indicata sulla scheda PUC 27 ; su indicazione dell'Amministrazione comunale sarà

realizzato un verde elementare con piantumazione di una cortina di cipressi alternati a lecci lungo la strada provinciale di Baco (SP28);

**4)** La realizzazione di un marciapiede di m. 1,50 lungo il nuovo parcheggio pubblico “a pettine” su via Baco nella posizione indicata dall’Ufficio Tecnico Comunale Lavori Pubblici a ridosso della carreggiata destinata al transito; su richiesta dell’Amministrazione comunale tale marciapiede verrà proseguito anche lungo la strada provinciale di Baco (SP 28) e via Valli limitatamente al tratto fronteggiante il Verde pubblico. A tal fine è stato effettuato un sopralluogo con un tecnico dell’ufficio strade della Provincia, (Balleri Giacomo), il quale ha fornito alcune indicazioni alle quale il progetto si è adeguato e precisamente : a) larghezza carreggiata comprensiva di zanella pari a m. 6,00 come da “allineamento con il tratto di strada esistente in direzione Cantagrillo ; b) fossa tra il marciapiede ed il verde pubblico possibilmente scoperta e non tombata per facilitare la manutenzione periodica ; c) realizzazione di segnaletica orizzontale e verticale di STOP in corrispondenza dell’incrocio tra via Baco e via Valli;

**5) *La cessione a titolo gratuito*** all’Amministrazione comunale dell’area delle dimensioni di circa mq. 567 indicata sulla *scheda PUC 27* come sottozona E0 *“perché strategicamente valida per futuro ampliamento e realizzazione di viabilità pubblica a carico dell’Amministrazione Pubblica”*;

**6) *La realizzazione di un tratto di fognatura nera*** della lunghezza circa ml. 25 a partire da un pozzetto esistente sulla via Baco, fino a raggiungere un nuovo pozzetto da collocarsi nel nuovo parcheggio pubblico “a pettine” da realizzare lungo tale via al quale saranno allacciati tutti i nuovi edifici previsti nel PUC in oggetto.

**7)** L’installazione di n. 2 nuovi lampioni sul nuovo parcheggio del tipo testa-palo come quelli recentemente impiegati dall’Amministrazione comunale, (Mini Luma Philips) che verranno allacciati alla rete dell’illuminazione pubblica esistente.

**8)** Lo spostamento di n. 2 lampioni sul nuovo parcheggio a pettine previsto su via Baco.

**9)** La predisposizione di corrugati, condotte e pozzetti relativi alla fognatura nera e bianca nell’area destinata a nuovo parcheggio ed in quella destinata a sottozona E0 da cedere al Comune, per l’allacciamento alle fognature di tutti gli edifici;

la predisposizione di corrugati, condotte e pozzetti nel nuovo parcheggio pubblico per l'allaccio agli altri servizi di rete, (acquedotto, gas, telefono ed energia elettrica) degli edifici di cui ai LOTTI B, C e D, in modo tale da non dover successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione intervenire con scavi e ripristini sulle aree cedute al Comune. Si fa notare che invece, per gli edifici di cui ai LOTTI A ed E si prevede che l' allaccio ai servizi di acquedotto, gas, telefono ed energia elettrica avverrà successivamente, direttamente dai sottoservizi esistenti su via Valli.

**10)** La realizzazione di una minima quantità di passi carrabili come richiesto dall'Amministrazione comunale. Pur attestandosi i nuovi edifici su strade locali interne al centro abitato a bassissimo volume di traffico, si è optato per ridurre al minimo i nuovi passi carrabili che risultano essere quattro di cui due su via Valli e due su via Baco attraverso il nuovo parcheggio che la fronteggia per intero e senza interruzioni. Si fa notare che a fronte delle sette unità abitative previste dall'intervento, uno dei quattro passi da accesso a ben tre unità unifamiliari ed un altro a due.

Il parcheggio pubblico sarà pavimentato in autobloccanti dello spessore di cm. 8 denominato MATTONOTTO QUARZO FILTRANTE colore grigio aventi un coefficiente di permeabilità certificata non inferiore a 2,44 litri/secondo/metro quadrato; i marciapiedi stradali saranno delimitati su uno o/o entrambi i lati da cordonato prefabbricato in clz cm. 12 e pavimentati con masselli autobloccanti color senape analoghi a quelli impiegati dall'Amministrazione comunale in via Montalbano.

I marciapiedi saranno pavimentati con masselli autobloccanti analoghi a quelli comunemente adottati dall' Amministrazione comunale (vedi via Montalbano).

Sempre in analogia a quanto esistente in loco, saranno impiegati cordonati lisci e lampioni di del tipo testa-palo a led, (Mini Luma Philips) che verranno allacciati alla rete dell'illuminazione pubblica esistente.

### **Norma 13 D.P.C.M. 05/11/1999 (rif. Tav. n. 1 "NORMA 13" e Tav. n. 2 "NORMA 13"**

In considerazione delle "impermeabilizzazioni" operate per l' attuazione della previsione urbanistica in oggetto, al fine di mantenere invariata la situazione attuale relativa al deflusso delle acque meteoriche verso il reticolo delle acque superficiali esistente, saranno realizzate delle vasche di stoccaggio collocate **sotto le pavimentazioni delle aree private** a passo e parcheggio dimensionate sia per le acque provenienti da aree pubbliche, (marciapiedi,

strada e parcheggio pubblici), sia per quelle provenienti dai lotti edificabili, (coperture edifici, marciapiedi circostanti, vialetti).

Tali vasche saranno dotate di “bocca tarata” finale allo scopo di rallentare il deflusso delle acque verso il reticolo delle acque superficiali esistente in modo da mantenere invariata la situazione attuale in conformità alla Norma 13 del D.P.C.M. 05/11/1999.

### **B – Edificato (rif. Tavole del PROGETTO PLAVOVOLUMETRICO)**

Come prescritto dalla scheda PUC 27 si prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni pari a complessivi 690 mq di SUL, Rapporto di Copertura massimo pari ad 1/3 e altezza massima di 5,50 ml. Il numero massimo di fabbricati realizzabili può variare da uno a sei, corrispondenti alla tipologia edilizia mono – bifamiliare – trifamiliare. Nello specifico si prevedono, n. 5 edifici monofamiliari e n. 1 edificio bifamiliare.

**Si prevede l’attuazione del PUC in n. 6 stralci funzionali complessivamente comprendenti n. 7 unità abitative terra-tetto e precisamente :**

Stralcio Lotto A comprendente un edificio residenziale monofamiliare terratetto disposto ai piani terra e primo sottotetto comprendente vani tecnici ;

Stralcio Lotto B comprendente un edificio residenziale monofamiliare terratetto disposto al piano terra comprendente vani tecnici ;

Stralcio Lotto C comprendente due edifici residenziali monofamiliari terratetto disposti al piano terra comprendente vani tecnici ;

Stralcio Lotto D ed E comprendente un edificio residenziale bifamiliare terratetto disposto ai piani terra e primo sottotetto comprendente vani tecnici ;

Stralcio Lotto F comprendente un edificio residenziale monofamiliare terratetto disposto ai piani terra e primo sottotetto comprendente vani tecnici .

### **Tipologia e struttura dei fabbricati – (rif. Tav. n. 5 PROG. PLANOV.)**

I sei edifici sono di tipologia terratetto isolati mono e bifamiliari.

La struttura portante sarà costituita da muratura portante in laterizio o laterizio armato e C.A. con solai orizzontali in latero-cemento ed inclinati in travetti “bausta” o legno; le partiture interne saranno in blocchi di laterizio forato o in cartongesso di spessore 10, 15 cm. ; le pareti sia interne che esterne saranno finite a intonaco civile con cappotto coibente esterno od inglobato nella muratura. Sarà anche possibile realizzare strutture in legno.

### **Allaccio nuovi edifici ai servizi di rete – (rif. Tavv. n. 5 OPERE URB.)**

Considerato che l'area PUC in questione si attesta su strade, (via Valli e via Baco) dotate di tutti i servizi di rete, i nuovi edifici previsti nel PUC 27 una volta allacciati alla fognatura nera come detto ai punti 6), riguardo ad acquedotto, fognatura nera, gasdotto, fognatura bianca, reti elettrica e telefonica, saranno direttamente allacciati ai sottoservizi esistenti nelle strade esistenti senza necessità di prevedere ulteriori estensioni delle reti presenti. ***A tale proposito, è stata al momento contattata ufficialmente solo Publiacqua spa, di cui si allega la relativa risposta che conferma la situazione descritta.***

Considerato che il nuovo parcheggio fronteggia senza interruzioni tutta via Baco, per facilitare l'allaccio ai suddetti servizi di rete degli edifici aventi accesso carrabile attraverso lo stesso parcheggio, si è prevista la predisposizione di corrugati e pozzetti in modo tale da non dover, successivamente alla sua realizzazione, intervenire con scavi e ripristini.

### **C - TITOLO V N.t.a. del R.U.**

#### ***Disponibilità di risorsa idrica***

L'area è già dotata di acquedotto pubblico esistente sia in via Baco che in via Valli al quale i vari edifici verranno allacciati da Publiacqua spa su richiesta dei privati. Si allega lettera/parere di Publiacqua che attesta tale situazione.

#### ***Risparmio idrico***

##### Recupero e riutilizzo delle acque pluviali. Norma 13. (rif. Tav. n. 2 "NORMA 13")

(art. 43 comma 4 Regolamento Edilizio)

L'acqua piovana proveniente dalla copertura a falde di ciascun edificio verrà convogliata in apposite vasche in polietilene interrate destinate allo stoccaggio delle acque per uso irriguo e precisamente una da mc. 3,00 per ogni unità abitativa.

Da ciascuna di queste, attraverso una tubazione di "troppo pieno" l'acqua eccedente verrà convogliata nelle vasche di stoccaggio dette nell'ultimo paragrafo del punto **A)** dove si tratta della Norma 13 del D.P.C.M. 05/11/1999 e da lì, nel reticolo idrico superficiale esistente, attraverso una "bocca tarata" in modo da non modificare l'attuale velocità di deflusso.

Sempre nell'ottica del risparmio idrico: l'irrigazione avverrà con il sistema "goccia a goccia"; saranno messi in opera frangiflusso ai rubinetti e "sciacquoni w.c." con doppio regolatore di flusso.

### ***Emissioni in atmosfera***

Al fine di limitare le emissioni in atmosfera, l'impianto di condizionamento invernale/estivo sarà costituito da "pompa di calore" integrata da pannelli fotovoltaici ed eventuale caldaia a gas metano che entrerà in funzione solo a supporto della "pompa di calore".

Il progetto esecutivo dei singoli edifici allegato alle future richieste di Permesso di Costruire, prevederà la messa a dimora di essenze arboree attorno agli edifici a compensazione delle emissioni di CO<sub>2</sub> originate dall'intervento.

Quando sarà disponibile il progetto esecutivo dell'impianto termico si potrà verificare se la compensazione sarà o meno totale e, quindi, se andrà o meno monetizzata l'eventuale parte non compensata.

### ***Limitazione dell'inquinamento acustico***

L'area dove sorgeranno le civili abitazioni per il piano di classificazione acustica comunale si trova in "area di tipo misto" classe III.

Le opere da realizzare ed i relativi materiali utilizzati saranno conformi alla normativa vigente in materia di inquinamento acustico, (Legge 447/95, D.P.C.M. 05/12/1997 e successive integrazioni e modificazioni);

la costruzione sarà conforme ai criteri di buona tecnica previsti per la diffusione dei livelli sonori nell'ambiente, dettati dalle Norme UNI EN ISO 140 – UNI EN ISO 717.

In particolare, l'edificio avrà seguenti caratteristiche acustiche:

*Isolamento acustico di facciata  $\geq 40$  dB ;*

*Potere fonoisolante pareti interne separanti l'edificio bifamiliare  $\geq 50$  dB ;*

*Livello del rumore di calpestio  $\leq 63$  dB ;*

*La rumorosità degli impianti tecnologici a funzionamento discontinuo ( $L_{Asmax}$ ) non supererà i **35 dB(A)**, da rilevare nel locale maggiormente disturbato, diverso da quello in cui il rumore si origina;*

*La rumorosità degli impianti tecnologici a funzionamento continuo ( $L_{Aeq}$ ) non supererà i **35 dB(A)**.*

### ***Terre e rocce di scavo (Tav. 6)***

Il progetto prevede il reimpiego di tutto il terreno di risulta degli scavi per sistemare le porzioni di terreno scoperto .

### ***Risparmio energetico***

I fabbricati saranno realizzati in conformità al Dlgs 311/2007 (Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia e successive modifiche e integrazioni).

La relazione tecnica di cui all'art. 28 della legge n.10/91, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico dell'edificio verrà prodotta prima del ritiro del Permesso di Costruire di ciascun edificio.

L'impianto di condizionamento invernale/estivo utilizzerà sistemi di riscaldamento a bassa temperatura e sarà costituito da "pompa di calore" integrata da pannelli "fotovoltaici" e "solari" ed eventualmente da una caldaia a gas metano che entrerà in funzione solo a supporto della "pompa di calore".

Il progetto del verde mira alla riduzione dell'effetto "isola di calore", alla mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate grazie all'evapotraspirazione e controllando l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti con l'ombreggiamento esterno degli edifici con l'impiego di specie arboree caducifoglie che consentono l'irraggiamento invernale e la limitazione dell'effetto serra delle vetrate in estate.

### ***Impianti d'illuminazione esterna***

In relazione alla realizzazione degli impianti di illuminazione esterna sia pubblica che privata, il progetto prevede :

- a) la realizzazione di impianti che non disperdano luce verso il cielo;
- b) l' impiego di sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta e bassa pressione o altri indicati dall'ufficio Lavori pubblici ;
- c) l'adozione di sistemi di illuminazione con emissione massima non superiore a 5 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 95° e oltre (0 cd/klm a 90° e oltre nelle zone tutelate); per le ottiche ornamentali (sfere, lanterne e similari) l'impiego di corpi illuminanti con emissione massima non superiore a 10 cd/klm a 90°, 0,5 cd/klm a 120° e 0 cd/klm a 130° e oltre;
- d) di adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso nella misura del 50% del flusso totale dopo le ore 22,00 e dopo le ore 23,00 nel periodo di ora legale.
- e) nelle aree private, si prevede lo spegnimento programmato totale degli impianti dopo i suddetti orari, eventualmente integrato per ragioni di sicurezza dalla presenza di sensori di prossimità in grado di attivare temporaneamente gli impianti in caso di intrusione o per necessità di utilizzo.

## **D – Prescrizioni scheda tecnica specifica PUC 27**

### Dimensioni massime dell'intervento (rif. Tav. n. 5 PROG. PLANOV.)

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni pari a 690 mq si SUL, RC 1/3 e altezza massima pari a 5,5 ml. Si prevedono n. 6 fabbricati corrispondenti alla tipologia edilizia mono – bifamiliare.

### Cessione di aree

La proprietà dell'area appositamente delimitata e classificata come E0 (pari a 567 mq circa) sarà ceduta a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione perché dalla stessa ritenuta strategicamente valida per futuro ampliamento e realizzazione di viabilità pubblica a carico dell'Amministrazione Pubblica. La cessione avverrà contemporaneamente alla stipula della convenzione. La realizzazione degli interventi edificatori è subordinata alla cessione con le modalità di cui sopra. Analogamente si procederà per le aree sulle quali vanno ad insistere spazi pubblici (verde, parcheggio, ampliamento stradale via Valli)

### Finiture esterne e materiali usati per gli edifici

- pareti esterne rifinite con cappotto coibente rasato in colori chiari tradizionali con esclusione del bianco oppure rifinite con intonaco civile tinteggiato al quarzo in colori chiari tradizionali con esclusione del bianco; porzioni delle pareti esterne saranno rifinite con pietra faccia-vista;
- infissi esterni costituiti da vetrate e persiane in legno o alluminio verniciate, portoncini d'ingresso in legno e vetro e portoni delle le autorimesse sezionali con scorrimento a soffitto in acciaio verniciato e vetro;
- manto di copertura delle falde in tegole di laterizio ;
- comignoli in muratura in parte intonacati ed in parte a mattoni facciavista , con copertura terminale in tegole di laterizio ;
- canali di gronda e calate in rame ;
- pavimenti esterni dei terrazzi e dei marciapiedi in cotto o grès porcellanato.

### Sistemazioni esterne edifici. (rif.Tav. 2, 3 e 4 PROG. PLANOV.)

Il terreno circostante gli edifici sarà sistemato a giardino con minimi movimenti di terra come risulta dalle sezioni stato attuale, modificato e sovrapposto di alla Tavv. 3 e 4 e con l'impianto

di essenze arboree autoctone . I muretti di recinzione, saranno realizzati in C.A. rasati a intonaco e tinteggiati come le facciate dei fabbricati . La parte superiore dei muretti sarà rifinita in elementi di cotto o cemento, dove necessario per la protezione da cadute, saranno messe in opera ringhiere in ferro pieno verniciato di disegno tradizionale e/o siepi di lauro con interposta rete elettrosaldata plastificata aventi altezza non inferiore a m. 1,00 e non superiore a m. 1,50.

Vialetti di accesso carrabile e pedonale saranno pavimentati in autobloccanti dello spessore di cm. 8 denominato MATTONOTTO QUARZO FILTRANTE aventi un coefficiente di permeabilità certificata non inferiore a 2,44 litri/secondo/metro quadrato tipo “veleia paver” ; i marciapiedi circostanti gli edifici saranno in grès porcellantato o cotto.

Nelle aree scoperte sono previste piantumazioni con vegetazione d’alto fusto. Come risulta dalla documentazione fotografica allegata, sull’area oggetto di intervento non sono presenti colture di pregio. L’ inserimento fotografico (rendering) allegato “certifica” che l’intervento è coerente sotto l’aspetto tipologico e formale con l’intorno edificato e “certifica” il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

#### Paesaggio agricolo e Villa Gargani

E’ mantenuta la percezione del paesaggio agricolo. Particolare attenzione è stata posta al mantenimento della unitarietà percettiva ambientale ed architettonica della Villa Gargani. A tal fine nell’area destinata a verde pubblico è stato previsto un doppio filare di cipressi e lecci alternati tra loro.

#### Verifica della disponibilità della risorsa idrica.

L’area è già dotata di acquedotto pubblico esistente sia in via Baco che in via Valli al quale i vari edifici verranno allacciati da Publiacqua spa su richiesta dei privati. Si allega lettera/parere di Publiacqua che attesta tale disponibilità.

#### Verifica della rete fognaria.

Vista la lettera di Publiacqua spa allegata alla presente relazione, i nuovi edifici saranno allacciati alla rete fognaria nera attivata presente in via Baco, in parte, (LOTTI A, B e C), tramite un breve tratto di nuova fognatura stradale che sarà, come detto nel capitolo “LE SCELTE PROGETTUALI OPERATE” al n. 6) del punto A, realizzata dai privati in conformità alle indicazioni fornite da Publiacqua spa. ed in parte, (LOTTI D, E ed F), allacciandoli direttamente alla fognatura nera esistente nell’area da cedere al Comune destinata a

sottozona E0. (veder Tav. n. 5 OPERE URB.)

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili.

L'acqua piovana proveniente dalla copertura a falde verrà convogliata in apposite vasche in polietilene interrato destinate allo stoccaggio delle acque per uso irriguo e precisamente una da mc. 3,00 per ogni unità abitativa. (vedere TAV. 6 PROG. PLANOV.)

Le previsioni progettuali sopra descritte, la distribuzione e le altezze degli edifici, fanno sì che l'intervento prenda atto degli obiettivi di qualità e direttive della scheda d'ambito 06 del Piano Paesaggistico della Regione Toscana, in particolare riguardo all'obiettivo di riqualificazione dei margini urbani, in accordo con quanto prescritto nella scheda d'ambito 06 del PIT, in particolare al paragrafo 6 "Disciplina d'uso" "obiettivo 2".

Casalguidi 15 Marzo 2019

Il progettista

---

**Allegati alla presente Relazione Tecnica Esplicativa :**

documentazione tecnica, progetto

T\_1\_PROG. PLANOVOLUM\_estratti e plan Attuale.pdf

T\_2\_PROG. PLANOVOLUM\_Planimetria\_Generale.pdf

T\_3\_PROG. PLANOVOLUM\_sezioni\_terreno\_s\_attuale.pdf

T\_4\_PROG. PLANOVOLUM\_sezioni\_terreno\_s\_modificato.pdf

T\_5\_PROG. PLANOVOLUM\_Tipologie\_e\_Planimetria\_Lotti.pdf

T\_6\_PROG. PLANOVOLUM\_doc\_Foto\_ATTUALE.pdf

T1\_OPERE URBANIZZAZIONE\_plan stato attuale ed estratti.pdf

T2\_OPERE URBANIZZAZIONE\_plan stato di progetto.pdf

T3\_OPERE URBANIZZAZIONE\_sezioni\_terreno\_stati attuale e Progetto-sovr.pdf

T4\_OPERE URBANIZZAZIONE\_Particolari esecutivi di progetto.pdf

T5\_OPERE URBANIZZAZIONE\_plan stato di progetto con sottoservizi.pdf

T\_1\_NORMA13.pdf

T\_2\_NORMA13.pdf

Relazione Tecnica "NORMA 13"

Relazione del Geologo per "Norma 13"

NORME TECNO PUC27.pdf

SCHEMA CONVENZIONE.pdf

Lettera-Parere Publiacqua in merito ad acquedotto e fognatura.pdf

Relazione Geologica di fattibilità.pdf

Schede del Geologo per deposito Genio Civile.pdf

altra documentazione

PDC\_RELAZIONE DI ASSEVERAZIONE-Allegato-3.pdf

PERMESSO DI COSTRUIRE-Allegato-2.pdf

Procura\_Speciale\_SUE\_PARTE1.pdf

Procura\_Speciale\_SUE\_PARTE2.pdf

Procura\_Speciale\_SUE\_PARTE3.pdf

Soggetti coinvolti.pdf

Soggetti coinvolti\_altri titolari.pdf

documento identità Agostini Lorella.pdf

documento identità Agostini Luca.pdf

documento identità Biagini Anna Rosa Fernanda.pdf

documento identità Biagini Fiorenza ida.pdf

documento identità Chiti Alda.pdf

documento identità Pratesi Iolanda.pdf

documento identità Pratesi Milena.pdf

documento identità Pratesi Riccardo.pdf

documento identità Pratesi Stefano.pdf

documento identità Spagnesi Loretta.pdf