



STUDIO TECNICO PISTELLI ed ASSOCIATI
SAN GIULIANO TERME – V.LO VECCHIO OSPIZIO 2/A – 56017 – PISA
TEL. 050/818603 – FAX 050/818909
c.f. e P.I.01701970509

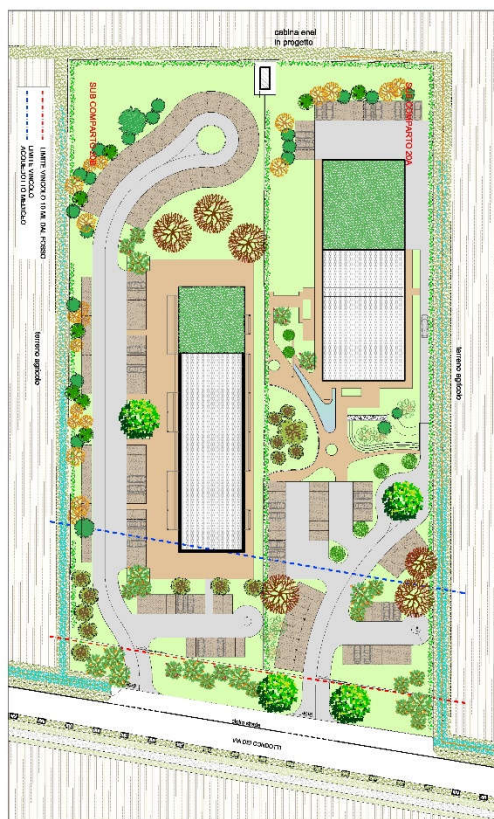
GEOM. GIANLUCA PISTELLI
(E-MAIL: gpistelli@studiopistelliassociati.it)

GEOM. RICCARDO CIAMPI
(E-MAIL: rciampi@studiopistelliassociati.it)

GEOM. ILARIA GAMBOGI
(E-MAIL: segreteria@studiopistelliassociati.it)

Arch.FEDERICO DI PACO
(E-MAIL: fdipaco@studiopistelliassociati.it)

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
Ghezzano - Sistema Ambientale - Comparto 20 - Sub-comparto 20 A/B
PIANO DI RECUPERO
Norme Tecniche di Attuazione



San Giuliano Terme Marzo 2021

i Tecnici

Sommario

Art. 1 - Finalità e contenuti

Art. 2 - Ambito di applicazione

Art. 3 - Validità ed efficacia

Art. 4 - Elaborati del Piano di Recupero

Art 5 - Attuazione del Piano di Recupero

Art. 6 - Interventi e destinazioni d'uso ammesse

Art. 7 –Parametri e Standard urbanistici

Art. 8 – Vincoli paesaggistici sovraordinati e prescrizioni

Art. 9 – Fabbricati

Art. 10 – Recinzioni ed accessi

Art. 11 – Opere di Urbanizzazione oggetto di cessione

Art. 12 –Permeabilità dei suoli

Art 13 – Sistemi integrati di risparmio energetico

Art 14 – Permessi di Costruire/agibilità

Art 15 – Varianti ed invarianti progettuali

Art 16 - Insegne

Art 17 - Fasi attuativa e gestionale del PDR

Art 18 - Contraddizioni applicative - raccordo con la normativa vigente

Art. 1 - Finalità e contenuti

1. Le presenti norme, hanno lo scopo di definire la disciplina degli interventi per l'attuazione del Piano di Recupero relativo all'area di trasformazione posta in località Ghezzano - sistema ambientale - comparto 20 sub.comparti 20 A/B del regolamento urbanistico, riguardante due edifici, uno destinato a servizi ed attrezzature di interesse generale a carattere privato e commerciale, mentre l'altro destinato a sala del commiato e servizi funebri, e circostante resede privato. Il presente Piano costituisce la strumentazione urbanistica attuativa e la base normativa riferite agli interventi edificatori ammessi, alle funzioni ammesse e definisce inoltre l'organizzazione delle aree libere a carattere privato.
2. Gli interventi in progetto rispettano i parametri, le prescrizioni e gli orientamenti contenuti nella "Scheda Norma" del comparto n. 20 vigente. In particolare il Piano di Recupero (in seguito PDR) individua:
 - l'assetto complessivo dell'area privata dei due sub.comparti;
 - gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse per i fabbricati di progetto, nonché per gli spazi esterni;
 - la sistemazione degli spazi esterni in rapporto alla riqualificazione e realizzazione di parcheggi e verde privato e pubblico dei sub-comparti;
 - i tempi e le modalità di attuazione degli interventi (UMI);
 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione come da convenzione allegata al PDR

Art. 2 - Ambito di applicazione

Sono soggette alle previsioni del PDR tutte le aree ricadenti all'interno dei sub- comparti 20 a/b del sistema ambientale di Ghezzano, come individuato dal vigente Regolamento Urbanistico. Tali aree sono corrispondenti alle particelle catastali di seguito elencate:

Sub-Comparto 20 A: Foglio n. 88 Part. 235 di circa mq 7330.70 di superficie risultante da rilievo strumentale;

Sub-Comparto 20 B: Foglio n. 88 Part. 672 di circa mq 8110.05 di superficie risultante da rilievo strumentale;

di proprietà della Società Mercatino Ascianese srl.

Art 3 - Validità ed efficacia

Il Piano di Recupero definisce gli interventi necessari per la riqualificazione urbanistica dei due sub-comparti in oggetto, attraverso le indicazioni dei propri elaborati grafici e normativi, nel rispetto della legislazione vigente e dello strumento urbanistico comunale.

1. Le indicazioni del PDR hanno valore prescrittivo per quanto riguarda l'assetto urbanistico complessivo, l'entità e la tipologia degli interventi edilizi e le destinazioni d'uso ammesse (servizi ed attrezzature di interesse generale a carattere privato e commerciale, e sala del commiato e servizi funebri).
2. Le indicazioni progettuali relative alle sistemazioni urbanistiche di dettaglio, al numero, alla suddivisione ed alla distribuzione interna delle unità immobiliari, costituiscono indicazioni

orientative per la redazione dei progetti relativi ai successivi Permessi di Costruire, costituisce invece indicazione prescrittiva quanto definito dal Piano per gli aspetti di carattere architettonico tipologico e morfologico.

3. -Potranno pertanto comunque essere presentate, in fase di richiesta dei singoli Permessi di Costruire, soluzioni distributive interne diverse da quelle indicate negli elaborati progettuali del PDR, così come lievi modifiche delle sagome e delle aperture esterne in funzione delle modifiche progettuali, purché conformi alla disciplina definita dalla presente normativa e purché garantiscano il reperimento dei relativi standard previsti per legge. Nel Comparto 20 A è prevista la realizzazione di 5 U.I. ma in sede di permesso di costruire potrà essere variata la numerazione delle U.I. e sarà prevista l'intercambiabilità delle destinazioni tra loro. Sempre che ciò non comporti modifiche nella quantità degli standard, pubblici e privati e la loro rispondenza ai criteri normativi di riferimento e ai criteri distributivi definiti per le pertinenze.
4. Le previsioni del PDR, modulabile per singoli e successivi stralci funzionali (U.M.I.), sono valide per il periodo stabilito dalla convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale e dalla legislazione vigente.

Art 4 - Elaborati del Piano di Recupero

Il PDR è composto dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 - Inquadramento cartografico dell'intervento, scheda norma vigente, estratto di Prg scala 1:5000 e scala 1:2000, estratto carta dei vincoli, estratto google earth
- Tav. 2 – Rilievo plano altimetrico, documentazione fotografica della zona d'intervento stato attuale
- Tav. 3 – Planimetria generale (Stato Attuale)
- Tav. 4 - Piante, Prospetti, Sezioni dei due edifici (Stato Attuale)
- Tav.5 - Planimetria generale (Stato Variato), Planimetria con Visuali Panoramiche, Sezioni Stradali, Essenze Arboree, Particolari Recinzioni
- Tav. 6 - Tipologie degli edifici con Piante, Prospetti, Sezioni (Stato Variato)
- Tav.7 - Verifica standard urbanistici, unità minime di intervento, Schema smaltimento acque, Schema smaltimento liquami, illuminazione pubblica
- Tav.8 – Rendering
- Documentazione fotografica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione tecnica descrittiva generale
- Relazione delle opere di urbanizzazione
- Relazione illuminotecnica
- Computi opere pubbliche ed elenco prezzi unitari
- Relazione di fattibilità geologica

Art 5 - Attuazione del Piano di Recupero

Il soggetto attuatore è il privato convenzionato. L'attuazione degli interventi potrà avvenire mediante richiesta di Permesso di Costruire riferito alle singole UMI individuate nella tav. 7 .

Il rilascio dei Permessi di Costruire relativi ai suddetti progetti è subordinato alla stipula di una convenzione tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale, nella quale siano stabilite le

modalità e le fasi di realizzazione degli interventi previsti. Gli interventi attuativi dovranno rispettare le prescrizioni e le indicazioni contenute negli elaborati del PDR, nonché garantire la realizzazione, nelle modalità stabilite dalla convenzione, degli standard urbanistici.

Art 6 - Interventi e destinazioni d'uso ammesse

La destinazione urbanistica del comparto 20 è F4 - Servizi ed attrezzature di interesse generale a carattere privato.

Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica E2 con riorganizzazione dei volumi esistenti senza aumento di superficie utile, finalizzati alla riqualificazione architettonica e funzionale dei manufatti ed alla valorizzazione dell'area sotto l'aspetto ambientale.

La scheda norma prevede per il sub-comparto 20A l'insediamento di locali destinati a sala del commiato e servizi funerari, oltre ad una porzione di edificio commerciale fino a 300 mq di superficie di vendita e un'altezza max di ml.6.

Per il sub-comparto 20B è previsto l'insediamento di locali per servizi di interesse generale a carattere privato con porzione commerciale. È ammesso altresì un incremento di Sul fino a 280 mq, finalizzato alla riqualificazione dei corpi incongrui posti nella parte posteriore del comparto con altezza max pari alla preesistente.

Art 7 – Parametri e standard urbanistici

Il piano di recupero in conformità alla scheda norma n°20 per i due sub-comparti prevede i seguenti parametri urbanistici;

Superficie dell'area (rilevata) = mq. 15441.75

Volume esistente = 11495 mc.

Dovranno essere realizzati spazi a parcheggio in funzione della massima utenza potenziale delle attrezzature e dei servizi previsti e comunque in misura non inferiore al 20% dell'area eventualmente inerbiti o opportunamente sistemati a verde.

Almeno il 60% della superficie complessiva dovrà essere sistemata a verde.

Considerato che trattasi di un'area privata preesistente, vengono comunque reperiti gli standard urbanistici previsti nella scheda norma, ma data l'ubicazione e conformazione dello stato dei luoghi, i parcheggi e il verde rimarranno privati ad uso pubblico, l'uso sarà meglio specificato nella convenzione urbanistica.

Art 8 – Vincoli paesaggistici sovraordinati e prescrizioni

Sull'area in oggetto insiste un vincolo paesaggistico derivato da DM 12/11//1962: "Zone adiacenti all'acquedotto mediceo", come riportato al p.to 9 della SN, con prescrizioni per gli interventi ammessi specificati al p.to 10 della stessa.

- Particolare attenzione dovrà essere rivolta all'inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico, non limitando le visuali panoramiche, soprattutto in riferimento al vicino acquedotto storico ed in coerenza con i principi costituenti il disegno generale della pianura di bonifica (direzioni fondamentali e orientamento dei campi).
- Le eventuali sistemazioni delle sponde e degli argini dovranno essere realizzate con tecniche non invasive tali da non compromettere le qualità paesaggistiche associate al sistema idrografico e relativa vegetazione.

- Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

La rispondenza dei criteri progettuali adottati alle prescrizioni del vincolo paesaggistico è assicurata dalle seguenti scelte di pianificazione dell'intervento:

- La conformazione dei manufatti di progetto ed il disegno dei prospetti prospicienti la via dei Condotti, che attraverso la forma arcuata delle aperture e con l'uso di materiali, quali rivestimenti in mattoncini a facciavista, richiamano quelli dell'acquedotto mediceo;
- L'arretramento dal margine stradale, l'esigua altezza e la tipologia di recinzioni adottate;
- La scelta ed il posizionamento delle essenze arboree previste dal Pd.R.

Tali scelte progettuali consentono un coerente inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico, in quanto non interferiscono negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole, ma anzi mantengono integre le viste che si aprono dà e verso l'acquedotto, migliorando lo stato attuale dei luoghi.

- Non sono previsti interventi arginali sul fosso Sarragone adiacente la via dei Condotti.
- L'orientamento dei fabbricati risulta già coerente con l'orientamento dei campi e le direzioni fondamentali.
- Gli stalli dei parcheggi e gli spazi di manovra dovranno formare delle superfici drenanti e saranno ovunque realizzati in masselli autobloccanti in cls vibrocompresso a doppio strato, a norma UNI 9065 parti I-II-III dim. cm 12x25 o multiformato, spess. cm 6/7, nei colori naturali della pietra (nelle tonalità grigio, giallo, nocciola, rosso mattone).
- I lampioni per l'illuminazione saranno ovunque del tipo basso, da parcheggio o verde, con corpo illuminante in testa palo e lampada LED, (marca AEC modello ARYA 2Z8 S03 4.50-1M o modelli simili, in produzione e disponibili al momento della realizzazione), da collocare su palo h=ml.5 (altezza dell'armatura ml.4,50) in acciaio zincato, verniciato a polveri colore grigio piombo.

Si forniscono schede tecniche dei materiali e dei corpi illuminanti, che risultano cogenti per il relativo Permesso di Costruire ed invariante di Piano, a condizione tuttavia che siano reperibili fino al momento della loro installazione.

Art 9 - Fabbricati

Il PDR definisce i parametri urbanistici ed edilizi relativi ai fabbricati secondo quanto previsto dal D.P.G.R. 11 novembre 2013 n. 64/r:

- l'altezza del fabbricato viene computata ai sensi dall'art 18
- la SUL viene computata ai sensi dell'art 10
- le distanze tra il fabbricato e le viabilità sono indicate nelle tavole di progetto e comunque non possono essere inferiori ai 5 metri.
- Nello stesso edificio sono ammesse tra pareti finestrate antistanti distanze inferiori ai dieci metri.
- All'interno delle aree a verde potranno essere collocati, nel rispetto del vigente R.E.U. arredi urbani (pergolati, gazebi, ecc.) metallici od in legno.

Art 10 - Recinzioni ed Accessi

Le recinzioni di entrambi i sub comparti dovranno essere realizzate con la stessa tipologia costruttiva, secondo i particolari indicati nella tavola 5, al fine di delineare un profilo omogeneo per l'intero comparto 20.

In particolare le recinzioni attestanti la via dei Condotti, che saranno arretrate rispetto alla carreggiata, dovranno essere realizzate con basamento in cls o muratura di altezza fino a 50 cm, soprastante recinzione in profili metallici a disegno semplice (tipo telaio in profili tubolari e stecche verticali in profili piatti metallici) di circa 100 cm, per un'altezza totale massima di ml 1.50.

Gli accessi carrabili e/o pedonali di pari altezza, anch'essi in profili metallici, saranno realizzati con cancelli dotati di apertura meccanica automatizzata.

Le recinzioni laterali e posteriori potranno invece essere realizzate con cordolo di fondazione in cls, pali e rete metallica a maglia sciolta, per un'altezza massima fino a 2 ml.

Per quanto non descritto trova applicazione la normativa del R.E.U.

Art 11 - Opere di Urbanizzazione oggetto di cessione

Il PDR prevede la realizzazione, di opere di urbanizzazione privata ad uso pubblico, nella porzione prospiciente la via dei Condotti, consistenti principalmente in viabilità di accesso, aree destinate a verde e parcheggi.

Il progetto di tutte le opere di urbanizzazione (vedi tav. 7) sarà predisposto dalla proprietà che, in accordo con i tecnici degli Uffici comunali preposti e ottenuti ove necessario i pareri degli enti erogatori dei servizi, procederà alla loro realizzazione previa stipula di Atto in convenzione, per le opere soggette a scomputo di oneri concessori di cui all'art. 191, comma 11, della L.R. 65/2014 e s.m.i.. Gli Attuatori si impegnano a realizzare dette opere a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti, sulla base di quanto stabilito all'art.9 del "Regolamento per la determinazione e corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standard" approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.30 del 13.06.2017. Dette opere una volta realizzate e collaudate saranno cedute gratuitamente al Comune di San Giuliano Terme.

L'uso e la manutenzione delle aree sopra descritte dovrà essere regolato dalla convenzione, tuttavia visto l'ubicazione marginale delle opere di urbanizzazione in oggetto rispetto al centro abitato, ipotizzandone soprattutto un uso funzionale al comparto stesso, si ritiene opportuno prevederne una manutenzione a gestione privata degli attuatori, che dovranno garantirne comunque l'uso pubblico durante gli orari di apertura del complesso realizzato, mentre nelle ore di chiusura l'area sarà interdetta all'uso pubblico, anche per motivi di sicurezza. Secondo Piano di Manutenzione allegato.

La fornitura delle utenze private è prevista tramite installazione di contatori al limite della proprietà, nei resedi privati non destinati all'uso pubblico, salvo diverse prescrizioni degli enti gestori.

Parcheggi

Verranno realizzati i parcheggi necessari per soddisfare gli standard urbanistici. (Vedi Tav.7)

Inoltre saranno previsti i parcheggi privati per la sosta stanziale (L.122/89) e per la sosta di relazione (Reg .n.15/R di attuazione della L.R. n.28/2005).

Gli stalli dei parcheggi e gli spazi di manovra saranno ovunque realizzati in masselli autobloccanti come già descritto nell'art. 8 delle presenti norme al quale si rimanda.

Verde

Le aree a verde pubblico saranno seminate a prato e piantumate con le specie arboree previste negli elaborati di piano (vedi tav. 5), preventivamente concordate con l'ufficio Ambiente ed in conformità al relativo parere definitivo. All'interno delle aree private la scelta delle essenze dovrà comunque ricadere tra quelle riportate negli elaborati di piano o altrimenti concordate con gli uffici comunali preposti

Art 12 - Permeabilità dei suoli

La progettazione esecutiva dovrà prevedere la verifica delle superfici permeabili in base ai parametri dettati dal D.R.T. n° 230/94.

Art 13 -Sistemi integrati di risparmio energetico

I fabbricati dovranno essere realizzati nel rispetto della vigente normativa tecnica in materia di isolamento termico e risparmio energetico, privilegiando l'uso di pompe di calore, prevedendo ove possibile il ricorso a fonti di energia rinnovabile come pannelli solari termici e fotovoltaici.

L'indicazione consiste nel dotare gli edifici di sistemi a pannelli posizionati sopra le coperture in maniera da non essere visibili dall'intorno.

Ciò è reso possibile dalla conformazione delle coperture previste, entrambi con velette e/o parapetti laterali più alti del solaio di copertura, che ne impediscono la visibilità dal basso.

Art 14 - Permessi di Costruire/agibilità

Le opere da realizzare potranno essere oggetto di separate richieste di Permesso di Costruire in base alle singole UMI previste per i sub-comparti (vedi tav 7), secondo i parametri urbanistici e coerentemente alle tipologie presentate. Per entrambi i sub comparti, la presentazione del primo PDC riguardante gli edifici dovrà comunque essere successiva o contestuale alla presentazione dei PDC afferenti le rispettive opere di urbanizzazione.

Sarà possibile attestare l'agibilità/abitabilità delle singole unità immobiliari, anche in maniera parziale, dal momento della presentazione della fine lavori delle opere di urbanizzazione private di uso pubblico.

Art 15 - Varianti ed Invarianti progettuali

Le seguenti variazioni richiederanno la nuova approvazione del PDR, pertanto non potranno essere approvate con semplice variante al Permesso di Costruire rilasciato:

- Modifiche ai parametri urbanistici massimi previsti dalla scheda norma
- La superficie massima coperta complessiva e l'altezza massima degli edifici ammesse nella scheda norma.

Saranno invece ammesse con semplice variante al Permesso di costruire rilasciato i seguenti interventi:

- La realizzazione di soppalchi interni alle singole unità immobiliari nella misura prevista dal R.E.U. (art 28 lett. i)).
- Le indicazioni progettuali relative alle sistemazioni urbanistiche di dettaglio, relative al numero, alla suddivisione ed alla distribuzione interna delle unità immobiliari. Potranno pertanto essere presentate, in fase di richiesta dei singoli Permessi di Costruire, soluzioni distributive interne diverse da quelle indicate negli elaborati progettuali del PDR, così come lievi modifiche delle sagome e delle aperture esterne in funzione delle modifiche progettuali, purché conformi alla disciplina definita dalla presente normativa e purché garantiscano il reperimento dei relativi standard previsti per legge.
- Nel Comparto 20 A è prevista la realizzazione di 5 U.I., ma in sede di permesso di costruire potrà essere variata la numerazione delle U.I. e sarà prevista l'intercambiabilità delle destinazioni tra loro.

- La modifica degli spazi esterni privati nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del PDR
- Lievi modifiche della sagoma degli edifici e delle finiture esterne, a condizione che non alterino in maniera significativa gli aspetti architettonici dei fabbricati rappresentati nella tavola delle tipologie presentata, e sempre nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del PDR
- Modifiche di prospetto, per lo spostamento o il ridimensionamento delle aperture in progetto o per la realizzazione di nuove aperture funzionali ad eventuali ridistribuzioni degli spazi interni, sempre che non alterino in maniera significativa gli aspetti architettonici dei fabbricati rispetto alle tipologie presentate.
- La costruzione di pergolati frangisole in corrispondenza delle aperture, da realizzarsi con profili tubolari metallici e disegno lineare, come rappresentato nella tav. 6 delle tipologie dei fabbricati.

Art 16 - Insegne

Potranno essere realizzate insegne in conformità a quanto previsto nel regolamento edilizio e potranno essere collocati due totem a servizio dei due sub comparti, sempre che si armonizzino per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantengano l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono dà e verso l'acquedotto mediceo.

Art 17 -Fasi attuativa e gestionale del PDR

Fase attuativa:

Per entrambi i sub-comparti è prevista l'attuazione in UMI.

La prima Umi del Sub-comparto 20 A fa riferimento alla realizzazione di porzione di edificio e di tutte le opere esterne.

La seconda Umi del Sub-comparto 20 A fa riferimento alla realizzazione di porzione di edificio.

La prima Umi del Sub-comparto 20 B fa riferimento alla ristrutturazione e/o alla demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente e di tutte le opere esterne.

La seconda Umi del Sub-comparto 20 B fa riferimento alla realizzazione dell'ampliamento dell'edificio.

Il processo di attuazione del PDR è da considerarsi concluso quando siano verificate le seguenti condizioni:

- siano stati ultimati gli interventi previsti dal PDC delle varie UMI e sia stata certificata l'agibilità degli immobili.

Fase gestionale:

Terminata la fase realizzativa e fino allo scadere del Piano di Lottizzazione che ha durata decennale, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D2.

Art 18 -Contraddizioni applicative - raccordo con la normativa vigente

1. Per quanto non specificatamente precisato nella presente normativa deve essere fatto riferimento alle norme ed ai regolamenti comunali vigenti in materia urbanistico edilizia, con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel vigente strumento urbanistico generale, nonché alla normativa nazionale e regionale.