



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 GAMBONI
(E-MAIL: segreteria@studiopistelliassociati.it)

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

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME COMPARTO 5 – U.T.O.E. n° 34 - Ghezzano

Norme Tecniche di Attuazione

I Tecnici

San Giuliano Terme, Aprile 2019

Art.1) FINALITA'

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, riferite al Comparto n. 5 compreso nell' U.T.O.E. n. 34 – Ghezzano, disciplinano gli interventi necessari alla formazione del Piano di Lottizzazione per la realizzazione di edifici con destinazione residenziale, attuabile anche per subcomparti funzionali individuati in 5a e 5b. Tali norme si compongono di 17 articoli ed hanno validità di anni 10 (dieci) dalla data di stipula della Convenzione.

Dove si riscontrano carenze nelle presenti norme valgono le norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico, nonché quelle del Regolamento Edilizio vigenti alla data di presentazione del Piano (anno 2008).

Art.2) DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso, e le relative superfici, ammesse sono quelle indicate dalla Scheda Norma del Comparto che prevede insediamenti residenziali. (zona C/2)

Art. 3) PARAMETRI URBANISTICI

Il Piano di Lottizzazione è redatto nel rispetto dei parametri urbanistici definiti dalla Scheda norma:

St = 13061 mq

5a = 8554 mq

5b = 4507 mq

Ru (Sf/St) = 0.7

H max = 7.50 ml

Art. 4) CARICO URBANISTICO PREVISTO E STANDARD URBANISTICI

V = 7204 mc, pari a circa 46 nuovi abitanti insediati, così distribuito:

Sub 5a V = 5688.08* mc

Sub 5b V = 1515.68* mc

* = volume compensato tra subcomparti

Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e nuova viabilità, con una superficie non inferiore al 30% dell'area complessiva dei due subcomparti.

Art. 5) FABBRICATI

Il Piano di Lottizzazione definisce i parametri relativi ai fabbricati:

- l'altezza del fabbricato viene computata secondo quanto previsto dall'art 114 del Regolamento Edilizio vigente alla data di presentazione del Piano (2008).
- le distanze tra i fabbricati e le viabilità sono indicate nelle tavole di progetto;
- i vani sottotetto non sono computati ai fini volumetrici se la loro altezza media interna non supera ml. 1,30;

Art. 6) PARCHEGGI

Il Piano di Lottizzazione prevede spazi a parcheggio superiori ai limiti previsti dagli standards del D.M. 1444/68, distribuiti nel modo seguente tra i due subcomparti:

Parcheggi sub 5a = mq 205 circa (green parking) per n° 16 stalli

Parcheeggi sub 5b = mq 113 circa per n° 9 stalli

Gli spazi e parcheggi privati saranno ritrovati all'interno dei singoli lotti rispettando le indicazioni di cui alla Legge 122/89 e successive disposizioni e/o modificazioni.

Art. 7) VERDE PRIVATO ESCLUSIVO – VERDE PUBBLICO

All'interno delle aree a verde privato, si dovranno mettere a dimora alberi in numero adeguato, ed il terreno dovrà essere sistemato a prato.

Le essenze da impiegare verranno scelte tra quelle indicate nell'apposita tavola.

Altre essenze potranno essere concordate con l'Ufficio tecnico comunale competente.

All'interno dei singoli giardini potranno essere collocati, nel rispetto delle previsioni del vigente regolamento edilizio, arredi urbani (art. 154 R.E.) e piscine ad uso privato (art. 156 R.E.).

All'interno delle aree a verde pubblico la sistemazione e piantumazione delle stesse dovrà avvenire secondo quanto definito dalla tav. 13 delle essenze.

Art. 8) RECINZIONI ED ACCESSI

Le recinzioni attestanti le viabilità e gli spazi pubblici dovranno essere realizzate con la stessa tipologia costruttiva al fine di delineare un profilo omogeneo degli spazi pubblici.

Per quanto non descritto trova applicazione l'art. 157 del R.E.

I muri di cinta delle proprietà private attestanti le strade ed i vialetti pedonali, dovranno avere una altezza massima di ml. 1.50.

In ogni proprietà è prevista la realizzazione di accessi pedonali, e nel caso di proprietà attestanti la viabilità, di accessi carrabili. I cancelli carrabili dovranno essere arretrati rispetto alla sede viaria di ml. 5.00 od essere muniti di apertura automatica con comando a distanza.

Per entrambi gli accessi è prevista la collocazione di cancelli in metallo verniciato con vernici ferromicacee, a disegno semplice realizzato con profilati pieni.

Art. 9) OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione al comparto (tav. 5 e segg.) prevedono la realizzazione di:

- strade
- parcheggi
- impianti tecnologici (fognature, reti di distribuzione idrica, gas-metano, elettrica e telefonica)
- verde attrezzato e percorsi pubblici

Tali opere sono in parte interne ai due sub comparti ed in parte esterne ad essi (vedi tav 5).

In particolare le opere di urbanizzazione esterne ai limiti del Comparto, previsti nella Scheda Norma, riguardano la parziale realizzazione delle strade di accesso ai sub comparti dalle vie Pascarella e Salgari con percorso ciclopedonale ed i raccordi realizzati mediante rotatorie tra i sub comparti e le viabilità secondarie via Gozzoli e via Benedetti; la riqualificazione del tratto di via Pascarella attestante il lato ovest del comparto, la parte terminale della stessa all'intersezione con la strada provinciale Calcesana (tav.14). Inoltre si dovrà provvedere alla riqualificazione della via Benedetti e della via Gozzoli mediante asfaltatura delle stesse, come meglio descritto nella relazione delle opere di urbanizzazione e nei relativi computi metrici.

Il progetto di tutte le opere di urbanizzazione sarà predisposto dalla proprietà che, in accordo con i tecnici degli Uffici comunali preposti, ottenuti i pareri preventivi degli enti erogatori dei servizi, con possibilità di costituzione di servitù a favore degli stessi per il loro passaggio in terreni esterni, ma già nella disponibilità dei lottizzanti, procederà alla loro realizzazione previa stipula di Atto in convenzione, per le opere soggette a scomputo di oneri concessori di cui all'art. 127, comma 11, della L.R. 1/2005.

Strade.

Le strade dovranno essere progettate e realizzate secondo gli elaborati progettuali allegati al Piano di Lottizzazione (tav 8, 14, 15, 16, 17 e 18) ed in conformità agli elaborati grafici allegati al piano del traffico relativo al vigente P.R.G. (tipologia A2)

Aree a verde.

Le superfici destinate a verde pubblico dovranno essere sistemate a prato e piantumate con le essenze arboree previste nell'elaborato grafico allegato al progetto (tav 13) previo accordo con l'ufficio tecnico competente.

Le aree faranno parte del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e pertanto potranno essere modificate in sede di progettazione esecutiva.

Reti tecnologiche.

La progettazione esecutiva prevederà la realizzazione delle reti di distribuzione dei servizi ai fabbricati. Le eventuali opere accessorie agli impianti, quali a titolo di esempio cabine, armadietti etc, verranno preventivamente concordate con gli Enti erogatori dei servizi e collocate in aree pubbliche (tav 9, 10, 11 e 12).

Art. 10) BARRIERE ARCHITETTONICHE

I progetti delle opere di urbanizzazione ed i progetti architettonici, sia degli spazi pubblici che privati, dovranno rispettare i disposti della Legge 09.01.1989 n. 13 e D.M. 14.06.1989 n. 236 in merito al superamento delle barriere architettoniche per renderne fruibile l'utilizzo da parte di persone con ridotta od impedita capacità motoria.

Art. 11) PERMEABILITA' 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. 12) CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE (punto 9 della Scheda Norma)

Dovrà essere redatto uno specifico elaborato d'inquadramento del sistema di circolazione e di spostamento preparatorio alla progettazione ed alla realizzazione delle opere pubbliche afferenti al Comparto 5 (tav. 2).

Rete fognaria e depurazione

Data l'impossibilità per il prossimo futuro di allacciamento all'impianto di depurazione pubblico denominato "La Fontina" attualmente saturo il comparto in oggetto sarà dotato, oltre che di un impianto di fognatura pubblica realizzato in sede stradale, anche di un sistema temporaneo di depurazione autonomo (vedi tav. 10), con tipologia da definire comunque nel dettaglio con

l'amministrazione comunale, da utilizzarsi fino a quando l'impianto di depurazione pubblico non sarà potenziato.

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 caldaie a condensazione e/o pompe di calore, prevedendo ove possibile il ricorso a fonti di energia rinnovabile come pannelli solari e/o fotovoltaici.

L'indicazione consiste nel dotare gli edifici, coperti con falde inclinate e manti di coppi ed embrici o tegole portoghesi, di sistemi "integrati" nella copertura in modo da minimizzarne l'impatto visivo.

Art.14)MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA

L'attuazione del piano è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza idraulica.

Condizioni di fattibilità idraulica derivanti dal DPCM 05/11/1999

Dovrà essere garantito il non incremento del rischio idraulico derivante dalla trasformazione, mediante il recupero della volumetria sottratta alla naturale esondazione delle acque.

Condizioni di fattibilità idraulica derivanti dal PGRA

Gli interventi dovranno essere realizzati in condizione di gestione del rischio.

Condizioni di fattibilità idraulica derivanti dalla L.R. 41/2018

Per gli interventi di nuova costruzione all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dovranno essere realizzate opere di sopraelevazione, senza aggravio del rischio in altre aree;

Le strade pubbliche di lottizzazione all'interno del perimetro del territorio urbanizzato possono essere realizzate a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

i parcheggi in superficie all'interno del perimetro del territorio urbanizzato possono essere realizzati a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;

le strade pubbliche di lottizzazione all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato possono essere realizzate a seguito di opere di sopraelevazione, senza aggravio del rischio in altre aree.

Condizioni di fattibilità idraulica derivanti dal DPGR 53/R-2011

In base all'analisi dei disposti normativi, non sono da dettarsi condizioni aggiuntive derivanti dal DPGR compatibili con la L.R. 41/2018.

Sintetizzando, quindi, al fine di garantire la fattibilità idraulica della trasformazione sotto il profilo idraulico, ai sensi delle vigenti normative in materia, risulta necessario quanto segue:

- i sedimi stradali, i parcheggi e gli edifici dovranno essere posti a quota pari o superiore alla quota di sicurezza individuata (2.65 m slm) mediante opere di sopraelevazione;
- per garantire il non incremento del rischio al contorno sarà necessario recuperare il volume sottratto alla naturale esondazione, con riferimento alla quota di allagamento duecentennale (2.40 m slm). Nel rispetto dell'art.8 comma 2 lettera a della L.R. 41/2018 il non aggravio del rischio sarà garantito mediante la realizzazione di volumi interrati al di sotto dei fabbricati con compenso del volume sottratto alla naturale esondazione; lo svuotamento dei volumi interrati dalle eventuali acque di esondazione avverrà mediante pompe con svuotamento nella fognatura

di Lottizzazione, ottenendo così il drenaggio delle acque verso il corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque.

Art.15) PERMESSI A COSTRUIRE

L'edificazione di ogni lotto facente parte del Piano di Lottizzazione, così come le opere di urbanizzazione da realizzare contestualmente, suddivise per singole UMI (tav. 6), sarà oggetto di singola richiesta di Permesso di Costruire secondo i parametri urbanistici e coerentemente alle tipologie presentate (tav. 7).

Dato che l'intero comparto verrà realizzato in tre singole U.M.I., si vincola la presentazione del Permesso di Costruire del primo edificio, alla contestuale presentazione del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione della UMI inerente il fabbricato stesso.

Art.16) VARIANTI ED INVARIANTI PROGETTUALI

Rappresentano invarianti progettuali del Piano di Lottizzazione approvato e perciò soggette alla preventiva richiesta di approvazione di una variante al Piano stesso:

- L'assetto planivolumetrico delle opere pubbliche del comparto, inteso come dimensionamento e posizionamento di strade, percorsi ciclopedonali, parcheggi, verde, salvo lievi spostamenti dovuti ad esigenze realizzative, ma sempre nel rispetto delle quantità minime di standard stabiliti dal Piano.
- Gli allineamenti dei fabbricati e delle recinzioni dei lotti tra di loro e rispetto alle strade, salvo eventuali arretramenti degli accessi carrabili alle proprietà private.
- Le altezze massime ammesse nella scheda norma
- la destinazione d'uso degli immobili.

Non costituiscono comunque variante al Piano di Lottizzazione i seguenti interventi:

- La modifica e/o l'ordine di realizzazione delle singole U.M.I., senza variazione dei parametri urbanistici complessivi di tutto il comparto.
- La modifica e/o l'accorpamento dei lotti edificabili all'interno delle U.M.I., con modifica e/o accorpamento degli edifici, ma senza variazione dei parametri urbanistici complessivi della U.M.I. stessa.
- Nel caso di variazione e/o accorpamento degli edifici è consentito un incremento del numero delle unità immobiliari entro il limite massimo di 22 u.i. complessive per tutto il comparto, con adeguamento delle tipologie.
- La modifica degli spazi esterni alle abitazioni nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.
- La modifica degli aspetti architettonici e delle finiture esterne nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.
- Le variazioni dei colori esterni degli edifici.
- lievi modifiche di prospetto, sempre che non alterino la sagoma dell'edificio, per spostamento delle aperture in progetto o realizzazione di nuove aperture per locali igienici e accessori o per inserimento di balconi, nel rispetto delle distanze previste per normativa
- lievi modifiche, derivanti da eventuali adeguamenti a prescrizioni dell'Autorità di Bacino in merito al rischio idraulico, sempre nel rispetto della disciplina del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.
- La modifica degli spazi interni alle unità edilizie che non alterino le tipologie edilizie approvate.
- Variazione degli schemi di distribuzione dei sottoservizi quali risultino da prescrizioni ed indicazioni degli enti gestori e/o modifiche al sistema di smaltimento dei reflui necessarie per adeguamenti alla normativa vigente e successive modificazioni ed

integrazioni, previa acquisizione delle autorizzazioni degli enti preposti e dell'Ufficio Territorio ed Ambiente comunale.

Art.17) FASI ATTUATIVA E GESTIONALE DEL PIANO

Fase attuativa:

durante la fase attuativa del Piano di Lottizzazione sono consentite nuove costruzioni.

Fase gestionale:

terminata la fase attuativa, fino alla scadenza del Piano di Lottizzazione sono ammessi all'interno dei singoli lotti interventi fino alla categoria D3 secondo le norme del Regolamento Edilizio vigente al momento.

Art. 18) NORME FINALI

Per quanto non previsto e specificato nelle presente normativa relativa al Piano di Lottizzazione, ed in merito alle norme di carattere igienico – funzionale si fa riferimento alle vigenti normative e regolamenti che disciplinano la materia.