



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: rciami@studiopistelliassociati.it)

GEOM. ILARIA GAMBOGI
(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

Relazione Tecnica

I Tecnici

San Giuliano Terme, **Marzo 2019**

1- PREMESSA

Il presente comparto è stato approvato con Del. C.C. n. 91 del 17/12/2014 e convenzionato con atto ai rogiti del notaio Marinella in data 03/11/2016 rep. 30259, registrata a Pontedera il 10/11/16 al n. 4406 serie IT e trascritta a Pisa il 11/11/16 n. 19344, in attuazione della variante al Regolamento Urbanistico adottata con Del C.C. n. 81 del 13/02/2011 e approvata dal C.C. con Del. n. 60 del 25/07/2012, che prevedeva la realizzazione di opere di urbanizzazione (piazza e viabilità) su alcuni terreni posti in posizione centrale al comparto e da assoggettare ad esproprio per pubblico interesse.

Ciò nonostante, dato che la recente sentenza del TAR n. 198/2019, a cui i proprietari dei terreni in oggetto hanno fatto ricorso, ha annullato la variante al Regolamento Urbanistico approvata nel 2012 di cui sopra, si propone una nuova soluzione progettuale per l'attuazione del comparto in oggetto, partendo dalla scheda norma antecedente alla variante del Regolamento Urbanistico del 2011 annullata dal TAR e che andiamo di seguito a descrivere.

Pertanto la presente costituisce variante al regolamento urbanistico contestuale alla presentazione del piano attuativo ai sensi dell'art.107 comma 3 L.R. n.65/2014.

2- INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

L'area oggetto di Piano di Lottizzazione denominata Comparto 5 è posta in Comune di San Giuliano Terme frazione Ghezzano, a nord ed in posizione parallela alla strada provinciale Calcesana, tra la fine di via Pascarella ad ovest e la via Salgari ad est, in adiacenza ad un'area già edificata con destinazione residenziale (Comparto 3).

Il vigente strumento urbanistico regola l'area in oggetto attraverso una specifica scheda norma, (Comparto n°5 – Utoe n°34 - Ghezzano), prevedendo quale destinazione urbanistica del comparto un nuovo insediamento residenziale (zona C2), da realizzarsi mediante la redazione di un Piano di Lottizzazione attuabile anche per sub comparti funzionali.

Dato che l'area in oggetto risulta fisicamente separata in senso trasversale dai terreni oggetto della sentenza del TAR richiamata in premessa, la nuova scheda norma proposta prevede l'attuazione del comparto attraverso un Piano di Lottizzazione che individua due sub comparti identificati in 5a e 5b, ma con parametri urbanistici calcolati sull'area complessiva dei due sub comparti.

La Scheda Norma del Comparto 5 proposta prevede i seguenti parametri urbanistici:

$St = 13061$ mq così suddivisi:

$Sub5a = 8554$ mq e $Sub5b = 4507$ mq

$Ru (Sf/St) = 0.7$

$Hmax = 7.50$ ml

Il carico urbanistico previsto per il comparto 5 sarà quindi così suddiviso:

sub 5a $V = 5688,08$ mc pari a circa 37 nuovi abitanti insediati.

sub 5b $V = 1515,68$ mc pari a circa 10 nuovi abitanti insediati

Gli standard urbanistici dovranno prevedere spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e nuova viabilità, con una superficie non inferiore al 30% dell'area complessiva dei due sub comparti.

Come condizioni alla trasformazione (p.to 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.

La scheda norma prevede la realizzazione di una strada di accesso, con percorso ciclo pedonale, al nuovo insediamento residenziale, lungo la quale si attesteranno i nuovi edifici, configurando il margine dell'edificato urbano. Al fine di un corretto inserimento paesaggistico a margine di detta strada dovrà essere inserita una siepe arbustiva di separazione con il territorio agricolo.

I nuovi edifici dovranno essere integrati con il contesto esistente a completamento del tessuto urbano, costituito prevalentemente da tipologie isolate.

Il progetto dovrà prevedere spazi di verde pubblico e di parcheggio funzionali all'insediamento ed al nuovo carico urbanistico.

La proposta progettuale in sostanza si articola nel seguente modo:

all'interno della St complessiva del Comparto 5 di mq 13061 (5a mq 8554 + 5b mq 4507) saranno ritrovati spazi a standard urbanistici in misura maggiore al 30% della superficie, per complessivi mq 4095.00 > 3918.30. La superficie residuale interna ai sub comparti sarà destinata alla formazione delle aree private e precisamente mq 6604.00 per il sub 5a e mq 2362.00 per il sub 5b.

Esternamente ai due sub comparti, lungo il lato nord, è prevista la realizzazione della viabilità di accesso, che dovrà estendersi rispettivamente, dalla via Salgari (Comparto Edilizio n.3 già realizzato) fino alla via Benedetti per il 5 b, mentre per il 5a collegherà la via Gozzoli con la via Pascarella.

Tali viabilità comprensive dei percorsi ciclopedonali e delle aree a verde pubblico sommano la superficie di mq 4432.00, quale totale delle opere di urbanizzazione esterne ai due sub comparti. Il progetto prevede anche l'allargamento e la riqualificazione di alcune porzioni di via Pascarella attestanti in parte il lato ovest della lottizzazione ed in parte riguardanti l'innesto della stessa via sulla strada provinciale Vicaresè per una superficie complessiva di circa 558 mq, oltre alla riqualificazione di via Gozzoli (mq.578) e di via Benedetti (mq.504), superfici già interamente in disponibilità comunale.

La realizzazione di tali opere esterne rimane a carico dei lottizzanti ed i relativi costi saranno portati a scomputo degli oneri di urbanizzazione, con le modalità previste di cui alla legge 28.01.1977 n°10 previa convenzione da stipulare con l'Amministrazione comunale.

Dal punto di vista catastale l'area che comprende l'intero comparto n° 5, così come attualmente individuato dallo strumento urbanistico è rappresentata al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel foglio 88 come segue:

sub comparto 5a (* particelle interessate per porzione)

Part. 508*881*782 di proprietà soc. Edifor s.r.l.

Part. 841/667*/99* di proprietà dei sigg.ri Sabatini Francesco, Roberto e Stefano Luca

sub comparto 5b (* particelle interessate per porzione)

Part. 730/731/588* di proprietà dei sigg.ri Innocenti Umiliano e Giovanetti Lucia

Part. 916* di proprietà dei sigg.ri Zanobini Paolo e Zanobini Paola

Part. 646*/784* di proprietà della sig.ra Gentili Rita

Part. 906 di proprietà dei sigg.ri Mazzoni Nevio e Gubellini Aurora

Part. 907 di proprietà della soc. Edifor s.r.l.

Le superfici esterne al comparto interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione sono rappresentate al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel foglio 88 come segue: (* particelle interessate per porzione)

Part. 881* /508* di proprietà della società Edifor s.r.l.

Part. 667*/99* di proprietà dei sigg.ri Sabatini Francesco, Roberto e Stefano Luca

Part. 879/929 di proprietà del Comune di San Giuliano Terme

Part. 588* di proprietà dei sigg.ri Innocenti Umiliano e Giovanetti Lucia

Part. 916* di proprietà dei sigg.ri Zanobini Paolo e Zanobini Paola

Part. 646*/784* di proprietà della sig.ra Gentili Rita

3- ORIENTAMENTI PER LA FORMAZIONE DEL PROGETTO

L'impianto urbanistico del progetto, tenuto conto delle prescrizioni contenute nella scheda norma, oltre allo studio preliminare della circolazione dell'intera zona, configura il margine dell'edificato urbano attraverso la formazione di un asse viario principale (sul quale attesteranno gli edifici in progetto) verso il lato nord dell'area per entrambi i sub comparti, collegando rispettivamente per il sub 5b la via Salgari ad est con la via Benedetti in uscita e senso unico a sud, e per il sub 5a, la via Gozzoli in senso unico sempre in uscita a sud con la via Pascarella verso ovest. Le porzioni esistenti delle due vie secondarie saranno mantenute a doppio senso di marcia. Tali viabilità esterne saranno oggetto di riqualificazione ed avranno la funzione di collegamento con la strada provinciale calcesana e di riordino del sistema circolatorio del quartiere.

Il verde pubblico attrezzato ed i parcheggi sono stati ripartiti tra sub comparti e concentrati nelle rispettive posizioni baricentriche per consentirne una migliore fruizione da parte dell'utenza.

Al fine di un corretto inserimento paesaggistico del progetto, lungo la viabilità principale ed il percorso ciclopeditonale previsto, è stata inserita una fascia di verde pubblico da piantumare con siepi arbustive autoctone, per segnare il confine con il territorio agricolo.

L'impianto planivolumetrico progettato ricerca una soluzione organica rispetto al tessuto esistente, adottando tipologie, per lo più isolate, che per caratteristiche architettoniche e tipologia di materiali adottati risultano coerenti con quelle presenti nell'area.

4- CRITERI PROGETTUALI GENERALI

L'area interessata dal comparto in oggetto, di forma irregolare, ha una superficie complessiva di mq 17493 di cui mq 13061 rappresentano la Superficie Territoriale dei due sub comparti 5a e 5b mentre i rimanenti mq 4432 sono la superficie delle opere di urbanizzazione esterne da realizzare costituite da strade per mq 2440.00; marciapiedi per mq 31.00; percorso ciclopeditonale per mq 1053.00; verde pubblico per mq 908.00.

In aggiunta a tali superfici le zone di via Pascarella da riqualificare sono circa mq 558, quelle di via Gozzoli sono circa mq.578 mentre quelle di via Benedetti sono mq.504..

Il progetto prevede la realizzazione di n° 8 lotti a carattere residenziale, di varie forme e dimensioni planimetriche e diverse tipologie edilizie, prevalentemente isolate, ripartiti tra i due sub comparti: nel 5a si ritrovano i lotti n°1, 2, 3, 4, 5a e 5b; nel 5b i lotti 6,7,8 e 9.

Ai vari lotti si accederà o dalla via Pascarella (lotto 1), o dalla strada di lottizzazione prevista (lotti 3, 4, 5a, 5b, 6 e 7) previsto Il progetto prevede i seguenti dati urbanistici per i due sub comparti:

subcomparto 5a con St mq 8554.00:

Opere di urbanizzazione interne soggette a cessione mq 1950.00

Di cui strade mq 701.00; marciapiedi mq 444.00; verde pubblico mq 805.00, di cui parcheggi pubblici (green parking) mq 205.00 (n°16 stalli)

Proprietà private mq 6604.00 all'interno delle quali saranno costruiti edifici con:

Superficie coperta totale mq 1008,77

Volume totale edificato mc 5688,08

subcomparto 5b con St mq 4507.00

Opere di urbanizzazione interne soggette a cessione mq 2145.00

Di cui strade mq 593.00; marciapiedi mq 277.00; parcheggi di uso pubblico mq 112.65 (n°9 stalli); verde pubblico mq 992.00; percorso ciclopedonale mq 170.35

Proprietà private mq 2362.00 all'interno delle quali saranno costruiti edifici con:

Superficie coperta totale mq 273,99

Volume totale edificato mc 1515,68

Le suddette previsioni soddisfano ampiamente gli standard minimi previsti dalla scheda norma e quelli previsti per legge.

4 – DESCRIZIONE DEL PROGETTO

. COMPONENTE RESIDENZIALE:

La proposta progettuale si articola in undici edifici residenziali per un totale di 19 unità immobiliari. I fabbricati si svilupperanno tutti su due piani fuori terra più eventuale piano sottotetto, per un'altezza max di ml. 7.50.

Lotto n°1: edificio bifamiliare con 2 unità immobiliari

Lotto n°2: edifici (n°4) tipo duplex con 8 unità immobiliari

Lotto n°3: edificio bifamiliare con 2 unità immobiliari

Lotto n°4: edificio bifamiliare con 2 unità immobiliari

Lotto n°5a: edificio unifamiliare con 1 unità immobiliare

Lotto n°5b: edificio unifamiliare con 1 unità immobiliare

Lotto n° 6: edificio bifamiliare con 2 unità immobiliari

Lotto n° 7: edificio unifamiliare con 1 unità immobiliare

Saranno inoltre mantenuti due lotti (lotto n°8 e lotto n°9) a verde privato privi di potenzialità edificatoria.

Nelle abitazioni è prevista la possibilità di realizzare locali sottotetto di altezza media non superiore a ml 1.30, in deroga alla volumetria urbanistica.

. IMPIANTO VEGETAZIONALE E SPAZI PUBBLICI:

All'interno delle aree a verde pubblico, seminate a prato, sono previste piantumazioni con essenze di tipo autoctono, panchine in legno, cestini portarifiuti e cartellonistica di buon

comportamento, concordate con i competenti uffici comunali e specificate in apposito elaborato grafico (Tav. 12).

Le pavimentazioni dei marciapiedi e dei percorsi ciclopedonali pubblici sono previste rispettivamente in cemento architettonico, e in conglomerato bituminoso colorato, o comunque con tipologie di materiali da concordarsi con il competente ufficio LL.PP. comunale.

L'illuminazione pubblica negli spazi a verde è prevista con punti luce costituiti da pali in acciaio zincato di altezza di ml 4,00.

5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione (vedi anche specifica relazione tecnica) composte da viabilità pubblica, parcheggi, percorsi ciclopedonali, verde pubblico e sottoservizi (fognature, rete distribuzione idrica, gas, energia elettrica, rete telefonica e illuminazione pubblica) saranno oggetto di specifico progetto esecutivo, corredato dei relativi computi metrici per lo scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui alla legge 28.01.1977 n°10, e realizzate interamente dalla proprietà, previa stipula di convezione tra la proprietà e l'Amministrazione comunale.

Oltre alle opere interne ai due subcomparti, comprensive del prolungamento delle due viabilità trasversali intermedie via Gozzoli e via Benedetti, è progettata in area esterna la realizzazione dei due tratti dell'asse stradale principale sul prolungamento di via Salgari fino alla via Benedetti e da via Gozzoli fino a via Pascarella. La tipologia di strada ai sensi del piano del traffico comunale è di tipo A2, quindi di larghezza complessiva di 12 ml, ma sarà realizzata con carreggiata a doppio senso di largh. ml 7.00, marciapiede di largh. ml 1.50 dal lato delle residenze, percorso ciclopedonale di largh. ml 2.50 e fascia di verde pubblico di largh. 1.00 ml sul confine col territorio agricolo. Sempre esternamente ai subcomparti è prevista la riqualificazione del tratto di via Pascarella prospiciente il lato ovest del comparto in oggetto, il suo allargamento in prossimità dell'incrocio con la strada provinciale Vicarese e la progettazione del nuovo innesto con la stessa, oltre alla riqualificazione di via Benedetti e di via Gozzoli.

Il Piano di Lottizzazione è formalizzato dai seguenti documenti e sarà regolamentato da apposita Convenzione tra l'Amministrazione Comunale e i lottizzanti:

- a- Relazione tecnico descrittiva generale
- b- Norme Tecniche di Attuazione
- c- Relazione delle opere di urbanizzazione
- d- Relazione tecnica asseverata per il superamento delle barriere architettoniche
- e- Elaborati grafici in numero di diciannove tavole:
 - 0) Scheda norma vigente e scheda norma proposta
 - 1) Inquadramento urbanistico catastale individuazione delle proprietà,
 - 2) Planimetria d'inquadramento del sistema di circolazione veicolare
 - 3) Rilievo planialtimetrico dell'area, scala 1:500.
 - 4) Planimetria generale, scala 1:500.
 - 5) Distanze, standards, zonizzazione, scala 1:500.
 - 6) Unità Minime d'Intervento, scala 1:1000.
 - 7) Abaco delle tipologie residenziali, scala 1:200
 - 8) Abaco delle sezioni stradali, scala 1:100.
 - 9) Impianti tecnologici, scala 1:500
 - 10) fognatura nera: planimetria e livellette.
 - 11) Fognatura bianca: planimetria
 - 12) Fognatura bianca: livellette
 - 13) Tavola delle essenze, scala 1:500.

- 14) Innesso via Pascarella – strada provinciale scala 1:250
- 15) Progetto Stradale: planimetria scala 1:500
- 16) Progetto Stradale: profili longitudinali scala 1:500/100
- 17) Progetto Stradale: sezioni trasversali scala 1:200/100
- 18) Sezioni longitudinali del terreno scala 1:100
- f- Documentazione fotografica.
- g- Relazione di fattibilità geologica
- h- Verifica idraulica della fognatura bianca
- i- Relazione idrologica e idraulica
- j- Computo metrico Opere di Urbanizzazione interne
- k- Computo metrico Opere di Urbanizzazione esterne
- l- Riferimenti esterni delle voci di computo

San Giuliano Terme,

I TECNICI