



## STUDIO TECNICO PISTELLI ed ASSOCIATI

GEOM. GIANLUCA PISTELLI  
gpistelli@studiopistelliassociati.it

GEOM. RICCARDO CIAMPI  
rciampi@studiopistelliassociati.it

GEOM. ILARIA GAMBOGI  
segreteria@studiopistelliassociati.it

Arch. FEDERICO DI PACO  
fdipaco@studiopistelliassociati.it

Ing. ELISA PISTELLI  
[ing.elisapistelli@gmail.com](mailto:ing.elisapistelli@gmail.com)

P.Edile Ercolani Marco  
mercolani@studiopistelliassociati.it

### COMUNE DI SAN GIULIANO TERME UTOE 34 – GHEZZANO – COMPARTO 5

*Piano di lottizzazione per la realizzazione di complesso residenziale*

\*\*\*\*\*

***Variante ai sensi dell'Art.112 L.R. n°65-2014***

*Comune di San Giuliano Terme*  
*Provincia di Pisa*

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### **Committente:**

Società Edifor srl

### **Tecnico progettista:**

Geometra Gianluca Pistelli  
Architetto Federico Di Paco

**Data di redazione: 09-03-2022**

## **Sommario**

Art.1) FINALITA'	3
Art.2) DESTINAZIONI D'USO	3
Art. 3) PARAMETRI URBANISTICI	3
Art. 4) CARICO URBANISTICO PREVISTO E STANDARD URBANISTICI	3
Art. 5) FABBRICATI	3
Art. 6) PARCHEGGI	4
Parcheggi sub 5a = mq 205 circa (green parking) per n° 16 stalli	4
Art. 7) VERDE PRIVATO ESCLUSIVO – VERDE PUBBLICO	4
Art. 8) RECINZIONI ED ACCESSI	4
Art. 9) OPERE DI URBANIZZAZIONE	4
Strade.	5
Aree a verde.	5
Reti tecnologiche.	5
Art. 10) BARRIERE ARCHITETTONICHE	5
Art. 11) PERMEABILITA' DEI SUOLI	6
Art. 12) CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE (punto 9.8 della Scheda Norma)	6
Rete fognaria e depurazione	6
Art.13) SISTEMI INTEGRATI DI RISPARMIO ENERGETICO	6
Art.14) PERMESSI A COSTRUIRE	6
Art.15) VARIANTI ED INVARIANTI PROGETTUALI	6
Art.16) FASI ATTUATIVA E GESTIONALE DEL PIANO	7
Fase attuativa:	7
Fase gestionale:	7
Art. 17) NORME FINALI	7

## **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~~ **Piano Operativo Comunale**, nonché quelle del ~~Regolamento R.E.U. e del Dpgr n.64/R del 2013~~, vigenti alla data di presentazione del Piano ~~(anno 2008)~~. **della variante**

## **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) = 0.5

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 sub-comparti

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 sub-comparti.

## **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)~~. **Dall'art.18 del Dpgr n.64/R del 2013**
- 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~~ **massima interna** non supera ml. ~~1,30~~ **1,80**.

**Nel caso di altezza superiore, la parte eccedente a ml.1.80 dovrà essere computata ai fini volumetrici come previsto nel Dpgr n.64/R del 2013.**

- Ai fini del calcolo del volume degli edifici, essendo la scheda norma parametrata al volume e non alla SUL, sarà preso in considerazione il volume di cui all'art.23 del Dpgr n.64/R del 2013 (SUL x H int.).
- La SUL di riferimento è quella prevista dall'art.10 del Dpgr n.64/R del 2013.

## **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:

Parcheeggi 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 R.E.U. , arredi urbani (art. 154 R.E. **pergolati, gazebi, ecc.**) 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.~~ **nel R.E.U.**

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/b** e segg.) prevedono la realizzazione di:

- strade
- parcheggi

- impianti tecnologici (fognature, reti di distribuzione idrica, gas-metano, elettrica e telefonica)
- **previsione installazione di cabina elettrica di trasformazione**
- verde attrezzato e percorsi pubblici

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

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.

**Si precisa che l'area a verde posta in prossimità del parcheggio del sub-comparto 5B potrà ospitare una cabina elettrica di trasformazione.**

#### 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).

**In particolare sarà possibile prevedere l'installazione di una cabina elettrica di trasformazione delle dimensioni necessarie definite dall'ente al momento della richiesta da collocarsi su area a verde come precedentemente indicato.**

### **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 8 della Scheda Norma)**

~~Dovrà essere~~ **E' stato** 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) 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/b).

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.15) VARIANTI ED INVARIANTI PROGETTUALI**

Rappresentano ~~in~~varianti 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 ciclopeditoni, 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~~ del PDC.
- La modifica degli aspetti architettonici e delle finiture esterne nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione ~~del piano~~ del PDC.
- 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.16) 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. 17) 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.