



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Ghezzano - Sistema Ambientale - Comparto 20 - Sub-comparto 20 A/B

VARIANTE A PIANO DI RECUPERO Comparto 20 sub A **Norme Tecniche di Attuazione in variante**

PTA

PAGNI TOLAINI ARCHITETTURA

Via G. Carducci, 13 - loc. La Fontina - San Giuliano Terme (PI) - 56017
tel - 050.970913 email: studiopta@yahoo.it www.ptarchitettura.it

Sommario

Art. 1 - Finalità e contenuti

Art. 2 - Ambito di applicazione

Art. 3 - Validità ed efficacia

Art. 4 - Elaborati della variante al Piano di Recupero

Art. 5 - Attuazione della variante al Piano di Recupero

Art. 6 – Interventi, destinazioni d’uso ammesse e potenzialità edificatoria

Art. 7 - Parametri e Standard urbanistici

Art. 8 - Vincoli paesaggistici sovraordinati e prescrizioni

Art. 9 – Fabbricato

Art. 10 - Recinzioni ed accessi

Art. 11 – Monetizzazione Aree a Standard

Art. 12 – Permeabilità dei suoli

Art. 13 - Sistemi integrati di risparmio energetico

Art. 14 - Varianti ed invarianti progettuali

Art. 15 - Insegne

Art. 16 - Fasi attuativa e gestionale del PDR

Art. 17 - Contraddizioni applicative - raccordo con la normativa vigente

Si premette che per il comparto 20 sub B, lo stesso è escluso dall'ambito di applicazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, restando integralmente vigente la disciplina dettata dal Piano di Recupero nel Sistema Ambientale Ghezzano, approvato con delibera GC n. 54 del 09/03/2021 e convenzionato con Convenzione ai rogiti del Notaio Bartolini di Pisa in data 7 dicembre 2021, rep. 23756, fasc. 12104.

Art. 1 - Finalità e contenuti

1. Le presenti norme, hanno lo scopo di definire la disciplina degli interventi per l'attuazione della variante al Piano di Recupero relativo all'area di trasformazione posta in località Ghezzano – sistema ambientale - comparto 20 sub. A del regolamento urbanistico, riguardante un edificio destinato a sala del commiato e servizi funebri, circostante resede privato e monetizzazione di aree a standard. La presente variante al 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 la variante al Piano di Recupero (in seguito PDR1/2026) per il sub- comparto A individua:

- l’assetto complessivo dell’area privata del sub. Comparto A;
- gli interventi e le destinazioni d’uso ammesse per il fabbricato di progetto, nonché per gli spazi esterni;
- la sistemazione degli spazi esterni in rapporto alla riqualificazione e realizzazione di parcheggi e verde privato del sub-comparto.

Art. 2 - Ambito di applicazione

Sono soggette alle previsioni della variante al PDR1/2026 tutte le aree ricadenti all’interno del sub-comparto 20 A 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.

Art 3 - Validità ed efficacia

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

1. Le indicazioni della variante al 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 (sala del commiato e servizi funebri).

2. Le indicazioni progettuali relative alle sistemazioni urbanistiche di dettaglio, al numero, alla suddivisione ed alla distribuzione interna dell’unità immobiliare, costituiscono indicazioni orientative per la redazione del progetto relativo al successivo Permesso di Costruire, costituisce invece indicazione prescrittiva quanto definito dalla variante al Piano per gli aspetti di carattere architettonico tipologico e morfologico.

3. Potranno pertanto comunque essere presentate, in fase di richiesta del Permesso di Costruire, soluzioni distributive interne diverse da quelle indicate negli elaborati progettuali della variante

PDR, così come 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.

Sempre che ciò non comporti modifiche nella quantità degli standard privati e la loro rispondenza ai criteri normativi di riferimento e ai criteri distributivi definiti per le pertinenze.

4. Le previsioni della variante al PDR, sono valide per il periodo stabilito dalla convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale e dalla legislazione vigente.

Art 4 - Elaborati della variante al Piano di Recupero

La variante al PDR riguardante il sub-comparto A è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica descrittiva della variante;
- Tav. 1 – STATO ATTUALE - 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 – STATO ATTUALE - Rilievo piano altimetrico, documentazione fotografica della zona d'intervento stato attuale;
- Tav. 3 – STATO ATTUALE - Planimetria generale;
- Tav. 4 – STATO ATTUALE – Pianta, Sezioni, Prospetti;
- Tav.5 – STATO DI VARIANTE - Planimetria generale, Piantumazioni, Sezioni ambientali;
- Tav. 6 – STATO DI VARIANTE - Piante, Prospetti, Sezioni;
- Tav.7 – STATO AUTORIZZATO E DI VARIANTE – Opere di urbanizzazione e monetizzazione aree a standard;
- Norme Tecniche di Attuazione in variante.

Art 5 - Attuazione della variante al Piano di Recupero

Per il sub-comparto A il soggetto attuatore è il privato convenzionato. L'attuazione degli interventi potrà avvenire mediante richiesta di Permesso di Costruire.

Il rilascio del Permesso di Costruire relativo al progetto 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 della variante al PDR, nonché garantire la monetizzazione delle aree a standard.

Art 6 – Interventi, destinazioni d'uso ammesse e potenzialità edificatoria

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

In riferimento alla Scheda Norma del comparto n. 20 Variata con delibera C.C. n° 127 del 30.12.2010 "Sono consentiti 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 turistico ed ambientale. E' ammessa una altezza massima di 6 m.".

La potenzialità edificatoria del comparto 20 sub A è definita in conformità a quanto stabilito dalla Scheda Norma del comparto n. 20, variata con delibera C.C. n° 127 del 30.12.2010, la quale costituisce il riferimento normativo sovraordinato per la determinazione dei limiti e delle modalità di trasformazione dell'area. Resta ferma la facoltà per il soggetto attuatore di procedere, in futuro, all'ampliamento del fabbricato, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalla scheda norma vigente, dalla strumentazione urbanistica sovraordinata e dalla normativa in materia

edilizia e urbanistica applicabile al momento della presentazione dell'istanza, previa acquisizione dei necessari titoli abilitativi.

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, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica (categoria E2), con possibilità di riorganizzazione dei volumi esistenti, senza alcun incremento della superficie utile rispetto a quella legittimamente esistente alla data di approvazione della scheda norma. Gli interventi devono essere finalizzati alla riqualificazione architettonica e funzionale dei manufatti esistenti, nonché alla valorizzazione dell'area sotto il profilo turistico e ambientale.

La riorganizzazione dei volumi esistenti potrà comportare la demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, sedime e configurazione planivolumetrica rispetto allo stato attuale, purché nel rispetto dei parametri di cui al comma precedente e delle finalità di riqualificazione architettonica, funzionale e ambientale previste dalla scheda norma.

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.

Per il sub-comparto A 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 i parcheggi e il verde rimarranno privati.

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 per il sub-comparto A:

- L'uso di materiali, quali rivestimenti in mattoni di laterizio a facciavista, per una parte del fabbricato, 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 dalla variante al PdR. Tali scelte progettuali consentono un coerente inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico, in quanto non interferiscono negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole, 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.
- I lampioni per l'illuminazione saranno idonei per le aree a parcheggio e per l'illuminazione del verde, con corpo illuminante in testa palo e lampada LED da collocare su palo in acciaio zincato, verniciato a polveri.

Art 9 - Fabbricato

La variante al PDR definisce i parametri urbanistici ed edilizi relativi al fabbricato del sub comparto A 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, 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 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 – Monetizzazione a aree a standard

1. Non è prevista la cessione delle aree destinate a standard urbanistici, così come previste dalla scheda norma del Regolamento Urbanistico relativa al comparto 20 sub A, ma si procede alla monetizzazione delle stesse ai sensi della normativa vigente.
2. Il calcolo delle aree a standard è redatto sulla base della destinazione d'uso prevalente del fabbricato in oggetto, "direzionale".
3. L'importo della monetizzazione è determinato in riferimento alla superficie lorda pavimentata dell'edificio oggetto di intervento, secondo i criteri e i parametri stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

Verde

Per il sub-comparto A le aree a verde saranno private e seminate a prato e piantumate con le specie arboree previste negli elaborati di piano, 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

Il fabbricato dei sub-comparti A dovrà essere realizzato 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 l'edificio di sistemi a pannelli posizionati sopra la copertura in maniera da non essere visibili dall'intorno. Per il sub-comparto A ciò è reso possibile dalla conformazione della copertura prevista piana che ne impedisce la visibilità dal basso. Per il sub-comparto B ciò è reso possibile dalla conformazione della copertura prevista, con velette e/o parapetti laterali più alti del solaio di copertura, che ne impediscono la visibilità dal basso.

Art 14 - 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 dell'unità immobiliare. Potranno pertanto essere presentate, in fase di richiesta dei singoli Permessi di Costruire, soluzioni distributive interne diverse da quelle indicate negli elaborati progettuali della variante del PDR, così come 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;
- La modifica degli spazi esterni privati nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione della variante al PDR;
- Modifiche della sagoma degli edifici e delle finiture esterne, nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione della variante al 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;
- La costruzione di pergolati frangisole in corrispondenza delle aperture.

Art 15 - Insegne

Potranno essere realizzate insegne in conformità a quanto previsto nel regolamento edilizio e potrà essere collocato un totem a servizio dei sub-comparti, sempre che si armonizzi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenga l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono dà e verso l'acquedotto mediceo.

Art 16 - Fasi attuativa e gestionale del PDR

Fase attuativa:

Per il sub-comparto A è previsto un unico intervento.

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

- siano stati ultimati gli interventi previsti dal PDC 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 17 - 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.