

**COMUNE DI SAN GIULIANO TERME**  
*PROVINCIA DI PISA*

UBICAZIONE: SISTEMA AMBIENTALE GELLO ZONA “E” SOTTOZONA  
“E1” COMPRENDENTE EDIFICI SCHEDATI



***NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE***

***PUC***  
***sistema ambientale– “PODERE CAMPOLUNGO”***

PROPRIETA’: Soc. 4 S.r.l.

PROGETTISTI: Geom. Francesco Salani

**Febbraio 2022**



### **Art.1) FINALITA'**

Le presenti norme disciplinano e definiscono le trasformazioni del complesso edilizio oggetto del presente PUC.

Non sono ammesse varianti se non attraverso una nuova valutazione di compatibilità urbanistica e dei valori paesaggistici.

### **Art. 2) DESTINAZIONE D'USO**

E' da precisare che il PUC stabilisce che il complesso edilizio sia destinato a residenze con possibilità di adibire porzioni del medesimo ad attività turistico-ricettive.

Eventuali attività commerciali compatibili sono previste dal Regolamento Urbanistico, per il patrimonio edilizio esistente in zona agricola e perciò limitata ad attività commerciali inerenti la vendita di prodotti agricoli. Non sono ammesse attività direzionali.

### **Art. 3) PARAMETRI URBANISTICI**

Il Piano Attuativo è redatto nel rispetto delle NTA;

- **UMI 1:** SUL = mq. 734  
Altezza massima edificio ml 6,70
- **UMI 2:** SUL = mq. 209  
Altezza massima edificio ml 5,50

### **Art. 4 )ELABORATI SCRITTO-GRAFICI**

Allegati alla richiesta di Progetto Unitario

Norme Tecniche di Attuazione;

Norme Relative al restauro;

### **Art. 5) FABBRICATI**

Il Piano Particolareggiato definisce i parametri relativi ai fabbricati:

**UMI 1.-** recupero di fabbricato con destinazione residenziale **n° 230**

- l'altezza del fabbricato evidenziata nella tavola di progetto non è soggetta a variazioni, se non per l'inserimento di materiale coibente per il rispetto della normativa sul risparmio energetico ;
- n° 3 unità immobiliari
- sistemazione esterna attraverso la realizzazione di vialetti pedonali realizzati in laterizio, o cemento architettonico oppure con passi perduti , inseriti in un contesto di verde e alberature di varia natura.
- strada di accesso a tutto il complesso in stabilizzato cementato.

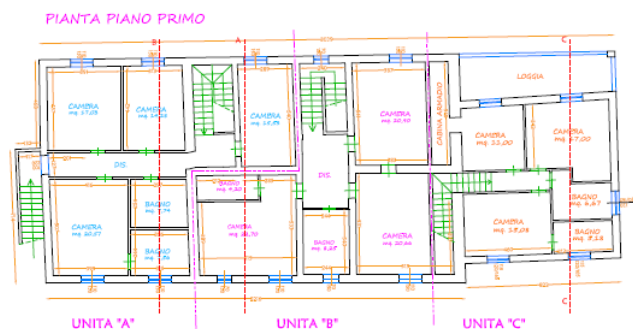
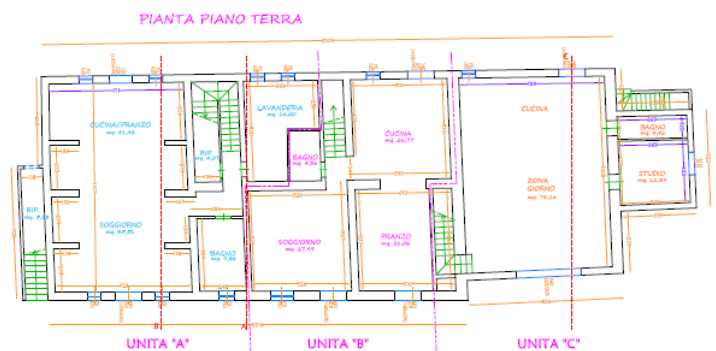
- ampio parcheggio inserito nel contesto in stabilizzato cementato, cemento architettonico o ghiaia con differenziazione di colore tra l'aia e il parcheggio.
- Realizzazione di strutture tipo Carport, posti nel resede comune, caratterizzati da altezze limitate e copertura leggermente inclinata, con possibilità di inserire impianti per la produzione di energia elettrica.
- Le distribuzioni interne potranno variare a seguito di Variante, i prospetti esterni dovranno rimanere inalterati salvo lievi modifiche di spostamento di aperture e finestre, andando comunque a ricercare la scansione del prospetto come dalle tavole allegate.

### Superfici U.I.

UNITA "A" mq. 284,00  
di cui mq. 31,00 adibiti a locali accessori

UNITA "B" mq. 223,70

UNITA "A" mq. 217,00  
di cui mq. 17,00 adibiti a locali accessori



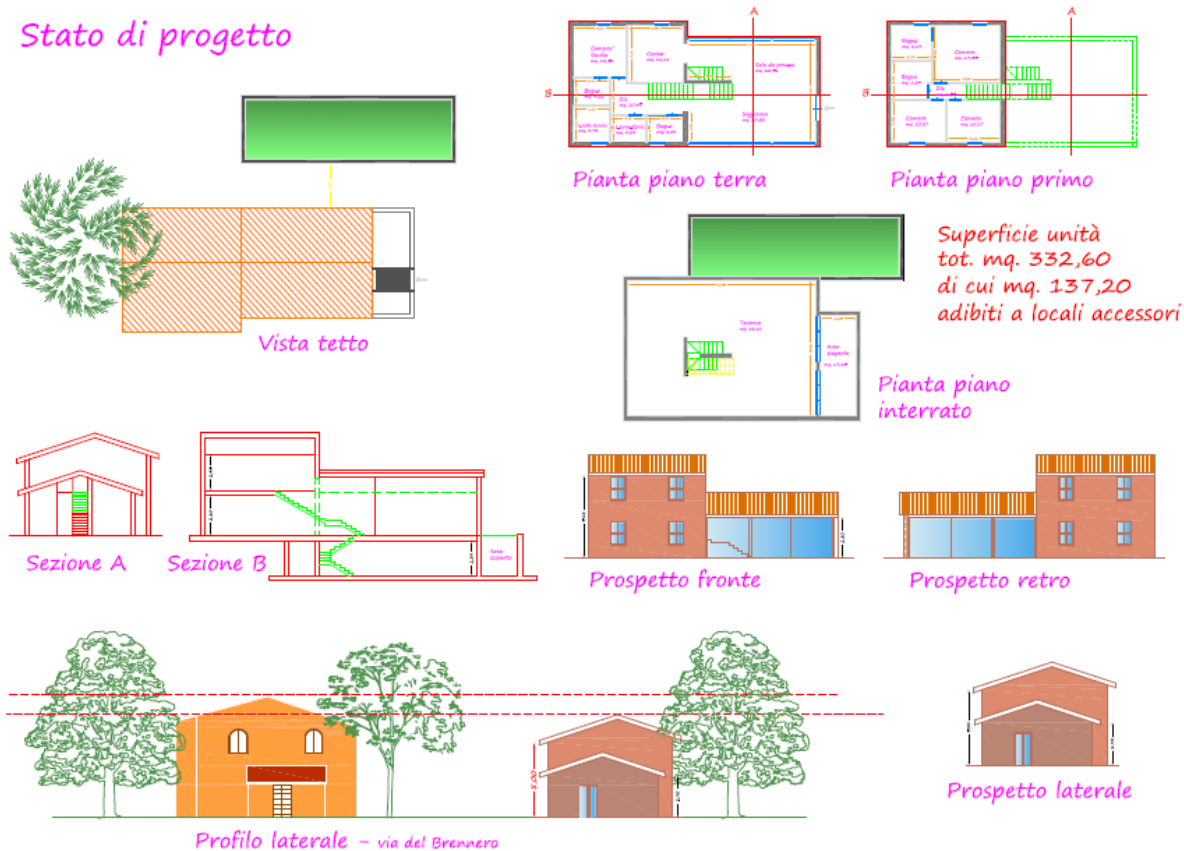
### **UMI 2.-** realizzazione di fabbricato con destinazione residenziale n° 414

- l'altezza viene evidenziata nella tavola di progetto.
- n° 1 unità immobiliari distribuita su due piani;
- Le distribuzioni interne potranno variare. I prospetti esterni potranno variare nella collocazione delle aperture, andando comunque a ricercare la scansione del prospetto come dalle tavole allegate.
- le dimensioni e la collocazione del fabbricato derivano dal rapporto con il fabbricato principale, ridimensionando l'intera struttura in base alle esigenze di destinazione e ridefinendo la sagoma in rapporto al fabbricato principale.

Il nuovo fabbricato è stato progettato reinterpretando l'architettura tipica rurale e dandone un'accezione moderna nelle finiture. Il fronte prospiciente l'aia ricorda il prospetto principale dell'altro fabbricato e ne richiama le proporzioni, la sagoma della copertura e la scansione delle aperture. Il prospetto è caratterizzato da ampie aperture a valorizzare la visuale verso la campagna aperta.

- Possibilità di realizzare locale interrato avente altezza interna netta di ml. 2,40 e con accesso da scala interna, realizzazione di vasche interrate per dare illuminazione al locale e realizzare giardini d'inverno.

### Stato di progetto



### Art. 6 ) FASI DI ATTUAZIONE, CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE A FINE LAVORI

L'attuazione del piano potrà avvenire attraverso la richiesta di un unico atto autorizzativo o due atti autorizzativi relativi ad ogni UMI.

La realizzazione della UMI n° 2 è subordinata alla realizzazione della UMI n° 1.

### Art. 7 ) CATEGORIE D'INTERVENTO, MATERIALI E TECNOLOGIE NELLA FASE DI ATTUAZIONE ED IN FASE DI GESTIONE

#### In fase di attuazione.

La categoria d'intervento prevista per il fabbricato principale è legata al restauro "R";

la necessità di interventi diversificati per porzioni del fabbricato, consentono di individuare alcune sottocategorie connesse alla ristrutturazione edilizia, che si sovrappongono e in alcuni casi superano il limite contenuto all'interno della categoria del restauro legato alla categoria D2.3:

D2.3 “ristrutturazione edilizia all’interno della volumetria esistente”, per l’immobile principale, con possibilità di inserimento di nuove aperture per l’adeguamento igienico - sanitario dei locali interni.

Cambio della destinazione d’uso di locali e/o unità immobiliari attualmente destinati ad altri usi in destinazione d’uso residenziale.

- Tale intervento é ammesso purché compatibile con la tipologia dell’edificio e finalizzato al superamento delle condizioni di degrado.

Lievi incrementi una tantum per il completamento tipologico del fabbricato principale

E.2 “mantenimento del rapporto con l’edificio principale attraverso un sistema di relazione fortemente identificato a che determini un valore architettonico e paesaggistico d’insieme. Intervento subordinato a PUC unitamente all’edificio 230”, per il fabbricato secondario di nuova realizzazione;

Per l’adattamento alle vigenti Norme in materia Antisismica e Risparmio Energetico, gli interventi saranno finalizzati ad un “adeguamento sismico”

i materiali e le tecnologie da impiegare nella costruzione dovranno rispettare le caratteristiche costruttive della tradizione toscana e dei fabbricati limitrofi all’area oggetto d’intervento e dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- eventuali strutture portanti metalliche od elementi strutturali realizzati in c.a. non potranno essere lasciati a vista, tranne elementi architettonici caratterizzanti la struttura (colonne ect.);
- le murature intonacate potranno essere colorate mediante l’applicazione di intonaci a base di grassello di calce premiscelato con terre naturali coloranti o l’applicazione di tinteggiature a base “ calce” o “silicati”;
- le falde del tetto dovranno essere integrate con manto di copertura in laterizio. Al fine di un adeguamento alle normative vigenti in materia di dispersione termica, il solaio di copertura potrà essere integrato con un pannello coibente ed una guaina in elastomero bituminoso impermeabilizzante;
- i canali di gronda e pluviali dovranno essere in lamiera di rame;
- gli infissi del fabbricato principale, saranno in legno, senza l’utilizzo di persiane, con oscuramento interno;
- per la realizzazione di pergolati, la struttura portante dovrà essere realizzata in legno;
- le coloriture degli edifici dovranno essere concordate con l’ufficio tecnico comunale;
- per le pavimentazioni delle sedi viarie si utilizzerà stabilizzato cementato o pavimentazioni in ghiaia, mentre i vialetti pedonali verranno realizzati in laterizio o cemento architettonico;
- per il fabbricato oggetto di ristrutturazione, è previsto un adeguamento sismico, pertanto, ove possibile, i solai verranno recuperati, mentre eventuali nuove realizzazioni verranno realizzate in analogia alle esistenti (orditura portante in legno e scempiato di mezzane in cotto)
- La trasformazione delle aree esterne al fabbricato sarà attuata secondo l’elaborato grafico per quanto concerne la consistenza e la tipologia delle opere di sistemazione paesaggistica.
- È ammessa la possibilità di inserire arredi da giardino, quali annessi pertinenziali purché limitati nelle dimensioni di ml. 3,00 \* 3,00, altezza massima ml. 2,20, realizzati con materiale ligneo e copertura inclinata. Detti manufatti potranno essere realizzati nei resedi retrostanti i fronti principali dei fabbricati. È ammessa la collocazione di gazebo e pergolati nei limiti imposti dal vigente RE.

- Ai fini di una caratterizzazione del contesto paesaggistico e l'individuazione di percorsi ed accessi, porzioni delle recinzioni pertinenziali potranno essere realizzate in muratura intonacata o rivestita con elementi metallici, quali acciaio tipo "Corten".
- nei resedi di pertinenza potrà essere posizionata una piscina, progettata in completa mimesi con il territorio circostante.

UMI2: E.2 "mantenimento del rapporto con l'edificio principale attraverso un sistema di relazione fortemente identificato a che determini un valore architettonico e paesaggistico d'insieme. Intervento subordinato a PUC unitamente all'edificio 230", per il fabbricato secondario di nuova realizzazione;

Per l'adattamento alle vigenti Norme in materia Antisismica e Risparmio Energetico, gli interventi saranno finalizzati ad un "adeguamento sismico"

### **In fase di gestione.**

In fase di gestione dell'immobile la categoria d'intervento prevista è il restauro "R"; Saranno ammessi interventi atti alla conservazione dell'immobile attraverso interventi di manutenzione ordinaria "MO", e straordinaria "MS", ed adeguamenti degli impianti tecnologici ed altro, od atti alla eliminazione delle barriere architettoniche. In relazione alle pertinenze esterne potranno essere effettuati lavori manutentivi, in particolare in riferimento alle viabilità, parcheggi, etc... di cui potranno essere modificati i materiali di finitura previa approvazione da parte degli Enti competenti.

## **Art. 8) PARCHEGGI e STANDARD URBANISTICI**

### **Legge n° 122 del 24 marzo 1989**

#### **PARCHEGGI RICHIESTI**

Come da Regolamento Edilizio Unificato, nel caso di Ristrutturazione edilizia, devono essere garantiti due posti auto di dimensioni non inferiori a ml 2,50x 5,00 per ogni unità immobiliare.

Nello stato di progetto si hanno 4 unità immobiliari quindi devono essere garantiti 8 posti auto.

Tot. posti auto 8 < 12 posti auto previsti dallo stato di progetto.

- Come da legge "Tognoli" n.122/1989, per ogni 10 mc di volume realizzato, è necessario destinare 1 mq di superficie a parcheggio.

"Ogni 10 mc di volume ==> 1 mq di parcheggio"

Nello stato di progetto il volume dell'edificio è di mc. 3.470, è necessario destinare mc. 347 alla costruzione di parcheggi.

Tot. mq. 347 < 593 mq. previsti dallo stato di progetto.

## **Art. 9) AREE ESTERNE E VERDE PRIVATO**

Sono ammesse le trasformazioni previste dal piano strutturale per questa zona (Zona Agricola ordinaria) e la cui validità permane anche in seguito al piano di recupero.

Gli interventi di seguito specificati sono quelli degli spazi esterni individuati nel progetto di sistemazione a verde.

La trasformazione delle aree esterne del fabbricato sarà attuata secondo l'elaborato grafico per quanto concerne la consistenza e la tipologia delle opere di sistemazione paesaggistica.

### Sono inoltre ammessi:

- 1 - interventi di recupero e nuovo assetto degli spazi esterni effettuati in funzione della destinazione del fabbricato, tenendo conto della compatibilità ambientale, paesaggistica, storica ed ecologica con il sistema circostante; gli elementi introdotti dovranno preferenzialmente essere uniformati al reticolo logico derivante dai segni dell'originaria "aia", sistemazioni ambientali ed arboree presistenti;
- 2 - la realizzazione e la manutenzione di strade poderali, elementi viari e spazi di sosta esterni; tali opere dovranno essere realizzate con materiali esteticamente consoni all'aspetto rurale dell'area;
- 3 - la realizzazione e la manutenzione di reti tecnologiche, quali acquedotti, fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, e simili, minimizzando per quanto possibile l'impatto estetico del loro inserimento nel contesto agricolo. Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, opere di regimazione idraulica e simili dovranno essere relazionate al contesto circostante, adeguandosi nell'andamento alle preesistenze territoriali degne di mantenimento;
- 4 - l'introduzione di elementi vegetali atti a suddividere gli spazi, preferibilmente in forma di alberature in filare (o comunque relazionate da allineamenti logici), siepi miste ed di aspetto informale. Nel caso delle alberature saranno preferite essenze autoctone tipiche di questo contesto ambientale, o naturalizzate da lungo tempo. Potrà essere ammesso per l'utilizzazione di piante arbustive o erbacee perenni un maggior grado di libertà, specie nelle aree visivamente meno relazionate con il paesaggio circostante.
- 5 - l'introduzione di aree a tappeto erboso o prato naturale, irriguo o asciutto.
- 6 - l'inserimento di strutture "pergolate" in aderenza ai fabbricati realizzate in materiale ligneo metallico avente per larghezza massima i fronti dei fabbricati ed una profondità massima di ml. 3,50.
- 7 - l'inserimento nei singoli resedi di pertinenza delle unità immobiliari di annessi da giardino in legno, con copertura inclinata, delle dimensioni massime di ml. 3,00 x 3,00 ed altezza massima di ml. 2,20.
- 8 - l'inserimento di porzioni in muratura e delimitazione di accessi e percorsi, realizzati con muratura intonacata o rivestita in metallo tipo "Acciaio Corten"
- 9 - tutto quanto descritto viene definito come riportato nel progetto di sistemazione degli spazi esterni

### E' fatto obbligo di:

- a) Mantenere e recuperare manufatti ed opere legate all'assetto agricolo dell'area (eventuali lavatoi, pavimentazioni sopravvissute, muretti, strutture etc.).
- b) Mantenere le alberature esistenti sul sito originario, intervenendo ove necessario con le opportune operazioni di corretta gestione agronomica.
- c) Mantenere una corretta possibilità di lettura del fabbricato principale a partire dai punti vista più rilevanti, quali accessi, viabilità esterna, etc.

- d) Progettare e realizzare gli spazi esterni in funzione della successiva manutenzione, tenendo conto delle necessità agronomiche ed ambientali delle singole specie e della loro corretta collocazione.

#### **Art. 10) ILLUMINAZIONE ESTERNE**

L'area di pertinenza dei fabbricati per lo svolgimento delle funzioni assegnate potrà essere interamente illuminata sia per consentire un facile accesso ed una facile fruizione delle funzioni legate ai percorsi, Aree a verde, etc... sia per porre in evidenza i fabbricati e le pertinenze.

L'impianto di illuminazione potrà essere *compartimentato* in modo da essere utilizzato per settori funzionali quali ad esempio, l'area di accesso, il parcheggio, il verde, i fabbricati etc...

L'impatto visivo illuminante dovrà essere totalmente attenuato ricreando artificialmente l'illuminazione naturale della luce lunare. Per questo motivo si predilige l'utilizzo di apparecchi con lampade a luce "gialla" ed un tipo di illuminazione prevalentemente radente al suolo e mai diretta verso le strutture.

Trattandosi di un contesto rurale l'effetto sarà caratterizzato dalla prevalenza di zone d'ombra create dal riverbero dell'illuminazione" di tipo naturale" contestualizzata all'ambiente. Anche l'impatto visivo dei corpi illuminanti sarà attenuato inserendo i medesimi all'interno delle bordature arbustive, etc...

Le aree che necessitano maggiormente di essere "segnalate" ed illuminate sono quelle inerenti la viabilità ed i parcheggi. La soluzione privilegiante è quella di inserire corpi illuminanti su palo con luce diretta a terra. Questa porzione di impianto potrà essere collegata a sensori di accensione di tipo volumetrico controllati direttamente dall'accesso dei mezzi o pedoni.

Per i percorsi interni si predilige l'utilizzo di apparecchi di segnalazione a terra, anche del tipo a *led*, che consentono di individuare le pavimentazioni senza illuminare le aree limitrofe. In facciata verranno posti apparecchi in prossimità degli ingressi a condizione dell'uniformità globale.

#### **Art. 11) RECINZIONI ED ACCESSI**

E' ammessa la delimitazione del lotto di proprietà privata, attraverso la realizzazione di recinzioni metalliche con interposte siepi arbustive.

In ingresso alla viabilità sarà possibile apporre un cancello metallico ancorato a colonne in muratura intonacata. Il cancello potrà essere automatizzato.

È previsto l'inserimento di porzioni in muratura e delimitazione di accessi e percorsi, realizzati con muratura intonacata o rivestita in metallo tipo "Acciaio Corten"

Per quanto non previsto dalla presenti Norme si fa riferimento agli elaborati grafici, parte integrante delle medesime.

#### **Art. 12) BARRIERE ARCHITETTONICHE**

I progetti delle opere di urbanizzazione ed i progetti architettonici, sia degli spazi esterni 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 e renderne fruibile l'utilizzo da parte di persone con ridotta od impedita capacità motoria.



## **Art. 13) SUPERFICI PERMEABILI**

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

## **Art. 14) CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

### art. 42 - rispetto idrico

I progetti esecutivi dovranno prevedere la realizzazione di impianti di approvvigionamenti idrico duali tra uso potabile ed altri usi attraverso, ad esempio, il recupero delle acque meteoriche o l'utilizzo di acque estratte dai canali limitrofi, in modo da razionalizzare i consumi delle risorse idriche onde riservare le acque di migliore qualità al consumo umano.

### art. 43 – rete fognaria e di depurazione

La zona ove è ubicato il terreno non risulta urbanizzata e pertanto provvista di impianto stradale per lo smaltimento dei reflui collegato all'impianto di depurazione consortile denominato S. Jacopo. Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di impianti autonomi di depurazione con smaltimento dei reflui attraverso fitodepurazione o smaltimento in acque superficiali previo trattamento in filtro percolatore.

### art. 44 – inquinamento da traffico veicolare

Il progetto prevede nuovi insediamenti residenziale ma si ritiene vista l'ubicazione dell'immobile in prossimità con la via del Brennero, che il traffico veicolare non crei un incremento insostenibile per la zona, vista la realizzazione dei parcheggi all'interno della struttura.

### art. 46 – riduzione dell'uso dei combustibili fossili per il riscaldamento

I fabbricati dovranno essere realizzati nel rispetto della vigente normativa tecnica in materia di isolamento termico e risparmio energetico.

## **Art. 15 ) VALUTAZIONE DELLA CONFORMITA' AGLI STRUMENTI URBANISTICI e NORME RELATIVE AL RESTAURO**

Le valutazioni espresse nella conformità del progetto agli strumenti territoriali, portano alla conclusione che l'impatto ambientale prodotto dal piano attuativo in fase di regime e' del tutto ininfluenza, mentre in fase costruttiva risulta ampiamente sostenibile per l'ambiente, attuando le direttive di seguito riportate.

Risultano garantiti l'approvvigionamento idrico, la depurazione delle acque la difesa del suolo; l'insediamento e' garantito dal rischio di inondazione e frana.

Lo smaltimento dei rifiuti e' garantito dal servizio "comunale".

Risultano a norma gli impianti di energia, di gas-metano e le linee telefoniche.

La viabilità veicolare e' ridotta al solo uso dei parcheggi pertinenziali.

Per la mobilità pubblica, (mezzi pubblici di trasporto), resta a garanzia il sistema attuale, ove il mezzo pubblico comunale transita lungo la via S.S. del Brennero, con fermata in Località Palazzetto. Per quanto espresso, si ritiene che l'intervento di piano attuativo sia del tutto sostenibile per il contesto nel quale viene a calarsi.

Quanto sopra è rilevabile dalle "conformità del progetto agli strumenti territoriali ", che comunque costituisce parte integrante delle presenti N.T.A.

Le "Norme relative al Restauro" sono dirette a fornire gli strumenti operativi di base per l'impostazione dell'intervento di restauro e risanamento conservativo del Podere "Campolungo", in modo da assicurarne la conservazione fisica in rapporto alle esigenze di adeguamento e alle necessità d'uso attuali, dette Norme costituiscono parte integrante delle presenti N.T.A.

#### **Art. 16) NORME FINALI**

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