

Comune di San Giuliano Terme (PI)

PIANO PARTICOLAREGGIATO U.T.O.E. n.22 COMPARTO 2 – PONTELUNGO

Approvato con Delibera Consiglio Comunale n.33 del 03.07.2013

**Convenzionato in data 31.07.2017 e successivo atto integrativo di Delibera della
Giunta Comunale n.14 del 01.02.2022**

PERMESSO DI COSTRUIRE

**Progetto per la realizzazione di un nuovo edificio commerciale destinato a G.S.V.
non alimentare - Centro Commerciale.**

COMPARTO 2 – Lotto Funzionale Sub b – UMI 2b

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Sommario

1.Premessa	3
2.Localizzazione dell'intervento	5
3.Previsioni urbanistiche	6
4. Masterplan di intervento	13
5.Descrizione dell'intervento	15
5.1 Attività e aspetti distributivi	15
5.2 Strutture, materiali e colori	17
5.3 Aree esterne	19
5.4 Superamento barriere architettoniche	21
5.5 Superfici commerciali	23
6.Rispondenza del progetto alle previsioni dell'allegato 1A – PIANO OPERATIVO COMUNALE U.T.O.E. n.22 PONTELUNGO – SCHEDA NORMA del Comparto n.2	26

T

1.Premessa

L'intervento in oggetto rientra all'interno di una previsione di trasformazione dell'area in oggetto secondo quanto definito dall'allegato 1A del Piano Operativo Comunale e classificata nell'U.T.OE. n.22 Pontelungo – Scheda Norma del Comparto n.2.

La società a responsabilità limitata Il Poggino s.r.l. ha la piena ed esclusiva proprietà di un compendio immobiliare ubicato in Comune di San Giuliano Terme (PI), frazione Madonna dell'Acqua.

Le principali linee guida per l'attuazione di tale sviluppo sono state definite all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata, esteso a tutto il comparto U.T.O.E. n.22 Pontelungo – Comparto n.2, approvato con Delibera Consiglio Comunale n.33 del 03.07.2013 e convenzionato in data 31.07.2017 e successivo atto integrativo di Delibera della Giunta Comunale n.14 del 01.02.2022. Il suddetto Piano Particolareggiato è attuato secondo due lotti funzionali Sub a e Sub b, che come da NTA Art. 4 – Utilizzazione delle aree, avviene mediante progetti esecutivi riferiti alle singole zone del Piano e attuato mediante Permesso di Costruire riferito a singole zone o parti di esse. Il processo di attuazione all'interno delle singole UMI e/o comparti come da specifica sempre del medesimo articolo delle NTA è stato attuato mediante la presentazione preliminare di un masterplan coordinato delle UMI, e dei relativi interventi edilizi in relazione alle opere di urbanizzazione. Il Piano Particolareggiato persegue una progettazione organica che può essere attuata attraverso fasi differenziate tra loro interagenti e connesse con le opere di urbanizzazione, gli standards ed i servizi complementari stabiliti dall'applicazione delle NTA del Piano.

Al fine di una corretta attuazione degli interventi, come da Art. 5 – Edificazione dei sub-comparti, il processo di Piano Particolareggiato dovrà essere programmato relazionando le fasi di edificazione coerentemente alle opere di urbanizzazione. In particolare il Piano Particolareggiato evidenzia la possibilità di articolazione del comparto in due sub-comparti funzionali:

- Il Sub. A finalizzato prevalentemente per destinazione commerciale, direzionale, residenziale specialistico, ricettivo e servizi di interesse generale; residenziale (per il recupero dei volumi residenziali esistenti nell'area).

Al fine della coerenza con le disposizioni di sicurezza idraulica stabilite dal Pai deliberato dall'Autorità di Bacino del Fiume Serchio, la trasformazione prevista negli elaborati del Piano Particolareggiato per il sub comparto A è sospesa fatte salve le procedure previste dalle nuove norme introdotte.

- Il Sub. B finalizzato prevalentemente per destinazione commerciale, direzionale, ricettivo e servizi di interesse generale.

La programmazione degli interventi stabiliti dal Piano Particolareggiato potrà essere attuata attraverso sub-comparti funzionali con possibilità di disarticolazione in unità minime di intervento funzionali e funzionanti.

La complessità dell'intervento e la specificità dell'edilizia sperimentale, che caratterizzano la proposta progettuale, relazionate al periodo temporale di realizzazione, determinano la opportunità di perseguire una progettazione evolutiva anche in relazione alla progressiva innovazione delle tecnologie per l'ecosostenibilità/modelli di abitare.

In sede di rilascio del permesso di costruire, saranno consentite soluzioni morfologiche e tipologiche con aggregazioni o suddivisioni della superficie fondiaria dei lotti edificabili delle singole UMI nel rispetto dell'impostazione del Piano Particolareggiato, delle destinazioni consentite e della superficie massima ammissibile all'interno del "comparto" (sub comparti-UMI).

Tali adeguamenti e variazioni non costituiranno variante al Piano Particolareggiato.

Il Sub B come da Convenzione è stato suddiviso in tre UMI funzionali e funzionanti; la UMI 1b oggetto di precedente Permesso di Costruire relativamente alle opere di urbanizzazione definite dalla convenzione e dal successivo atto integrativo; **la UMI 2b per la realizzazione di un edificio commerciale pluri frazionato con caratteristiche di Grande Struttura di Vendita oggetto della presente richiesta di Permesso di Costruire.** ed infine la UMI 3b la realizzazione di un edificio commerciale dedicato principalmente al food per trasferimento di licenza esistente sul territorio comunale con caratteristiche di Grande Struttura di Vendita.

2. Localizzazione dell'intervento

L'area d'intervento, ovvero la UMI 2b del Sub Comparto B, si trova all'interno dell'U.T.O.E. n.22 Pontelungo – Comparto n.2 che ha una superficie complessiva, di 144.115 mq, mentre il Sub Comparto B ha una superficie complessiva di 84.430 mq, dei quali 18.152 mq destinati alla superficie fondiaria della UMI 2b, oggetto della presente richiesta di Permesso di Costruire. L'intero comparto si colloca tra via Aurelia a Nord e ad Est, l'antifosso di Canova a Ovest e la linea ferroviaria Pisa – Genova sulla direttrice Sud-Ovest. e la futura variante Aurelia.

Nello specifico la UMI 2b confina a Nord con la umi 1b destinata alle opere di urbanizzazione da realizzarsi come standard, a Ovest con la UMI 3b, a Est con la Statale Aurelia e a Sud con l'antifosso di Canova.



3.Previsioni urbanistiche

Il Piano Operativo Comunale vigente, nell'estratto Allegato 1A classifica l'area all'interno dell'U.T.O.E. n.22 PONTELUNGO – con la relativa Scheda Norma del comparto n.2.

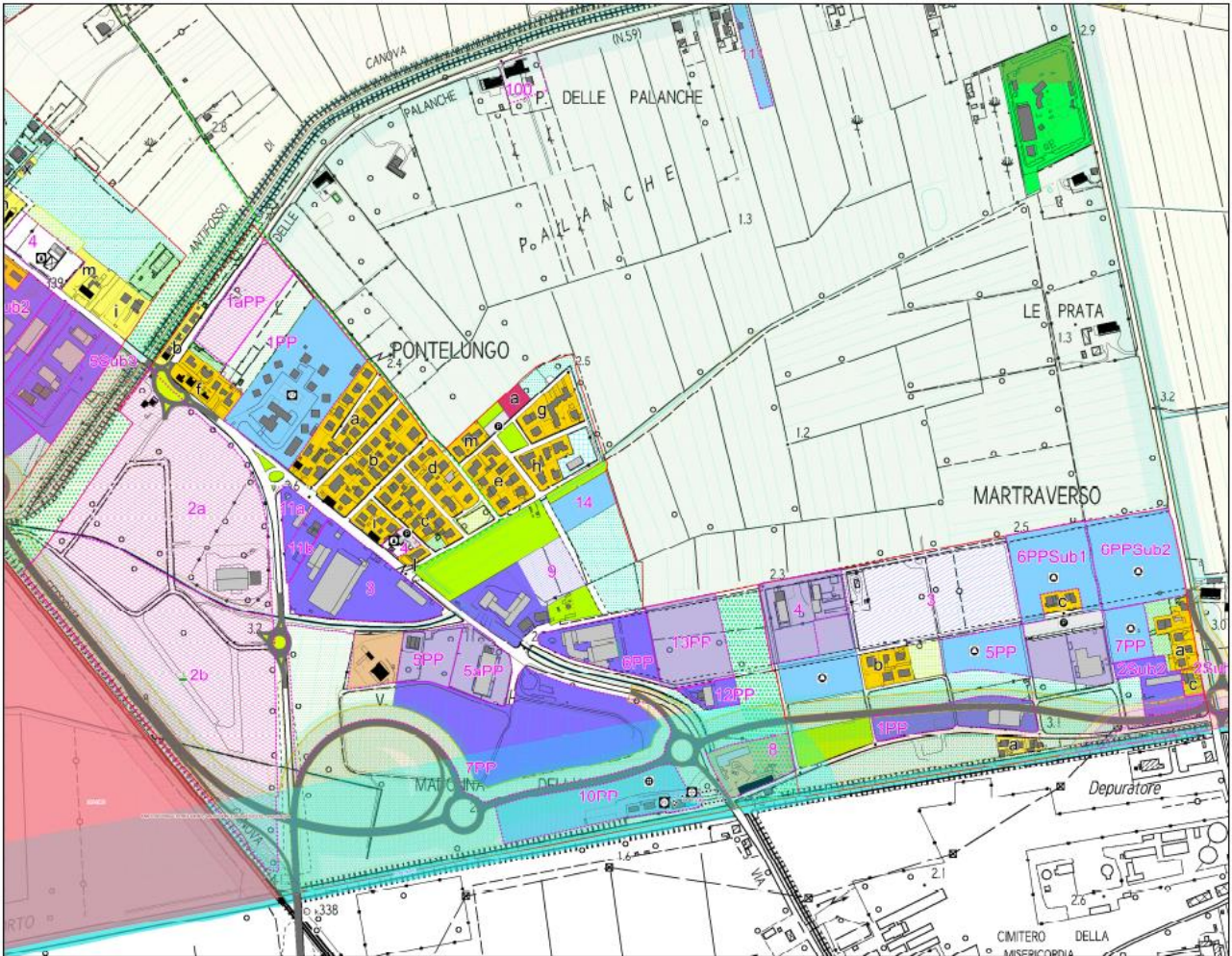
Di seguito si riporta quanto previsto dalla normativa vigente per l'U.T.O.E. n.22 PONTELUNGO – Scheda Norma del comparto n.2.

U.T.O.E. n. 22 PONTELUNGO	SCHEDA NORMA del comparto n. 2	
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Comparto a destinazione mista Opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest – est (F7)	
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata esteso a tutto il comparto; il Piano potrà essere attuato secondo due lotti funzionali di seguito denominati Sub a e Sub b	
3. <i>Parametri urbanistici</i>	Superficie dell'area: 144.115 mq	Volume esistente: 13.506 mc
4. <i>Funzioni ammesse</i>	Commerciale / direzionale / servizi di interesse generale / residenziale specialistico. Sub a: residenziale specialistico, commerciale, direzionale, recettivo, servizi di interesse generale. Sub b: commerciale e direzionale, recettivo, servizi di interesse generale, per una superficie utile totale di 17.200 mq.	
5. <i>Interventi ammessi</i>	<p>Gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Volume massimo ammissibile 120.000 mc - Sc: 20% della superficie territoriale <p>È ammesso inoltre il recupero dei volumi residenziali esistenti attraverso interventi di demolizione e ricostruzione . Le superfici totali utili complessive sono così articolate:</p> <p>Sub a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenziale specialistico per una superficie utile max di 14.000 mq. Potranno essere ritrovati volumi da destinarsi a PEEP per un volume massimo di 13.000 mc.(mq 4.350 di s.u.) - recupero volume esistente 1.000 mq di s.u. - commerciale, direzionale, recettivo, servizi di interesse generale per una superficie utile max di mq 3900 . <p>Sub b :</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie utile complessiva mq 17.200, così ripartito : - superfici commerciali aventi le caratteristiche di grande struttura di vendita mq 13.200 – (superficie di vendita mq 11.100 magazzini mq 2100) - servizi alle superfici commerciali mq 2000 - superfici direzionali mq 2.000 - le destinazioni recettive e servizi di interesse generale potranno essere realizzate all'interno delle quote dimensionali assentite. <p>L'intervento può prevedere la localizzazione di grande struttura di vendita alimentare derivata dal trasferimento di attività esistente. H massima = mt 9.00 ad eccezione di parti necessarie alla definizione architettonica del complesso (collegamenti verticali / elementi necessari al funzionamento energetico degli edifici ed al soddisfacimento dei requisiti di sicurezza). L'altezza massima è riferita alla quota di salvaguardia idraulica. L'altezza massima dovrà essere valutata in sede progettuale per le relazioni con le componenti paesaggistiche attuali . La volumetria dovrà essere calcolata in riferimento al parametro di altezza virtuale (HV) di seguito definito:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività commerciali HV =4.50 mt - sale per spettacoli ed attività pubbliche Hv = 4,50 mt - attività direzionali Hv = 3,50 mt - attività turistico recettive, residenziale specialistico Hv = 3,50 	

	Qualora gli edifici realizzati con il PP siano successivamente interessati da variazioni di destinazione d'uso , le volumetrie virtuali dovranno essere ricondotte ai volumi effettivi risultanti dal calcolo delle effettive dimensioni realizzate.
6. Standard urbanistici	Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni; in ogni caso tali spazi non potranno essere inferiori a: Verde Pubblico: 14.000 mq, di cui 4.000 nel Sub a e 10.000 nel Sub b Parcheggi Pubblici e di uso pubblico 21.000 mq di cui 4.000 nel Sub a e 17.000 nel Sub b ; Parcheggi pertinenziali e di relazione come da legislazione vigente. Le aree a verde individuate come zona F7 concorrono alla quantificazione della dotazione complessiva di Verde Pubblico . Esse dovranno essere trasformate compatibilmente con le disposizioni dell'articolo 24 comma 10 delle NTA del RU .
7. Condizioni alla trasformazione	L'attuazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione delle infrastrutture di accesso ai singoli comparti - Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione - Piano di bacino del Fiume Serchio - Sospensione delle previsioni del sub- comparto A e la realizzazione nello stesso sub-A di opere idrauliche correlate destinate alla laminazione delle acque come evidenziato nella documentazione tecnica relativa (parere AdB Serchio del 13.03.2013 prot. n° 9974) - Misure di mitigazione e prescrizioni contenute nell'Allegato A5 alla deliberazione CC 86/2014 - Misure di mitigazione e prescrizioni derivanti dalla conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS e contenute nel relativo Documento conclusivo.
8. Vincoli sovraordinati	- Legge 285/92 fasce di rispetto viabilità - Articolo 48 NTA
9. orientamenti per la formazione del progetto	Il Piano Particolareggiato si pone come obiettivo la riqualificazione urbanistica complessiva dell'area attraverso: a) la realizzazione di un tessuto urbano complesso ed articolato, organizzato in rapporto al sistema delle aree pubbliche e degli spazi aperti, e relazionato all'insediamento esistente in modo da conferire "qualità urbana" ad un contesto oggi degradato; b) la localizzazione di funzioni qualificate e di servizi ed attrezzature di interesse generale, capaci di interessare bacini di utenza anche di livello sovracomunale e valorizzare la posizione di nodalità dell'area rispetto al sistema della viabilità territoriale; c) la realizzazione di ampie aree a verde attrezzato di uso collettivo con funzione di riqualificazione ambientale, elemento connettivo delle diverse parti dell'insediamento, filtro e protezione nei confronti della viabilità di scorrimento. Il progetto dovrà prevedere l'articolazione dell'area in due zone a diversa caratterizzazione funzionale e tipologica: Sub a: - una zona a prevalente destinazione residenziale specialistica, nella parte nord est dell'area in prossimità dell'attuale tracciato della SS Aurelia, caratterizzata da una struttura regolare del tessuto

	<p>e da assialità ed allineamenti tali da instaurare relazioni con l'insediamento esistente;</p> <p>Sub b:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'altra zona a destinazione terziaria (direzionale, commerciale, ricettivo, servizi), nella parte sud ovest del comparto, organizzata intorno ad un complesso urbanistico plurifunzionale in diretto rapporto con la viabilità di carattere territoriale. <p>Le due zone dovranno essere organicamente relazionate attraverso un ampio sistema di spazi verdi che abbia la duplice funzione di elemento di connessione degli spazi urbanizzati ed elemento di filtro e protezione nei confronti della viabilità di scorrimento in coerenza con la compresenza di una GSV.</p> <p>Dovranno essere contestualmente valorizzati i corsi d'acqua esistenti, che potranno assumere un ruolo di riferimento nell'articolazione degli spazi aperti e delle sistemazioni a verde.</p> <p>Per l'edificato residenziale sono ammesse tipologie differenziate (in linea, a schiera, isolata) purché associate ed integrate tra loro a formare un tessuto dotato di caratteristiche e qualità urbane; l'altezza massima consentita è 7,5 m.</p> <p>Gli edifici specialistici dovranno adottare tipologie differenziate in rapporto non solamente alla funzione specifica da assolvere ma anche al loro eventuale ruolo nella definizione gerarchica degli spazi e degli assi visuali. In questa logica, dovrà essere privilegiata una articolazione tipologicamente e formalmente complessa degli spazi e dei corpi edilizi evitando la semplice giustapposizione seriale.</p> <p>L'altezza massima consentita è 9 mt; in sede di progetto potranno essere ammesse eccezioni per singoli edifici o porzioni di edificio se funzionali alla definizione architettonica e formale del complesso urbanistico-</p> <p>Prescrizioni derivanti dal processo di verifica assoggettabilità a VAS (Allegato 5 deliberazione CC/86- 2014):</p> <p>1. Componenti paesaggistiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al fine di mitigare gli effetti, anche visivi, indotti dalle trasformazioni sul paesaggio, gli strumenti di pianificazione territoriale prevedranno idonee fasce di rispetto costituite da alberature e/o vegetazioni autoctone; - in particolare devono essere tutelate le visuali dalla S.S Aurelia verso il Parco anche attraverso una differente articolazione dei volumi ed altezze della GSV; - L'articolazione planivolumetrica complessiva del Comparto deve essere coerente con il contesto territoriale e insediativo della limitrofa frazione di Madonna dell'Acqua - dovrà essere posta attenzione all'impatto paesaggistico delle opere poiché si collocano lungo la strada che introduce al nucleo urbano di Pisa e dalla quale più avanti si percepisce lo skyline del centro storico e dell'area monumentale di Piazza del Duomo; - si dovrà tenere conto della presenza del Fiume Morto e della relativa fascia di tutela (150 m per ciascuna sponda) che si trovano in prossimità dell'area di intervento; - sarà posta particolare attenzione al corretto inserimento paesaggistico della struttura in progetto tenendo conto che la zona di intervento è contermina alla zona Parco tutelata ai sensi del
--	--

	<p>D.M. 10/04/1952 e del D.M. 17/07/1985;</p> <p>- Verifica di coerenza rispetto alle prescrizioni relative ai beni paesaggistici con particolare riferimento alle direttive e prescrizioni di cui all'articolo 8 Allegato 8D del Piano Paesaggistico approvato .</p> <p>2. Opere Infrastrutturali</p> <p>- nell'attuazione delle previsioni oggetto del Piano Particolareggiato, il Comune valuterà opportunamente i tempi e le modalità di realizzazione delle opere infrastrutturali previste, al fine di garantire la funzionalità della rete locale;</p> <p>- poiché la zona di intervento è ubicata in prossimità dell'intersezione tra la S.S.1 Aurelia e la S.P.59 delle Palanche, i successivi livelli progettuali dovranno incrementare gli studi esistenti con rilevazioni rispetto agli attuali studi sui flussi di traffico indotti dalle nuove opere sulla predetta strada provinciale e sottoposti a preventiva autorizzazione;</p> <p>3. Impianti tecnici</p> <p>- dovrà essere posta particolare attenzione al dimensionamento dell'impianto di depurazione degli scarichi idrici, vista la criticità emersa. Le acque meteoriche non saranno trattate dal suddetto impianto e saranno gestite separatamente a norma di legge;</p> <p>4. Componente Atmosfera</p> <p>Gli atti di pianificazione territoriale a livello comunale, in coerenza con il PRQA (Piano regionale per la qualità dell'Aria ambiente, in fase di predisposizione) dovranno essere finalizzati a preservare la risorsa aria. In attesa dell'approvazione del PRQA lo strumento di programmazione regionale è il PRRM (Piano regionale di risanamento e mantenimento della qualità ambiente) ai sensi della L.R.9/2010.</p> <p>5. Componente Energia</p> <p>Vengono elencate le principali voci di riferimento per la progettazione dell'edificio:</p> <p>- progressiva riduzione fonti fossili + problemi climalteranti</p> <p>Obiettivi di abbattimento consumi e moltiplicazione energia da rinnovabili</p> <p>Meccanismi individuati (in ambito Europeo , nazionale , regionale) per perseguire gli obiettivi succitati:</p> <p>Meccanismi per edilizia sostenibile</p> <p>Meccanismi per la realizzazione delle Infrastrutture energetiche</p> <p>- in base allo scenario di riferimento e al PAER in fase di predisposizione, lo strumento comunale non deve operare tramite divieti specifici all'istallazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile. Lo strumento comunale può fornire indicazioni e dettare modalità di inserimento che gli impianti dovranno rispettare.</p> <p>6. Componente Rumore</p> <p>Si prende atto di quanto evidenziato nella relazione previsionale di clima acustico presentata facendo presente in proposito la necessità di adottare gli interventi di mitigazione necessari al fine di rendere compatibili le nuove strutture previste con il clima acustico.</p> <p>7. Componente radiazioni non ionizzanti e ionizzanti</p> <p>Inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza – fasce di rispetto elettrodotti Le sottoelencate raccomandazioni non</p>
--	--



4. Masterplan di intervento

La proposta progettuale presentata come atto integrativo della Convenzione approvato con Delibera della Giunta Comunale n.14 del 01.02.2022 prevedeva d'insediamento di:

- Un edificio Commerciale destinato a Grande Struttura di Vendita Food per trasferimento di licenza con una SUL di circa 6.000 mq ed una Superficie di Vendita di circa 4.200 mq da edificarsi sulla UMI 3b del Sub Comparto SUB B del Comparto 2.
- Un edificio Commerciale destinato a Grande Struttura di Vendita con una SUL di circa 6.218 mq ed una Superficie di Vendita di circa 5.000 mq da edificarsi sulla UMI 2b del Sub Comparto SUB B del Comparto 2.
- Due rotonde ed in particolare la Rotatoria C e la Rotatoria D, oltre ad un parcheggio pubblico, viabilità pubblica e le relative opere di urbanizzazione da cedersi come standard e da realizzarsi come opere di urbanizzazione sulla UMI 1b del Sub Comparto SUB B del Comparto 2; tali opere di urbanizzazione definite interne al comparto sono anche comprensive della realizzazione della vasca di compensazione idraulica da realizzarsi sul SUB A e saranno in seguito implementate dalle opere di urbanizzazione esterne, ovvero la Rotatoria A e la Rotatoria B oltre a quanto previsto dalla convenzione e dal successivo atto integrativo.

Il tutto per una SUL in progetto di circa 12.218 mq inferiore alla massima SUL realizzabile per la destinazione commerciale pari a 13.200 mq.

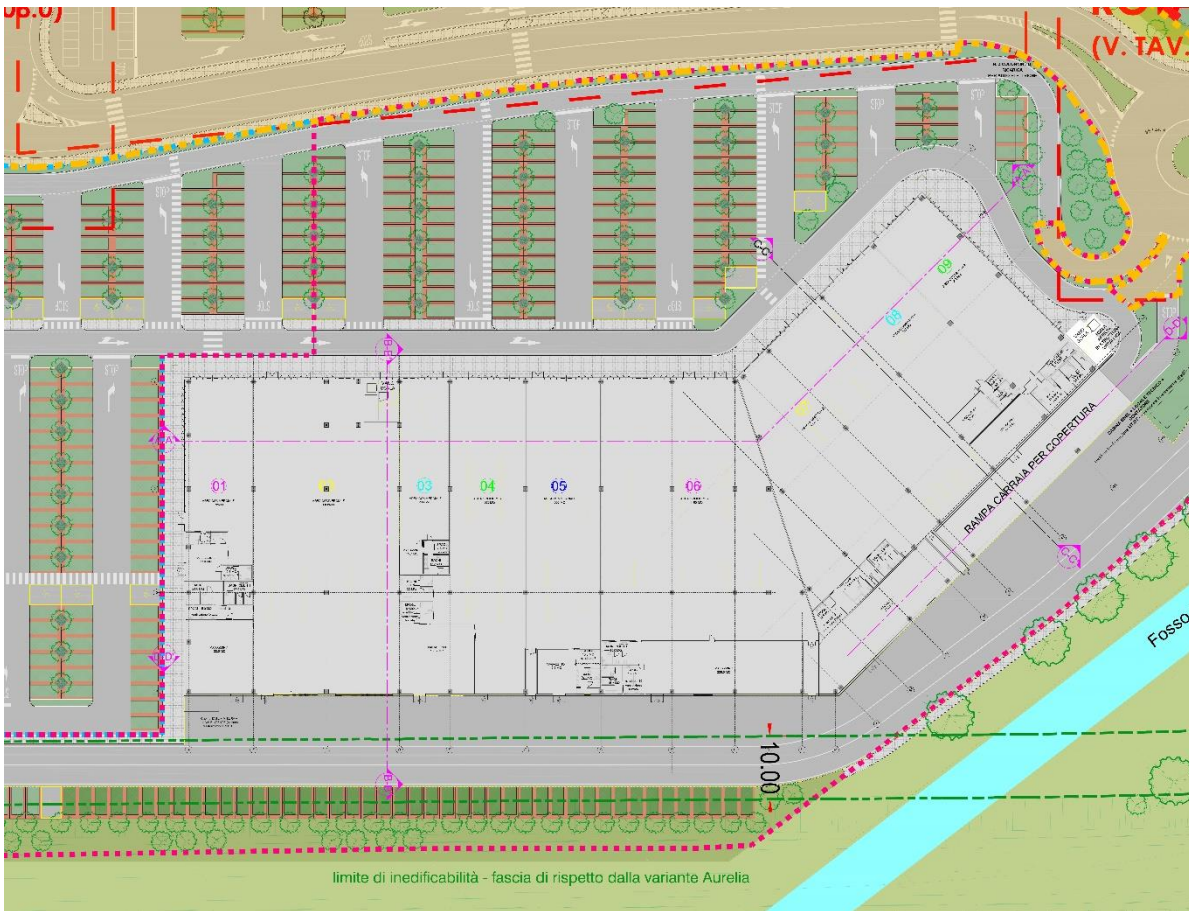
5. Descrizione dell'intervento

Il presente Permesso di Costruire interessa la realizzazione di un edificio commerciale destinato a Grande Struttura di Vendita non Food con annessi due locali di somministrazione per una SUL totale di 7.058,28 mq e per una Superficie di Vendita totale di 4.961,3 mq, così come descritto nei paragrafi seguenti.

5.1 Attività e aspetti distributivi

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato destinato a Grande Struttura di Vendita non Food con annessi due locali di somministrazione per una SUL totale di 7.058,28 mq così come definito dall'art. 10 delle NTA, non è computata nel totale della SUL la pensilina a coronamento della facciata continua in quanto non ricadente nella fattispecie avendo aggetto massimo 2.00m.

L'edificio si sviluppa su un unico piano fuori terra nel quale si 9 unità commerciali di cui due di somministrazione, ciascuna di esse dotata di magazzino, spogliatoi e bagni dipendenti e, nelle due somministrazioni anche di bagno per il pubblico. Il piano copertura è destinato a parcheggio ed è servito da un corpo scala interno e uno esterno per l'accesso del pubblico. Dal fronte principale, ovvero dal prospetto Nord, proseguendo in parte sul prospetto Est, e sul prospetto Ovest così come definito nella tavola PdC_13.0 aggetterà una veletta-pensilina di copertura a protezione degli ingressi e della facciata continua, tale pensilina di aggetto massimo 2.00 m . Sempre sul medesimo prospetto, inseriti nella facciata continua, sono previsti gli ingressi a tutte le unità commerciali. Il prospetto Sud, presenta le aperture finestrate afferenti gli spogliatoi e magazzini. Sul prospetto Est è presente l'imbocco della rampa carraia che permette l'accesso dei veicoli in copertura.



La copertura sarà destinata a parcheggio. Saranno presenti parcheggi a pettine serviti da viabilità ad anello con accesso e uscita dalla rampa carraia posta longitudinalmente al lato Sud dell'edificio.

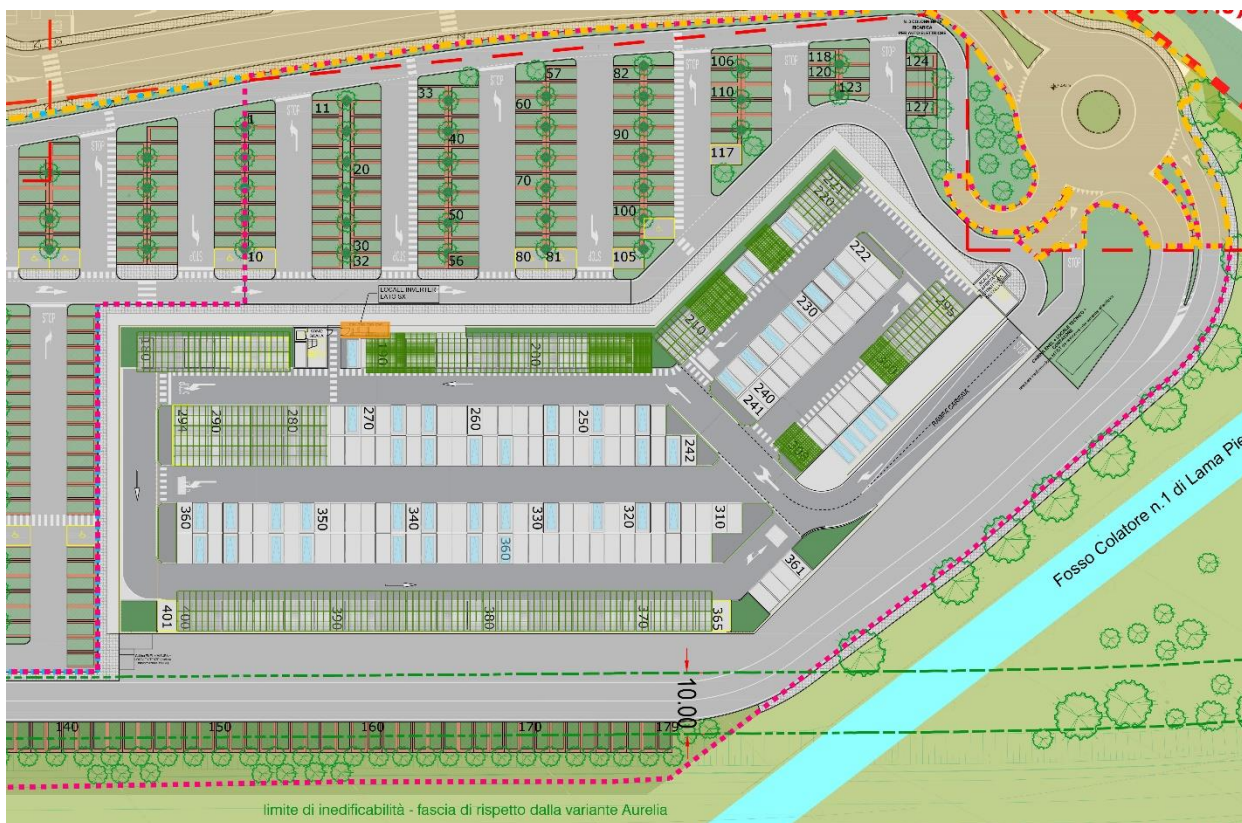
L'accesso pedonale alla copertura avverrà tramite una scala metallica esterna posta sul lato Est e una scala coperta in muratura posta sul lato Nord .

In copertura saranno presenti i lucernari di illuminazione delle unità commerciali che risulteranno intervallati ai posti auto, i lucernari saranno installati su muretti rialzati dalla quota pavimento e saranno protetti con idonei parapetti fissi.

I posti auto saranno in parte coperti da strutture ospitanti i pannelli fotovoltaici necessari a termini di normativa.

Sulla copertura, in prossimità della scala di accesso interna, sul fronte Nord, sarà presente una zona impianti a servizio delle unità commerciali di piano terra.

Tutti gli impianti posati in copertura saranno dotati di caratteristiche e certificazioni conformi con la vigente normativa sul risparmio energetico.



5.2 Strutture, materiali e colori

La struttura portante del fabbricato sarà costituita da componenti prefabbricati in c.a. posti in opera su fondazioni puntuali.

La copertura verrà realizzata anch'essa con elementi prefabbricati tipo tegoli alari adatti al transito veicolare e pedonale.

Tutti gli elementi di questo sistema hanno resistenza al fuoco sino a R 180'. In copertura sanno presenti i lucernari necessari a illuminare le aree di vendita interne con luce diretta (lucernari zenitali).

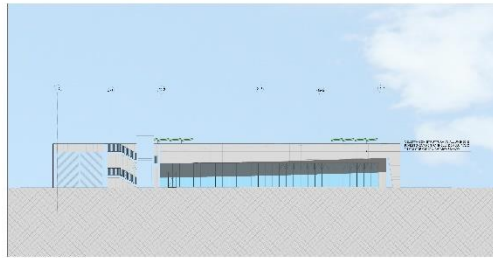
I tamponamenti perimetrali saranno costituiti da pannelli prefabbricati altamente coibentati a taglio termico con finitura in ghiaietto fine colore grigio chiaro e scanalature con colore grigio scuro.



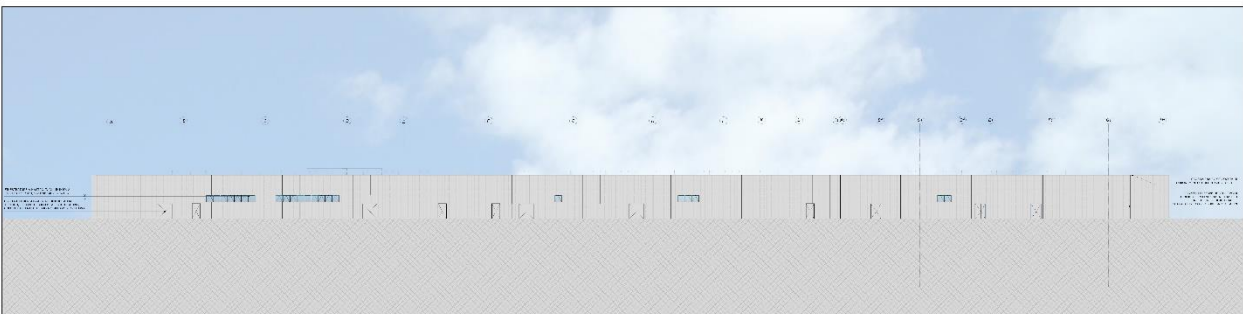
PROSPETTO NORD



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST

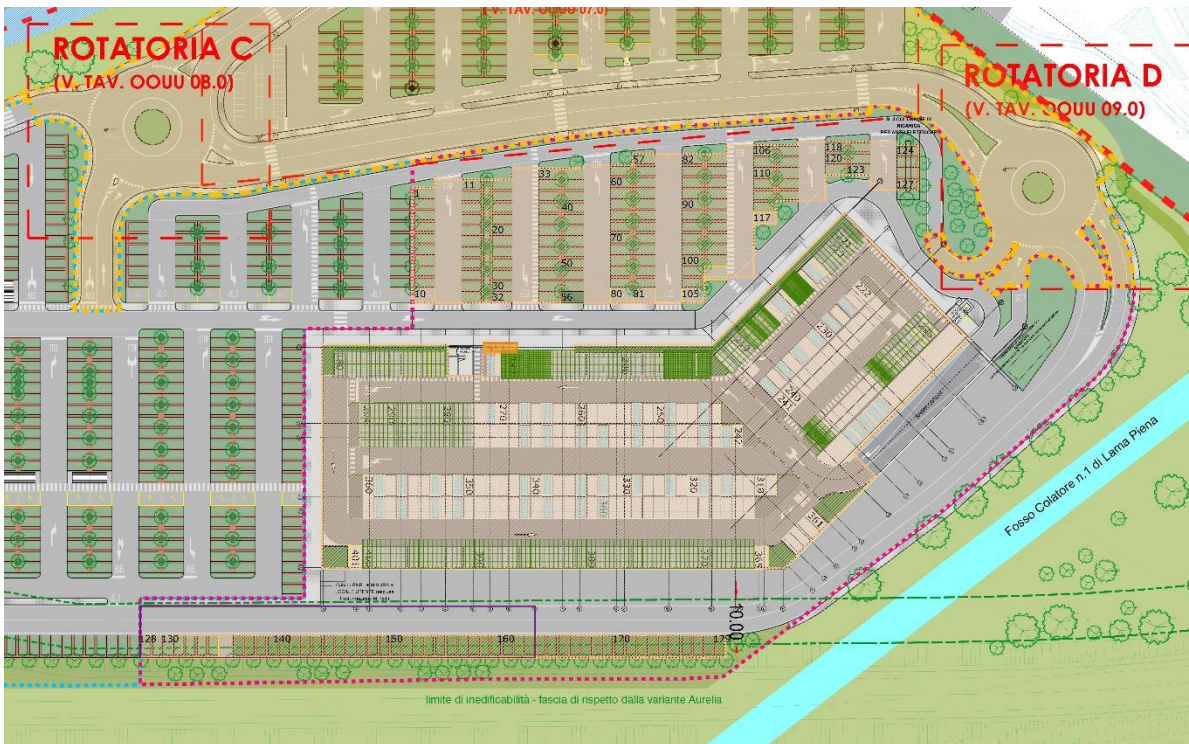


PROSPETTO SUD

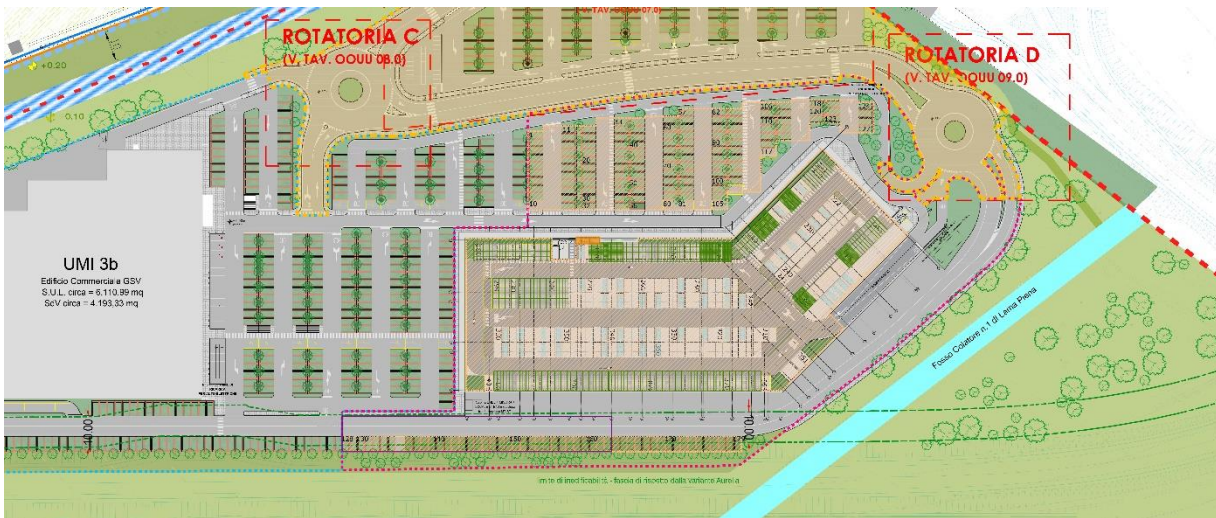
La facciata principale, ovvero il prospetto Nord ed il prospetto ad esso collegato, ovvero il prospetto Ovest, oltre ad essere caratterizzato architettonicamente dalla veletta di copertura, costituita da una orditura metallica sottostante e rivestita esternamente da pannelli di alluminio di colore grigio chiaro bianco, è anche caratterizzato da una facciata principale composta da una struttura continua di pannelli vetrati “curtain wall” a taglio termico di colore grigio scuro con orditure verticali e orizzontali che definiscono la scansione ritmica dei prospetti. L’andamento della facciata continua è subordinato e definito dal disegno ad “onda” della veletta di copertura, che oltre a comporre il prospetto dal punto vista organico ha la duplice funzione di schermatura solare e protezione dalle intemperie.

5.3 Aree esterne

Sull'area di pertinenza all'interno del perimetro di proprietà sono state distribuite le zone a parcheggio calcolate in base alla specifica normativa commerciale, come dimostrato nelle specifiche tavole di verifica PdC_09.0 e PdC_10.0, per un totale di 401 destinati alla sosta di relazione per la Grande Struttura di Vendita di cui 15 destinati ai disabili definiti come da normativa nella misura di uno ogni trenta o frazione di trenta che verranno adeguatamente segnalati. Ulteriore superficie a parcheggio e per spazi di manovra come richiesto dalla L.122/89 è stata reperita nella misura di 3.369,84 mq all'interno dell'area di pertinenza della UMI 2b.



L'accesso all'area di pertinenza e quindi alla Grande Struttura di Vendita avverrà tramite una serie di rotatorie pubbliche, Rotatoria A, Rotatoria C, Rotatoria D e da una viabilità interna coerente col progetto definitivo delle Opere di Urbanizzazione che ha recepito totalmente quanto progettato nel Piano Particolareggiato convenzionato. La pavimentazione delle aree destinate a parcheggio sarà realizzata mediante la posa di autobloccanti di tipo drenante che garantiranno una maggiore permeabilità del suolo.



Le nuove alberature nella misura di 99, collocate sia tra gli stalli che sulle aree a verde saranno Acer campestre e Fraxinus ornus, ammesse da regolamento del verde, nel rispetto sia delle esigenze estetiche/ambientali che di visibilità del punto vendita.

5.3.1 Accorgimenti progettuali in rispetto del REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 23 NOVEMBRE 2018,N.62 - (CODICE DEL COMMERCIO) – Art 12.

I parcheggi della struttura commerciale sono stati progettati in ottemperanza al Regolamento regionale di attuazione del Codice del commercio.

Nello specifico, sono presenti zone di parcheggio differenti e ben identificate, al carico e scarico merci è dedicata un' area retrostante l'edificio, al parcheggio dipendenti è dedicata un'area posta a sud ovest dell'edificio sulla parte posteriore; agli utenti infine sono dedicati tutti gli altri stalli presenti.

I parcheggi sono tutti esterni a raso e all'aperto, pertanto non sono soggetti alla normativa antincendio per le autorimesse.

Sono presenti posti auto in numero normativamente adeguato per i disabili e l'intera area parcheggio presenta caratteristiche idonee alla fruibilità da parte dei portatori di handicap così come specificato al paragrafo successivo.

L'avvicinamento all'edificio da parte dei mezzi di soccorso è possibile da tutto il perimetro .

La viabilità a servizio dell'edificio commerciale è progettata con adeguato distanziamento dall'edificio stesso e dall'ingresso in particolare. Sull'intero fronte dell'edificio è infatti presente un marciapiedi pedonale di 3,5m al quale fa seguito il corsello carraio..

I posti auto sono realizzati con masselli autobloccanti di tipologia da definire che consentono il drenaggio delle acque piovane e presentano caratteristiche antisdrucchiolo idonee all'utilizzo all'esterno. La delimitazione dei posti auto è eseguita mediante l'utilizzo di differenti tipologie di autobloccanti o mediante la realizzazione di strisce realizzate con idonea vernice per segnaletica stradale.

Nell'ambito del parcheggio sono distribuiti, nelle aree di maggior afflusso, dei punti di raccolta rifiuti con bidoni di dimensioni adeguate e idonei alla raccolta differenziata.

Dal parcheggio sono identificati dei percorsi pedonali protetti dotati di apposita segnaletica orizzontale per l'avvicinamento all'edificio commerciale.

I depositi carrelli sono disposti in modo distribuito nell'ambito del parcheggio e affiancati da percorsi pedonali ben identificati.

La pulizia e manutenzione dell'area parcheggio sarà a cura della proprietà e sarà con cadenza periodica e continua nel corso dell'anno.

A maggior illustrazione di tutto quanto sopra si veda anche l'elaborato grafico PCD_10A "Verifica caratteristiche parcheggi ai sensi Regolamento Regionale 23 Novembre 2018, N62".

5.4 Superamento barriere architettoniche

L'intervento oggetto del presente Permesso di Costruire tiene conto della specifica normativa nazionale, regionale e comunale in materia di eliminazione delle barriere architettoniche al fine di favorire la fruizione degli spazi e garantire un maggior comfort alle persone disabili.

Di seguito si illustreranno tutti gli accorgimenti adottati sin dalle prime fasi progettuali al fine di garantire il massimo dell'accessibilità sia agli spazi esterni che a quelli interni dell'attività commerciale.

Parcheeggi e percorsi pedonali

I percorsi pedonali principali esterni sono tutti progettati in piano, con una larghezza minima di 1,50 m misurata al netto di qualunque ostacolo dovuto a pali d'illuminazione, cartelli stradali o elementi d'arredo.

Essi avranno un andamento semplice e regolare in relazione alle principali direttrici di accesso e saranno privi di strozzature e ostacoli di qualsiasi natura.

Eventuali variazioni di livello dei percorsi saranno raccordate con lievi pendenze.

La pavimentazione di tali percorsi sarà costituita da materiale antisdrucchiolevole, compatto e omogeneo e gli eventuali grigliati posizionati a filo pavimento avranno maglie non attraversabili da una sfera di 2 cm di diametro al fine di non costituire ostacolo o pericolo rispetto a ruote o bastoni di sostegno.

In prossimità degli ingressi alle attività commerciali saranno collocati 15 posti ad uso esclusivo dei disabili, di dimensioni minime di almeno 3,20 x 5,00m, calcolati nella misura di almeno 1 ogni 30 posti auto come previsto dall' D.P.G.R. 41/R del 29/07/2009.

La posizione di tali parcheggi sarà adeguatamente indicata sia con segnaletica orizzontale che con segnaletica verticale, in modo da essere facilmente riconoscibili.

Accessi al fabbricato

L'accesso alle singole unità commerciali avverrà tramite porte scorrevoli ad apertura automatica con una larghezza utile di passaggio di 1,80 m ciascuna.

In tale zona sarà garantita un'adeguata protezione dagli agenti atmosferici grazie ad una pensilina aggettante dal corpo di fabbrica.

Le attività di vendita di tutte le unità commerciali avranno ingressi sullo stesso fronte di fabbricato e saranno raggiungibili con percorso piano protetto da pensilina.

Percorsi orizzontali

Corridoi e passaggi avranno un andamento quanto più possibile continuo e con modifiche di direzione ben evidenziate, senza variazioni di livello.

La larghezza dei corridoi sarà sempre superiore a 1 metro al fine di garantire il facile accesso.

Le porte

Le porte di accesso saranno facilmente manovrabili, di tipo e luce netta tali da consentire un agevole transito anche da parte di persona su sedia a ruote; il vano della porta e gli spazi antistanti e retrostanti saranno complanari e dimensionati adeguatamente, con riferimento alle manovre da effettuare con la sedia a ruote, anche in rapporto al tipo di apertura.

Per dimensioni, posizionamento e manovrabilità la porta sarà tale da consentire una agevole apertura della/e ante da entrambi i lati di utilizzo.

L'altezza delle maniglie sarà contenuta tra 85 e 95 cm.

Locali igienici

All'interno dell'intervento è prevista la presenza di nove blocchi di servizi igienici:

Due negli esercizi di somministrazione ad uso del personale;

Due negli esercizi di somministrazione ad uso della clientela;

Sette nelle unità commerciali ad uso del personale nella zona spogliatoi.

In tutti è previsto almeno un bagno con dimensioni e dotazioni adeguate per disabili ovvero:

- Porte con aperture verso l'esterno o scorrevoli;
- Spazio libero interno adeguato da consentire la rotazione di una sedia a rotelle;
- Spazio adeguato necessario all'accostamento e al trasferimento laterale dalla sedia a ruote al w.c.;
- Spazio adeguato per l'accostamento frontale al lavabo, il quale sarà posto a 80 cm dal piano di calpestio e dotato di comandi a leva;
- Dotazione di opportuni corrimano/maniglieri.

Arredi fissi

La disposizione e le caratteristiche degli arredi fissi saranno tali da non costituire ostacolo o impedimento per lo svolgimento di attività anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie.

5.5 Superfici commerciali

Come da art.13 della L.R. n. 62/2018 e s.m.i. si intendono per Grandi Strutture di Vendita *“gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti di cui alla lettera e) e non superiore a 15.000 metri quadrati, salvo eventuale diversa previsione contenuta nel Piano di indirizzo territoriale (PIT) di cui all' articolo 88 della L.R. 65/2014 ;”* mentre per media struttura di

vendita “*gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a quella degli esercizi di vicinato e fino a 2.500 metri quadrati*” se insediati nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti , inseriti nelle aree commerciali metropolitane Firenze - Pistoia- Prato e Livorno- Pisa, come individuati nell'allegato A.

Il successivo art.19 della L.R. 62/20218 e s.m.i. definisce le caratteristiche del commercio al dettaglio nelle Grandi Strutture di Vendita, ovvero:

1. L'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento della superficie di vendita fino ai limiti di cui all'articolo 13, comma 1, lettera f), di una grande struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal SUAP competente per territorio.

2. L'insediamento di una grande struttura di vendita può avvenire solo in aree ascrivibili alla categoria funzionale commerciale al dettaglio di cui all' articolo 99, comma 1, lettera c), della l.r. 65/2014. Tale insediamento deve essere espressamente previsto dal piano operativo comunale, in conformità con la disciplina del piano strutturale, ai sensi dell'articolo 99, comma 5, della l.r. 65/2014.

3. La domanda di rilascio dell'autorizzazione è esaminata da una conferenza di servizi indetta dal comune entro sessanta giorni dal ricevimento e composta da tre membri, rappresentanti rispettivamente la Regione, la provincia e il comune medesimo.

4. La conferenza di servizi decide, a maggioranza dei suoi componenti ed entro novanta giorni dalla convocazione, in base alla conformità del progetto alle disposizioni della presente legge e del regolamento di cui all'articolo 4. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al parere favorevole del rappresentante della Regione.

5. Alle riunioni della conferenza di servizi, svolte in seduta pubblica, partecipano, a titolo consultivo, il richiedente e rappresentanti dei comuni contermini, delle organizzazioni imprenditoriali del commercio, delle organizzazioni sindacali dei lavoratori, delle organizzazioni dei consumatori e delle altre parti sociali interessate individuate dal comune maggiormente rappresentative in relazione all'ambito territoriale interessato dall'insediamento.

6. Con il regolamento di cui all'articolo 4 sono stabilite le procedure per lo svolgimento dell'istruttoria regionale e della conferenza di servizi.

7. La domanda deve ritenersi accolta qualora, decorsi centoventi giorni dalla data di convocazione della conferenza di servizi, non venga comunicato il provvedimento di diniego e comunque entro centottanta giorni dal ricevimento da parte del SUAP.

- 8. La modifica, quantitativa o qualitativa, di settore merceologico di una grande struttura di vendita è soggetta a SCIA, ai sensi degli articoli 19 o 19 bis della l. 241/1990, da presentare al SUAP competente per territorio.*
- 9. La riduzione della superficie di vendita è soggetta a comunicazione da presentare al SUAP competente per territorio.*
- 10. L'autorizzazione è rilasciata contestualmente al permesso di costruire.*

6. Rispondenza del progetto alle previsioni dell'allegato 1A – PIANO OPERATIVO COMUNALE U.T.O.E. n.22 PONTELUNGO – SCHEDA NORMA del Comparto n.2

A seguire si riporta una tabella comparativa a dimostrazione del rispetto delle indicazioni previste dalla Scheda Norma del Comparto n.2

	SCHEDA NORMA	PROGETTO UMI 3b+UMI 2B	VERIFICA
Superficie Utile Complessiva	17.200 mq	6.111mq+7058 mq < 17.200 mq	Conforme
Superfici Commerciali aventi le caratteristiche di GSV	13.200 mq	6.111 mq+7058 mq < 13.200 mq	Conforme
Superficie di Vendita	11.100 mq	4.200mq+4.957mq < 11.100 mq	Conforme
H massima	9,00 ml	8,40 ml UMI 3B-6,20ml < 9,00 ml	Conforme

A dimostrazione di quanto sopra si rimanda alle specifiche tavole grafiche allegate.

È stata inoltre garantita una fascia di rispetto dalla futura variante della S.S. 1 Aurelia pari a 10 ml dalle previsioni di progetto.

Caratteristiche degli edifici

L'attività è ubicata in edificio isolato.

NB: per quanto concerne tutte le caratteristiche antincendio dell'edificio si faccia riferimento alla Relazione Tecnica di Prevenzione Incendi redatta in conformità all'art. 3 del D.P.R. n.151 del 01/08/2011 ed ai relativi allegati tecnici compresi nella presente richiesta di PdC.

Milano, 20.12.2022

Arch. Francesco Fiorica

