



COMUNE DI SAN GIULIANO

Provincia di Pisa

Progetto Unitario Convenzionato

(ai sensi art.121 L.R.65/2014)

COMPARTO 3 UTOE 33

Via Fabbricone Pontecorvo, Località La Fontina

PROPRIETA'

SADIEMA S.R.L.

P. Iva 01944970506

Via Carducci, 62 - San Giuliano Terme (PI)

PROGETTO

SEVEN ARCHITETTURA

P. Iva 01965000506

Via SalvoD'Acquisto, 44/d - Pontedera (PI)

Tel. 0587 59545

Architetto Fabrizio Cerrai

STUDIO TECNICO PISTELLI ED ASSOCIATI

P. Iva 01701970509

V.lo Vecchio Ospizio, 2/A - San Giuliano Terme (PI)

Tel. 050 818603

Geometra Gianluca Pistelli

ELABORATI TECNICI

DATA: OTTOBRE 2022

INDICE

1. Introduzione

1a. Vista aerea

2. Inquadramento urbanistico

2a. Estratto POC - Scala 1:2000

2b. Pericolosità idraulica - Scala 1:2000

2c. Pericolosità geologica - Scala 1:2000

2d. Pericolosità geologica - Scala 1:2000

3. Individuazione catastale

3a. Perimetrazione Progetto Unitario su estratto mappa catastale - Scala 1:2000

3b. Perimetrazione OOUU su estratto mappa catastale - Scala 1:2000

4. Rilievo dello Stato attuale dei luoghi

4a. Planimetria generale – rilievo - Scala 1:1000

4b. Profili altimetrici - Scala 1:500

4c. Analisi fotografica

4d. Analisi del contesto naturalistico e paesaggistico - Scala 1:5000

4e. Analisi della vegetazione - Scala 1:2000

5. Progetto

5a. Planivolumetrico generale - Scala 1:2000

5b. Inserimento Ambientale - Scala 1:2000

5c. Planimetria di Progetto - Scala 1:1000

5d. Sezioni schematiche - Scala 1:500

5e. Verde Privato - soluzioni adottate in merito agli aspetti ambientali - Scala 1:1000

5f. Verde Privato - particolare messa a dimora alberi parcheggio - Scala 1:50

5g. Schema delle tipologie edilizie - Scala 1:500

6. Verifica Standard (D.M. 1444/68)

6a. Planimetria - parcheggio e verde pubblico - Scala 1:1000

6b. Planimetria - viabilità pubblica - Scala 1:1000

6c. Individuazione opere Fuori Comparto - Scala 1:1000

7. Verifica Permeabilità

7a. Planimetria - Scala 1:1000

8. Verifica parametri urbanistici

8a. Direttrici del sistema insediativo - Scala 1:1000

8b. Verifica dei parametri urbanistici indicati nella Scheda Norma di dettaglio - Scala 1:1000

9. Verifica parametri L.122/89 e 23R/2020

9a. Planimetria - Scala 1:1000

10. Rischio Idraulico

10a. Estratto carta dei battenti idraulici - Scala 1:1000

10b. Estratto pericolosità idraulica del PGRA - Scala 1:1000

10c. Planimetria calcolo volumi sottratti a esondazione $Tr = 200$ - Scala 1:1000

10d. Regimazione idraulica del Fosso Pontecorvo e della rete di bonifica minore - Scala 1:1000

11. Opere di Urbanizzazione

11a. Progetto opere urbanizzazione - Parcheggio - Scala 1:500

11b. Progetto opere urbanizzazione - Parcheggio - Scala 1:100

11c. Progetto opere urbanizzazione - Verde - Scala 1:1000

11d. Progetto opere urbanizzazione - Verde - Scala 1:500

11e. Viste prospettiche - Inserimenti paesaggistici

11f. Schema dei sottoservizi - Illuminazione pubblica - Scala 1:1000

11g. Schema dei sottoservizi - Telecom - Scala 1:1000

11h. Schema dei sottoservizi - Enel - Scala 1:1000

11i. Schema dei sottoservizi - Gas metano - Scala 1:1000

11l. Schema dei sottoservizi - Acquedotto - Scala 1:1000

11m. Segnaletica stradale

11n. Progetto opere urbanizzazione - Fognatura bianca e nera - Scala 1:1000

11o. Progetto opere urbanizzazione - Fognatura bianca_immissione nord in Fosso Pontecorvo - Scala 1:1000

11p. Progetto opere urbanizzazione - Fognatura bianca_immissione sud in Fosso Pontecorvo - Scala 1:1000

11q. Progetto opere urbanizzazione - Fognatura nera e fitodepurazione - Scala 1:1000

12. Suddivisione in UMI

13. Regime giuridico dei suoli

14. Stima sommaria dei costi delle opere di urbanizzazione

14a. Computo metrico estimativo Opere Interne

14b. Computo metrico estimativo Opere Interne

15. Norme Tecniche di Attuazione

16. Schema di Convenzione

17. Relazioni

17a. Relazione tecnica descrittiva

17b. Relazione opere di urbanizzazione

17c. Relazione di fattibilità idraulica ai sensi L.R. 41/18

17d. Relazione di calcolo fognature

17e. Relazione geologica di fattibilità

17f. Progetto delle aree a verde pubblico

17g. Progetto delle aree a verde privato

17h. Analisi di fattibilità di un incrocio a rotatoria tra la viabilità di accesso al nuovo Parco Commerciale e Via Fabbricone - Pontecorvo

01. INTRODUZIONE

Il presente fascicolo raccoglie gli elaborati che costituiscono il Progetto Unitario Convenzionato di iniziativa privata per il COMPARTO 3 UTOE 33.

Al fascicolo sono allegati i seguenti elaborati (che comunque formano parte integrante del progetto unitario):

- Stima sommaria dei costi delle opere di urbanizzazione
- Norme Tecniche di Attuazione
- Schema convenzione
- Relazione tecnica descrittiva
- Relazione Opere di Urbanizzazione
- Relazione di fattibilità idraulica ai sensi L.R. 41/18
- Relazione di calcolo fognature
- Relazione geologica di fattibilità
- Relazione progetto delle aree a verde
- Analisi di fattibilità di un incrocio a rotatoria

1.1 Inquadramento generale

L'area di intervento è una porzione di terreno attualmente ineditata nel Comune di San Giuliano Terme, lungo Via Fabbricone di Pontecorvo in località La Fontina.

Il Comparto 3PP presenta una superficie territoriale pari a 21'470 m² ed è inserito nella parte nord della frazione La Fontina, a chiusura dell'area PIP già edificata da tempo.

La sua particolare posizione, le fa assumere un ruolo strategico anche nella ricucitura e riorganizzazione della viabilità a servizio della frazione, mediante la realizzazione di una rotatoria.

Per la redazione del presente Progetto Unitario Convenzionato (PUC) si è fatto riferimento alle disposizioni dell'articolo 6 delle norme tecniche di attuazione del vigente Piano Operativo Comunale e a quelle generali dell'articolo 121 della legge regionale 10 novembre 2010, n.65 e successive modifiche e integrazioni.



02. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il vigente PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.54 del 30/10/2019, efficace dal 6 febbraio 2020 (pubblicazione BURT n° 2 del 8/1/2020), e successivamente aggiornato ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 s.m.i. alla data del 30/11/2021, classifica l'ambito di intervento in **"Zone produttive di riqualificazione e di nuova realizzazione autonome rispetto agli insediamenti urbani (D4)"**, area soggetta a Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di iniziativa privata, COMPARTO N.3 UTOE 33.

In tale area, subordinata allo strumento PUC, è prevista:

- la realizzazione di un nuovo complesso edilizio connesso alle funzioni ammesse.
E' ammessa la destinazione commerciale con superficie di media struttura di vendita max 2.500 mq.

L'attuazione dell'intervento è subordinato alla contestuale realizzazione di opere pubbliche, in particolare:

- realizzazione almeno del 40% della superficie del comparto a destinazione verde e parcheggi;
- riorganizzazione della viabilità a servizio della frazione, mediante la realizzazione di una rotonda.

Il comparto in oggetto ha una superficie territoriale (ST) di 21.470 mq; il progetto ha per obiettivo una sistemazione unitaria del comparto attraverso la progettazione di tutti gli spazi esterni che abbia come obiettivo la corretta organizzazione degli spazi attrezzati, degli spazi a parcheggio e la sistemazione degli spazi a verde con funzione di mitigazione alla nuova viabilità di previsione.

La progettazione dell'organismo edilizio dovrà essere orientata, anche secondo le indicazioni derivanti dalla Valutazione Integrata e Ambientale Strategica, al controllo della qualità degli impatti sul paesaggio rurale attraverso la progettazione dei margini verso il territorio agricolo ed il riequilibrio nella dotazione di standard.

Particolare attenzione deve essere rivolta alla definizione del sistema di accesso all'area, dalla viabilità comunale, tenendo altresì conto delle eventuali modifiche indotte su di essa dalla viabilità di previsione ovest-est.

UTOE n.33 – La Fontina	SCHEMA NORMA del comparto 3 A seguito di controdeduzione all'oss. n. 192 l'intervento è sottoposto alle procedure dell'art. 26 LR 65/2014
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zone produttive di riqualificazione e di nuova realizzazione autonome rispetto agli insediamenti urbani (D4).
2. Strumento di attuazione	Progetto unitario convenzionato.
3. Parametri urbanistici	Superficie Territoriale mq 21470 Sup. territoriale area produttiva = mq 12882 SUL insediabile mq 4100 H max 7,50 m Rc 0,40
	Superficie di vendita commerciale mq 2500 Superficie di ristorazione mq 500
4. Funzioni ammesse	E' ammessa la destinazione commerciale con superficie di media struttura di vendita max mq 2500
5. Interventi ammessi	E' prevista la realizzazione di un nuovo complesso edilizio connesso alle funzioni ammesse.
6. Standard urbanistici	Dovranno essere previsti all'interno del comparto di attuazione spazi per standard urbanistici in misura non inferiore a quella prescritta dallo strumento urbanistico e dalla legislazione vigente in riferimento alle singole attività previste nell'area dalla concessione convenzionata. Dovranno in ogni caso, essere realizzate le previsioni pubbliche incluse nel comparto. Il 40% della superficie del comparto dovrà essere destinata a standard urbanistici.
7. Condizioni alla trasformazione	- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione - Specifiche misure di mitigazione recepite nel documento di sintesi della Valutazione Integrata e nel rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica. - Progettazione tenendo conto della previsione del raccordo con la viabilità ovest-est e delle relative fasce di mitigazione. - Realizzazione del collegamento dell'area a verde e parcheggi pari a 7.500 mq (contenente anche i parcheggi di sosta di relazione) individuata dal R.U. con il sistema di mobilità ciclopedonale previsto per l'UTOE. - L'attuazione dell'intervento dovrà essere coordinata con la progettazione preliminare della viabilità di raccordo tra il nuovo polo ospedaliero, la S.S. 12 dell'Abetone e del Brennero, la S.S. n. 1 Aurelia e la S.P. n. 2 Vicarese - Tratta Madonna Dell'Acqua/Cisanello e delle relative fasce di mitigazione.

2.1 Condizioni di trasformazione (Titolo IV Capo III NTA)

- Specifiche misure di mitigazione recepite nel documento di sintesi della Valutazione Integrata e nel rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica.
- Realizzazione della viabilità di previsione ovest-est e delle relative fasce di mitigazione.
- Realizzazione del collegamento dell'area a verde e parcheggi pari a 7.500 mq (contenente anche i parcheggi di sosta di relazione) individuata dal R.U. con il sistema di mobilità ciclopedonale previsto per l'UTOE.
- L'attuazione dell'intervento dovrà essere coordinata con la progettazione preliminare della viabilità di raccordo tra il nuovo polo ospedaliero, la S.S. 12 dell'Abetone e del Brennero, la S.S. n. 1 Aurelia e la S.P. n. 2 Vicarese - Tratta Madonna Dell'Acqua/Cisanello e delle relative fasce di mitigazione.

2.2 Vincoli sovraordinati

L. 285/92 - Fasce di rispetto della viabilità

2.2 Orientamento per la formazione del progetto

La progettazione dell'organismo edilizio dovrà essere orientata, anche secondo le indicazioni derivanti dalla Valutazione Integrata e Ambientale Strategica, al controllo della qualità degli impatti sul paesaggio rurale attraverso la progettazione dei margini verso il territorio agricolo ed il riequilibrio nella dotazione di standard.

Particolare attenzione deve essere rivolta alla definizione del sistema di accesso all'area, dalla viabilità comunale, tenendo altresì conto delle eventuali modifiche indotte su di essa dalla viabilità di previsione ovest-est.

2.3 Pericolosità idraulica

Nell'ambito degli studi di supporto agli strumenti urbanistici del Comune di San Giuliano aggiornati e approvati in allegato al vigente POC, il comparto di progetto risulta ubicato in una zona in classe di pericolosità I.3 - Pericolosità idraulica elevata per le problematiche idrauliche ai sensi della L.R. 41/2018.




2.4 Pericolosità geologica

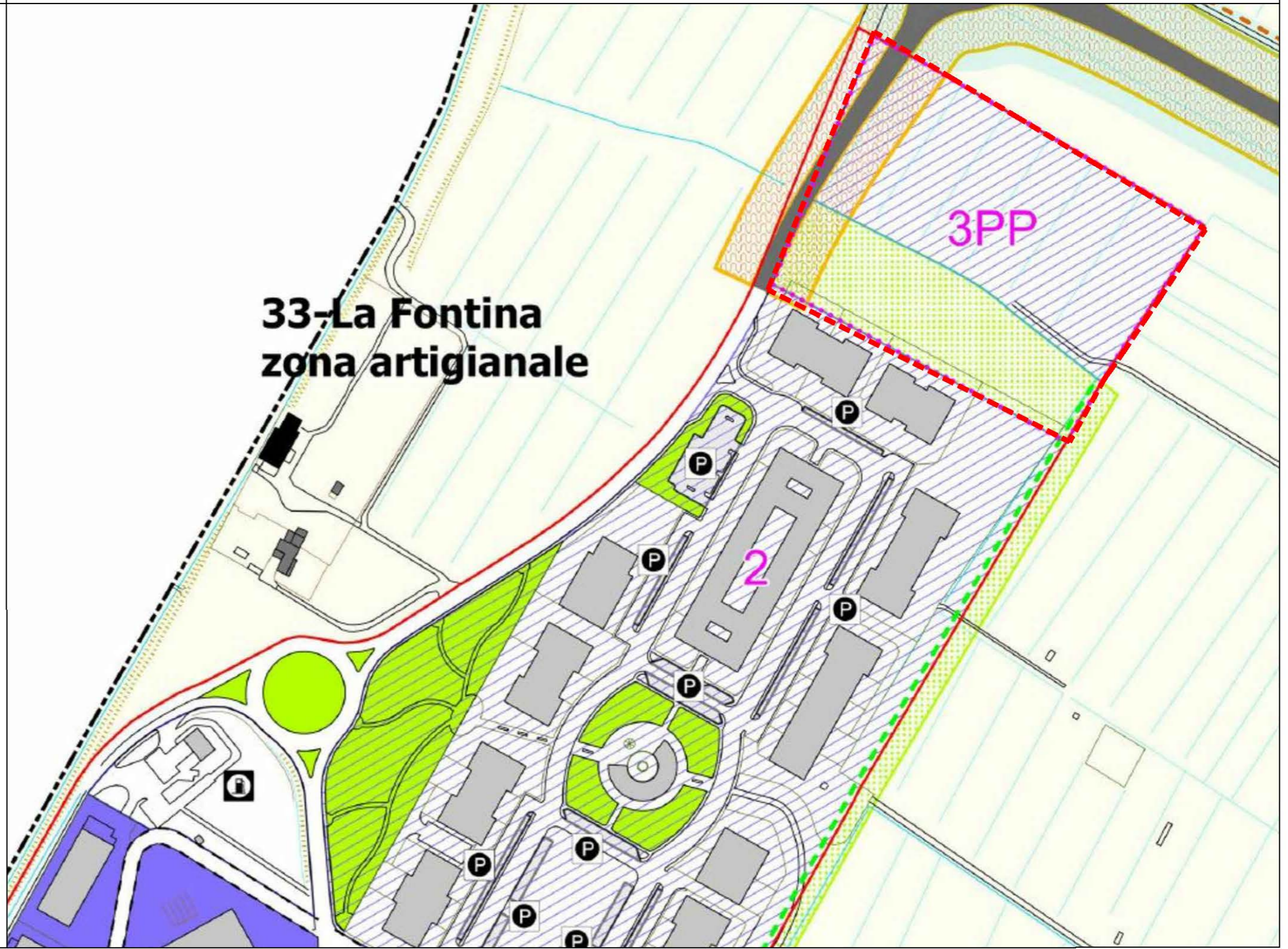
Nell'ambito degli studi di supporto agli strumenti urbanistici del Comune di San Giuliano aggiornati e approvati in allegato al vigente POC, il comparto di progetto risulta ubicato in una zona in classe di pericolosità G.3 - Pericolosità geologica elevata per gli aspetti geologici.

2.5 Pericolosità sismica

Nell'ambito degli studi di supporto agli strumenti urbanistici del Comune di San Giuliano aggiornati e approvati in allegato al vigente POC, il comparto di progetto risulta ubicato in una zona in classe di pericolosità S.3 - Pericolosità sismica locale elevata per gli aspetti sismici.


LEGENDA


-  D4 - Zone produttive di riqualificazione e nuova realizzazione autonoma rispetto agli insediamenti urbani
-  Verde e parcheggi
-  F7- Opere di Mitigazione



LEGENDA

I.3 - Pericolosità idraulica elevata
Alluvioni poco frequenti ai sensi della L.R. 41/2018


 Da studio idraulico eseguito nella presente indagine

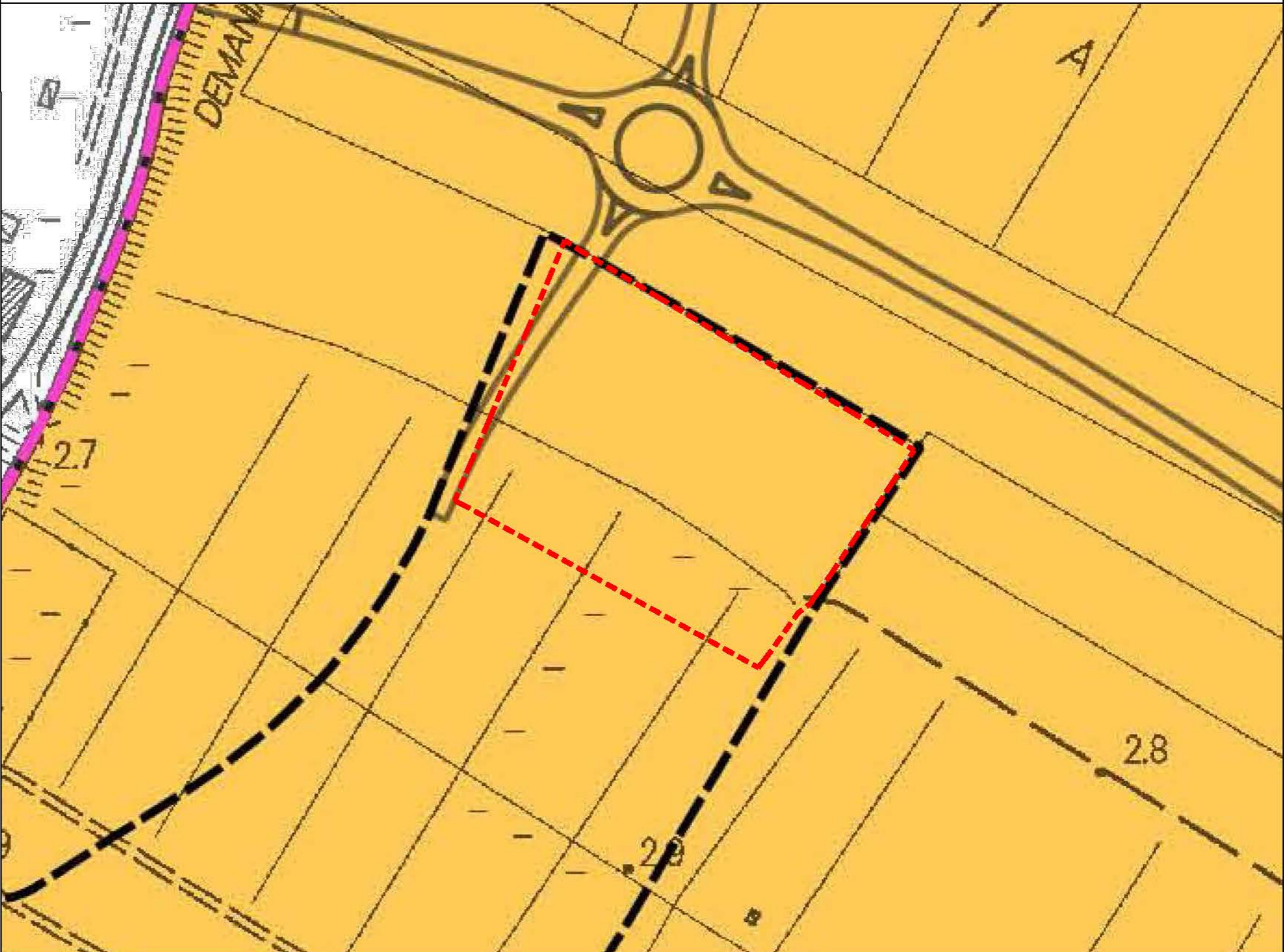
 Da strumenti sovraordinati (PGRA - PAI Serchio)



LEGENDA

Pericolosità geologica d.p.g.r. 53/R/2011

 G3 - Pericolosità geologica elevata



TAV. 02d - INQUADRAMENTO URBANISTICO

POC VIGENTE - ESTRATTO ELABORATO "Tav. 12 - Pericolosità Sismica - Quadrante Sud"

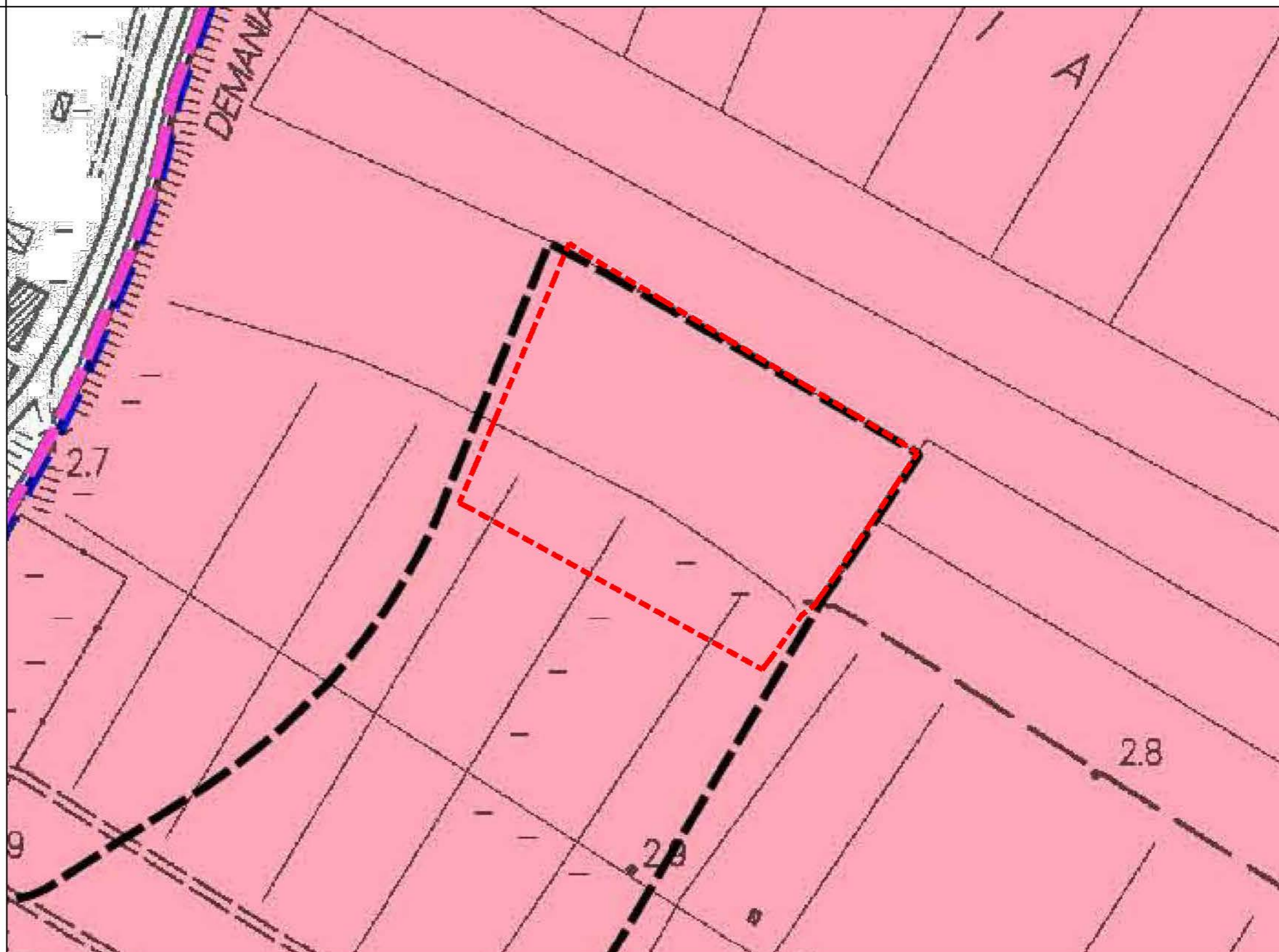
SCALA 1:2000

LEGENDA

Pericolosità geologica d.p.g.r. 53/R/2011



S3 - Pericolosità sismica locale elevata



03. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I terreni compresi all'interno del perimetro del Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di iniziativa privata "Nuovo Parco Commerciale via Fabbricone Pontecorvo - COMPARTO E UTOE 33" sono di proprietà di SADIEMA S.R.L..

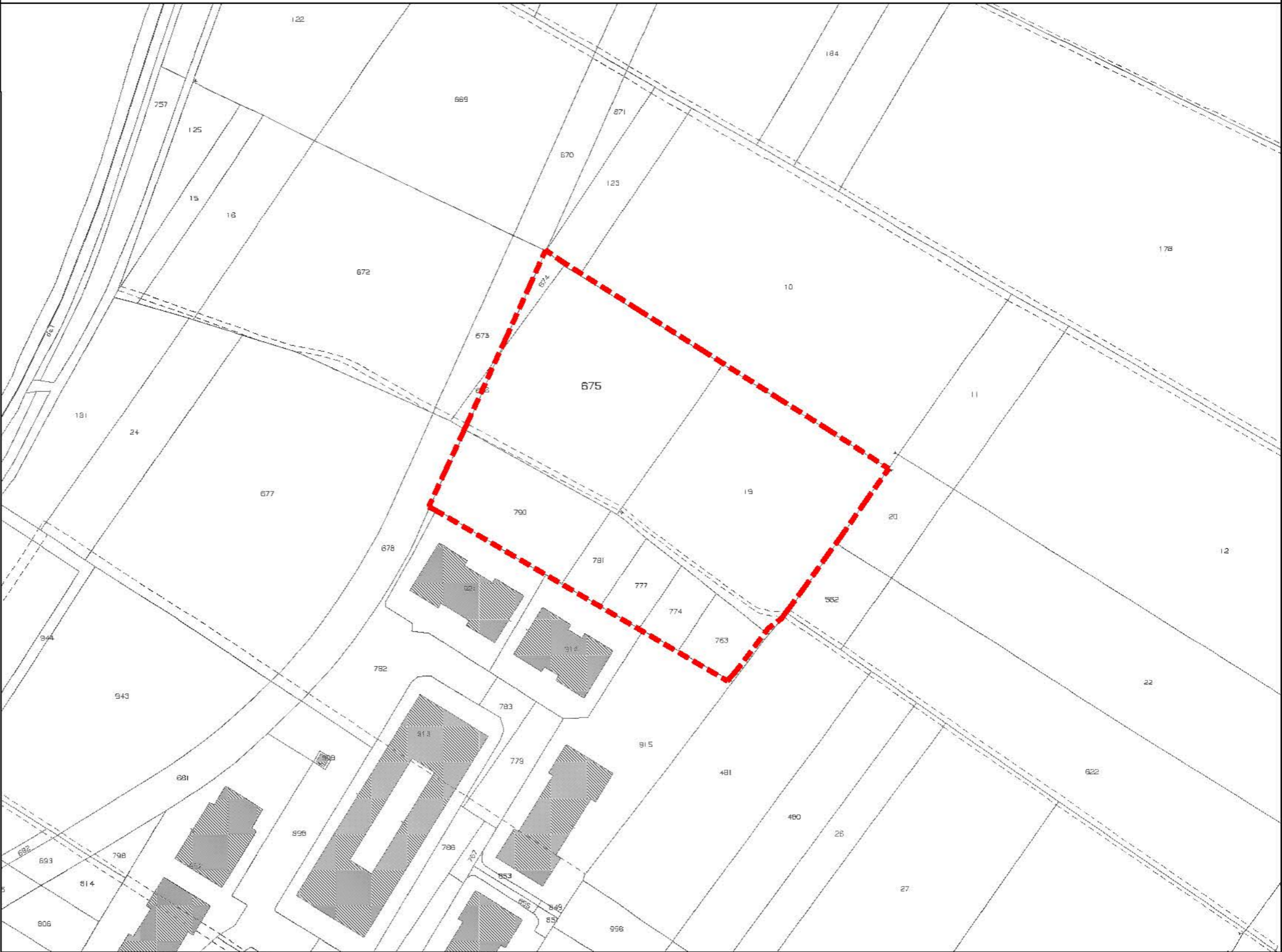
Sono individuati catastalmente al foglio di mappa 87 particelle 675, 19, 790, 781, 777, 774, 763,764.

DATI IDENTIFICATIVI				DITTA	DATI QUANTITATIVI	
C.T.					Sup. Visura catastale	Sup. interna Progetto Unitario
Foglio	Particella	Qualità	Classe			
87	674	SEMIN ARBOR	CLASSE 3	SADIEMA SRL	250 mq	250 mq
87	675	SEMIN ARBOR	CLASSE 3	SADIEMA SRL	7.069 mq	7.069 mq
87	19	SEMIN ARBOR	CLASSE 3	SADIEMA SRL	7.750 mq	7.750 mq
87	790	BOSCO ALTO	CLASSE 1	SADIEMA SRL	2.147 mq	2.147 mq
87	781	SEMIN ARBOR	CLASSE 2	SADIEMA SRL	830 mq	830 mq
87	777	SEMIN ARBOR	CLASSE 2	SADIEMA SRL	780 mq	780 mq
87	774	SEMIN ARBOR	CLASSE 2	SADIEMA SRL	660 mq	660 mq
87	763	SEMIN ARBOR	CLASSE 2	SADIEMA SRL	850 mq	850 mq

TAV. 03a - INDIVIDUAZIONE CATASTALE
PERIMETRAZIONE AREA PROGETTO UNITARIO SU ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
SCALA 1:2000

LEGENDA

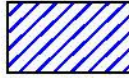
■ ■ ■ ■ ■ Perimetrazione area Progetto Unitario



TAV. 03b - INDIVIDUAZIONE CATASTALE
PERIMETRAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SU ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
SCALA 1:2000

LEGENDA

----- Perimetrazione area Progetto Unitario

 Perimetrazione Opere di Urbanizzazione Primaria



04. STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Il lotto oggetto d'intervento è una porzione di terreno nel Comune di San Giuliano Terme, lungo Via Fabbricone di Pontecorvo in località La Fontina.

L'area di interesse è attualmente ineditata, ha un andamento pressoché pianeggiante tipico dei territori di bonifica, costituito da una fitta e variegata rete di scolo (scoline, fosse campestri e capofossi).

In contesto in cui è ubicata si caratterizza dalla presenza di numerosi fossi e/o canali, tra i quali il Fosso Pontecorvo, che costeggia il lato ovest del Comparto, lungo la Via F. Pontecorvo, il Canale Demaniale (a circa 200 metri ad ovest) e il Fiume Morto (a circa 600 metri a nord), che rappresentano i corsi d'acqua più rilevanti di questo contesto.

E' fiancheggiato sul lato sud l'area P.I.P. La Fontina già edificata e sugli altri due lati da terreni ineditati.

Il Comparto è ubicato a circa 650 a nord ovest rispetto all'Acquedotto Mediceo, Bene architettonico tutelato ai sensi della parte II del D.lgs. n. 42/2004 e smi e della III parte ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 e smi - 309-1962dec: "*Zone adiacenti all'acquedotto mediceo, site nei territori comunali di Pisa e San Giuliano Terme*" e a circa 200 ad est rispetto alla S.S. n.12 dell'Abetone e del Brennero, anch'essa area tutelata ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 e smi - 91-1958: "*Zona sul lato sinistro del viale Pisa – San Giuliano Terme, sita nell'ambito dei Comuni di Pisa e San Giuliano Terme*".

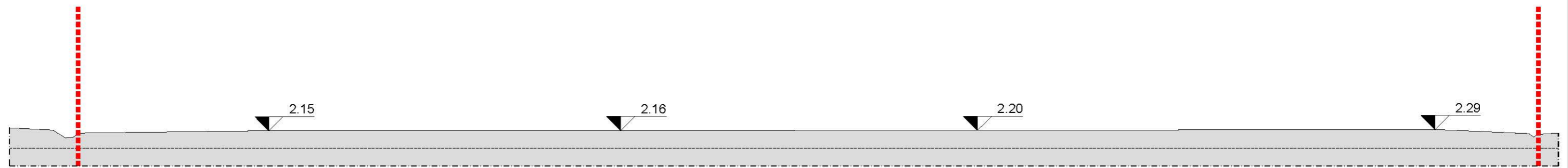
Il paesaggio agrario (circostante l'Acquedotto) costituisce parte integrante del valore del monumento stesso, per la presenza degli elementi caratteristici del paesaggio di bonifica: i seminativi, il sistema di fossi, capofossi, canali e le alberature di corredo alla viabilità podereale.

Infatti, tra i principali fattori di rischio si evidenziano proprio le dinamiche di trasformazione del paesaggio agrario contemporaneo, nonché la progressiva tendenza all'abbandono delle pratiche agricole.

TAV. 04a - STATO ATTUALE DEI LUOGHI
PLANIMETRIA GENERALE - RILIEVO
SCALA 1:1000



TAV. 04b - STATO ATTUALE DEI LUOGHI
PROFILI ALTIMETRICI
SCALA 1:500



--- Perimetrazione area Progetto Unitario

TAV. 04c - STATO ATTUALE DEI LUOGHI
ANALISI FOTOGRAFICA



FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03



FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06

TAV. 04d - STATO ATTUALE DEI LUOGHI
 ANALISI DEL CONTESTO NATURALISTICO E PAESAGGISTICO
 SCALA 1:5000

Legenda

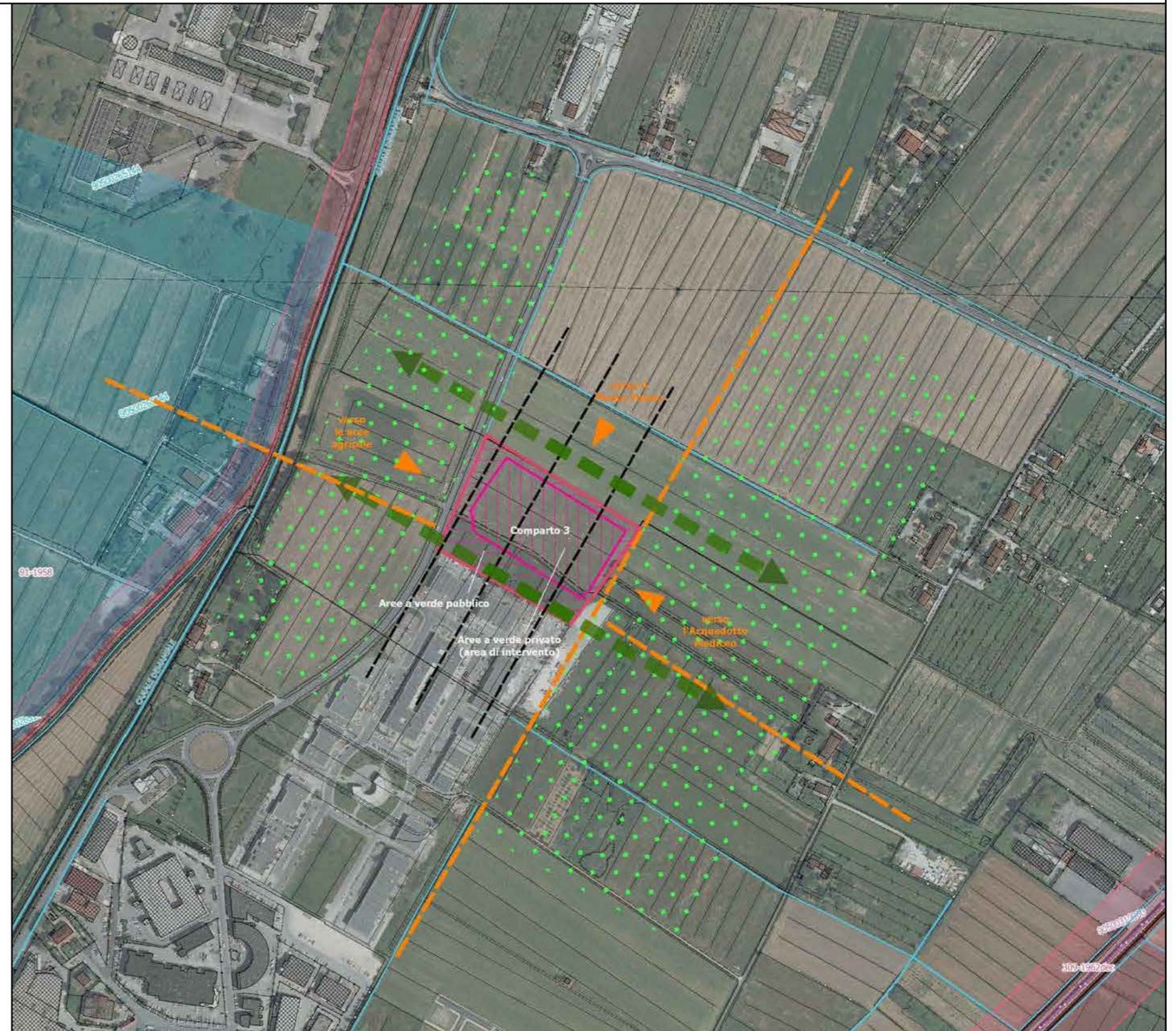
- Perimetro Comparto 3 - UTOE 33
- Reticolo idrografico DCR n.81-2021
- Comparto 3 - Aree a verde privato (area di intervento)
- Comparto 3 - Aree a verde pubblico
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - D.lgs 42/2004 Art.136
 - 309-1962dec: "Zone adiacenti all'acquedotto mediceo, site nei territori comunali di Pisa e San Giuliano Terme";
 - 91-1958: "Zona sul lato sinistro del viale Pisa - San Giuliano Terme, sita nell'ambito dei comuni di Pisa e San Giuliano Terme.";
 - 147-1964: "Zone adiacenti alle mura urbane di Pisa".
- Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 - agg. 04/2022: "ACQUEDOTTO MEDICEO (PORZIONE COMUNE DI PISA)"
- Beni archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 - agg. 04/2022: "AREA A EST- NORD-EST DELL'AREA URBANA DI PISA"

Analisi urbanistica e territoriale da Scheda Norma

- Diretrici del sistema insediativo
- ▶ Coni ottici
- Assi visuali
- Verde agricolo
- verde di connessione

100 0 100 200 m

N



LEGENDA

ANALISI DELLA VEGETAZIONE



Specie erbacee spontanee



Arbusti sempreverdi e caducifoglie



n. 1 albero latifoglie (specie non identificata)



05. STATO DI PROGETTO

Il lotto oggetto d'intervento è una porzione di terreno nel Comune di San Giuliano Terme, lungo Via Fabbricone di Pontecorvo in località La Fontina.

L'area di interesse è attualmente ineditata, ha un andamento pressoché pianeggiante tipico dei territori di bonifica, costituito da una fitta e variegata rete di scolo (scoline, fosse campestri e capofossi).

E' fiancheggiato sul lato ovest del fosso Pontecorvo e della viabilità pubblica, sul lato sud l'area P.I.P. La Fontina già edificata e sugli altri due lati da terreni ineditati.

Il Comparto 3PP presenta una superficie territoriale pari a 21.470 m² ed è inserito nella parte nord della frazione La Fontina, a chiusura dell'area PIP già edificata da tempo.

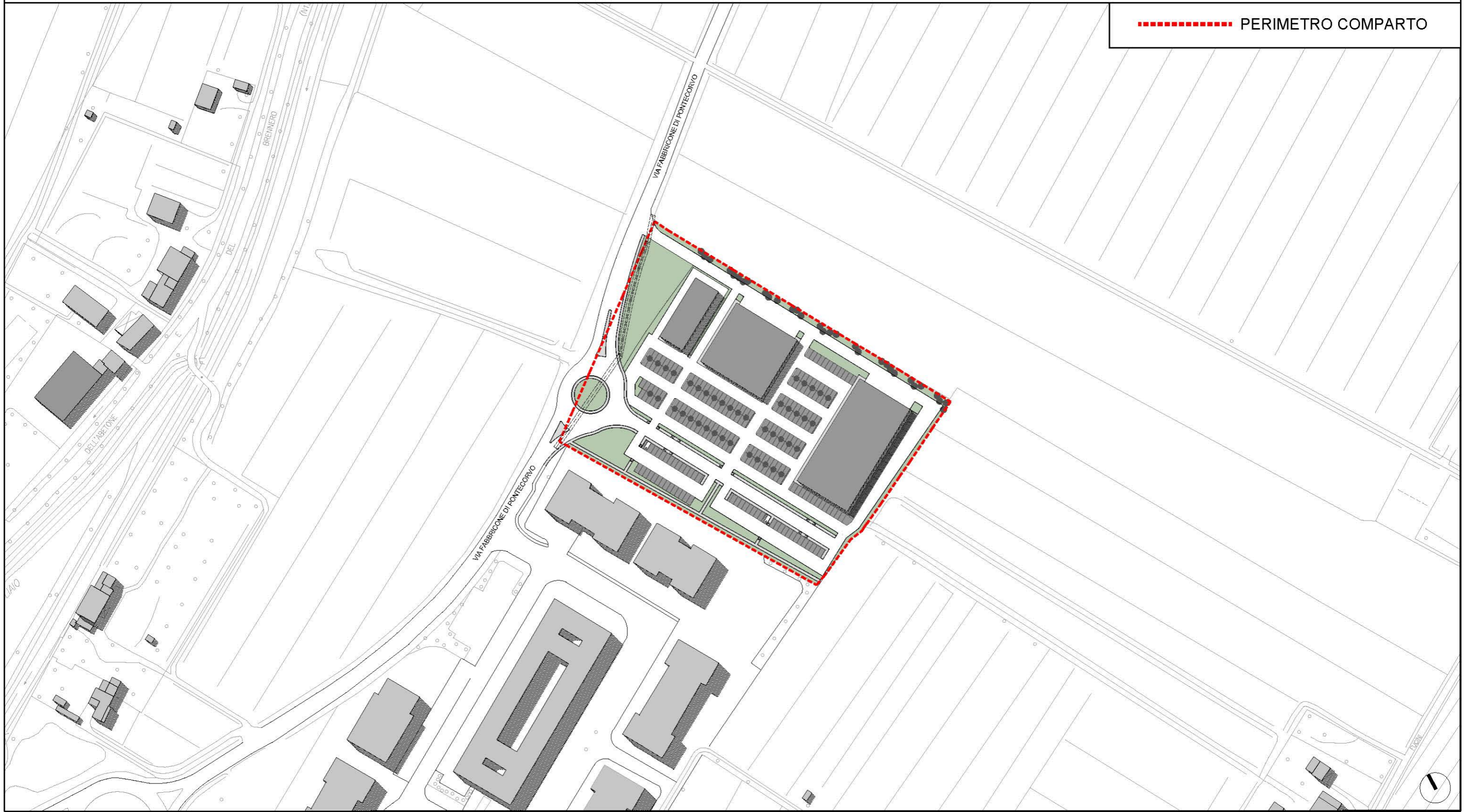
La sua particolare posizione, le fa assumere un ruolo strategico anche nella ricucitura e riorganizzazione della viabilità a servizio della frazione.

Il progetto del nuovo Parco Commerciale prevederà:

- *nella UMI 1 spazi pubblici di progetto comprendenti viabilità, sottoservizi, verde e parcheggio da cedere al Comune;*
- *nella UMI 2 un edificio a destinazione Alimentare da 2.015 m²;*
- *nella UMI 3 un fabbricato ad uso Non Alimentare da 1.400 m² e uno ad uso Ristorazione da 500 m²;*
- *una nuova rotatoria lungo via Fabbricone Pontecorvo;*
- *due accessi carrabili in Via Fabbricone Pontecorvo: il primo a sud in entrata e uscita dalla rotatoria, il secondo sul prolungamento della viabilità pubblica prevista all'interno del Comparto.*

TAV. 05a - STATO DI PROGETTO
PLANIMETRIA GENERALE
SCALA 1:2000

..... PERIMETRO COMPARTO

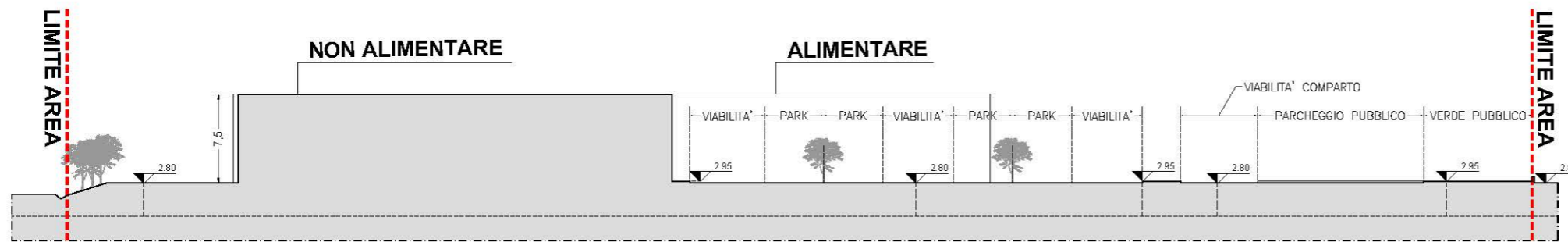
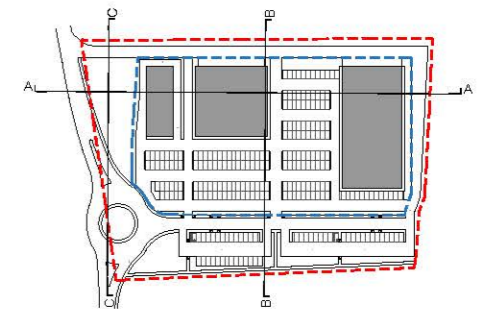




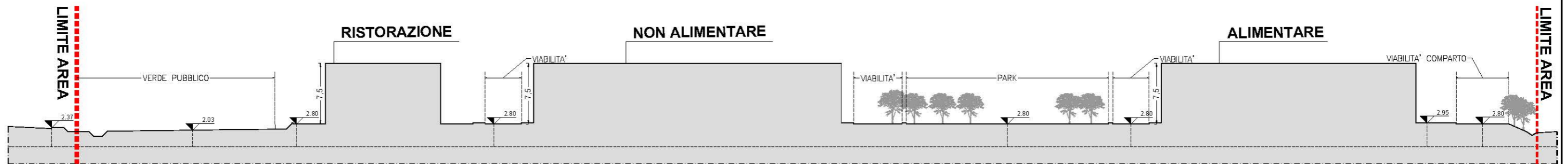
TAV. 05c - STATO DI PROGETTO
PLANIMETRIA DI PROGETTO
SCALA 1:1000

- PERIMETRO COMPARTO
- PERIMETRO FONDIARIA

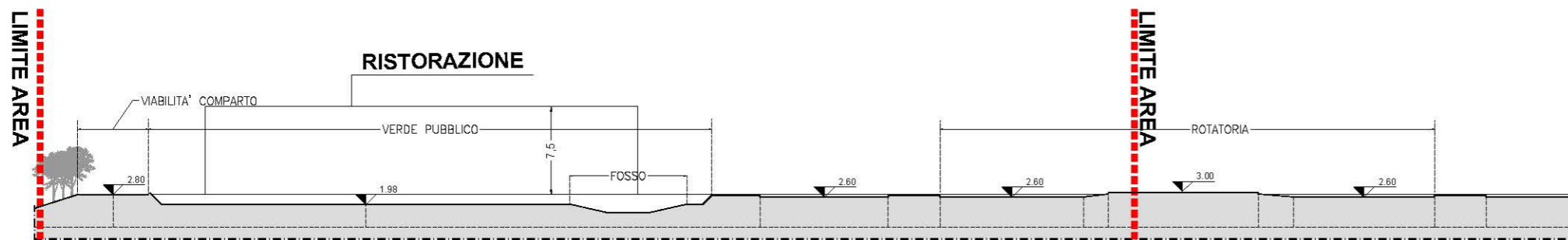




SEZIONE - PROFILO B-B



SEZIONE - PROFILO A-A



SEZIONE - PROFILO C-C

TAV. 05e - STATO DI PROGETTO

VERDE PRIVATO - SOLUZIONI ADOTTATE IN MERITO AGLI ASPETTI AMBIENTALI

SCALA 1:1000



LEGENDA

- PERIMETRO COMPARTO
- DELIMITAZIONE AREE PRIVATE
- DELIMITAZIONE LOTTI
- AREE A VERDE NON OGGETTO DI INTERVENTO
- AREA FITODEPURAZIONE
- DEVIAZIONE DEL FOSSO PONTECORVO - TRATTO A CIELO APERTO
- DEVIAZIONE DEL FOSSO PONTECORVO - TRATTO TOMBATO

LEGENDA PIANTE

- ALBERI
- ARBUSTI

ARBUSTI



B - siepe di oleandro (*Nerium oleander*)



C - rosa canina (*Rosa canina*)



C - viburno (*Viburnum tinus*)



C - oleandro (*Nerium oleander*)



C - alloro (*Laurus nobilis*)



C - ilatro (*Phillyrea latifolia*)

ALBERI



Pa - pioppo bianco (*Populus alba*)



Pn - pioppo nero (*Populus nigra*)

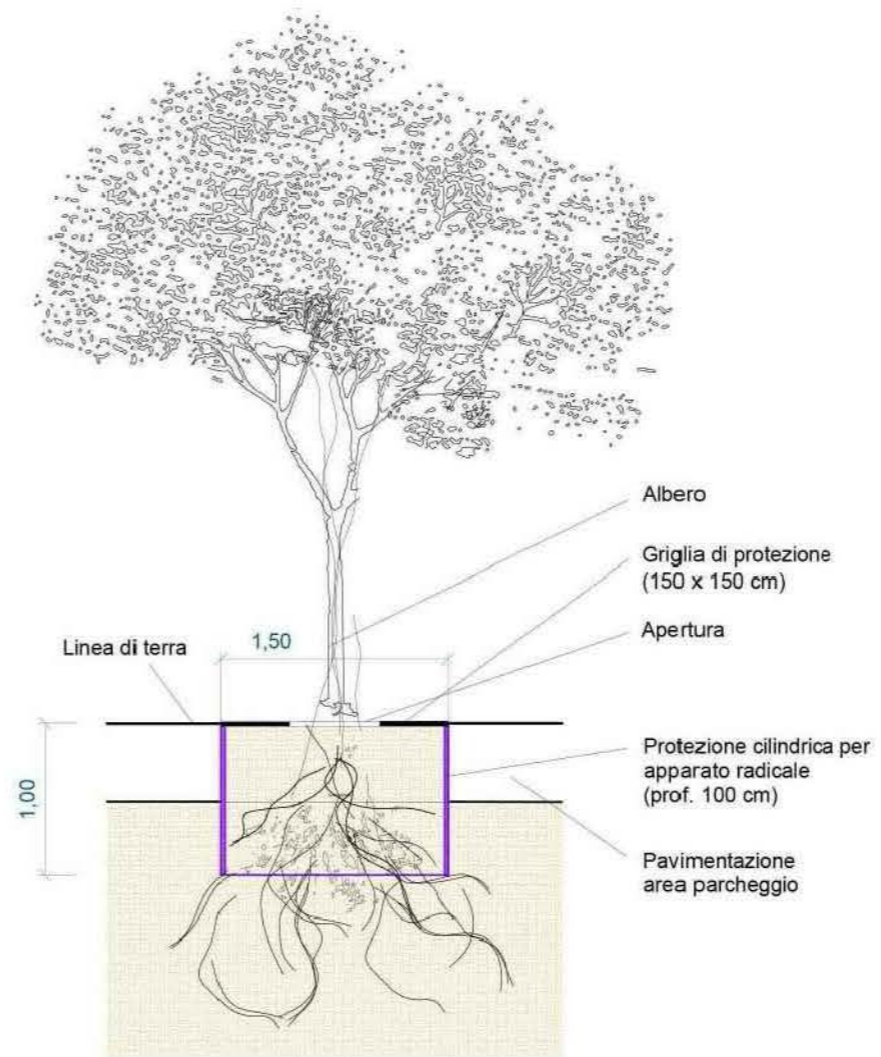
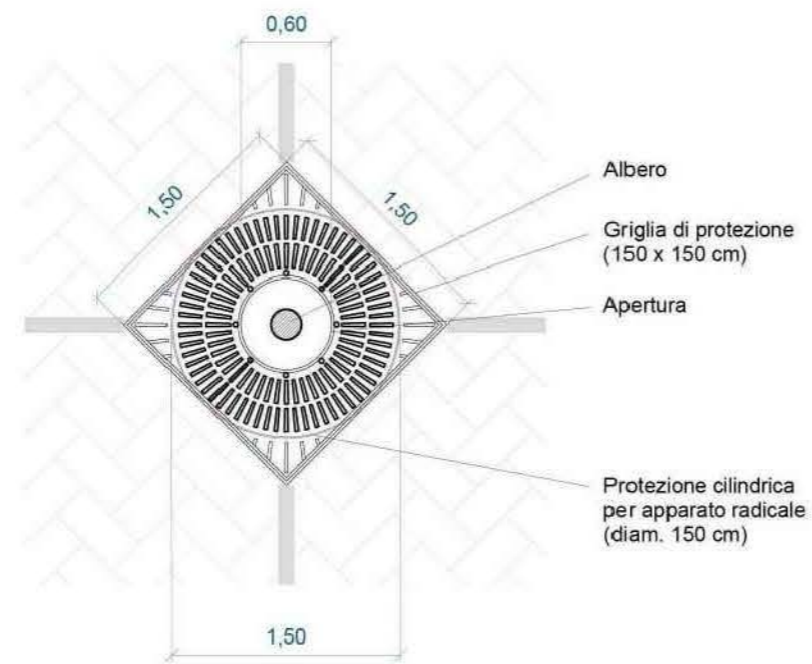


FO - frassino minore (*Fraxinus ornus*)



Ag - ontano (*Alnus glutinosa*)

MESSA A DIMORA ALBERI NEI PARCHEGGI



Pa - pioppo bianco
(*Populus alba*)

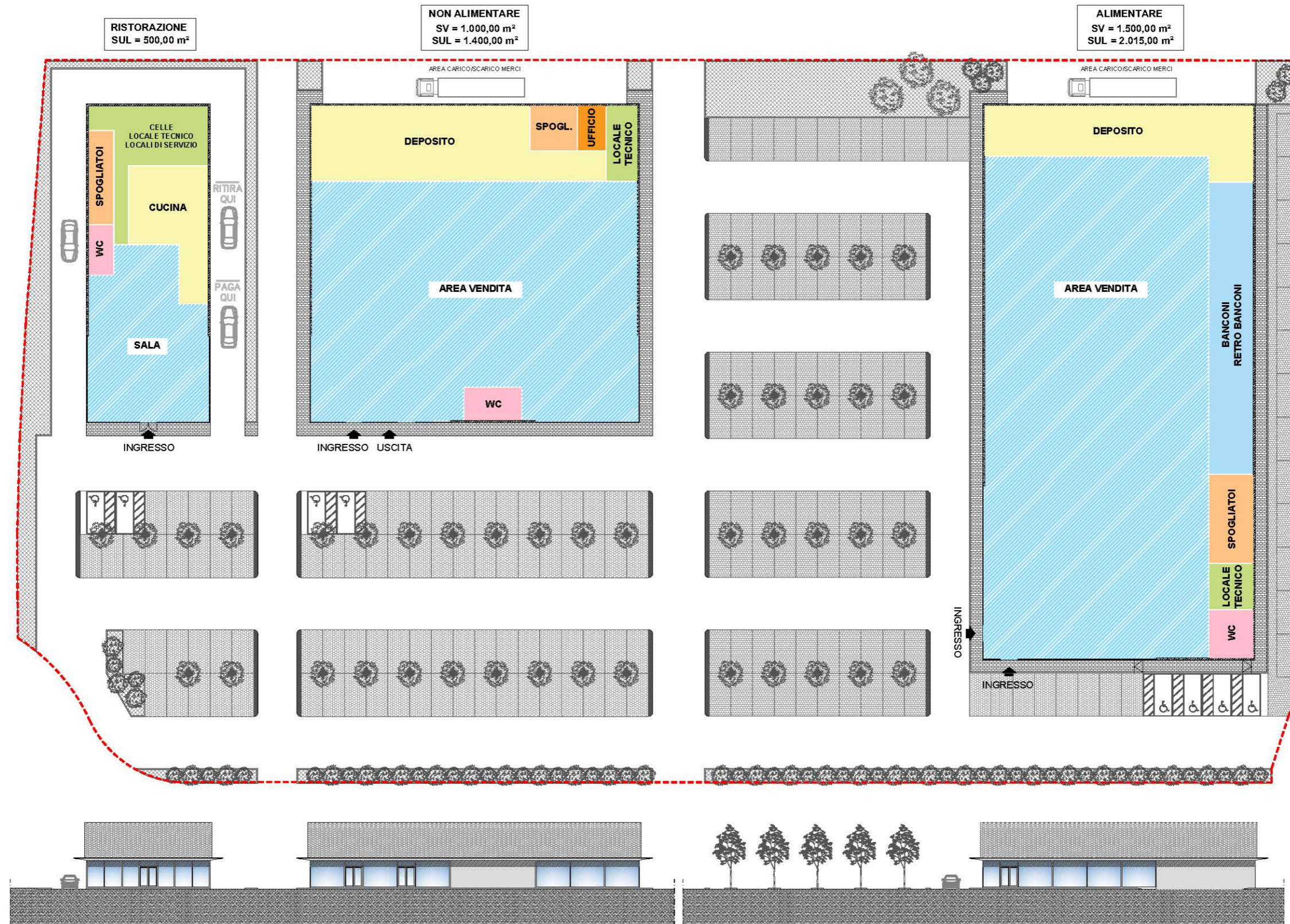


Pn - pioppo nero
(*Populus nigra*)



Fo - frassino minore
(*Fraxinus ornus*)

TAV. 05g - STATO DI PROGETTO
 SCHEMA TIPOLOGIE EDILIZIE
 SCALA 1:500



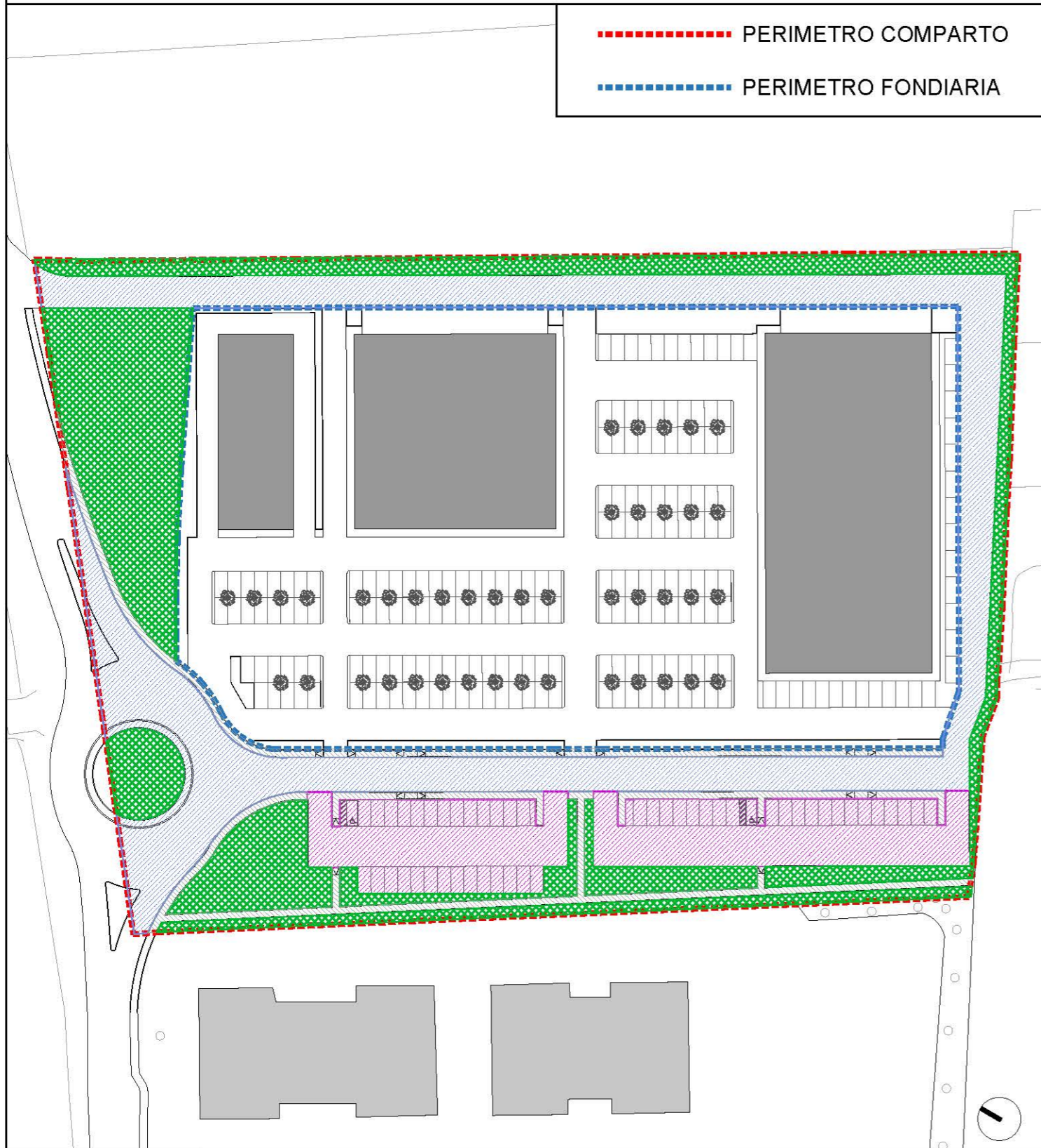
6. VERIFICA STANDARD (D.M. 1444/68)

PARAMETRI URBANISTICI			
		PROGETTO	
	ST Superficie Territoriale	21.470 mq	
	Superficie Fondiaria Area Produttiva	12.076 mq	
	SUL max Superficie Utile Lorda	4.100 mq	
	Hmax Altezza massima	7,50 m	
	Parcheggio Pubblico DM 1444/68	1.696 mq > 1.640 mq <small>4.100*80%*50%= 1.640,00 mq</small>	9.394 mq
	Verde Pubblico DM 1444/68	3.383 mq > 1.640 mq <small>4.100*80%*50%= 1.640,00 mq</small>	
	Viabilità Pubblica	3.473 mq	
	Marciapiede Pubblico	842 mq	

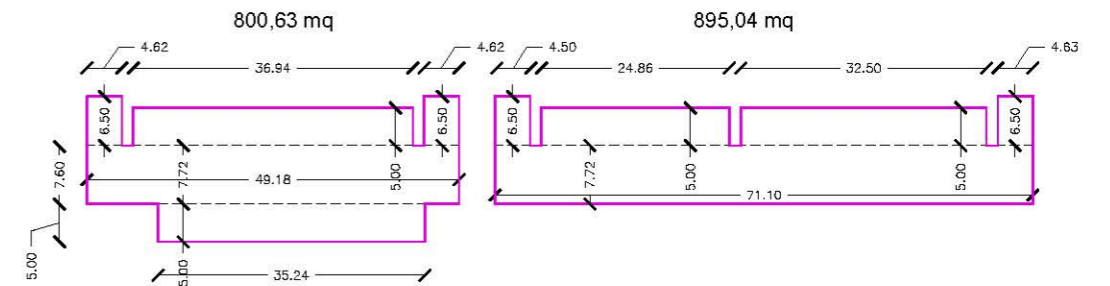
OPERE FUORI COMPARTO			
	Verde Pubblico	18,50 mq	2.037 mq
	Viabilità Pubblica	1.933,80 mq	
	Marciapiede Pubblico	84,70 mq	

TAV. 06a - STATO DI PROGETTO
PLANIMETRIA CON VERIFICHE STANDARD PUBBLICI DI PROGETTO
 SCALA 1:1000

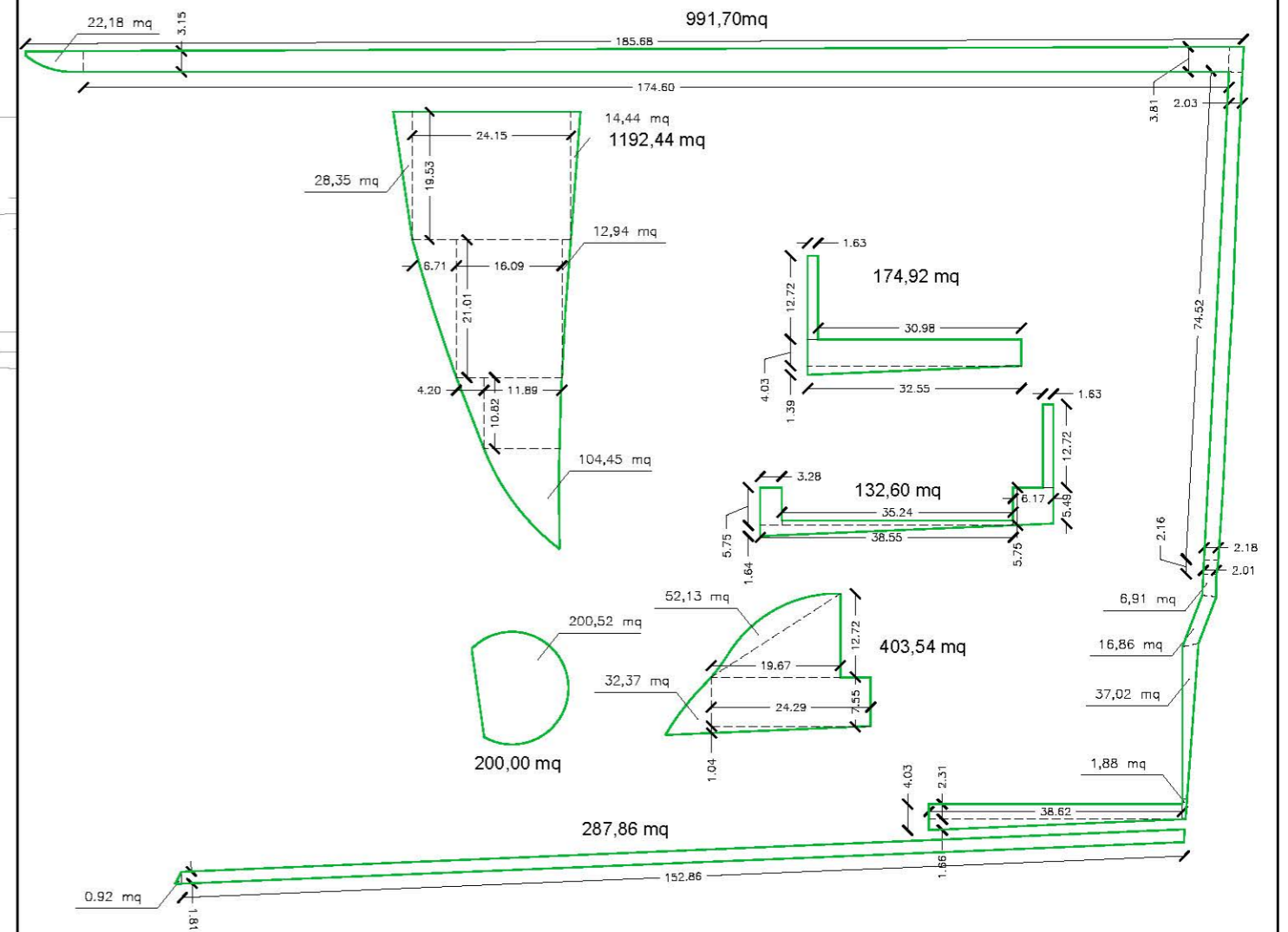
----- PERIMETRO COMPARTO
 ----- PERIMETRO FONDIARIA



PARCHEGGIO PUBBLICO

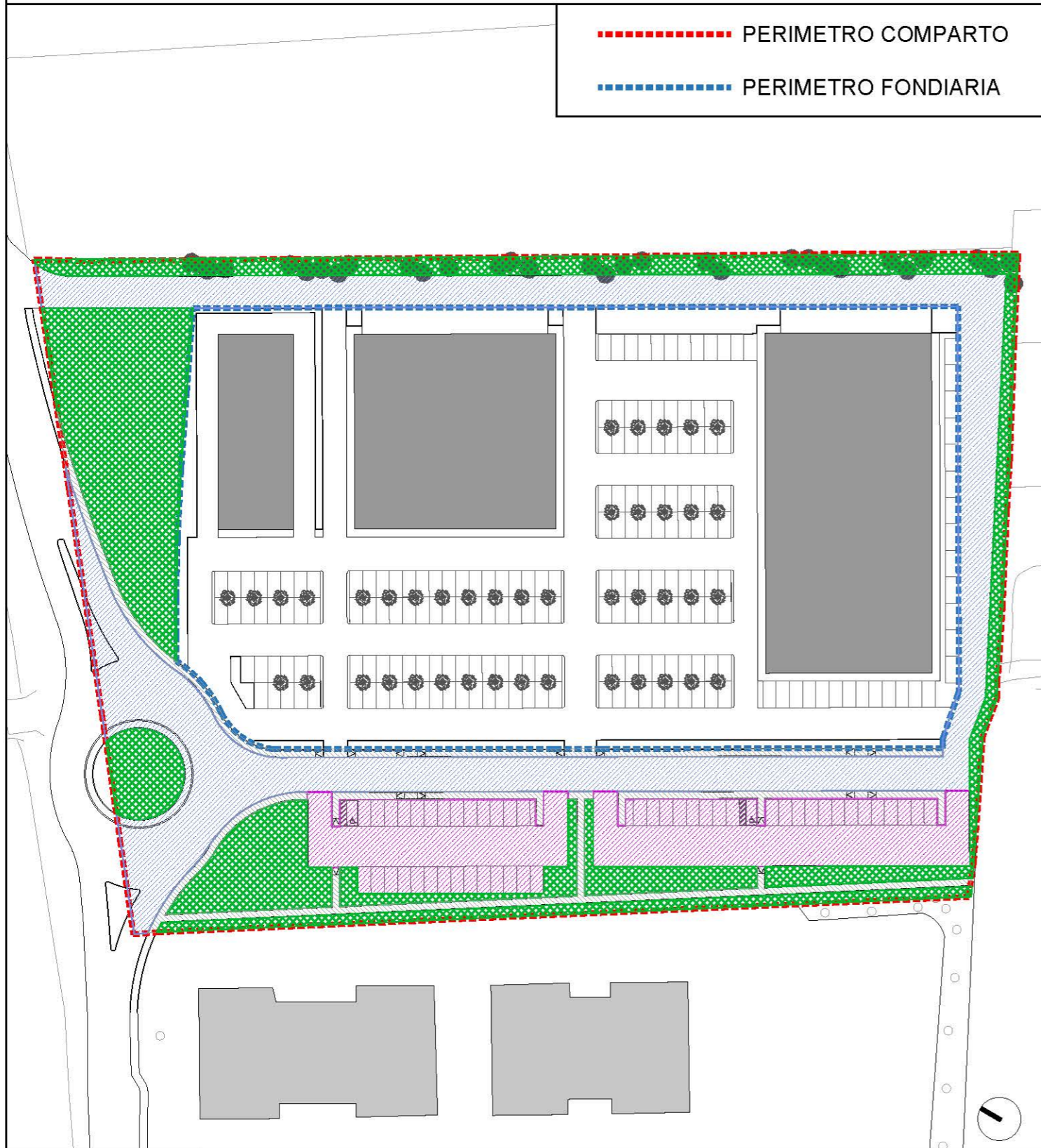


VERDE PUBBLICO

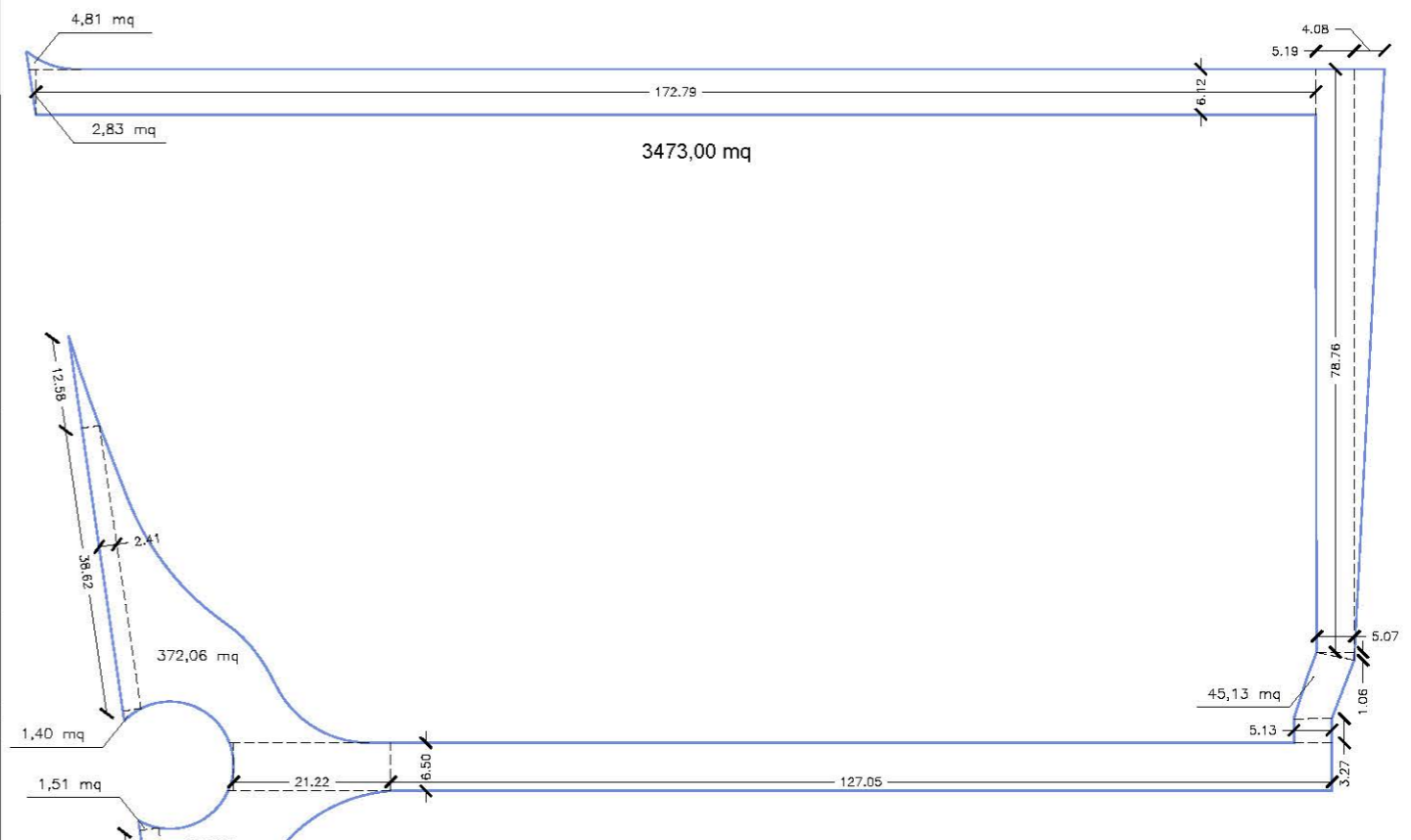


TAV. 06b - STATO DI PROGETTO
PLANIMETRIA CON VERIFICHE STANDARD PUBBLICI DI PROGETTO
SCALA 1:1000

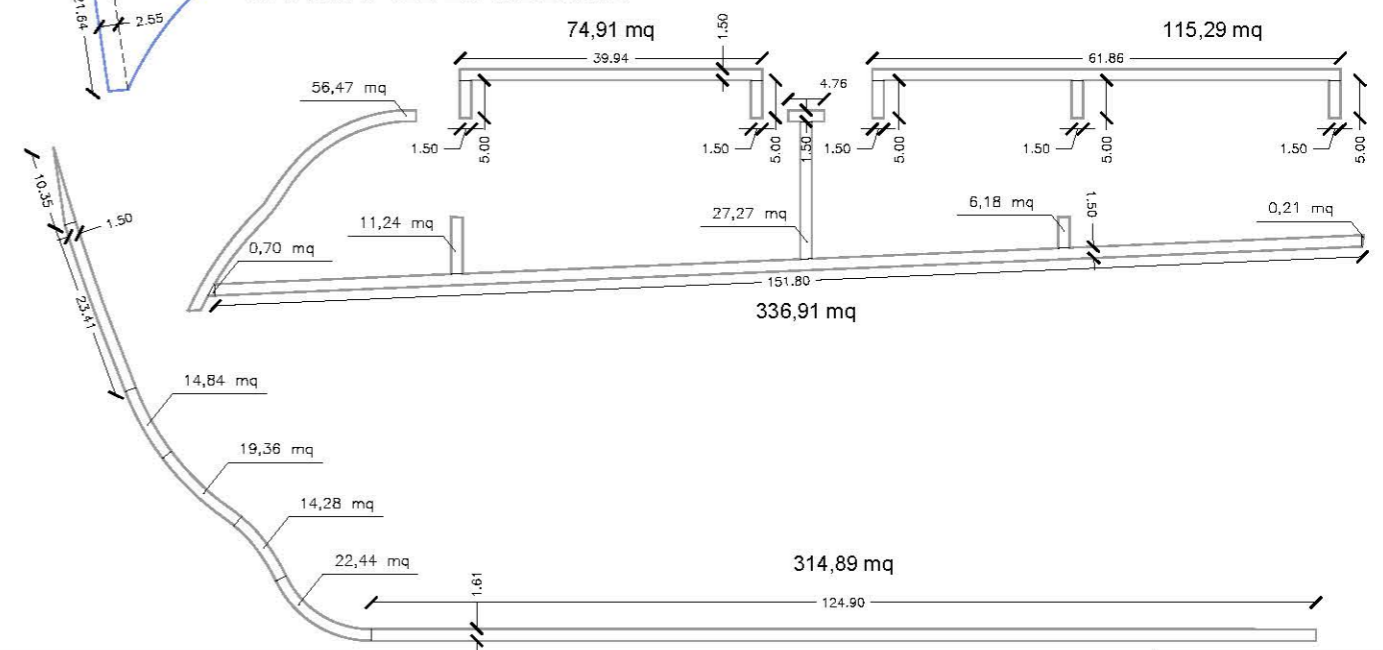
----- PERIMETRO COMPARTO
 ----- PERIMETRO FONDIARIA



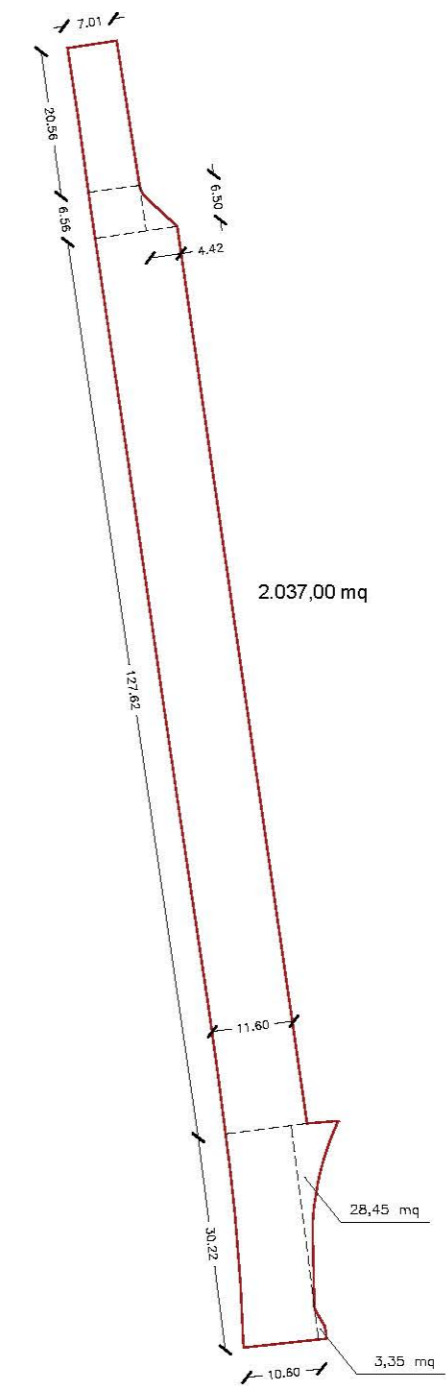
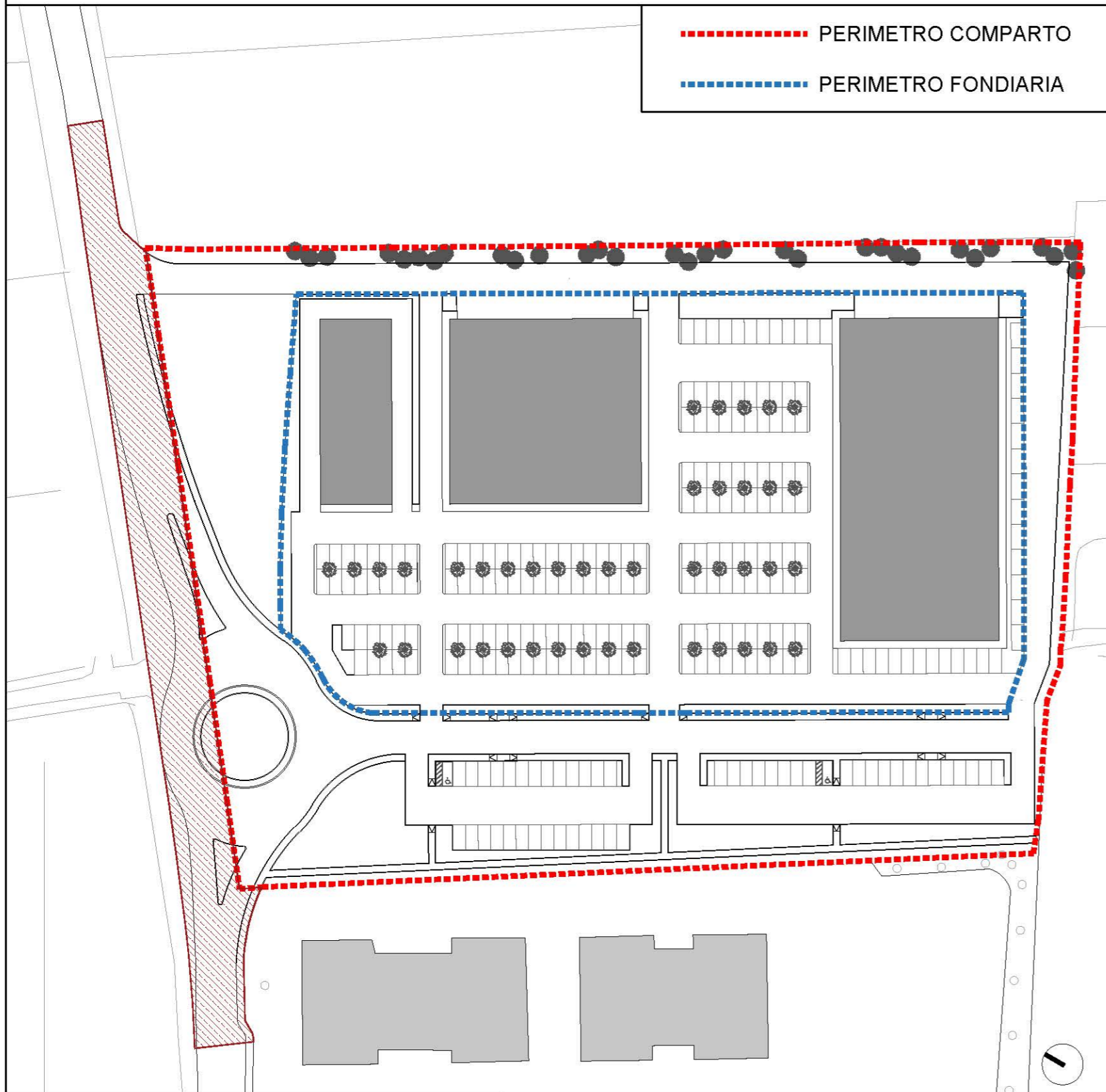
VIABILITA' PUBBLICA



MARCIAPIEDE PUBBLICO



TAV. 06c - STATO DI PROGETTO
INDIVIDUAZIONE OPERE FUORI COMPARTO
SCALA 1:1000



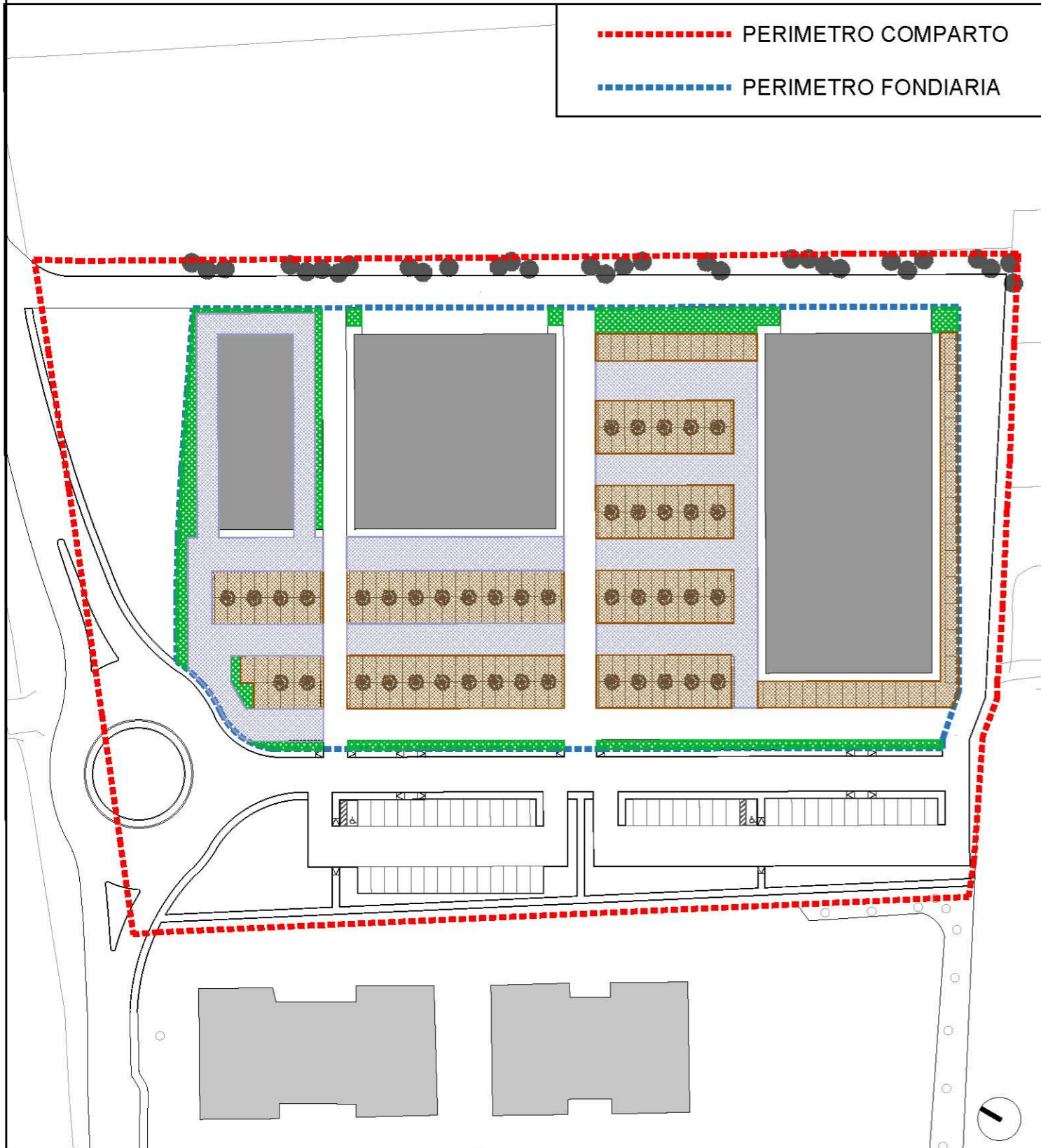
7. VERIFICA PERMEABILITA'

L'area interessata dal progetto sarà oggetto di nuove costruzioni ma lascerà spazi permeabili sistemati a verde e in pavimentazione autobloccante.

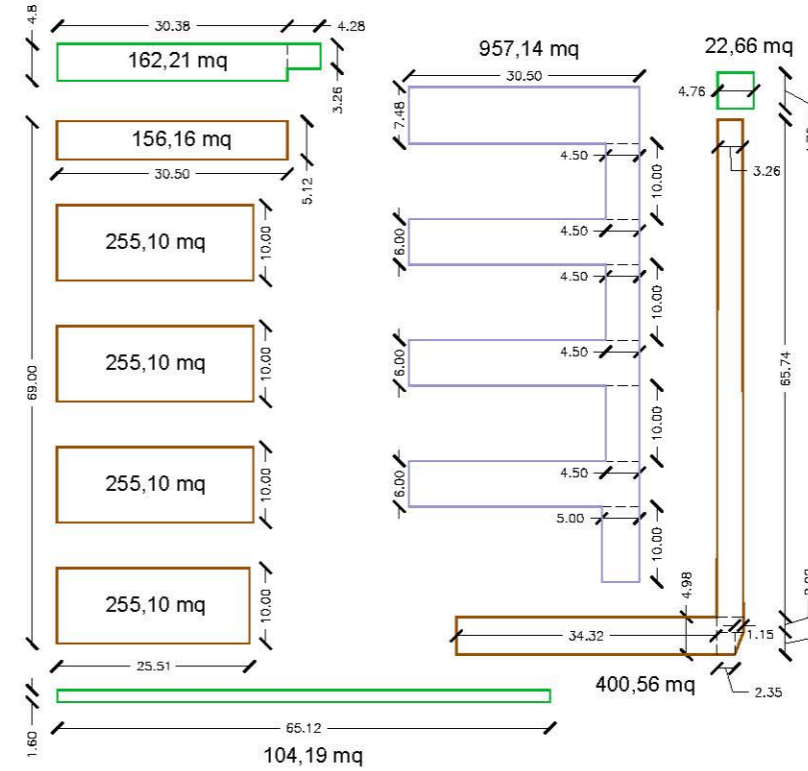
		UMI 2	UMI 3
	Superficie Fondiaria SF	5.682 mq	6.394 mq
	SUPERFICIE A VERDE	289 mq	338 mq
	SUPERFICIE IN AUTOBLOCCANTE	789 mq <small>1.577*50%= 789 mq</small>	586 mq <small>1.172*50%= 586,00 mq</small>
	SUPERFICIE IN ASFALTO DRENANTE O AUTOBLOCCANTE	479 mq <small>957*50%= 479 mq</small>	739 mq <small>1477*50%= 739,00 mq</small>
		1.557 mq > 1.421 mq <small>SUP. PERMEABILE > 25% SUP. FONDIARIA 5.682 * 25%= 1.420,50 mq</small>	1.663 mq > 1.598 mq <small>SUP. PERMEABILE > 25% SUP. FONDIARIA 6.394 * 25%= 1.598,50 mq</small>

TAV. 07a - STATO DI PROGETTO
PLANIMETRIA E VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE
 SCALA 1:1000

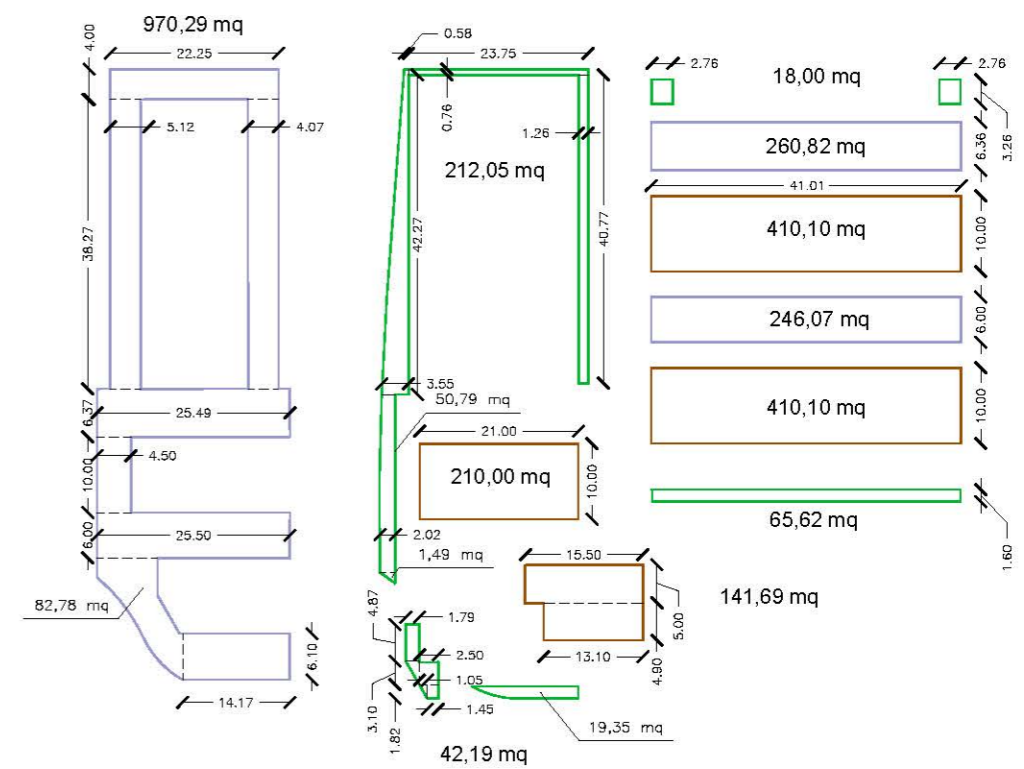
----- PERIMETRO COMPARTO
 ----- PERIMETRO FONDIARIA



SUPERFICIE PERMEABILE UMI 2



SUPERFICIE PERMEABILE UMI 3



8. VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI

Verificare i parametri urbanistici indicati nella Scheda Norma "UTOE n.33 - La Fontina Comparto n.3" di dettaglio e dei parametri previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale.

UTOE N.33 - LA FONTINA Scheda Norma del Comparto n.3	
Destinazione urbanistica del comparto: zone produttive di riqualificazione e di nuova realizzazione autonome rispetto agli insediamenti urbani (D4)	

PARAMETRI URBANISTICI	
ST Superficie Territoriale	21.470 mq
Superficie Fondiaria Area Produttiva	12.882 mq
SUL insediale Superficie Utile Lorda	4.100 mq
Hmax Altezza massima	7,50 m

FUNZIONI AMMESSE	
E' ammessa la superficie commerciale con superficie di media struttura di vendita max 2.500 mq costituita da edifici con autonomia strutturale e funzionale.	
E' prevista la realizzazione di un nuovo complesso edilizio connesso alle funzioni ammesse.	

STANDARD URBANISTICI	
Il 40% della superficie del comparto dovrà essere destinata a standard urbanistici.	

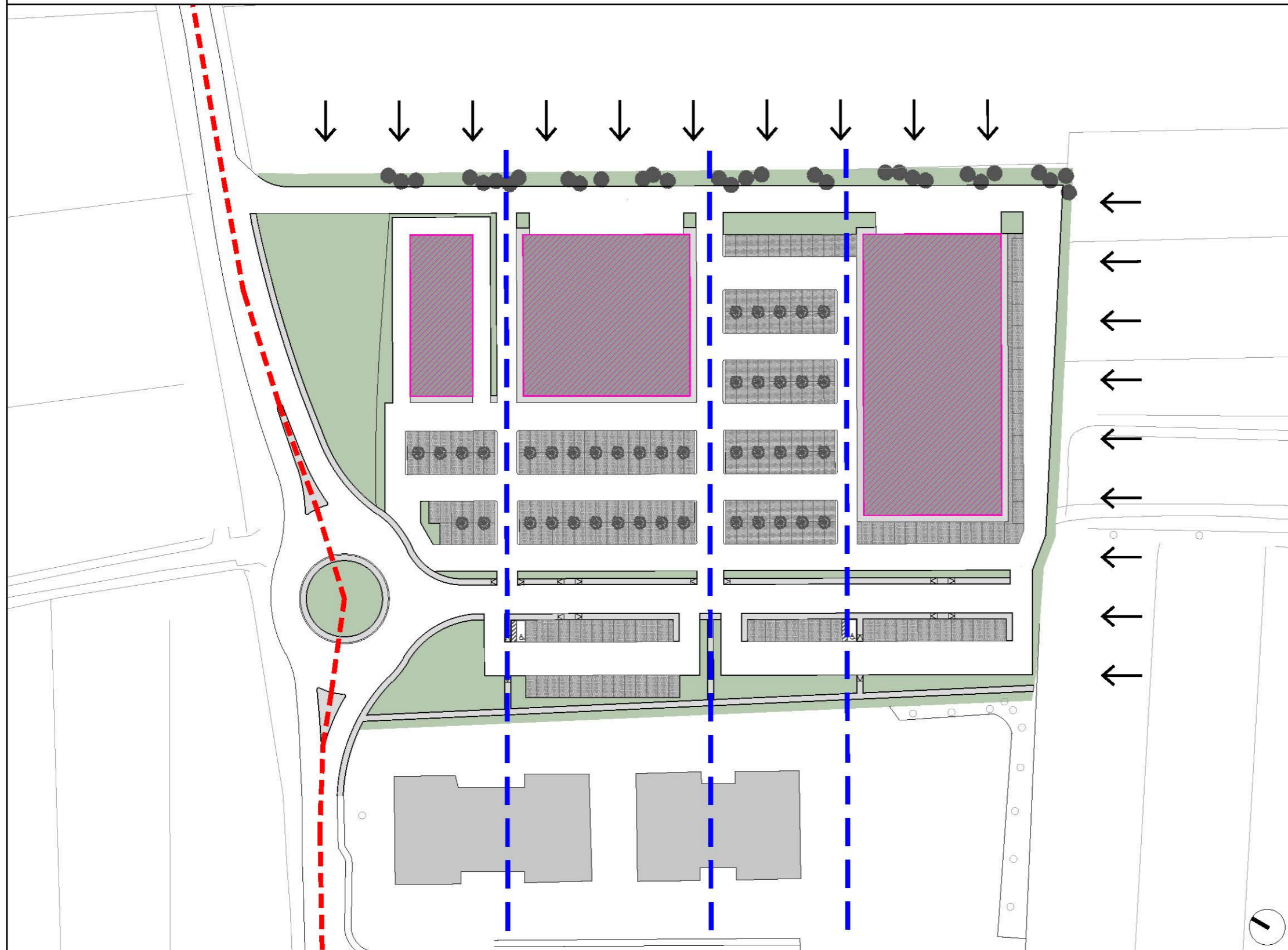
VINCOLI SOVRAORDINATI	
Legge 285/92 - Fasce di rispetto della viabilità	

UTOE N.33 - LA FONTINA Verifiche di Progetto	
---	--

PARAMETRI URBANISTICI	
ST Superficie Territoriale	21.470 mq
Superficie Fondiaria Area Produttiva	12.076 mq < 12.882 mq
SUL insediale Superficie Utile Lorda	3.915 mq < 4.100 mq
Hmax Altezza massima	7,50 m = 7,50 m

FUNZIONI AMMESSE	
SV Superficie di Vendita	2.500 mq (commerciale)

STANDARD URBANISTICI	
9.394 mq > 8.588 mq 21.470*40%= 8.588,00 mq	



**> DIRETTRICI DEL SISTEMA
INSEDIATIVO**

Le direttrici del nuovo sistema insediativo riprendono gli allineamenti del tessuto urbano esistente ad ovest.

> VIABILITA'

La realizzazione della rotatoria all'incrocio della Via Fabbricone Pontecorvo con la Viabilità di accesso del nuovo Parco Commerciale prende spunto da due differenti obiettivi legati al traffico che presumibilmente verrà generato dalle attività di nuovo insediamento:

- Sicurezza stradale (minor numero di punti di conflitto ed efficacia nella moderazione delle velocità);
- Migliori prestazioni (tempi di attesa molto più contenuti e code più corte).

**> MITIGAZIONE DEI MARGINI VERSO IL
TERRITORIO AGRICOLO**

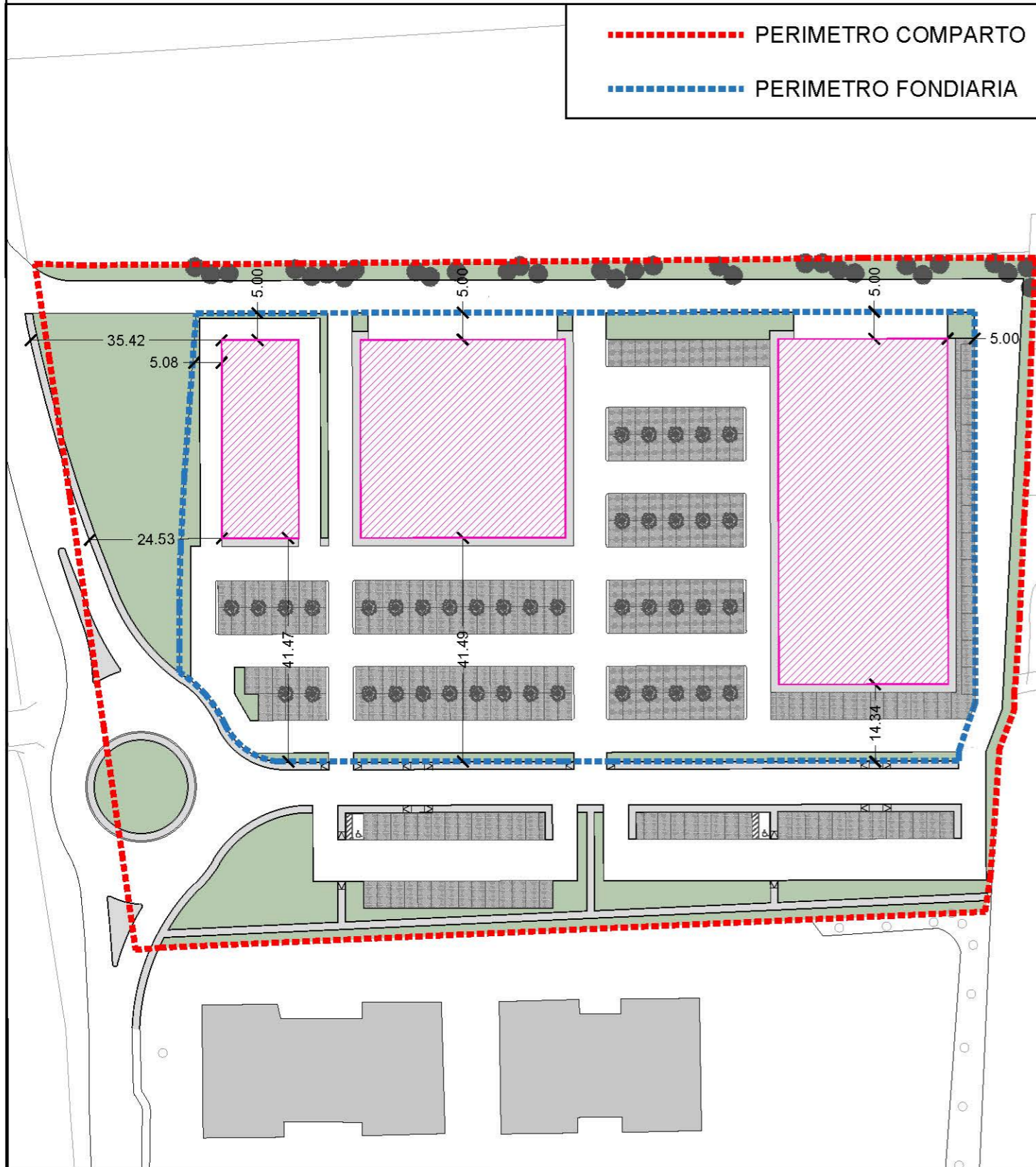
Lungo i margini verso il territorio agricolo (SUD e EST) saranno presenti delle fasce verdi vegetate a mitigazione dell'impatto della nuova realizzazione prevista per il Comparto.

TAV. 08b - STATO DI PROGETTO

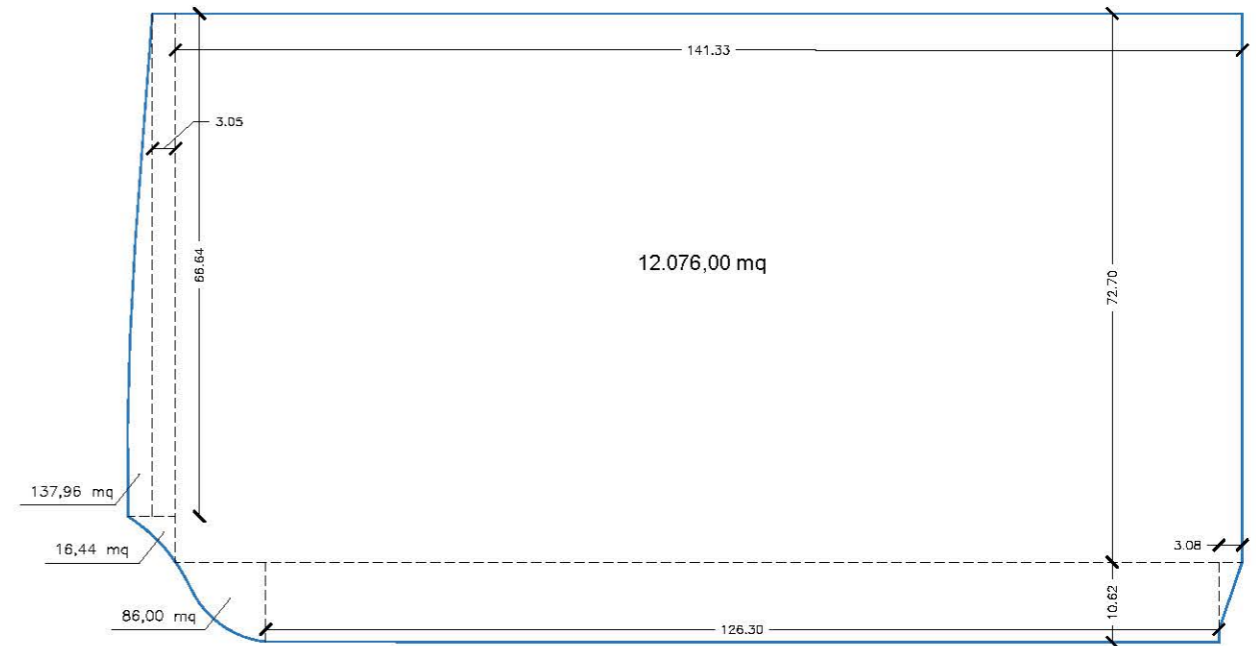
VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI INDICATI NELLA SCHEDA NORMA DI DETTAGLIO

SCALA 1:1000

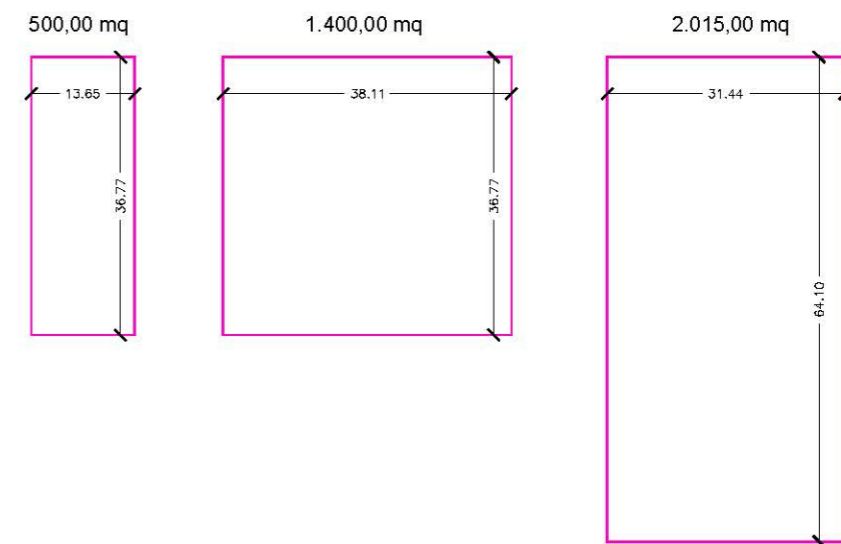
----- PERIMETRO COMPARTO
 ----- PERIMETRO FONDIARIA



SUPERFICIE FONDIARIA - 12.076 mq < 12.882 mq



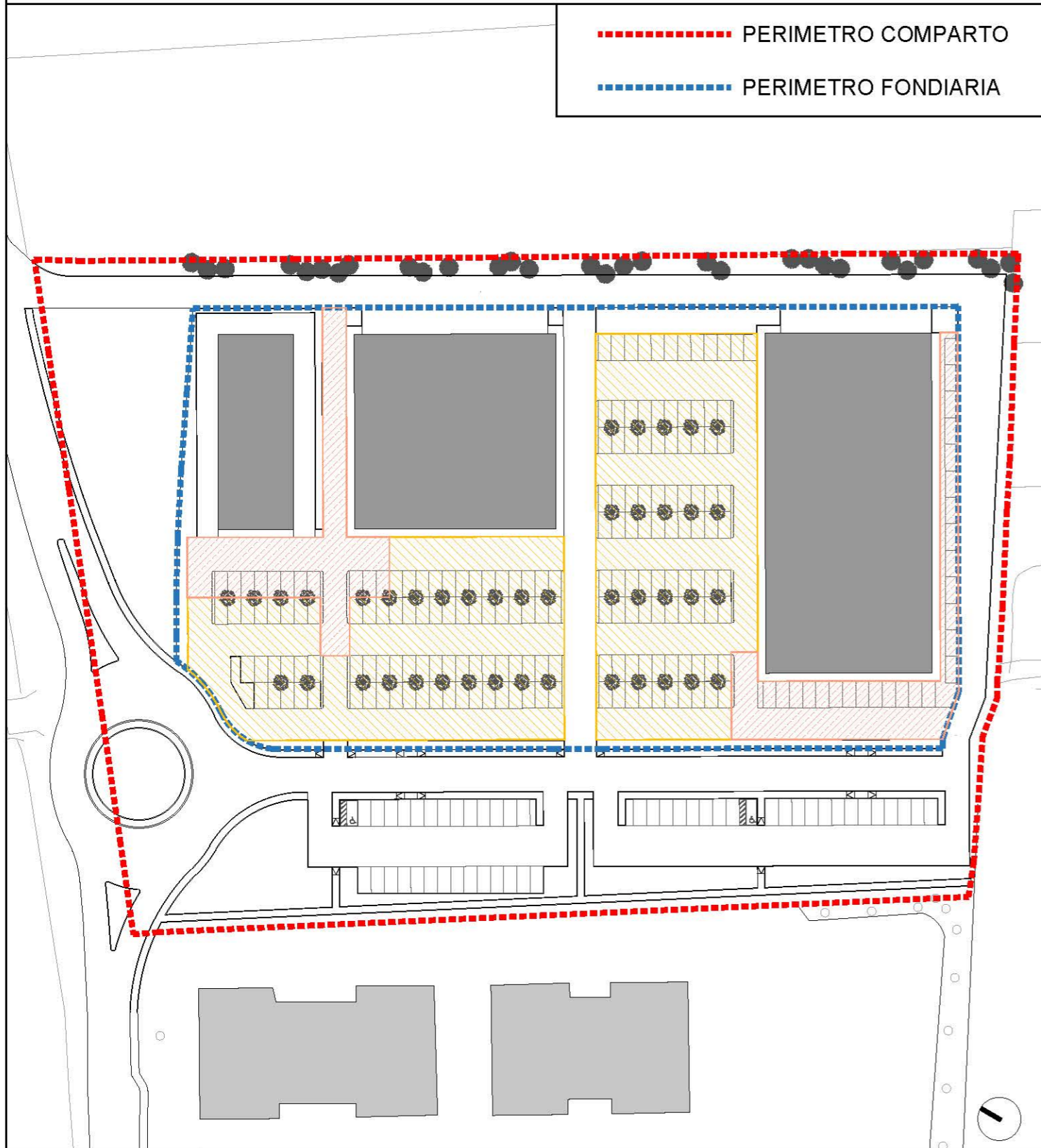
SUPERFICIE UTILE LORDA - 500 + 1.400 + 2.015 = 3.915 mq < 4.100 mq



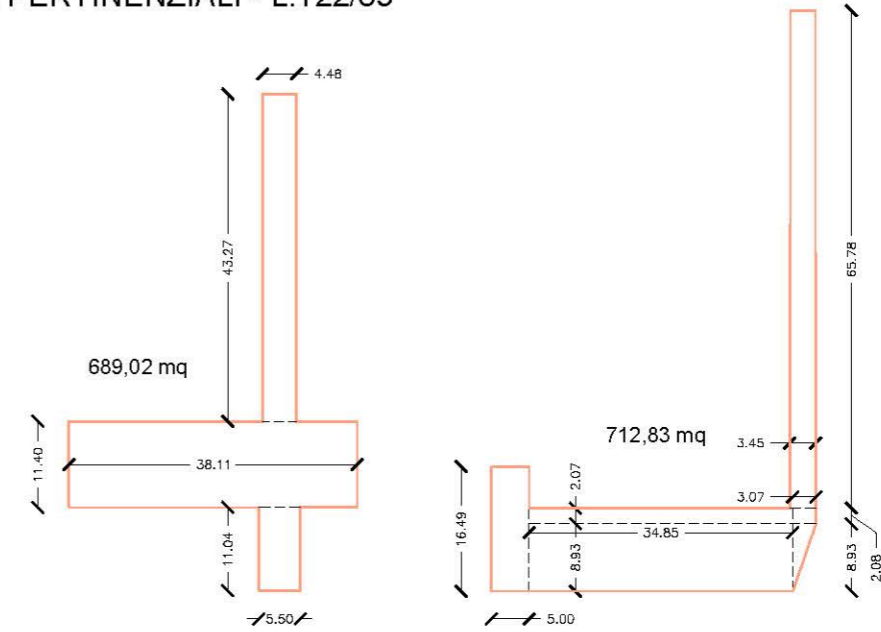
9. VERIFICA PARAMETRI L.122/89 e DEL 23R/2020

		UMI 2		UMI 3	
		ALIMENTARE	NON ALIMENTARE	RISTORAZIONE	
	SUL Superficie Utile Lorda	2.015 mq	1.400 mq	500 mq	
	SV Superficie di Vendita	1.500 mq	1.000 mq	-----	
	SC Superficie Coperta	2.015 mq	1.400 mq	500 mq	
	Vvui Volume Virtuale	7.053 mc <small>Altezza virtuale: 3,50 m</small>	4.900 mc <small>Altezza virtuale: 3,50 m</small>	1.750 mc <small>Altezza virtuale: 3,50 m</small>	
	PARCHEGGIO PERTINENZIALE L. 122/89	712,83 mq >> 705,00 mq <small>7.053/10= 705,00 mq</small>	689,00 mq >> 665,00 mq <small>4.900/10= 490,00 mq 1.750/10= 175,00 mq</small>		
	PARCHEGGIO DI RELAZIONE 23R/2020	2.254,62 mq >> 2.250,00 mq 92 stalli >> 90 stalli <small>1.500*1,5= 2.250,00 mq 2.250/25= 90 stalli</small>	2.258,43 mq >> 2.000,00 mq 80 stalli = 80 stalli <small>1.000*1,5= 1.500,00 mq 500*1,0= 500,00 mq 1.500/25= 60 stalli 500/25= 20 stalli</small>		

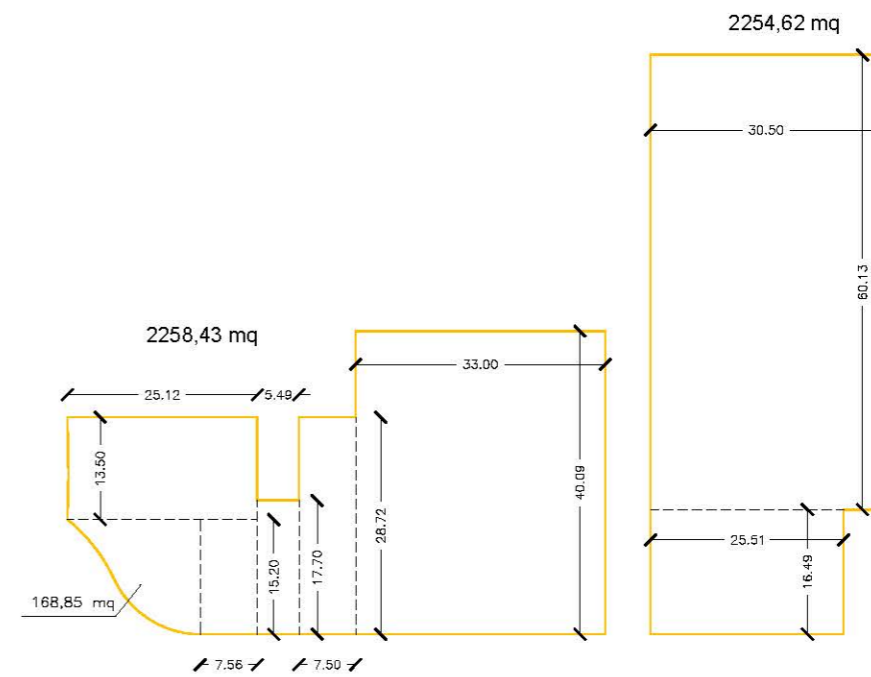
--- PERIMETRO COMPARTO
 --- PERIMETRO FONDIARIA



PARCHEGGI PERTINENZIALI - L.122/89



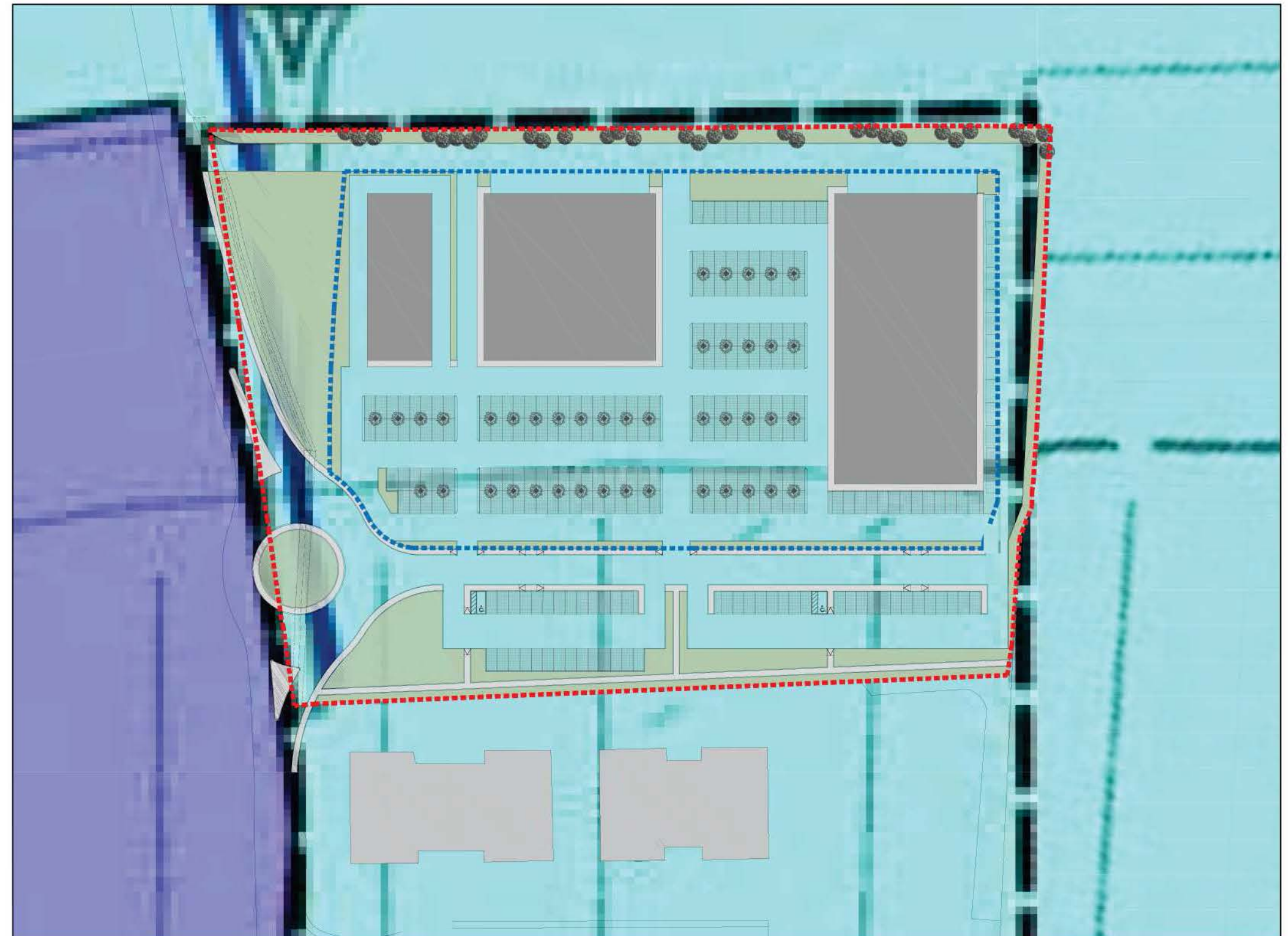
PARCHEGGI DI RELAZIONE - 23R/2020



LEGENDA






 I.3 - PERICOLOSITA' IDRAULICA ELEVATA

Il vigente P.O.C. nella tav. H1 "Carta della pericolosità idraulica" classifica la zona di interesse come area soggetta ad allagamenti con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni.



LEGENDA

Battenti [tr 200] in metri

	0.0001
	0.163
	0.489
	1.18
	12.5

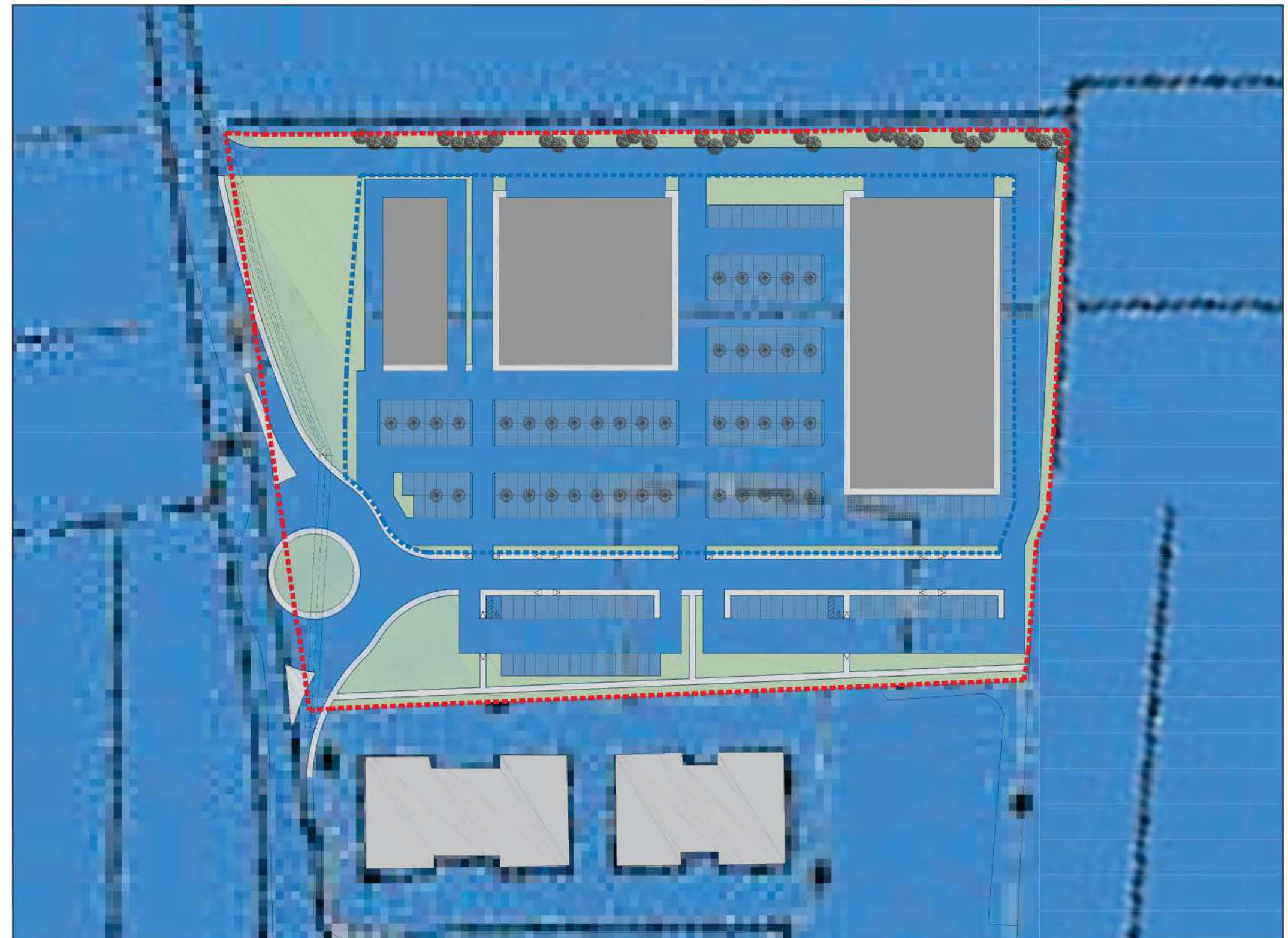
Estratto dal file grid interrogabile messo a disposizione dal Comune di San Giuliano Terme nella documentazione a corredo del P.O.C. (rif. Studio idraulico a firma ing. Taccini), dove sono riportati i battenti attesi (in metri sul piano di campagna attuale) stimati per scenari di esondazione conseguenti eventi di piena aventi tempo di ritorno pari a 200 anni, dal quale si evince che nella zona oggetto di ampliamento il battente risulta esiguo con un valore medio di 12 cm, che diventa inevitabilmente maggiore in corrispondenza delle scoline campestri.





LEGENDA P.G.R.A.

 PERICOLOSITA' MEDIA P2

Il vigente Piano Generale del Rischio Alluvione (P.G.R.A.) del Distretto Appennino Settentrionale, nella "Mappa pericolosità fluviale", classifica la zona di interesse come **area a pericolosità da alluvione media - P.2** e disciplinata dagli art. 9 e 10 delle Norme "Disciplina di Piano"



LEGENDA P.G.R.A.

-  AREA PER IL COMPENSO
-  DISTANZA DI RISPETTO CORSO D'ACQUA AI SENSI ART.3 LR41/18

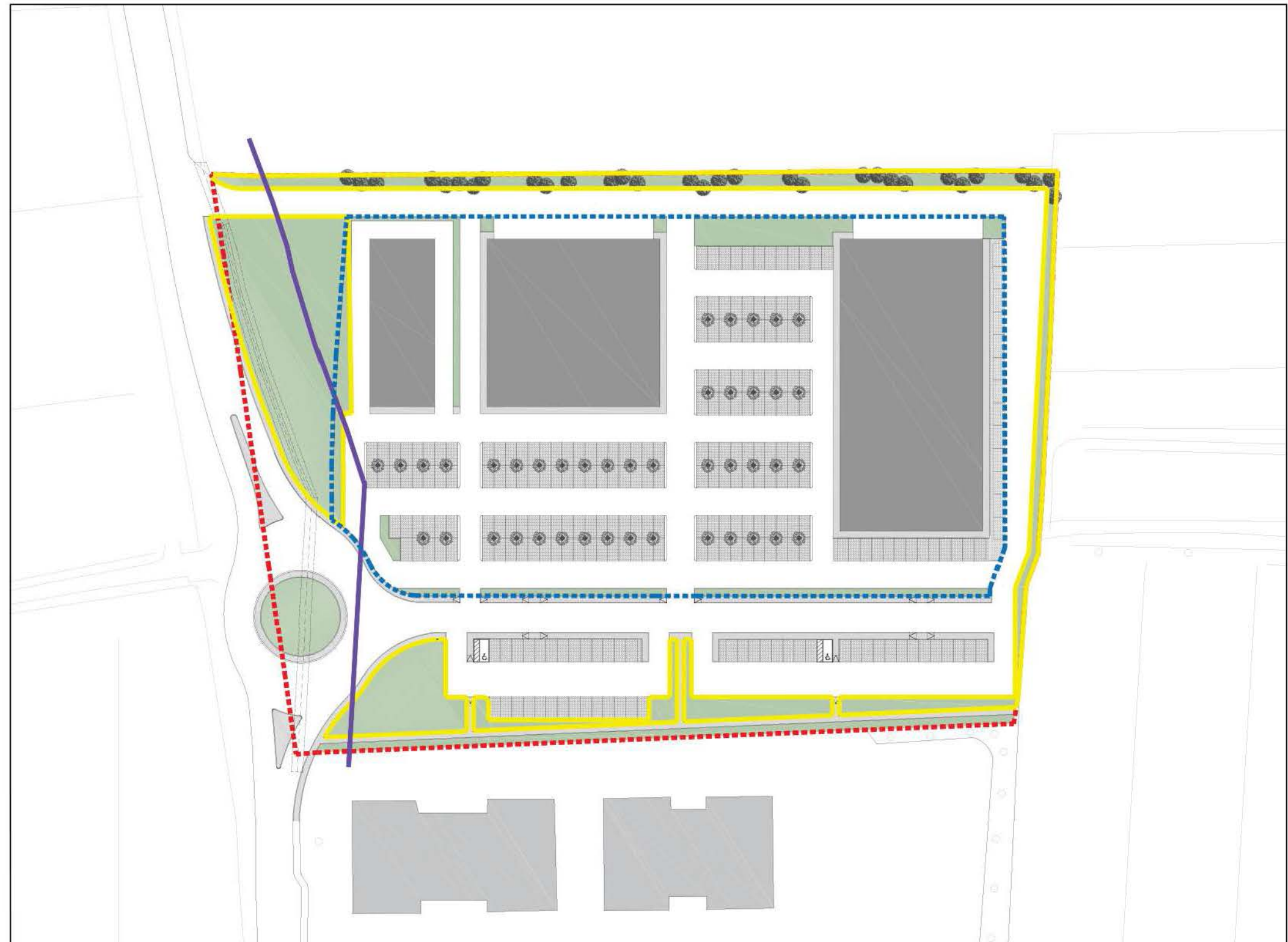
VERDE PUBBLICO PER IL COMPENSO DEI VOLUMI SOTTRATTI ALL'ESONDAZIONE

leggero abbassamento/rimodellamento delle aree a verde pubblico di 8 cm rispetto al piano campagna attuale, in grado di immagazzinare un volume d'acqua pari a 307 m^3 (contro i 290 m^3 sottratti) e favorire lo scolo delle acque piovane verso il vicino fosso presente sul confine ovest.

AUTO-SICUREZZA DI QUOTA

Si è scelto di impostare i tre fabbricati con il solaio del piano terreno a quota pari a +2,90 m s.l.m., mantenendo così un franco di sicurezza da 58 a 68 cm rispetto al battente idraulico atteso a +2.22 m slm sul piano di campagna attuale.

La viabilità pubblica si attesta a quota + 2,80 m slm, ampiamente sopra battente.



MANTENIMENTO EFFICIENZA IDRAULICA ED INTERVENTI PER LA CORRETTA REGIMAZIONE DELLA RETE DI BONIFICA

il rilievo topografico di dettaglio ha evidenziato una fitta rete di scoline e capofossi all'interno del lotto di trasformazione, per la quale sono stati adottati opportuni accorgimenti affinché sia mantenuta e garantita la corretta regimazione delle acque ivi scolanti (provenienti dalle aree esterne al lotto) e la funzionalità del recapito finale, ad esempio:

- collegamento delle scoline al Fosso Pontecorvo nei tratti tombati;
- deviazione del Fosso Pontecorvo rispetto al sedime attuale (in parte realizzando dei tratti tombati e in parte escavando un nuovo tratto di canale a cielo aperto) a causa della nuova rotatoria che ricade proprio su parte del canale.



11. OPERE DI URBANIZZAZIONE

11.1 Descrizione generale

Le opere di urbanizzazione previste nel progetto unitario consistono nella realizzazione di:

-	<i>Parcheggio pubblico:</i>	<i>1.696 mq</i>
-	<i>Verde Pubblico:</i>	<i>3.383 mq</i>
-	<i>Viabilità Pubblica:</i>	<i>3.473 mq</i>
-	<i>Marciapiede Pubblico:</i>	<i>842 mq</i>

11.2 Viabilità e Parcheggio Pubblico

L'area a parcheggio pubblico sarà realizzata secondo le seguenti caratteristiche:

- scavo del terreno fino alla profondità di progetto (ipotizzato circa 30 cm) per realizzazione del piano di imposta della massicciata;
- posa in opera di tessuto geotessile;
- fornitura e stesa di massicciata stradale dello spessore compattato di cm. 65, come risulta indicato nel progetto esecutivo, con materiale misto riciclato pezzatura 4/7;
- fornitura e stesa di stabilizzato di cava riciclato, spessore compattato di cm. 15, per chiusura della massicciata stradale, come risulta indicato nel progetto esecutivo;
- fornitura e posa in opera di cordoni prefabbricati in cls vibrato, compreso fondazione in cls cementizio, delle dimensioni di cm. 12x25x100 e cm 8x25x100 come risulta indicato nel progetto esecutivo;
- fornitura e posa in opera di zanelle prefabbricate in cls vibrato a un petto, compreso fondazione in cls cementizio, delle dimensioni di cm. 8x25x100 ed a due petti delle dimensioni di cm 7-9x30x100 come risulta indicato nel progetto esecutivo;
- fornitura e posa in opera di fognatura acque meteoriche, costituita da tubazione in pvc e/o tubazione corrugata in PeAd strutturato, classe di rigidità circonferenziale SN 8 kN/m², di vari diametri (da mm 250 a mm 400), dimensionati secondo specifica relazione idraulica allegata al progetto esecutivo;
- fornitura e posa in opera di caditoie stradali, costituite da pozzetto in conglomerato cementizio munito di sifone a tenuta idraulica tipo "Pisa", dimensioni cm 40x40, completo di griglia carrabile in ghisa sferoidale D 400 e collegamenti alla fognatura con fognoli in pvc diametro 160 mm, come risulta indicato nel progetto esecutivo;

Visto il presumibile traffico pesante, la viabilità e le percorrenze dei parcheggi pubblici saranno finite in asfalto con le seguenti caratteristiche:

- fornitura e posa in opera di strato di collegamento (binder) in conglomerato bituminoso 0/20 mm dello spessore compreso di cm. 6, oltre ad un extra spessore di cm 3, come risulta indicato nel progetto esecutivo;
- fornitura e posa in opera di tappeto di usura in conglomerato bituminoso 0/5 mm dello spessore

di cm. 3, oltre ad un extra spessore di cm 3 come risulta indicato nel progetto esecutivo;

- fornitura e posa in opera di segnaletica orizzontale con vernice spartitraffico rifrangente, attraversamenti pedonali in laminato elastoplastico e segnaletica verticale (cartelli stradali in lamiera) su pali, secondo quanto concordato con la locale Polizia Municipale.

I marciapiedi ed i percorsi pedonali, contenuti da cordoli in cls, saranno realizzati con getto di cemento architettonico (lavato con acqua a pressione).

Gli stalli di sosta dei parcheggi pubblici saranno realizzati in tozzetti di cls del tipo autobloccanti posati su strato di risetta dello spessore di 3-6 cm

11.3 Verde Pubblico

L'area a verde pubblico sarà realizzata secondo le seguenti caratteristiche:

- Preparazione del terreno mediante fresatura e vangatura meccanica;
- Scavi con accatastamento del terreno nell'area di cantiere;
- Fornitura e trasporto di specie arboree ed arbustive;
- Messa a dimora di specie arboree ed arbustive;
- Formazione di manto erboso seminato con specie macroterme autoctone;
- Manutenzione post trapianto per tre anni per le alberature e gli arbusti.

11.4 Illuminazione pubblica

La pubblica illuminazione, previo calcolo illuminotecnico, sarà realizzata collegandosi all'ultimo palo stradale presente sul lato dx della via Pontecorvo, al margine sud del comparto; tale palo a causa della deviazione della viabilità in progetto sarà arretrato sul nuovo marciapiede.

La linea sarà collocata sotto i marciapiedi, fra la viabilità ed i parcheggi pubblici (con pali stradali a doppio sbraccio) e lungo la strada perimetrale al comparto fino all'immissione nord sulla via Pontecorvo, per proseguire verso sud fino alla nuova rotonda in progetto (palo centrale con tre sbracci). Una linea secondaria alimenterà i pali da arredo previsti per i percorsi ed il verde pubblico in progetto a sud del comparto.

La pubblica illuminazione avrà le seguenti caratteristiche:

- posa in opera di tubazione corrugata diametro \varnothing 110 sul lato dx della via Pontecorvo e lungo la strada di penetrazione al comparto, compreso getto di riempimento in cls cementizio, come risulta indicato nel progetto esecutivo;
- realizzazione di basamenti in cls delle dimensioni di m. 1,00x1,00x1,00, destinati all'alloggio dei pali, lungo il lato dx della viabilità, ad interasse di circa ml. 27, come risulta indicato nel progetto esecutivo;

- posa in opera di pozzetti prefabbricati per derivazione cavi elettrici, in corrispondenza di ogni basamento, comprensivi di chiusino in ghisa sferoidale B125, come risulta indicato nel progetto;
- fornitura e posa in opera di palo stradale conico h fuori terra 8 m, con sbracci di m 1.50, in acciaio zincato verniciato a polveri color grigio piombo, con armature stradali a tecnologia LED marca AEC mod. I-TRON (potenza 51.50 W), completo di asola, morsettiera e portella in plinto, oltre a dispersori e derivazioni ispezionabili su palo, come risulta indicato nel progetto esecutivo;
- fornitura e posa in opera di lampioni da parcheggio o verde con corpo illuminante in testa palo e lampada LED marca AEC mod ARYA, da collocare su pali conici delle stesse caratteristiche di cui al p.to precedente, ma di altezza fuori terra 4.50 m.

11.5 Sottoservizi - TELECOM

Previo accordi con l'ente preposto e parere tecnico di fattibilità prot. 2022-0186475, le infrastrutture previste saranno approntate a partire dalla linea Telecom esistente su via Guidiccioni (PIP La Fontina a sud).

Sarà predisposta una linea principale interrata, costituita da due corrugati blu Ø 125 e pozzetti di derivazione di cm 125 x 80, che percorrerà il tratto di verde a fianco della via Pontecorvo fino alla rotonda in progetto, per proseguire sul lato nord della strada di comparto, dove in posizione baricentrica sarà collocato ulteriore pozzetto di derivazione cm. 40x76 collegato al distributore ibrido fibra rame, a colonna Telecom posizionato al margine interno del marciapiede.

Da tale colonnino, attraverso corrugati Ø 63 ed eventuali pozzetti cm 40 x 40, la linea deriverà fino sotto i marciapiedi di ciascuno dei tre fabbricati dove saranno raggiunte le varie utenze.

11.6 Sottoservizi - ENEL

Previo accordi e parere di fattibilità e-distribuzione E-DIS-05/07/2022-0683046, le infrastrutture elettriche a servizio del comparto sono state previste per una potenza massima stimata in 200Kw in Bassa Tensione e 400Kw in Media Tensione. La rete di distribuzione elettrica prevede l'installazione di una cabina di trasformazione MT/BT modello box codifica DG2061 nella zona a verde a nord adiacente al primo edificio. Su tale area al termine della realizzazione verrà stipulata servitù a favore dell'ente erogatore. La cabina sarà alimentata dalla linea interrata presente lungo la via Fabbricone Pontecorvo tramite il posizionamento interrato di cavidotti sotto strada con relativi pozzetti d'ispezione secondo le specifiche Enel rilasciate.

La linea principale del comparto si estenderà lungo la nuova viabilità nord di progetto e sarà realizzata con corrugati FLEX a doppia parete (n. 2 Ø 160 + n. 2 Ø 125), pozzetti di linea e di derivazione di dim. int. 80x80cm con chiusini in Ghisa D400 carrabili, secondo le specifiche tecniche enel e come previsto nel progetto esecutivo.

11.7 Sottoservizi - GAS METANO

Previo accordi e parere di fattibilità Toscana Energia n. 9611 prot. PEC 9694 del 08/06/2022, la rete di distribuzione del gas metano a servizio del comparto verrà alimentata collegandola alla rete a bassa pressione esistente verso sud su via Guidiccioni. L'estensione di rete sarà realizzata con la posa interrata sotto la viabilità pubblica di una tubazione in PEAD Ø 125 mm fino al centro della rotonda di progetto sulla via Fabbricone di Pontecorvo. Da questo punto la tubazione devierà verso est, sotto attraversando lo scatolare del Fosso Pontecorvo secondo le specifiche indicate da Toscana Energia (incamiciatura della linea con tubazione in PVC Ø 200 aperta con distanziali) e riportate nel progetto esecutivo.

L'estensione della rete gas percorrerà tutta la strada di penetrazione fino al confine est del comparto.

11.8 Sottoservizi - ACQUEDOTTO

Previo accordi e parere di fattibilità dei servizi idrici di Acque S.p.A. prot. 0040445/22 del 08/07/2022 l'estensione della rete idrica a servizio del comparto seguirà in parallelo lo stesso percorso descritto al p.to precedente. La condotta di progetto prevista in ghisa sferoidale Ø 150 sarà posata in trincea, su letto di sabbia ad una quota di - 100 cm dal piano strada e lo scavo sarà riempito con stabilizzato di cava. Alle estremità della tubazione in progetto saranno realizzati idonei pozzetti di manovra con le relative saracinesche per la manutenzione della rete idrica.

Dalla tubazione principale in progetto prevista sulla strada di penetrazione al comparto saranno predisposte, con tubazioni Pead da 2" e rubinetti tipo Sicilia, le derivazioni per il collegamento ai contatori delle proprietà private, i quali saranno posizionati all'interno di appositi vani in muratura predisposti al limite dei marciapiedi, con apertura verso la parte pubblica.

11.9 Sottoservizi - FOGNATURA BIANCA

La rete di captazione e smaltimento delle acque meteoriche è stata preceduta da uno studio idrologico-idraulico e dimensionata sulla base di specifici calcoli eseguiti dallo studio Bonacci e Altieri alle cui relazioni si rimanda per una migliore comprensione.

Lo schema di smaltimento delle acque meteoriche a servizio del comparto 3 prevede un sistema costituito da caditoie stradali poste al bordo della viabilità pubblica, connesse ai collettori di smaltimento di vario diametro, che convogliano le acque a due vasche di laminazione/accumulo in scatolari prefabbricati cav, che saranno posizionate sotto le carreggiate stradali in progetto (una a sud e l'altra a nord) e recapitanti nella parte est del comparto, mediante limitatori di portata costituiti da bocche tarate e valvole antiriflusso, nel fosso Pontecorvo, secondo le modalità e le prescrizioni contenute nell'Autorizzazione rilasciata dell'ente gestore.

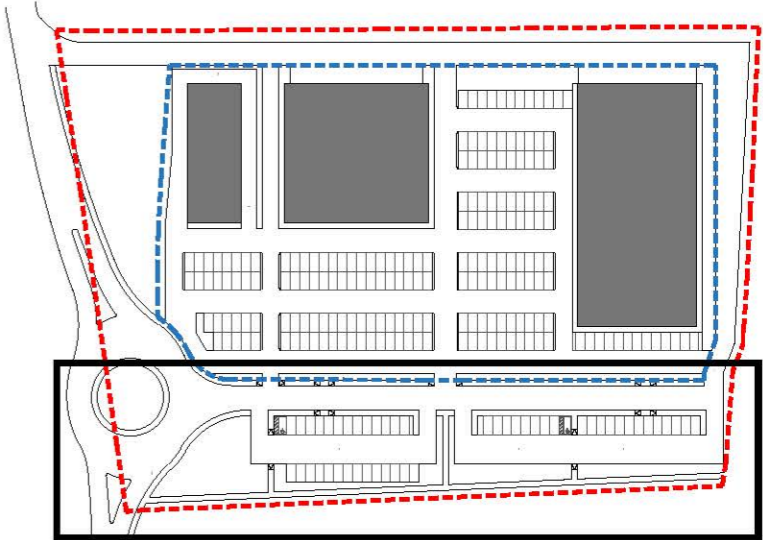
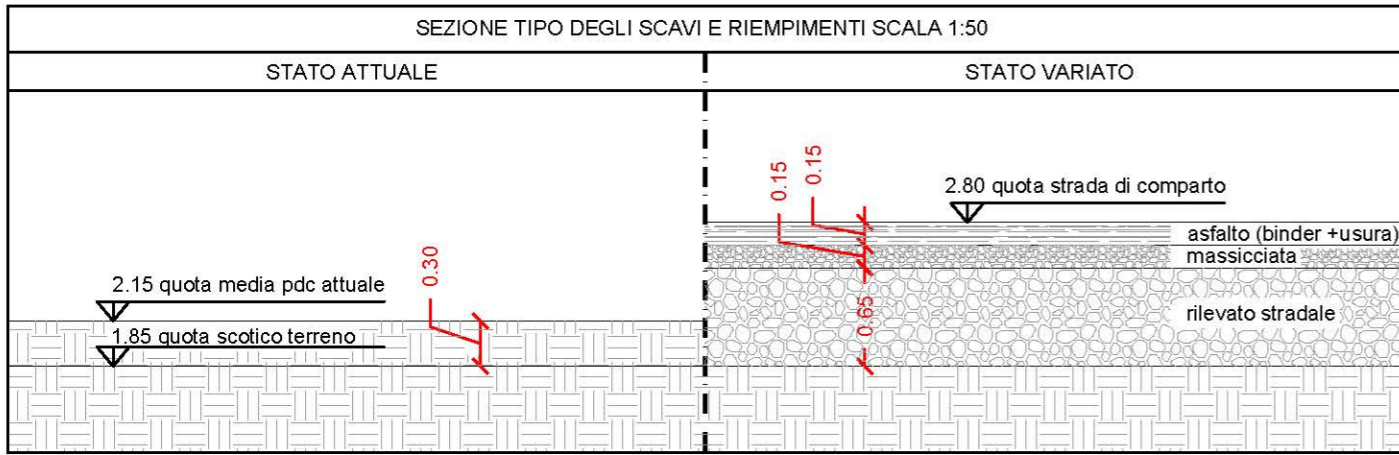
11.10 Sottoservizi - FOGNATURA NERA

In ossequio al parere Acque S.p.A. prot. 0040445/22 del 08/07/2022, data l'assenza di collettori fognari in gestione all'ente, gli immobili in progetto non rientrano negli obblighi previsti dall'art. 76 del regolamento del Servizio Idrico Integrato.

Con il supporto di specifica relazione idraulica, è stata prevista la depurazione autonoma dei reflui domestici provenienti da ciascun fabbricato, con impianti di depurazione monoblocco (fossa imhoff + filtro percolatore aerobico), i reflui depurati e collettati mediante tubazioni interrato confluiscono per il finissaggio in una vasca di fitodepurazione, opportunamente dimensionata, e quindi nella fognatura meteorica, un effluente garantito dal produttore come rientrante nei limiti di ammissibilità per lo scarico in corpi idrici superficiali a termine del D.Lgs. 152/06.

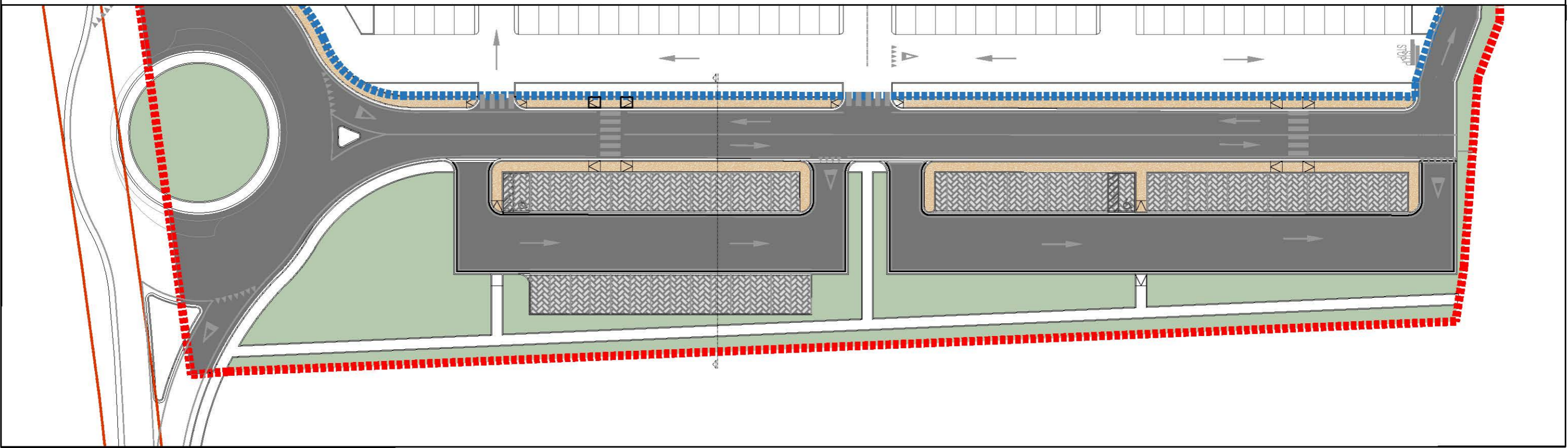
Per maggiori specifiche si rimanda alla *"14. Stima sommaria dei costi delle opere di urbanizzazione"*.

TAV. 11a - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
PARCHEGGIO PUBBLICO
SCALA 1:500



PARCHEGGIO PUBBLICO

STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA DEL PARCHEGGIO PUBBLICO - scala 1:500

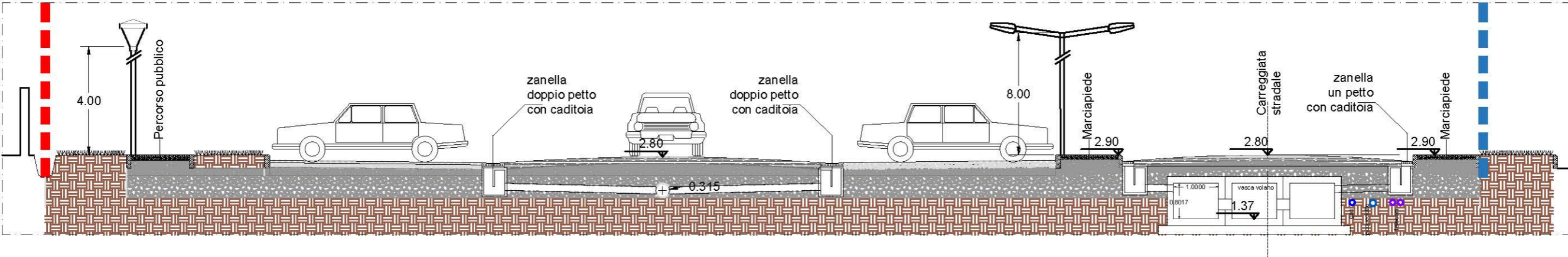
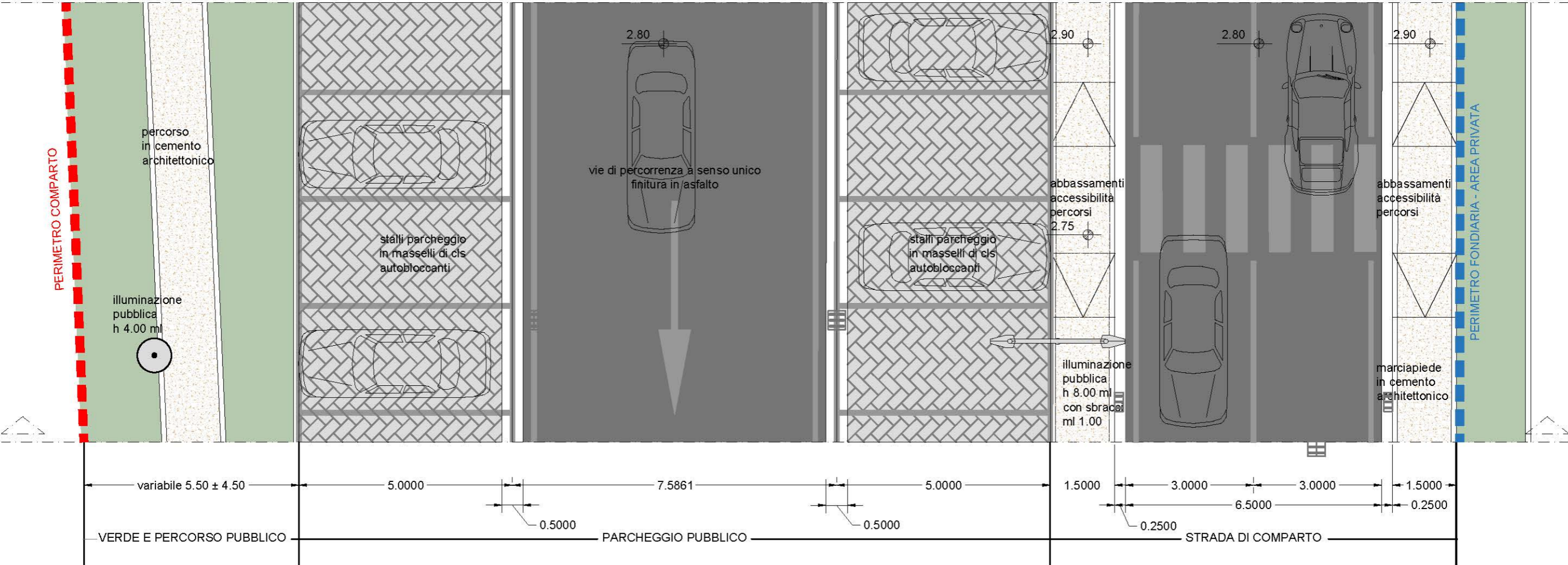


TAV. 11b - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

PARCHEGGIO PUBBLICO

SCALA 1:100

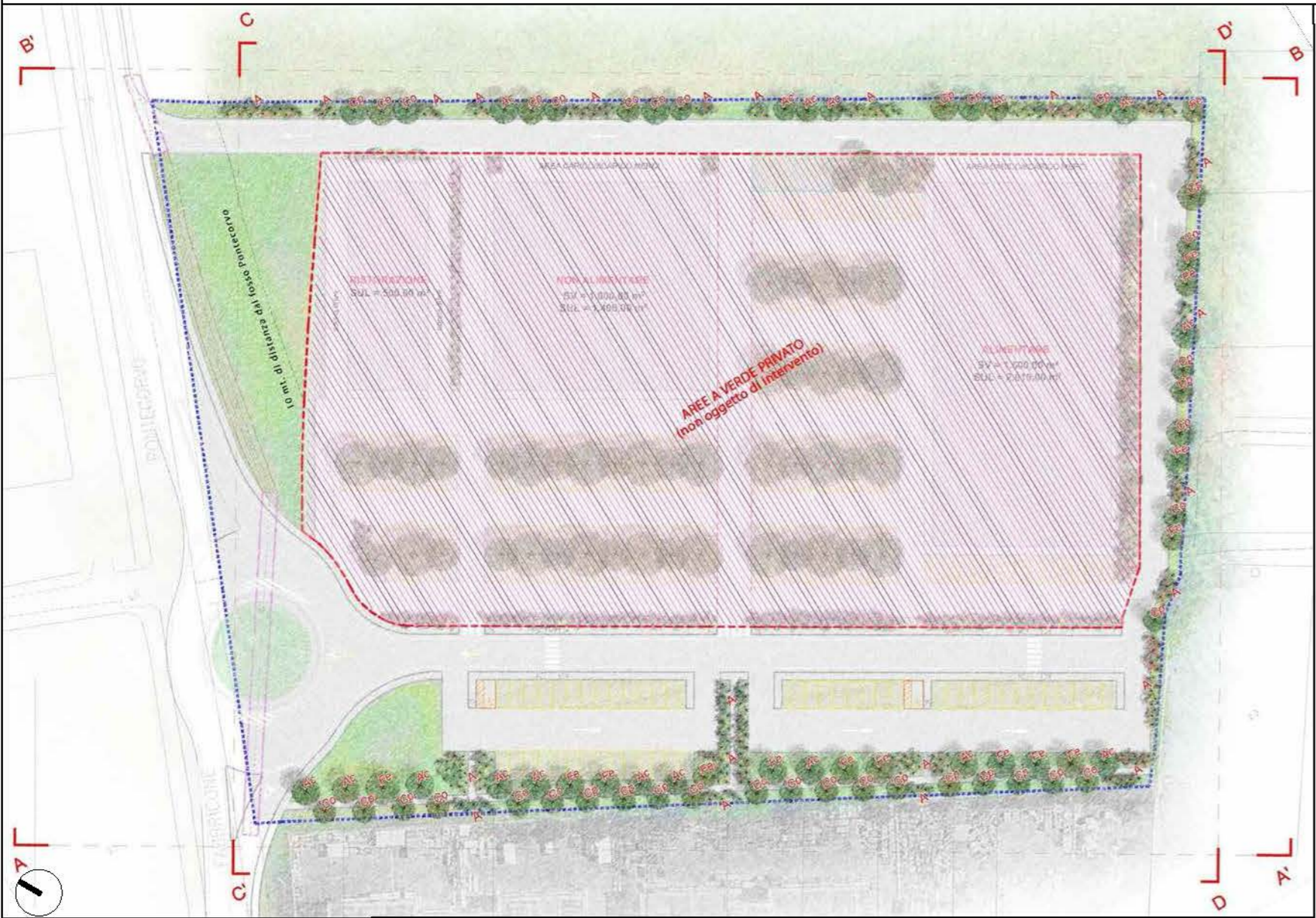
PARTICOLARI URBANIZZAZIONI



TAV. 11c - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

VERDE PUBBLICO

SCALA 1:1000



ARBUSTI



A - viburno (*Viburnum tinus*)



A - alloro (*Laurus nobilis*)

ALBERI



Ac - acero campestre (*Acer campestre*)



Fe - frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*)



Co - biancospino (*Crataegus oxyacantha*)



Cp - biancospino a fiori rossi (*Crataegus oxyacantha Paul's Scarlet*)

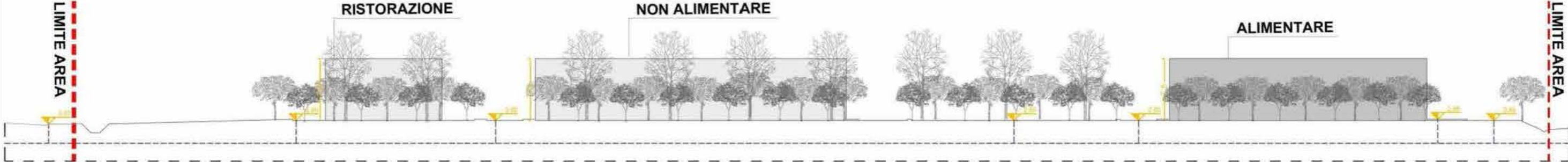
- LEGENDA**
- PERIMETRO COMPARTO
 - DELIMITAZIONE AREE PRIVATE
 - DELIMITAZIONE LOTTI
 - AREE A VERDE NON OGGETTO DI INTERVENTO
 - AREA FITODEPURAZIONE
 - DEVIAZIONE DEL FOSSO PONTECORVO - TRATTO A CIELO APERTO
 - DEVIAZIONE DEL FOSSO PONTECORVO - TRATTO TOMBATO

- LEGENDA PIANTE**
- ALBERI
 - ARBUSTI

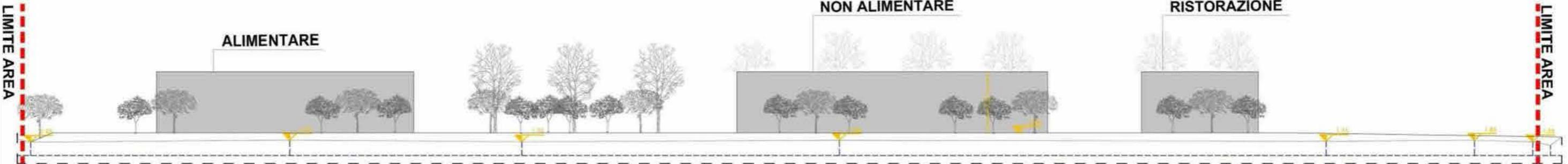
TAV. 11d - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

VERDE PUBBLICO

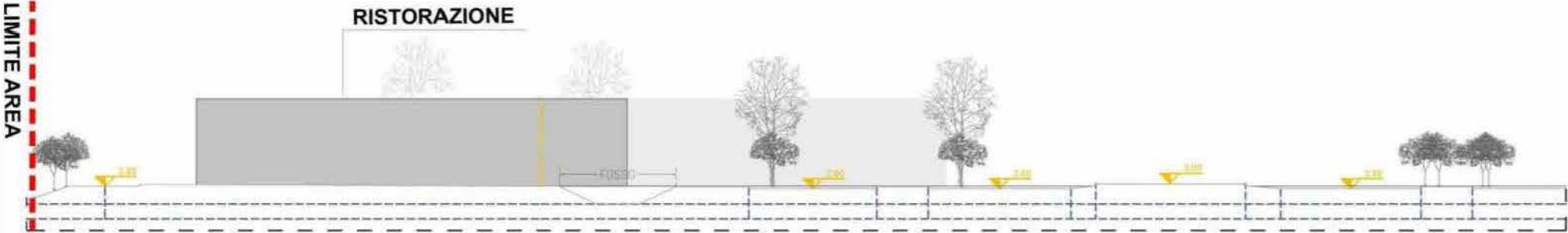
SCALA 1:500



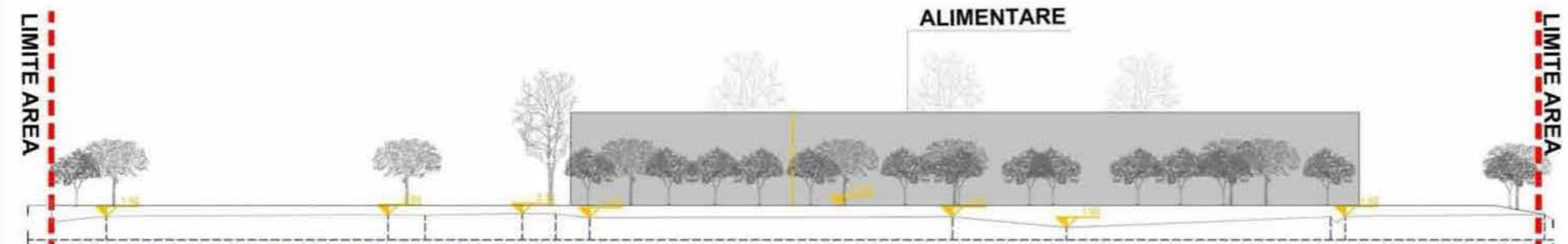
SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



SEZIONE C-C



SEZIONE D-D

TAV. 11e - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
VISTE PROSPETTICHE - INSERIMENTI PAESAGGISTICI

VISTA VERSO IL MONTE

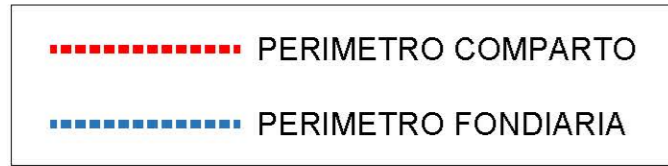






PERMEABILITA' DEL PAESAGGIO AGRARIO / URBANO

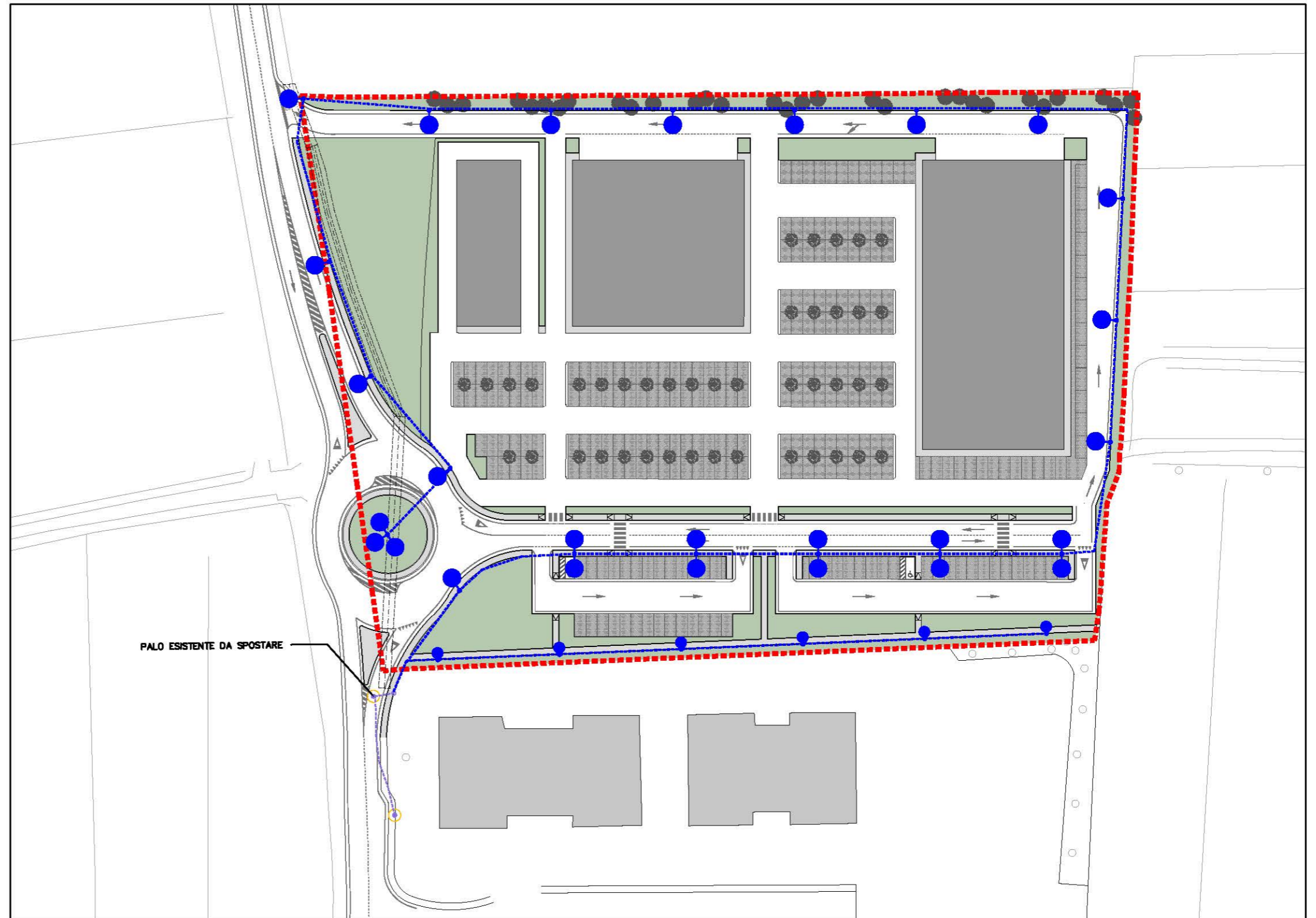


————— Mitigazioni / Schermature
●●●●●●●●●● Permeabilità

TAV. 11f - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
 SCHEMA DEI SOTTOSERVIZI - ILLUMINAZIONE PUBBLICA
 SCALA 1:500



LEGENDA ILLUMINAZIONE PUBBLICA	
	illuminazione pubblica esistente su via Fabbricone di Pontecorvo
	linea illuminazione pubblica in progetto
	Punto luce stradale Led palo Hft=8.00 ml; sbraccio 1 ml n°20 pali n° 27 armature
	Punto luce di arredo urbano Led palo Hft=5.00 ml (4.50 corpo illumin.) n° 6 pali n° 6 armature



TAV. 11g - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
 SCHEMA DEI SOTTOSERVIZI - TELECOM
 SCALA 1:500

- - - - - PERIMETRO COMPARTO
- - - - - PERIMETRO FONDIARIA

LEGENDA TELECOM

- Pozzetti modulari in c.a. (base + sopralzo da 20 cm) dimensioni 40x40 cm con chiusini in ghisa del tipo appropriato alla sede di posa (C250 - D400), condiviso per entrambe le tipologie di rete (fibra e rame)
- Pozzetti modulari in cls fibrotinforzato (base + sopralzo) di dimensioni 40x76 cm con chiusini in ghisa 40x76 cm del tipo appropriato alla sede di posa (D400), condiviso per entrambe le tipologie di rete (fibra e rame)
- Pozzetti modulari in c.a. (base + sopralzi da 20cm) di dimensioni 125x80 cm con chiusini in ghisa 60x120 cm del tipo appropriato alla sede di posa (D400), omologato Telecom con 4 semicoperchi triangolari con cerniere contrapposte o adiacenti, condiviso per entrambe le tipologie di rete (fibra e rame)
- Distributore a colonnina Telecom ibrido fibra - rame
- - - - - Tubi corrugati 63 mm idonei sia per lo sviluppo della rete ottica che per la rete in rame.
- Tubi corrugati 125 mm idonei sia per lo sviluppo della rete ottica che per la rete in rame.










TAV. 11h - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

SCHEMA DEI SOTTOSERVIZI - ENEL

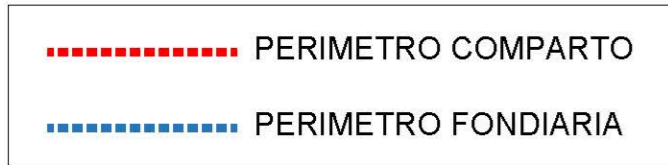
SCALA 1:500

- PERIMETRO COMPARTO
- PERIMETRO FONDIARIA

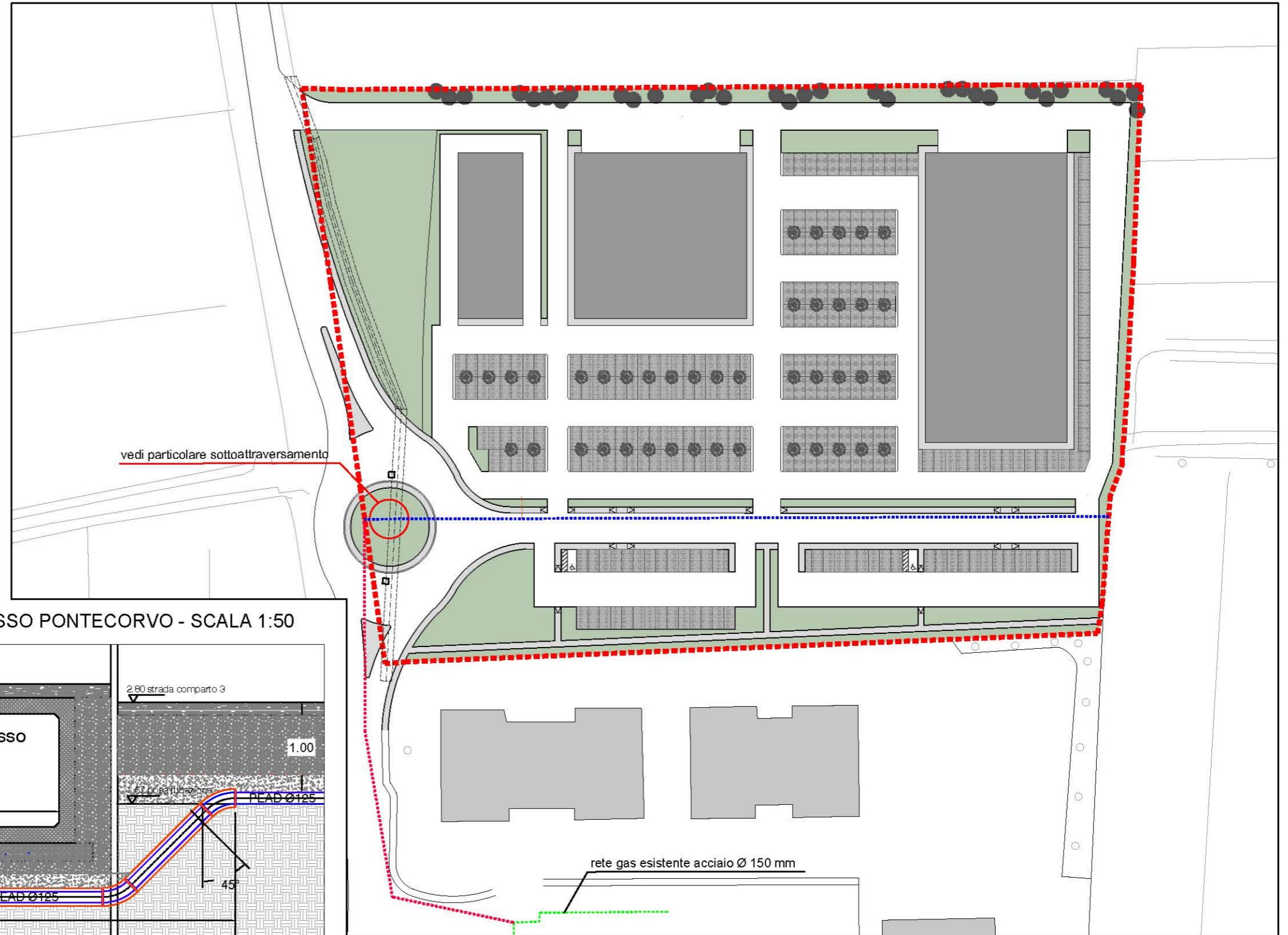
LEGENDA E-DISTRIBUZIONE	
	Corrugato Ø 160 mm
	Corrugato Ø 125 mm
	Pozzetto dim int 80x80 chiusino ghisa D400
	Cabina MT/BT e-distribuzione
	Locale consegna MT
	Armadio/vano per morsettiere e-distribuzione
	Vano contatore



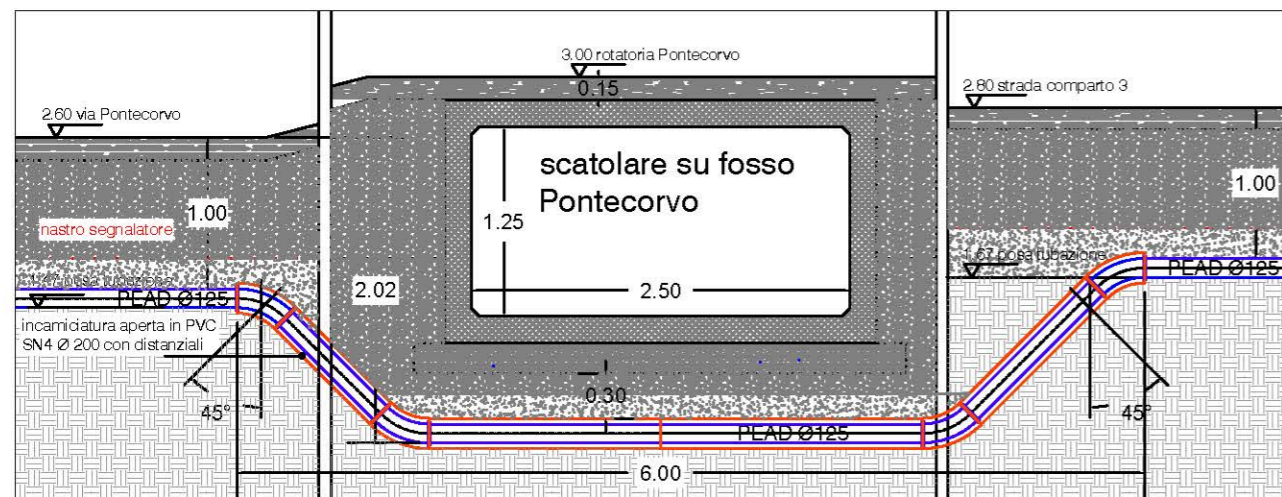
TAV. 11i - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
SCHEMA DEI SOTTOSERVIZI - GAS METANO
SCALA 1:500



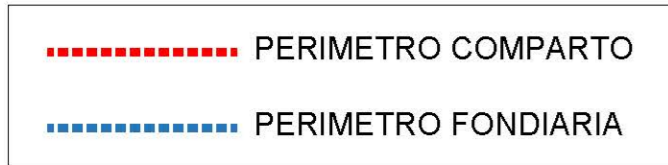
LEGENDA ESTENSIONE RETE GAS	
- - - - -	Tubazione in PEAD Ø 125 mm Entro Comparto - 166 ml
- - - - -	Tubazione in PEAD Ø 125 mm Fuori Comparto - 113 ml
- - - - -	Rete gas esistente in acciaio Ø 150 mm
- - - - -	Allaccio n°1 utenza ristorazione 2"









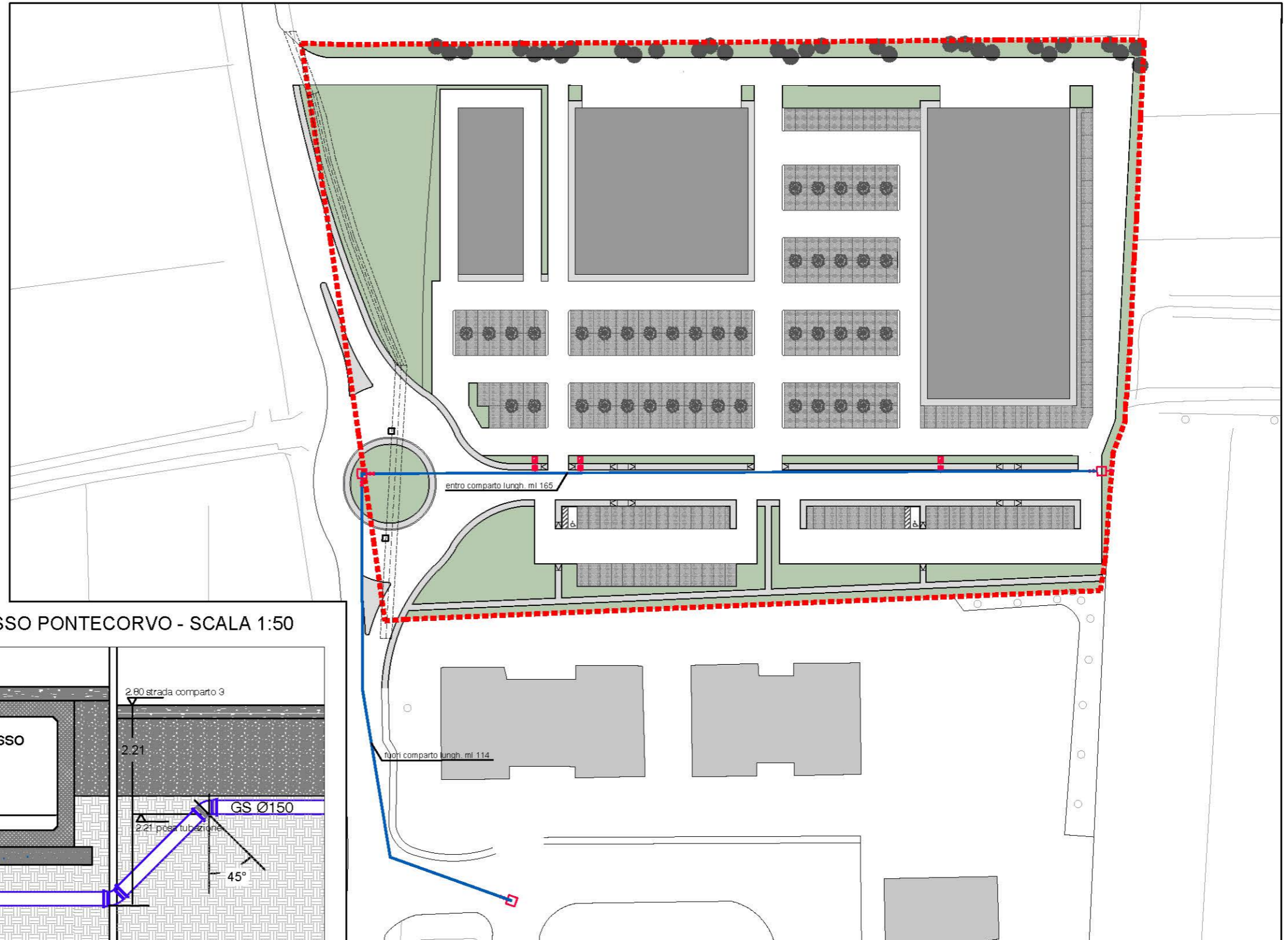
PARTICOLARE SOTTO ATTRAVERSAMENTO FOSSO PONTECORVO - SCALA 1:50



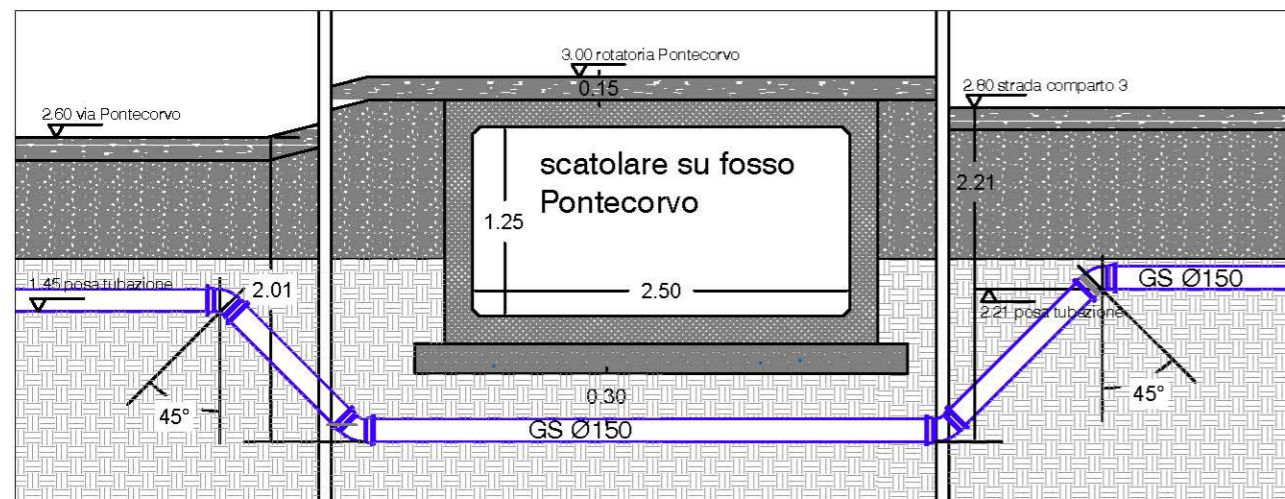
TAV. 111 - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
SCHEMA DEI SOTTOSERVIZI - ACQUEDOTTO
 SCALA 1:500



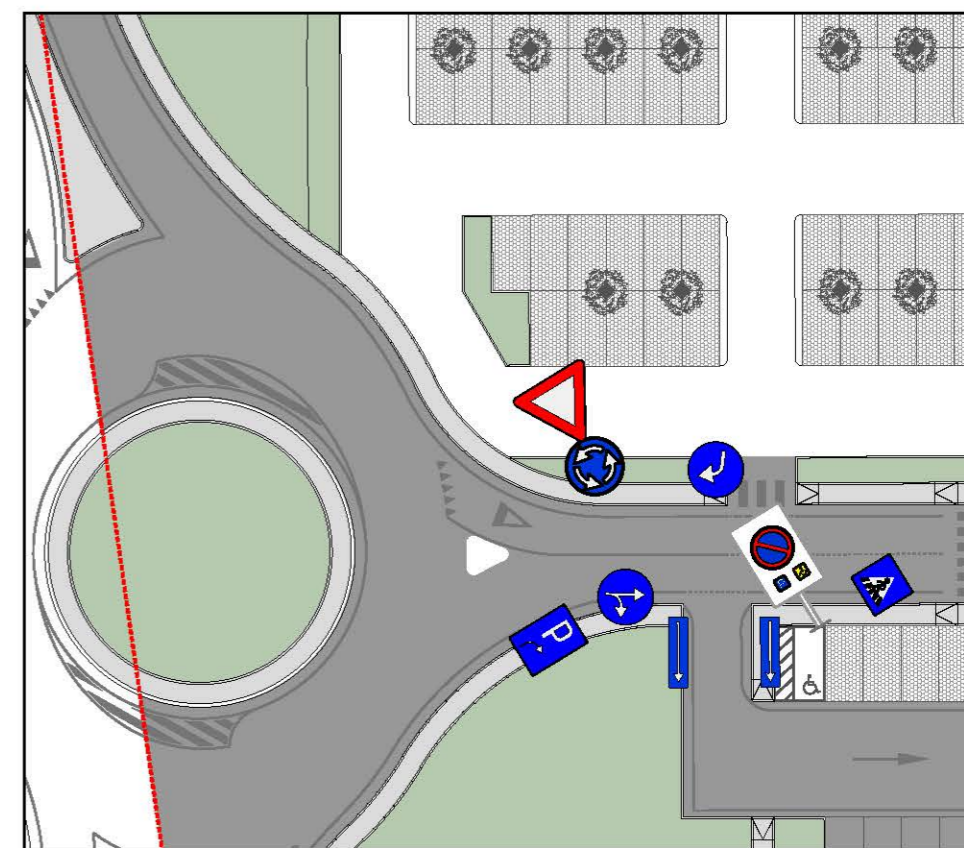
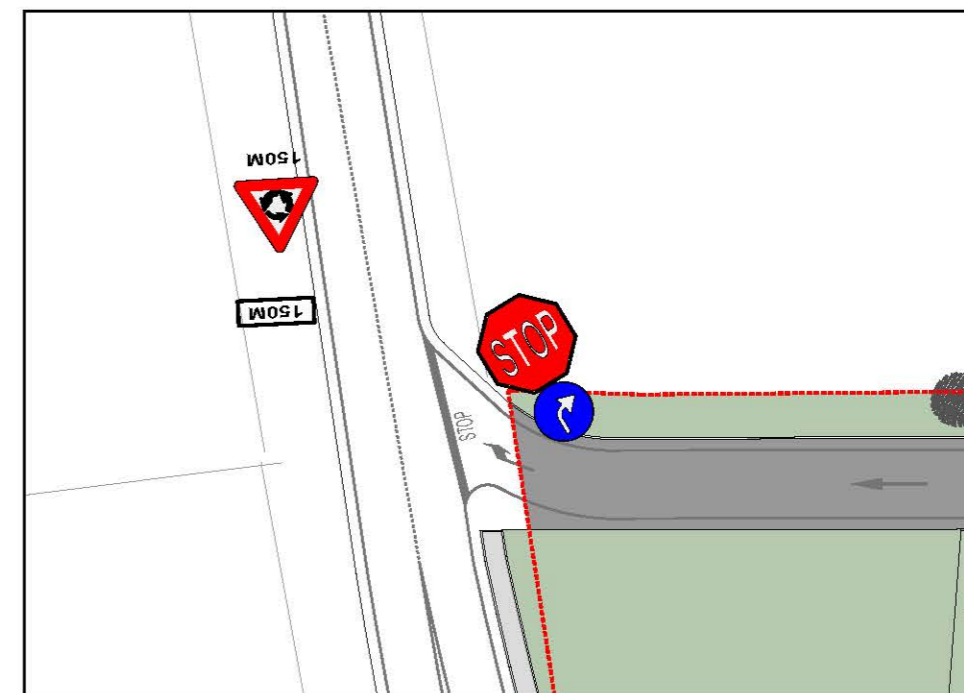
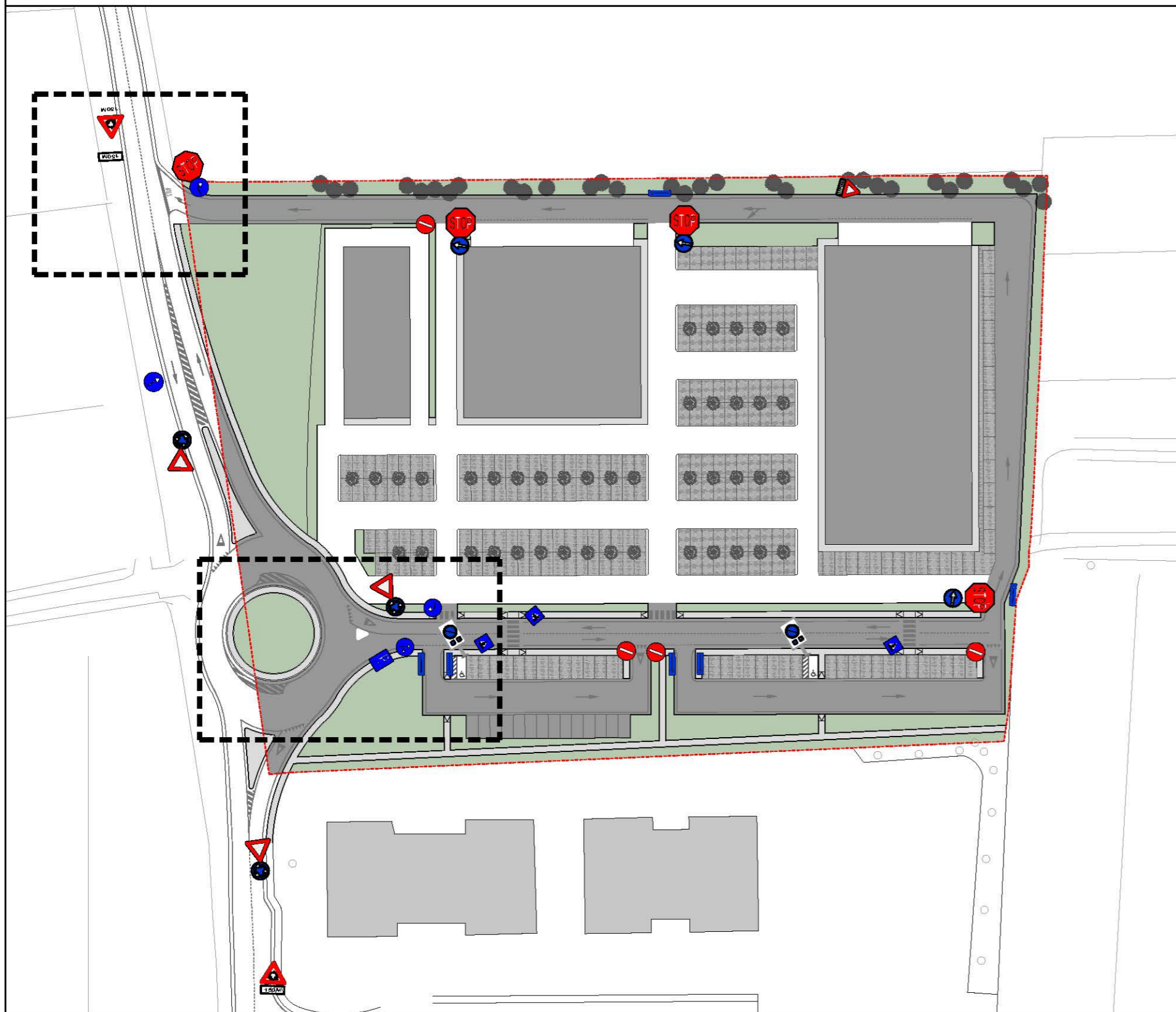
LEGENDA ACQUEDOTTO	
	Pozzetto carrabile 80x80 con chiusino in g.s. DN 400 scritta acquedotto, con saracinesca di scarico
	Pozzetto carrabile 80x80 con chiusino in g.s. DN 400 scritta acquedotto, con saracinesca di collegamento a due vie
	Tubazione di estensione in progetto Ø 150 in g.s.
	Tubazione stacchi in Pead 2"
	Pozzetto d'intercettazione
	Vano contatore su muro recinzione esterno (1 utenza)

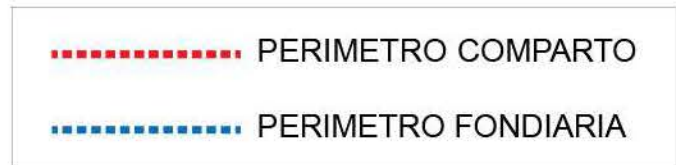


PARTICOLARE SOTTO ATTRAVERSAMENTO FOSSO PONTECORVO - SCALA 1:50



TAV. 11m - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
SEGNALETICA STRADALE





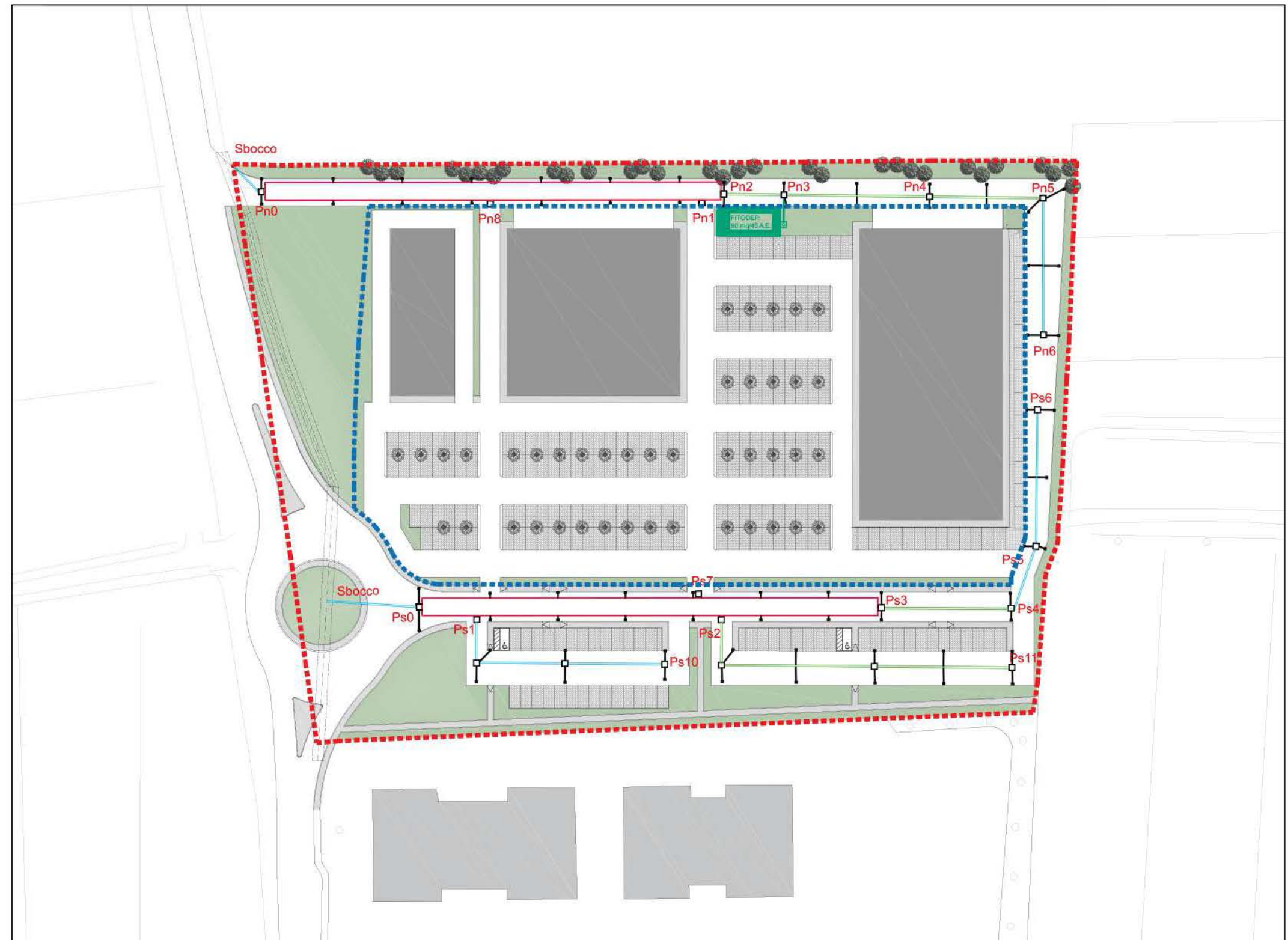
LEGENDA

- Pozzetto carrabile 80x80 con chiusino in g.s. DN 400
- Tubazione PEAD strutturato Ø315
- Tubazione PEAD strutturato Ø400
- Vasca volano con bocca tarata [Largh. 3,90m x Lungh 100m x h 0,80 m]
- FITODEP
90 mq/45 A.E. Fitodepurazione

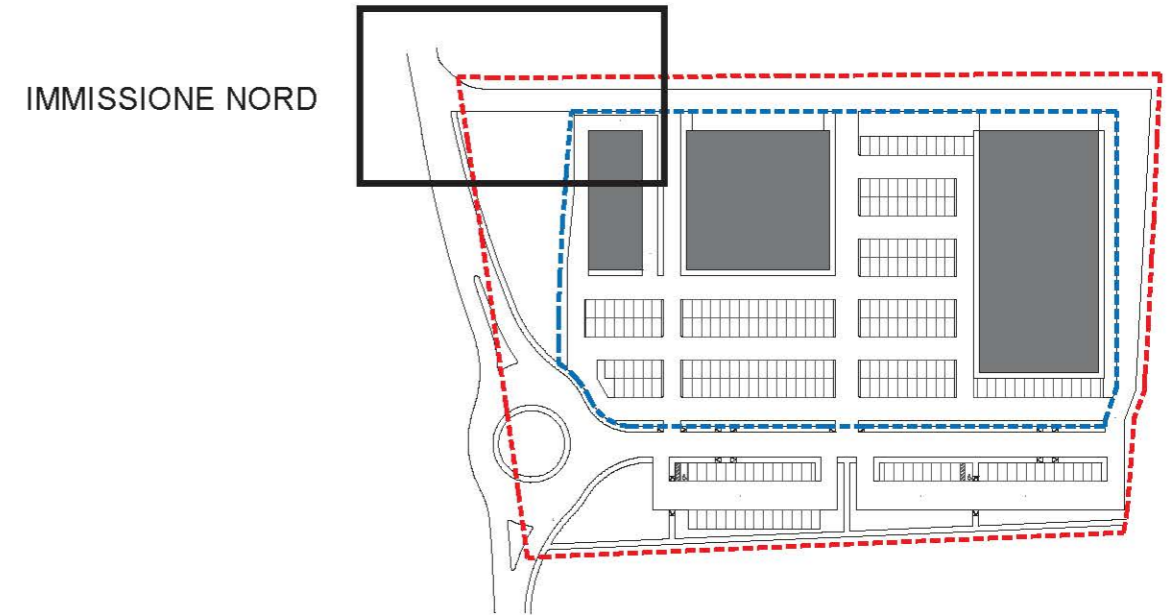
QUOTE SCORRIMENTO TUBAZIONI

- Sbocco sud [1.35 m slm]
 Ps1 [1.37 m slm]
 Ps2 [1.80 m slm]
 Ps3 [1.93 m slm]
 Ps4 [1.96/2.03 m slm]
 Ps5 [2.05 m slm]
 Ps6 [2.08 m slm]
 Ps7 [1.81 m slm]
 Ps10 [1.85 m slm]
 Ps11 [1.92 m slm]

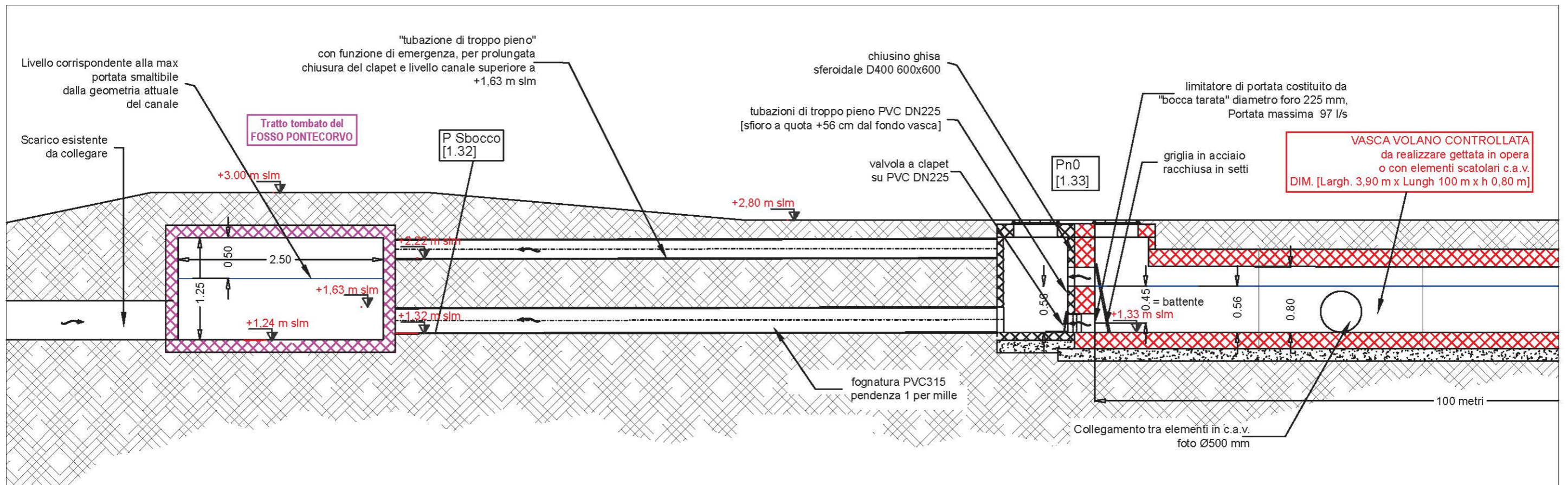
- Sbocco nord [1.32 m slm]
 Pn1 [1.33 m slm]
 Pn2 [1.90 m slm]
 Pn3 [1.91 m slm]
 Pn4 [1.94 m slm]
 Pn5 [1.96/2.03 m slm]
 Pn6 [2.05 m slm]
 Pn8 [1.75 m slm]



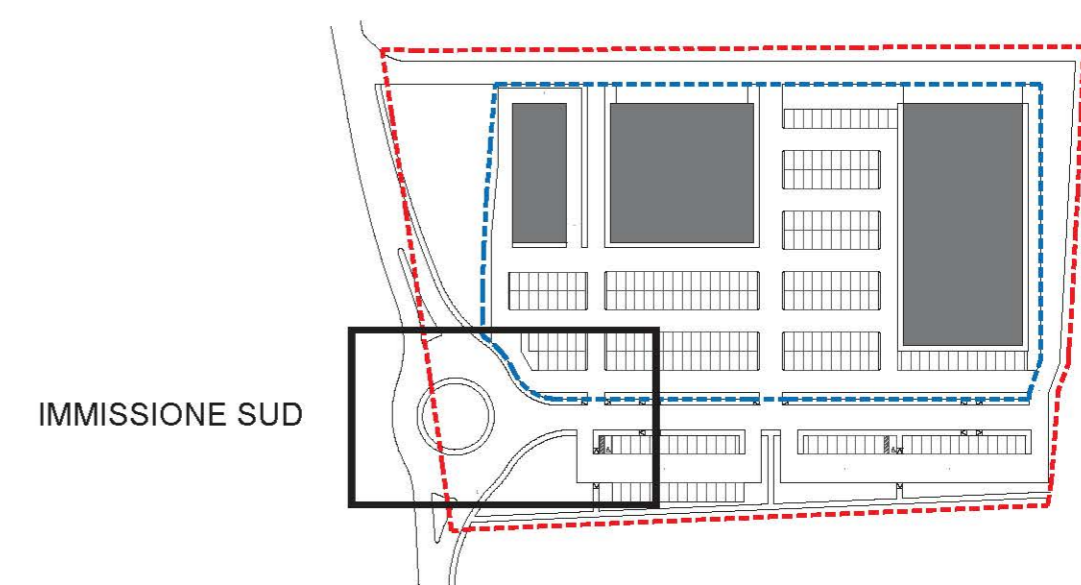
TAV. 11o - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
PROGETTO FOGNATURA BIANCA - IMMISSIONE NORD IN FOSSO PONTECORVO
 SCALA 1:1000



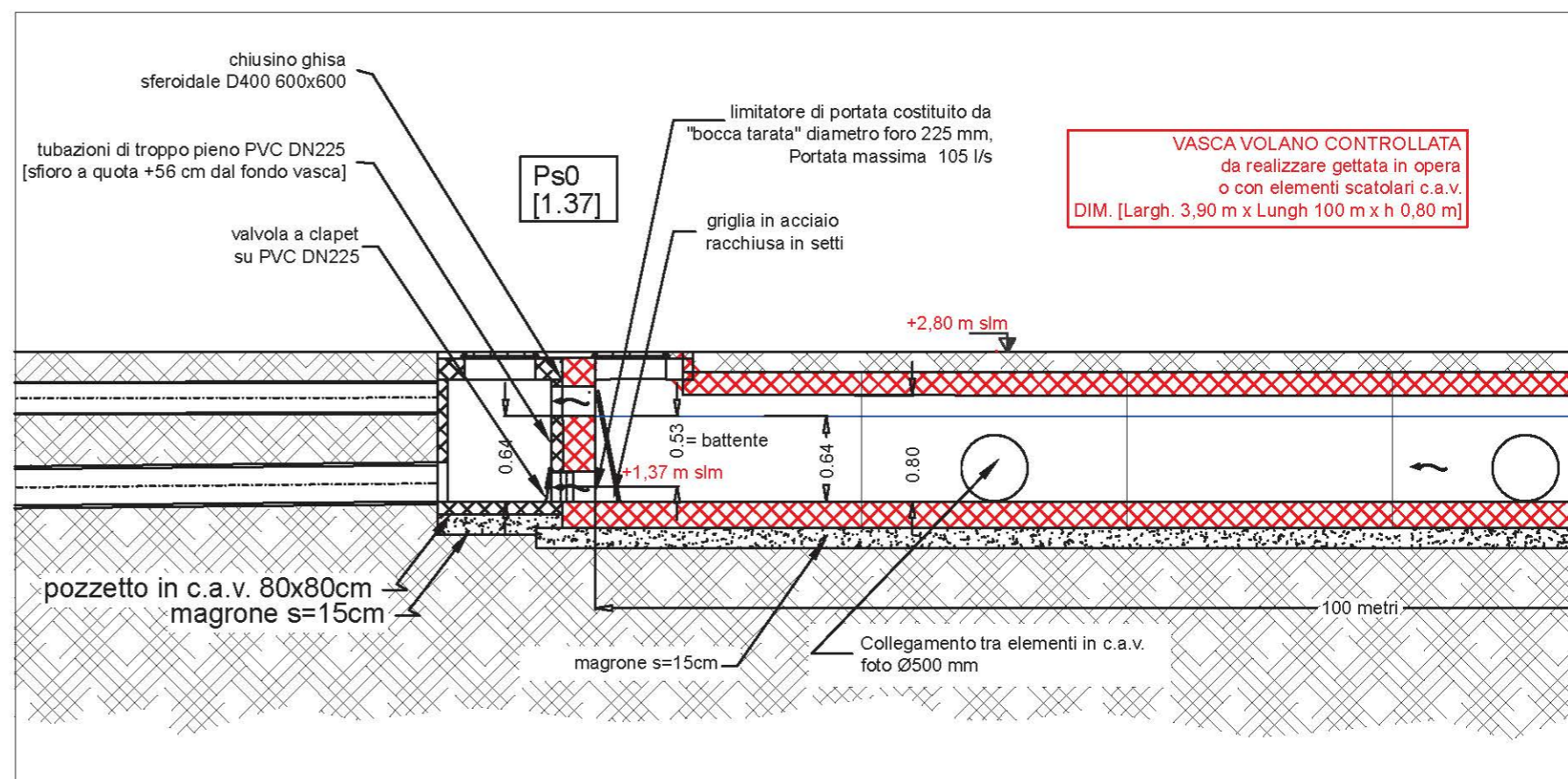
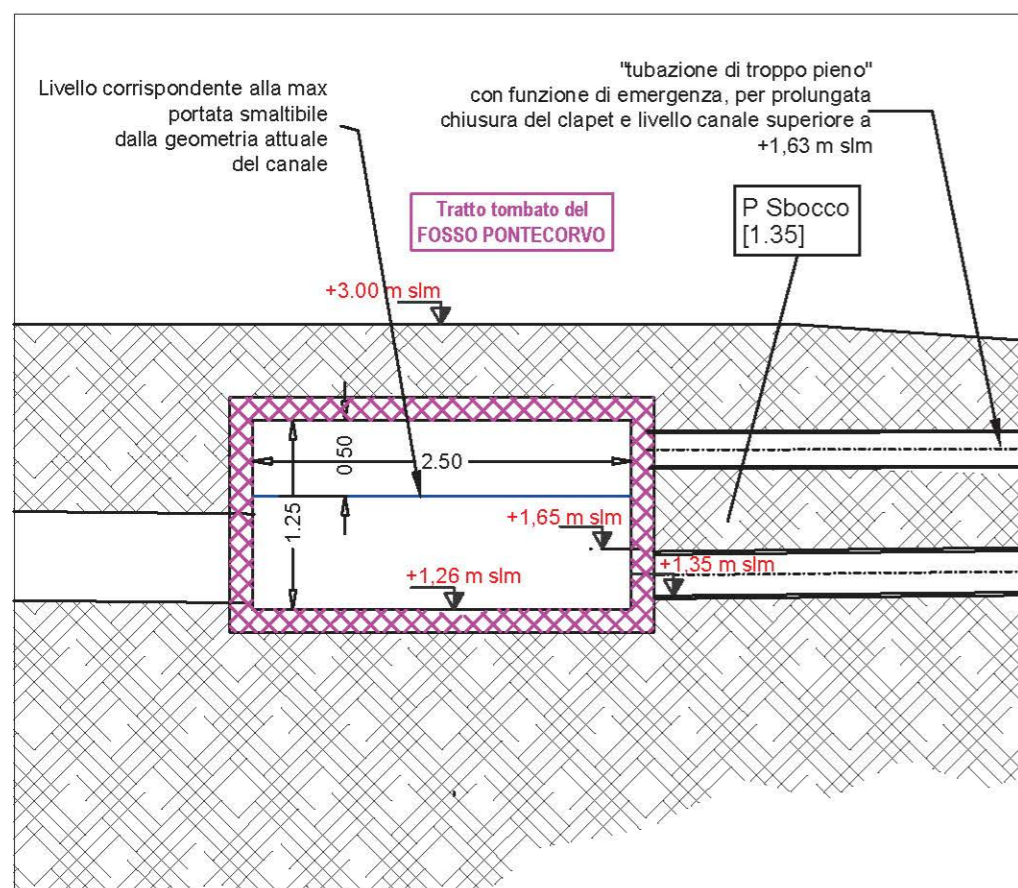
STATO DI PROGETTO - SEZIONE IMMISSIONE NORD NEL FOSSO PONTECORVO - scala 1:500

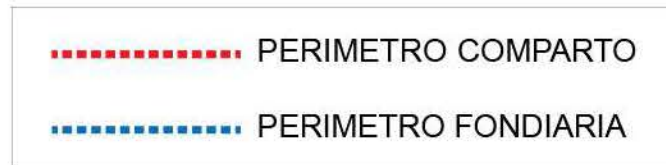









TAV. 11p - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
PROGETTO FOGNATURA BIANCA - IMMISSIONE SUD IN FOSSO PONTECORVO
 SCALA 1:1000



STATO DI PROGETTO - SEZIONE IMMISSIONE SUD NEL FOSSO PONTECORVO - scala 1:500

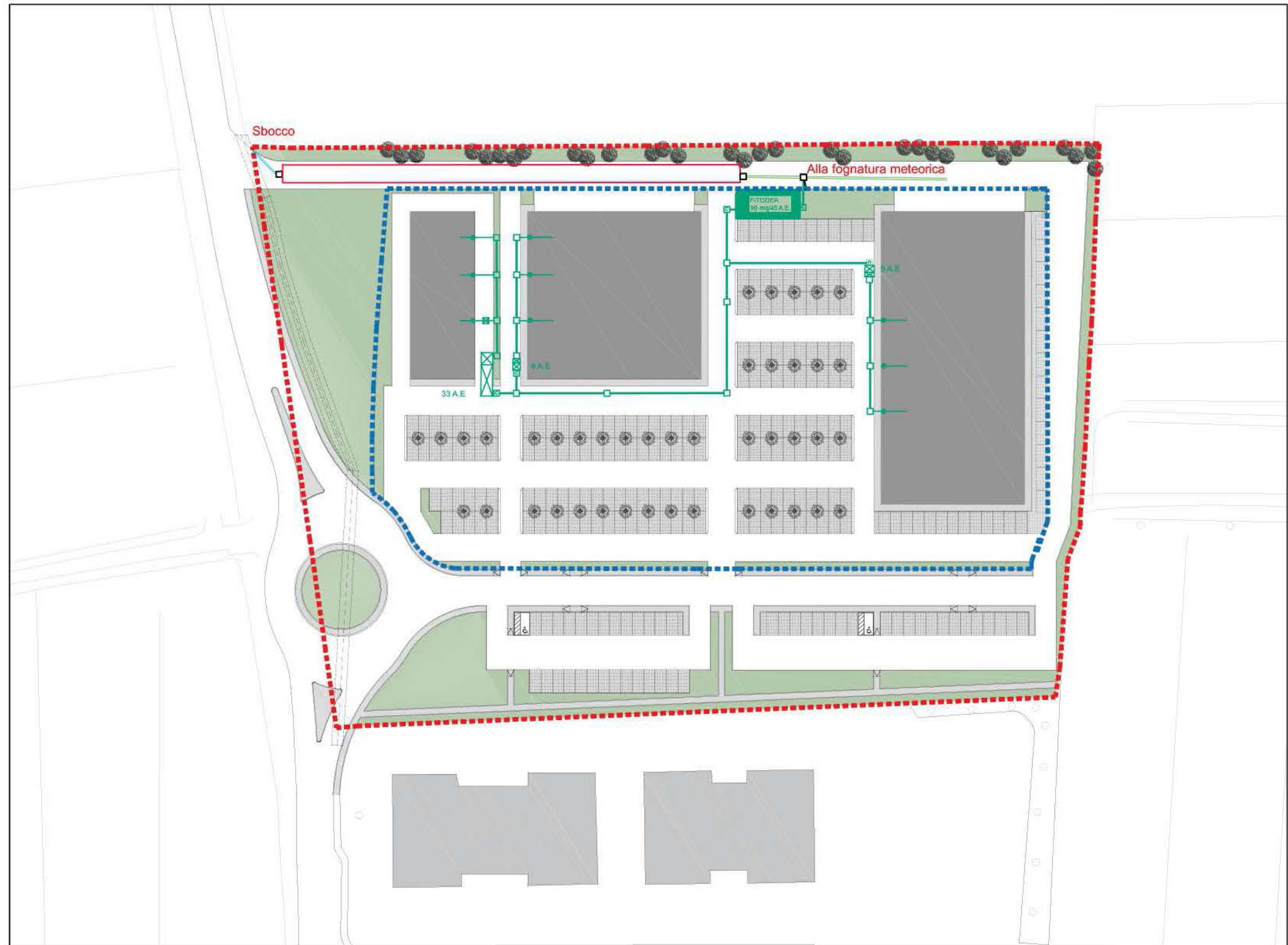


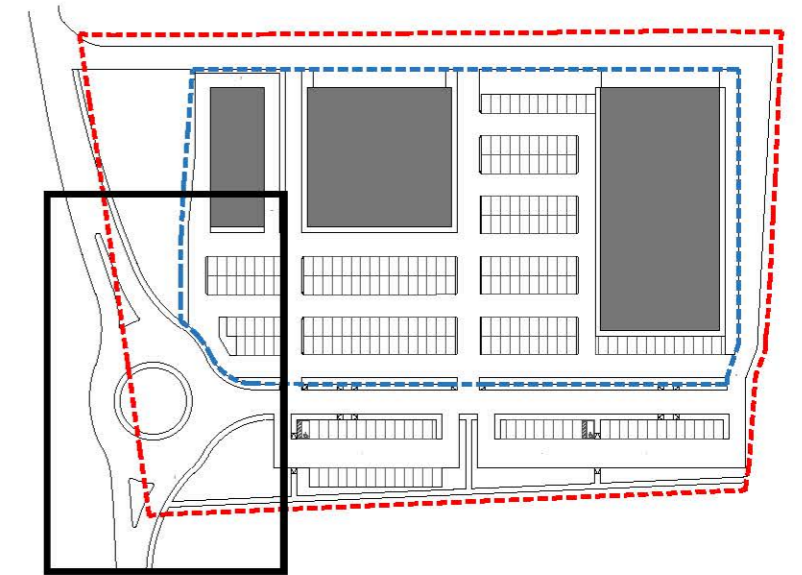
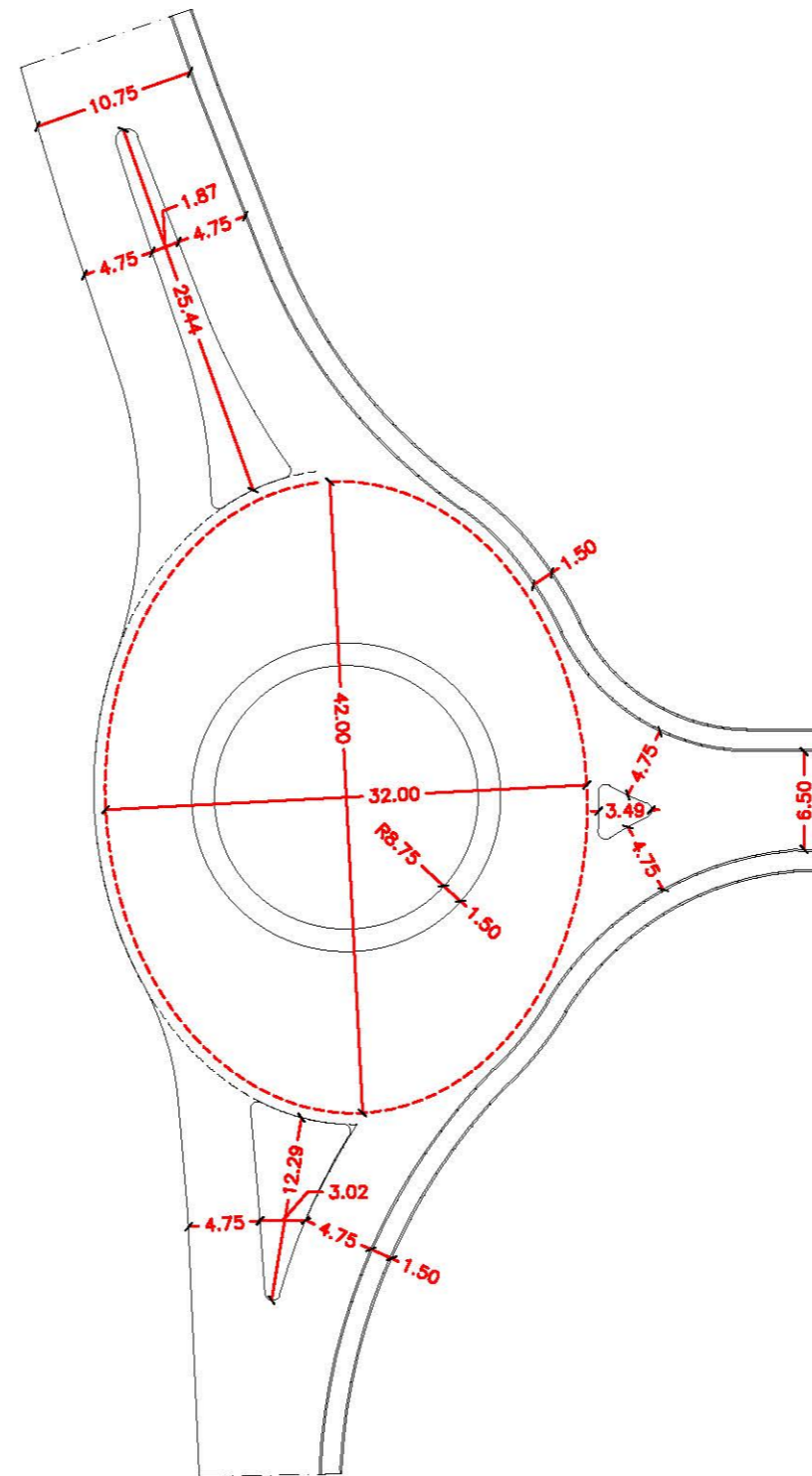
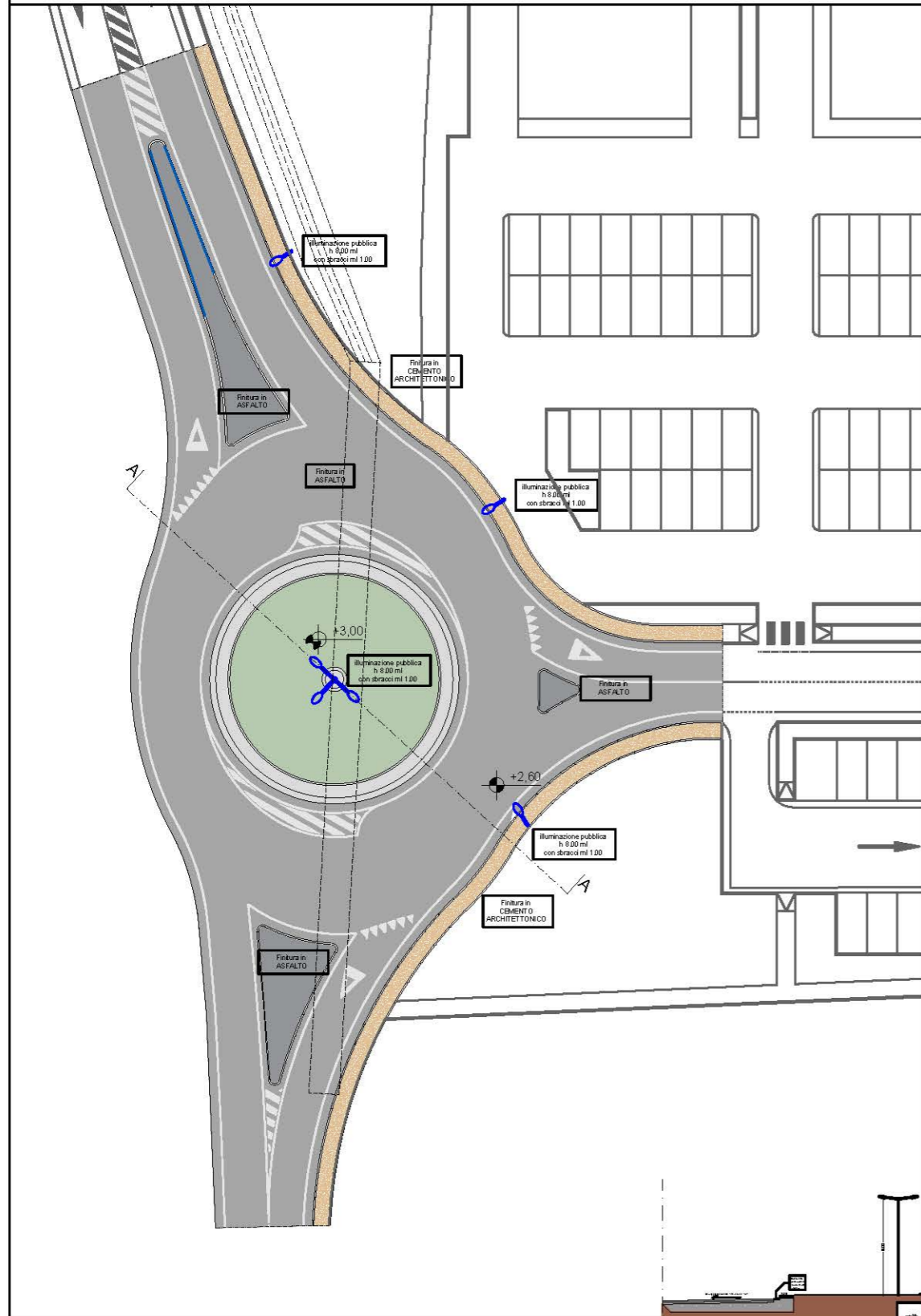


LEGENDA	
	Pozzetto di ispezione a curve aperte
	Tubazione PVC Ø200
	Discendente PVC Ø110 + pozzetto sifonato al piede
	Fossa Imhoff + Filtro percolatore aerobico
	Pozzetto degrassatore
	Pozzetto per campionamento
	Fitodepurazione

Le caratteristiche del sistema di pretrattamento scelto sono riportate in dettaglio nella scheda tecnica "Impianto monoblocco Fossa Imhoff +Filtro Percolatore Aerobico" fornita dal produttore (Gazebo Spa) e riassunti nella seguente tabella:

- ed. 1 Ristorazione: 33 a.e., tipo impianto IFA-10, dim.[250x950x200 cm (h)];
- ed. 2 Non alimentare: 4 a.e., tipo impianto IFA-01, dim.[160x250x200 cm (h)];
- ed. 3 Alimentare 5 a.e., tipo impianto IFA-02, dim.[200x250x200 cm (h)].

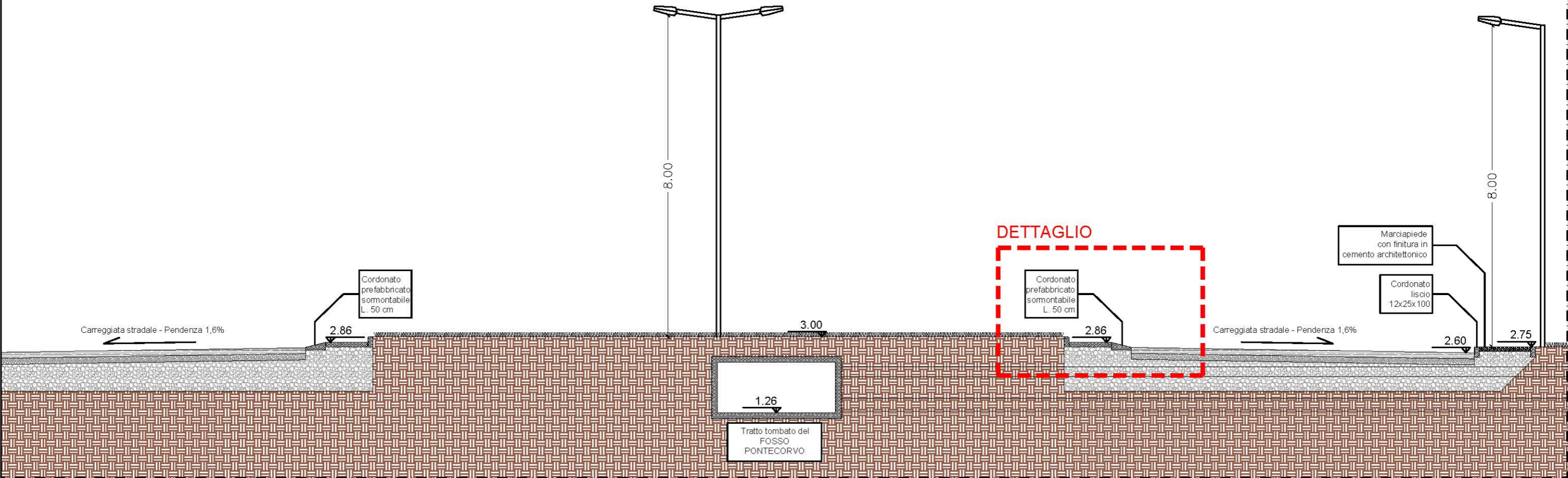




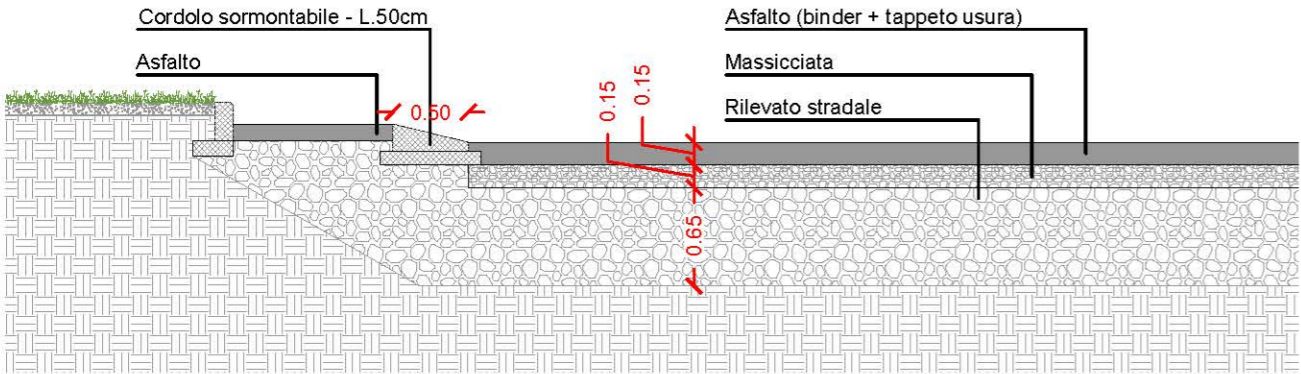
CARATTERISTICHE	
Asse maggiore esterno (A)	42,00 m
Asse minore esterno (B)	32,00 m
Grado di eccentricità (B/A)	0,76
Raggio aiuola centrale a verde	8,75 m
Fascia sormontabile	1,50 m

TAV. 11s - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
ROTATORIA VIA FABBRICONE PONTECORVO
SCALA 1:100

STATO DI PROGETTO - SEZIONE A-A - scala 1:100

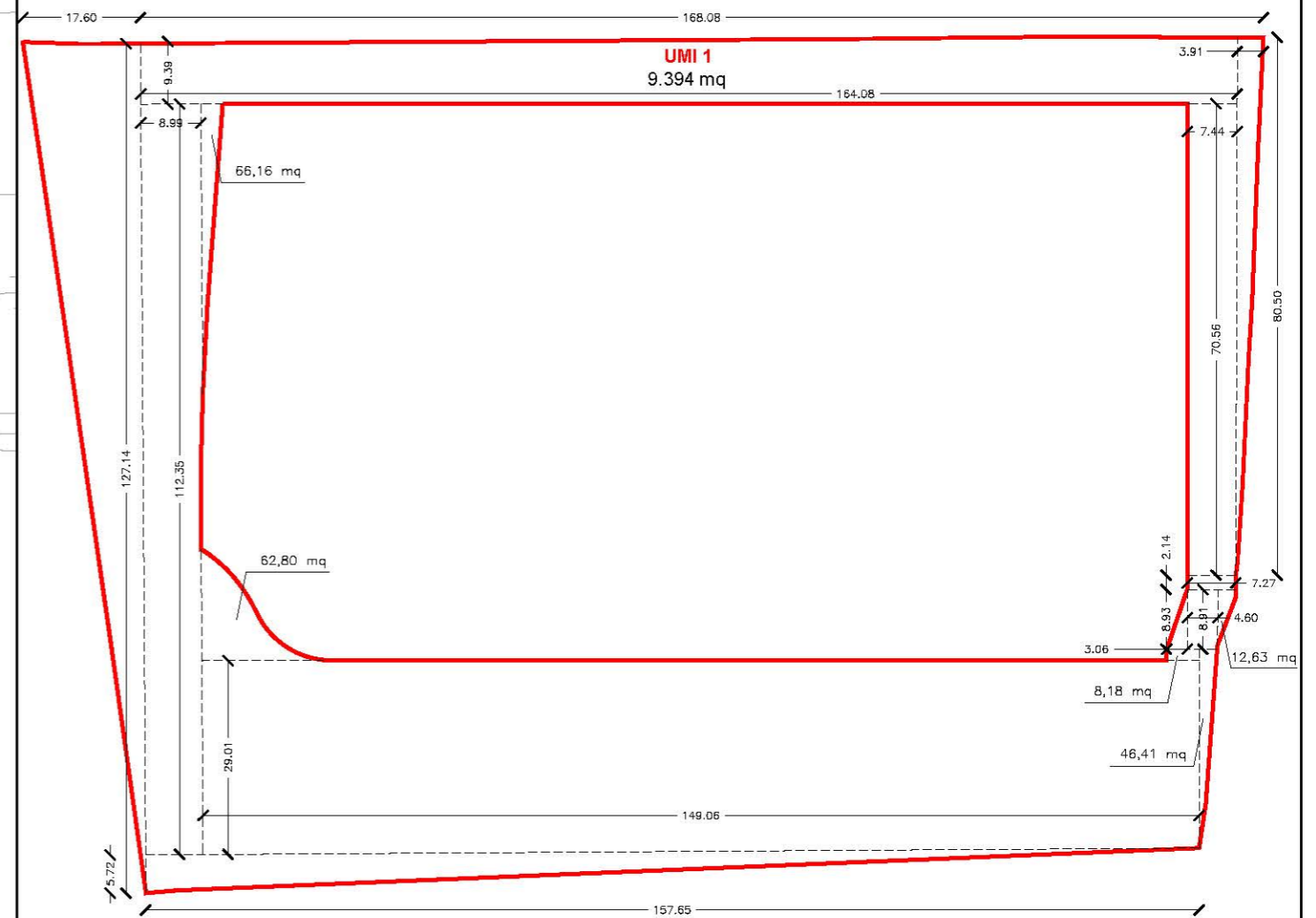


DETTAGLIO COSTRUTTIVO - 1:50



TAV. 12a - SUDDIVISIONE IN UMI
PLANIMETRIA DI PROGETTO
SCALA 1:1000

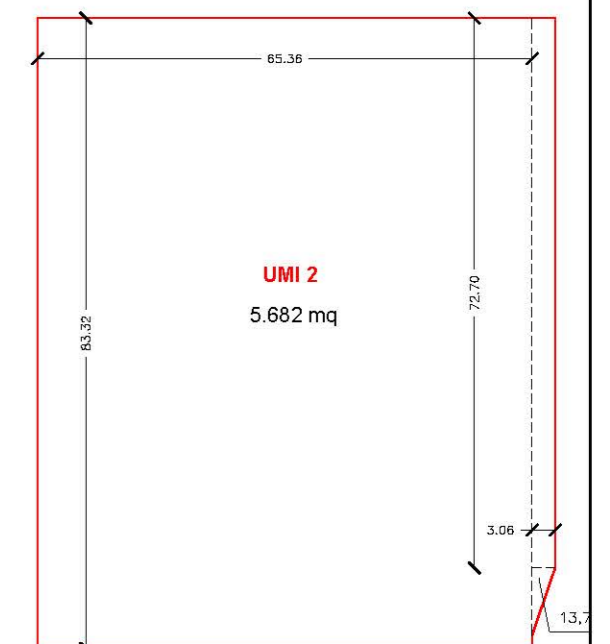
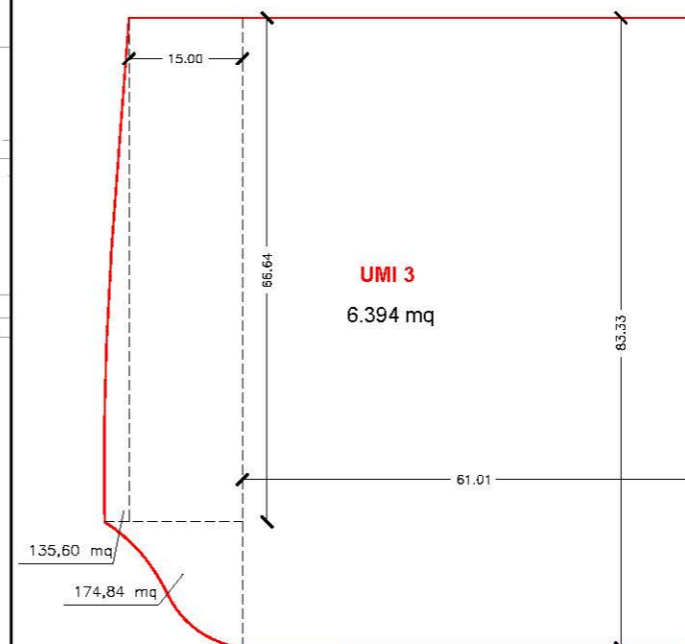
	Superficie Fondiaria
UMI 1	9.394 mq
UMI 2	5.682 mq
UMI 3	6.394 mq
	21.470 mq



TAV. 12b - SUDDIVISIONE IN UMI
 PLANIMETRIA DI PROGETTO
 SCALA 1:1000






	Superficie Fondiaria
UMI 1	9.394 mq
UMI 2	5.682 mq
UMI 3	6.394 mq
	21.470 mq



TAV. 13 - REGIME GIURIDICO DEI SUOLI
 PLANIMETRIA DI PROGETTO
 SCALA 1:1000

Nell'elaborato planimetrico sono evidenziate con diversa campitura di colore le seguenti aree:

-  Area privata destinata alla nuova edificazione di proprietà SADIEMA s.r.l.
Superficie totale: **12.076 mq**
-  Area privata destinata alla realizzazione di attrezzature pubbliche di proprietà SADIEMA s.r.l. - Superficie totale: **9.394 mq**
-  Area pubblica oggetto delle opere di urbanizzazione fuori Comparto
Superficie totale: **2.037 mq**

	DATI IDENTIFICATIVI		DITTA	DATI QUANTITATIVI
	C.T.			
	Foglio	Particella		
AREA PRIVATA PROPRIETA' SADIEMA	87	675	SADIEMA SRL	4.840 mq
	87	19	SADIEMA SRL	6.354 mq
	87	790	SADIEMA SRL	437 mq
	87	781	SADIEMA SRL	188 mq
	87	777	SADIEMA SRL	132 mq
	87	774	SADIEMA SRL	85 mq
	87	763	SADIEMA SRL	40 mq
AREA PRIVATA DESTINATA A OPERE URBANIZZAZIONE PROPRIETA' SADIEMA	87	674	SADIEMA SRL	250 mq
	87	675	SADIEMA SRL	2.230 mq
	87	19	SADIEMA SRL	1.396 mq
	87	790	SADIEMA SRL	1.710 mq
	87	781	SADIEMA SRL	642 mq
	87	777	SADIEMA SRL	648 mq
	87	774	SADIEMA SRL	575 mq
	87	763	SADIEMA SRL	810 mq
OPERE FUORI COMPARTO	87	670	COMUNE SAN GIULIANO T.	205 mq
	87	673	COMUNE SAN GIULIANO T.	1267 mq
	87	676	COMUNE SAN GIULIANO T.	141 mq
	87	678	COMUNE SAN GIULIANO T.	788 mq
	87	792	COMUNE SAN GIULIANO T.	15 mq

