



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME  
**Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.)**  
(ai sensi art.121 L.R.65/2014)

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

PROPRIETA'

**Sadiema s.r.l.**

via Giosuè Carducci n 62, San Giuliano Terme (PI)

PROGETTO

**Seven & seven s.r.l.**

via Salvo D'Acquisto n.44/d, Pontedera (PI)

tel. 058759545 e.mail [fabrizio.cerrai@sevenarchitettura.com](mailto:fabrizio.cerrai@sevenarchitettura.com)

Studio Pistelli ed Associati

Vicolo del Vecchio Ospizio n 2/a, San Giuliano Terme (PI)

tel. 050818603 e.mail [segreteria@studiopistelliassociati.it](mailto:segreteria@studiopistelliassociati.it)

COLLABORATORI

**Geol. Finocchi Ronerto**

Piazza Caduti di tutte le guerre n 12, Santa Maria a Monte (PI)

tel. 3283290443 e.mail [roberto.finocchi@gmail.com](mailto:roberto.finocchi@gmail.com)

## Sommario

<u>Art. 1 Contenuto del Progetto Unitario .....</u>	<u>3</u>
<u>Art. 2 Esecuzione del Progetto Unitario .....</u>	<u>3</u>
<u>Art. 3 Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario .....</u>	<u>3</u>
<u>Art. 4 Finalità delle Norme .....</u>	<u>3</u>
<u>Art. 5 Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse .....</u>	<u>3</u>
<u>Art. 6 Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi .....</u>	<u>4</u>
<u>Art. 7 Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici .....</u>	<u>4</u>
<u>Art. 8 Opere di urbanizzazione .....</u>	<u>5</u>
<u>Art. 9 Varianti .....</u>	<u>5</u>
<u>Art. 10 Agibilità .....</u>	<u>6</u>

**Art. 1 Contenuto del Progetto Unitario**

1. Il presente Progetto Unitario riguarda l'Area individuata nel vigente POC come comparto 3 UTOE 33 La Fontina, posta ad est della via Fabbricone di Pontecorvo in località La Fontina, confinante verso sud al tessuto esistente dei fabbricati artigianali facenti parte del PIP La Fontina.
2. L'intervento persegue le seguenti finalità:
  - Realizzazione di nuova edificazione commerciale;
  - Realizzazione di interventi di urbanizzazione nelle aree interne al perimetro del Comparto del Progetto Unitario.
  - Realizzazione di interventi di urbanizzazione nelle aree esterne al perimetro del Comparto del Progetto Unitario;
3. L'intervento, pertanto, prevede la realizzazione di un complesso edilizio con destinazione commerciale e di opere di urbanizzazione, il tutto nel rispetto delle disposizioni del vigente Piano Operativo Comunale

**Art. 2 Esecuzione del Progetto Unitario**

1. Tutti gli interventi, sia quelli privati di nuova edificazione, sia le opere di urbanizzazione, devono risultare conformi ai contenuti del presente Progetto Unitario.
2. Il rilascio del permesso di costruire (o di altro Titolo edilizio) dell'intervento privato è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica e alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione connesse al Progetto Unitario.

**Art. 3 Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario**

1. Il presente Progetto Unitario è costituito dai seguenti n. 18 elaborati:
  - 01/18 Schema Quaderno elaborati in formato A3 contenente tavole grafiche da tav.01 a tav.13, secondo lo schema predisposto dall'Ufficio Edilizia/Piani Attuativi
  - 02/18 Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione Interne;
  - 03/18 Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione Esterne al comparto;
  - 04/18 Norme Tecniche di Attuazione;
  - 05/18 Relazione tecnico descrittiva;
  - 06/18 Relazione Opere di Urbanizzazione;
  - 07/18 Relazione di fattibilità idraulica;
  - 08/18 Relazione di calcolo fognature;
  - 09/18 Relazione geologica;
  - 10/18 Progetto delle aree a verde pubblico – Relazione e elaborati grafici;
  - 11/18 Progetto delle aree a verde privato – Relazione e elaborati grafici;
  - 12/18 Analisi di fattibilità di un incrocio a rotatoria;
  - 13/18 Elenco e Analisi dei prezzi;
  - 14/18 Autorizzazione regionale e tavole grafiche - relativi allegati:
  - 15/18 Allegato A Relazione idrologico-idraulica;
  - 16/18 Allegato B Relazione tecnico-illustrativa;
  - 17/18 Allegato C Documentazione fotografica;
  - 18/18 Allegato D Estratto di mappa catastale.

**Art. 4 Finalità delle Norme**

1. Le presenti norme di attuazione costituiscono disposizioni di dettaglio che completano ed integrano i contenuti del vigente Piano Operativo Comunale, con particolare riferimento alla Scheda Norma di dettaglio del comparto n 3 UTOE 33, al fine di garantire la corretta esecuzione delle previsioni contenute negli elaborati tecnici del presente Progetto Unitario.

### **Art. 5 Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse**

Nell'area distinta dal Comparto 3 UTOE 33 La Fontina è consentita la nuova edificazione coi seguenti parametri urbanistici ed edilizi desunti dalla Scheda Norma di dettaglio variata (approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 30/11/2021):

Destinazione urbanistica del comparto: Zone produttive di riqualificazione e di nuova realizzazione autonome rispetto agli insediamenti urbani (D4).

Parametri urbanistici del comparto:

- St comparto: 21470 mq
- St area produttiva: 12882 mq
- H.max: 7.50 m;
- Sul 4100 mq;
- Sc 4100 mq (Rc = 40%);
- Superficie di vendita commerciale mq.2500
- Superficie di ristorazione mq.500

Strumento di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Funzioni ammesse: E' ammessa la destinazione commerciale con superficie di media struttura di vendita max mq.2500 costituita da edifici con autonomia strutturale e funzionale.

### **Art. 6 Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi**

1. Le indicazioni planivolumetriche e le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del Progetto Unitario costituiscono elementi di riferimento, non prescrittivi, ai quali la successiva progettazione di dettaglio dovrà riferirsi in termini di coerenza sostanziale.
  2. E' pertanto consentito al soggetto attuatore di apportare in fase di progettazione edilizia di dettaglio le modifiche che si rendono necessarie ed opportune per dare conveniente attuazione al Progetto Unitario proposto.
  3. E' facoltà dell'Amministrazione di sottoporre al parere dei propri organismi tecnici e consultivi le eventuali modifiche proposte in fase di progettazione edilizia di dettaglio.
  4. Sono elementi prescrittivi del presente Progetto Unitario:
    - a) il perimetro dell'area destinato alla collocazione delle opere di interesse privato;
    - b) le prescrizioni e i parametri vincolanti, di cui all'articolo 5 delle presenti norme di attuazione;
    - c) la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione;
    - d) la realizzazione degli edifici nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme in materia;
    - e) articolazione delle UMI, dei volumi e disposizione planimetrica con possibilità di eseguire le variazioni di cui al successivo art.9;
  5. Debbono, invece, considerarsi come puramente indicativi i seguenti elementi:
    - a) tipologia strutturale;
    - b) uso dei materiali (purché omogenei sui vari lotti);
    - c) ricorso a pergolati e/o strutture ombreggianti metalliche;
    - d) scelte cromatiche.
  6. In ragione dell'entità della differenza di quota tra il piano di campagna ed il battente idraulico di sicurezza per eventi con tempo di ritorno duecentennale ( $Tr=200$ ) - pari a circa 12 cm, si applicano all'area del Progetto Unitario convenzionato del comparto 3 le disposizioni previste ai sensi dell'art. 8 della L.R. 41/2018, come riportate nello studio idrologico-idraulico dello Studio Bonacci & Altieri allegato, al quale si rimanda per una migliore comprensione.
- Nel dettaglio quindi i dati salienti sono i seguenti:
- piano campagna: quote medie comprese tra 2,10-2,20 m slm;

- massimo battente atteso: (per  $Tr = 200$  anni) pari a 12 cm sul pc., ovvero 2,22 m slm;
- quota piano di calpestio piano terra fabbricati: 2,90 m slm;
- quota viabilità e parcheggi: 2,80 m slm;
- franco di sicurezza > di 20 cm, ovvero pari a 58/68 cm.

## **Art. 7 Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici**

1. Il nuovo complesso edilizio dovrà essere generalmente improntato ad un elevato livello qualitativo sia sotto il profilo architettonico e funzionale che nella scelta dei materiali e finiture, nel rispetto dei requisiti tecnico costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme in materia di edilizia sostenibile. Vista la destinazione urbanistica del comparto ed il carattere produttivo degli immobili previsti, è ipotizzabile che la struttura dei fabbricati sia eseguita con elementi prefabbricati in c.a.p. ed i tamponamenti in pannelli prefabbricati prefiniti.
2. Le prefigurazioni architettoniche contenute nel Progetto Unitario costituiscono riferimento per la successiva progettazione di dettaglio, che dovrà in ogni caso attestarsi su idonei livelli qualitativi equivalenti alle soluzioni proposte.
3. I materiali da utilizzare per caratterizzare i tamponamenti esterni dovranno comunque essere limitati agli intonaci lisci, alla muratura di laterizio faccia-vista, alla finitura dei pannelli in graniglia ed al legno od al metallo verniciato (per le schermature delle finestre e dei pergolati). Le parti metalliche ed in altri materiali dovranno essere limitate ad episodi poco estesi e potranno costituire solo accenti tecnologici in una composizione architettonica dal carattere contemporaneo.
4. I lati posteriori e laterali dei 3 fabbricati, e comunque i lati visibili dalla viabilità in uscita dal comparto (Uscita nord), dovranno essere schermati con soluzioni che prevedano l'alternanza di elementi verdi (arbusti, siepi, ecc) con pannelli o elementi di recinzioni verticali, in modo da mitigare il più possibile l'effetto dei lati degli edifici dove notoriamente si accumulano materiali di impatto e/o si svolgono attività di disturbo rispetto all'ambiente circostante.  
In fase di presentazione dei titoli abilitativi relativi ai fabbricati dovrà essere prodotto un fascicolo progettuale con le varie soluzioni individuate.
5. Devono essere recepiti gli obiettivi di qualità di cui alle NTA del POC e del R.E.U.

## **Art. 8 Opere di urbanizzazione**

1. Le opere di urbanizzazione previste sono sia interne che esterne al perimetro del comparto e consistono in:
  - *opere stradali* come la modifica dell'attuale tracciato della via Fabbricone Pontecorvo, con realizzazione di una rotonda a raso per l'accesso sud al comparto; realizzazione di nuove viabilità interne al comparto.
  - *Parcheggi pubblici*, concentrati nella zona a sud del comparto
  - *Verde pubblico*, con ampie fasce localizzate a sud nella zona dei parcheggi ed ad ovest lungo la via Fabbricone Pontecorvo, oltre a fasce perimetrali di dimensione più contenute (vedi studio del verde della dott. Agr. Elisabetta Norci).
  - *Opere idrauliche e di regimazione delle acque* consistenti nella deviazione del fosso Pontecorvo e formazione dei relativi collegamenti con i tratti aperti, attraverso la posa in opera di scatolari di idonea dimensione (vedi relazione idraulica); realizzazione sotto le carreggiate stradali della fognatura bianca e di vasche volano con bocche tarate per l'immissione controllata nel fosso Pontecorvo ai fini del rispetto dell'invarianza idraulica.
  - *Sottoservizi tecnologici* previo ottenimento dei pareri degli enti gestori dei vari servizi:
    - Enel: creazione della rete di alimentazione elettrica con posa di cabina elettrica di trasformazione nell'area verde a nord (per la quale sarà istituita servitù a favore dell'ente gestore).

- Illuminazione pubblica: previo calcolo illuminotecnico e corpi illuminanti con tecnologia a led, formazione dell'impianto stradale, derivato da palo esistente a sud del comparto, con pali stradali hft 8.00 m dotati di sbraccio ed illuminazione del verde con pali da verde-parcheggio hft 4.50 m ed armature testa palo.
- Telecom: formazione della rete a servizio del comparto collegandosi alla rete esistente su via Guidiccioni a sud (PIP La fontina)
- Acquedotto: formazione della rete a servizio del comparto collegandosi alla rete esistente su via Guidiccioni a sud (PIP La fontina)
- Gas metano: formazione della rete a servizio del comparto collegandosi alla rete esistente su via Guidiccioni a sud (PIP La fontina)
- Fognatura nera: previo parere Acque il comparto non sarà dotato di fognatura pubblica, ma di un sistema privato di smaltimento autonomo con finissaggio per fitodepurazione in area a verde privata.

2. Fermo restando il rispetto dell'impianto urbanistico generale, è consentito al soggetto attuatore di adottare in fase di progettazione architettonica gli affinamenti e gli adeguamenti progettuali di dettaglio che si rendano utili ed opportuni per dare conveniente attuazione al Progetto Unitario.

3. La progettazione delle opere di urbanizzazione è schematica e indicativa, costituisce pertanto riferimento preliminare per le successive fasi di dettaglio.

## **Art. 9 Varianti e invarianti**

Le varianti in corso d'opera al complesso edilizio, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto Unitario, sono di competenza degli organismi tecnici comunali.

Le varianti in corso d'opera al progetto delle opere di urbanizzazione, riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, saranno comunicate all'Amministrazione comunale e/o assentite con specifici appositi provvedimenti, previa acquisizione di pareri o nulla osta eventualmente necessari.

Non costituiscono comunque variante al Progetto Unitario Convenzionato i seguenti interventi:

- La modifica e/o l'ordine di realizzazione delle singole U.M.I., senza variazione dei parametri urbanistici complessivi di tutto il comparto.
- La modifica e/o l'accorpamento dei lotti edificabili all'interno delle U.M.I., con modifica e/o accorpamento degli edifici, ma senza variazione dei parametri urbanistici complessivi della U.M.I. stessa.
- La modifica degli spazi esterni ai fabbricati nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.
- La modifica degli aspetti architettonici e delle finiture esterne nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.
- Le variazioni dei colori esterni degli edifici.
- Lievi modifiche di prospetto, sempre che non alterino la sagoma dell'edificio, per spostamento delle aperture in progetto o realizzazione di nuove aperture per locali igienici e accessori, nel rispetto delle distanze previste per normativa.
- Lievi modifiche, derivanti da eventuali adeguamenti a prescrizioni degli Enti preposti in merito al rischio idraulico, sempre nel rispetto della disciplina del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.
- La modifica degli spazi interni alle unità edilizie che non alterino le tipologie edilizie approvate.

Rappresentano invarianti progettuali del Progetto Unitario e perciò soggette alla preventiva richiesta di approvazione di una variante al PUC stesso:

- L'assetto planivolumetrico delle opere pubbliche del comparto, inteso come dimensionamento e posizionamento di strade, percorsi ciclopedonali, parcheggi, verde, salvo lievi spostamenti dovuti ad esigenze realizzative, ma sempre nel rispetto delle quantità minime di standard stabiliti dal Piano.
- Gli allineamenti dei fabbricati tra di loro e rispetto alle strade
- Le altezze massime ammesse nella scheda norma
- La destinazione d'uso degli immobili.

#### **Art. 10 Agibilità**

1. L'efficacia della certificazione di agibilità è subordinata al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 8.
2. Eventuali ulteriori e più specifiche determinazioni al riguardo sono contenute nella convenzione.