



COMUNE DI SAN GIULIANO

Provincia di Pisa

Progetto Unitario Convenzionato

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

COMPARTO 3 UTOE n.10 "Limiti"

Via di Vittorio, località San Giuliano Terme

PROMISSARIO ACQUIRENTE in forza della stipula del preliminare di compravendita registrato al n. 4323 in data 30/10/2015 e successive scritture integrative.

Soc. Eurospin Tirrenica spa

via della Chiocana n. 3, Magione (PG)

PROGETTO

Arch. Luca Lenzini

Via Sant'Antioco n. 7, Cascina (PI)

Tel. 050 760260 E.mail: sviluppo.et@studioproesvi.it

COLLABORATORI

Geol. Paolo Giani

Piazza L. Monaco n. 16, Montopoli in Val d'Arno (PI)

Tel. 328 7239715 E.mail: paologiani73@libero.it

ELABORATI TECNICI

- Aggiornamento 02

DATA 25/06/2021

INDICE

1. Introduzione

- Tav.1 - Vista aerea - Scala 1:2000

2. Inquadramento urbanistico

- Tav.2 - Estratto Piano Strutturale - R.U. -Scheda Norma di Dettaglio

3. Individuazione catastale

- Tav. 3 - Perimetrazione del Comparto interessato dal Progetto Unitario,
su estratto di mappa catastale completa delle Ditte Catastali - Scala 1:1000
- Tav. 3A - Perimetrazione area per opere di urbanizzazione primaria su estratto di mappa catastale - Scala 1:1000

4. Rilievo dello Stato attuale dei luoghi

- Tav. 4A - Planimetria generale – rilievo - Scala 1:1000
- Tav. 4B - Profili altimetrici – sezioni - Scala 1:400
- Tav. 4C - Analisi fotografica

5. Progetto

- Tav. 5A - Planimetria generale – Progetto - Scala 1:1000
- Tav. 5B - Planivolumetria – Inserimento Ambientale - Progetto
- Tav. 5C - Planimetria generale – Progetto - Scala 1:500
- Tav. 5D - Pianta - Progetto - Scala 1:200
- Tav. 5E - Prospetti e Sezione - Scala 1:200

8. Verifica Permeabilità

- Tav. 8 - Planimetria - Scala 1:1000

9. Verifica paramentri edilizi/urbanistici

- Tav. 9A – Prescrizioni Operative - Scala 1:1000
- Tav. 9B – Verifica Parametri Edilizi ed Urbanistici - Scala 1:1000
- Tav. 9C – Verifica su Fabbricato Commerciale - Scala 1:1000
- Tav. 9D – Opere di urbanizzazione interne al comparto - Scala 1:250

10. Rischio Idraulico

- Tav. 10A - Estratto RU Carta Pericolosità Idraulica
- Tav. 10B - Estratto Carta dei Battenti

11. Opere di Urbanizzazione

- Tav. 11 - Opere di Urbanizzazione - Scala 1:1000
- Tav. 11A – Opere di urbanizzazione esterne al comparto - Scala 1:250
- Tav. 11B - Sezioni tipologiche opere di urbanizzazione - Scala 1:200
- Tav. 11C - Particolari costruttivi percorsi carrabili - Scala 1:100
- Tav. 11D - Particolari costruttivi percorsi pedonali - Scala 1:100

14. Regime giuridico dei suoli

- Tav. 14 - Regime Giuridico dei Suoli - Scala 1:1000

15. Sezioni Ambientali

- Tav. 15 - Profili Altimetrici - Sezioni - Scala 1:400

16. Schema sottoservizi

- Tav. 16A - Sottoservizi: rete acque nere - Scala 1:500
- Tav. 16B - Sottoservizi: rete acque meteoriche - Scala 1:500
- Tav. 16C - Sottoservizi: impianto elettrico - Scala 1:500
- Tav. 16A - Sottoservizi: impianto idrico - Scala 1:500

17. Percosi pedonali

- Tav. 17A - Proposta progettuale percorsi pedonali Scala 1:500

Relazioni:

- Allegato A- Relazione tecnico descrittiva del progetto;
- Relazione geologica.

1. Introduzione

Il presente fascicolo raccoglie gli elaborati che costituiscono il Progetto Unitario Convenzionato di iniziativa privata per il **Comparto n.3 UTOE n.10 "LIMITI"**.

1.1 Inquadramento generale

- DESCRIZIONE AREA DI INTERVENTO:

Nel Regolamento Urbanistico l'area è identificata con la destinazione E6 "Zone agricole interne alle U.T.O.E.", più precisamente ricade all'interno dell'U.T.O.E. n. 10 "Limiti".
In data 30/10/2019 con delibera di Consiglio Comunale n. 54 è stato approvato il Piano Operativo Comunale del Comune di San Giuliano Terme.

SCHEDA NORMA del comparto 3 – U.T.O.E. n.10 LIMITI del P.O.C. adottato in fase di approvazione.

<i>Superficie Territoriale</i>	<i>6250,00 mq</i>
<i>Funzioni ammesse</i>	<i>Commerciale, media struttura di vendita</i>
<i>Superficie Area Vendita</i>	<i>max 1200, 00 mq</i>
<i>Rapporto di Copertura</i>	<i>Rc max 50%</i>
<i>H max interna</i>	<i>4,00 ml</i>
<i>H max esterna</i>	<i>7,00 ml</i>

E' consentita la nuova costruzione di un edificio commerciale con caratteristiche di media struttura di vendita.
La trasformazione è condizionata alla realizzazione di un parcheggio alberato col 60% a verde e il 40% a parcheggio della superficie complessiva di mq 2638.

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 2014, n. 65 e successive modifiche e integrazioni.



Parco
Villa
Mazzarosa

LOCALITA'
PONTASSERCHIO

Via Di Vittorio

Via Donizetti

Foto Aerea - Scala 1:2000

Area oggetto del Progetto Unitario
Superficie Catastale = mq 9750



2. Inquadramento urbanistico

Il vigente **PIANO OPERATIVO COMUNALE** (POC), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.54 del 30/10/2019, classifica l'ambito di intervento in aree tutte soggette a progetto unitario convenzionato (PUC) di iniziativa privata, **COMPARTO N. 3 UTOE n. 10 "LIMITI"**

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

- la realizzazione di nuova media struttura di vendita ad uso commerciale;
- la realizzazione di un parcheggio alberato ad uso pubblico;
- la realizzazione di una nuova strada di penetrazione di collegamento tra Via di Vittorio e Via Donizetti;

L'attuazione dell'intervento è subordinato all'approvazione di un Progetto Unitario ed alla stipula della relativa convenzione.

La realizzazione degli interventi privati è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico, in particolare:

- realizzazione di un parcheggio alberato col 60% a verde e il 40% a parcheggio della superficie complessiva di mq 2638;
- la realizzazione di una nuova strada di penetrazione di collegamento tra Via di Vittorio e Via Donizetti.

Il Comparto in oggetto ha una superficie territoriale (ST) di 6250,00 mq; al suo interno è consentita la realizzazione di un edificio commerciale, di media struttura di vendita, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento.

Il dimensionamento e le destinazioni d'uso ammesse sono determinate come segue:

- *riferimenti da Scheda Norma di Dettaglio (vedi Tav. 2)*

Al fine di migliorare l'accesso all'area in oggetto, riducendo la pericolosità di innesto nella nuova viabilità di penetrazione, sarà previsto anche l'ampliamento della sede stradale di Via di Vittorio, mediante la realizzazione di una corsia canalizzata di arresto, come si evince dagli elaborati riportati in seguito.

2.2 Disciplina dei beni paesaggistici

riportare le indicazioni e prescrizioni della Scheda Norma in conformazione al PIT/PPR

2.3 Vincoli e/o Invarianti Strutturali

Indicare se l'area interessata dall'intervento é/non è interessata da vincoli e/o invarianti strutturali

2.4 Pericolosità idraulica

Indicare i riferimenti in materia di pericolosità idraulica del vigente PGRA edella Legge Regionale 41/2018

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 **elevata I3** per le problematiche idrauliche.

2.5 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 **media G2** per gli aspetti geologici.

2.6 Pericolosità Sismica

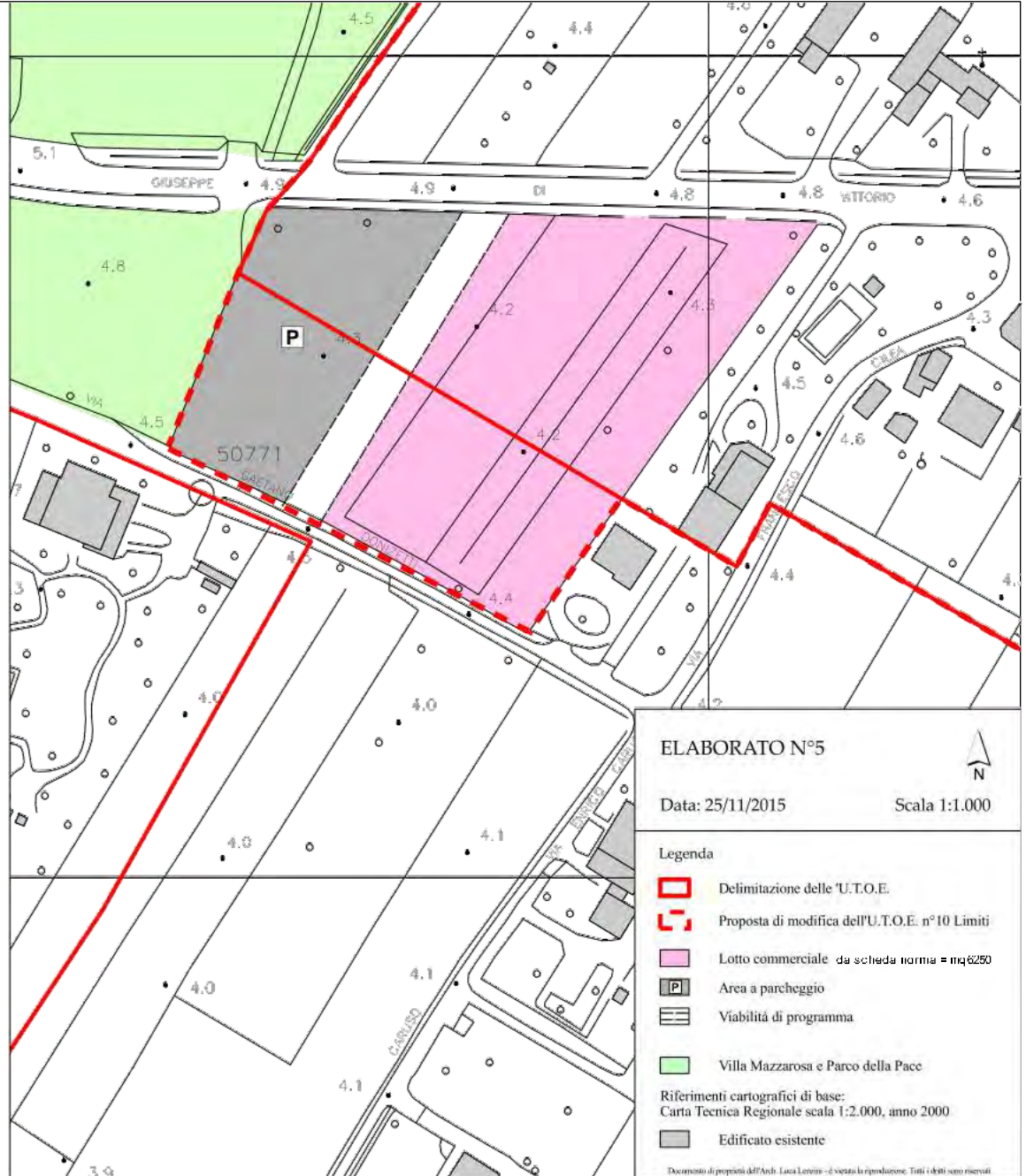
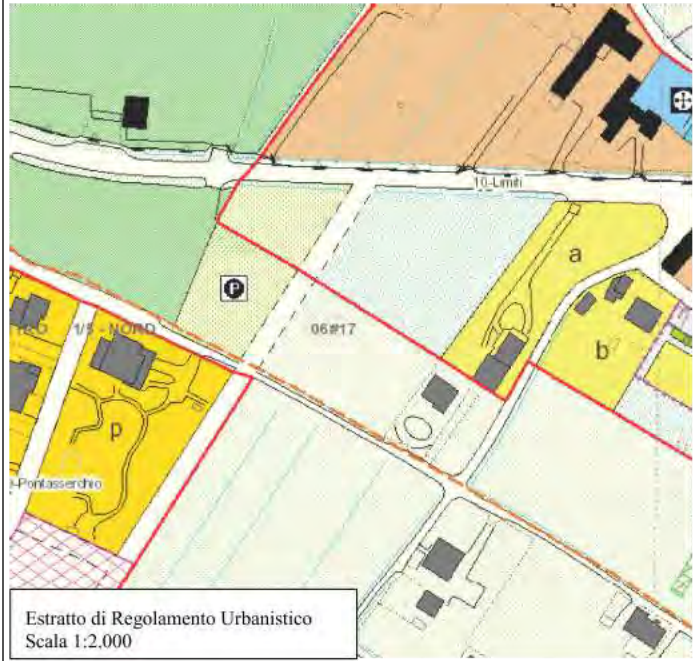
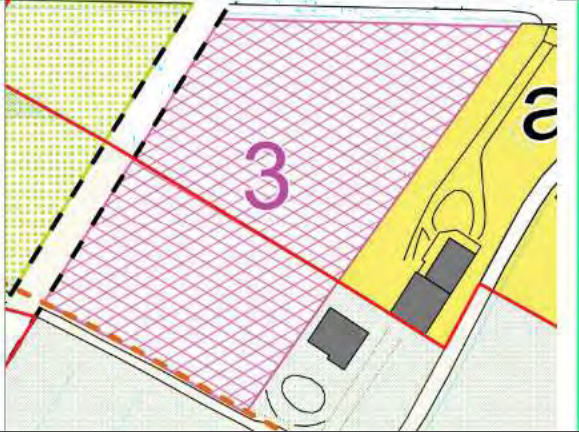
Nell'ambito degli studi di supporto agli strumenti urbanistici del Comune di San Giuliano aggiornati e approvati in allegato al vigente POC, il comparto di progetto risulta ubicato in una zona in classe di pericolosità **elevata S3** per gli aspetti sismici.

SCHEDA NORMA

Tav.2 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

U.T.O.E. n. 10 LIMITI	SCHEDA NORMA del comparto n. 3
1. Destinazione urbanistica	Comparto a destinazione mista
2. Strumento di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato
3. Parametri urbanistici	Sup. territoriale: 6.250 mq
4. Funzioni ammesse	Commerciale, media struttura di vendita
5. Interventi ammessi	E' consentita la nuova costruzione di un edificio commerciale con caratteristiche di media struttura di vendita della superficie commerciale massima di 1.200 mq. Potrà essere considerata una superficie coperta max con Rc 50% della Superficie fondiaria del lotto che si trova all'interno del territorio urbanizzato. L'area della Superficie fondiaria che si trova nel territorio rurale dovrà contenere le aree a parcheggio. H interna max 4,00 m H esterna max 7,00 m (comprensiva delle intercapedini)
6. Standard urbanistici	Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici in misura non inferiore a quella prescritta dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni insediate.
7. Condizioni alla trasformazione	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione - Realizzazione di parcheggio alberato con 60% a verde e 40% a parcheggio della superficie complessiva di 2.638 mq - Realizzazione della viabilità di collegamento tra la via provinciale Di Vittorio e la via Donizzetti
8. Vincoli sovraordinati	
9. Orientamenti per la formazione del progetto	Il nuovo insediamento dovrà garantire un corretto inserimento paesaggistico tale da garantire le visuali nord sud (monte pianura) allo scopo di non saldare il tessuto edificato esistente. Dovranno essere inoltre mantenute le visuali libere del Parco Prini Mazzarosa da est verso ovest sulla via Provinciale. Il progetto deve assicurare un corretto insediamento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva. Dovranno inoltre essere definiti e riqualificati i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti, della viabilità e la riorganizzazione degli spazi pubblici.

10. Estratto cartografico del P.O.C.



3. Individuazione Catastale

I terreni compresi all'interno del perimetro del Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di iniziativa privata sono di proprietà di:

- Romoli Fiorenza, nata a San Giuliano Terme (PI) il 29/10/1939, codice fiscale RMLFNZ39R69A562T; proprietaria partt. 144-297-374-375 del foglio 27;
- Romoli Renzo Romolo nato a Vecchiano (PI) il 28/10/1929 e residente Via G.B. Barsuglia 323, C.F. RMLRNZ29R28L702G, proprietario part.11, per ½ part. 186 foglio 27;
- Romoli Rosita nata a San Giuliano Terme (PI) il 18/08/1941, residente in San Giuliano Terme Loc. Pontasserchio Via Che Guevara 60, C.F. RMLRST41M58A562S, proprietaria partt. 143-287-289 e per ½ part. 299 foglio 27;
- Romoli Sandra nata a Pisa il 25/04/1968, residente in Via Timavo 2, C.F. RMLSDR68D65G702N, proprietaria per ½ part.186 foglio 27;
- Bracci Cristina nata a Pisa il 15/12/1980 C.F. BRCCST80T55G702E, residente San Giuliano Terme Loc. Pontasserchio Via Che Guevara 60, in proprietaria per ¼ part. 299 foglio 27;
- Bracci Giacomo nato a San Giuliano Terme il 18/08/1941, residente in San Giuliano Terme Loc. Pontasserchio Via Che Guevara 127Q, C.F. RMLRST41M58A562S, proprietario per ¼ part. 299 foglio 27.

Superfici interne al perimetro del Progetto Unitario						
DATI IDENTIFICATIVI				DITTA CATASTALE	DATI QUANTITATIVI	
C.T.					Sup. di visura Catastale	Sup. Interna al Progetto Unitario
Foglio	Particella	Qualità	Classe		mq	mq
27	11	ORTO	U	Romoli Renzo	1590	1590
	143	FRUTTETO	1	Romoli Rosita	980	980
	144	ORTO	U	Romoli Fiorenza	1450	1450
	186	ORTO	U	Romoli Fiorenza (1/2) e Romoli Sandra (1/2)	1715	1715
	287	ORTO IRRIG.	U	Romoli Rosita	1320	1320
	289	FRUTTETO	1	Romoli Rosita	60	60
	297	ORTO	U	Romoli Fiorenza	325	325
	299	ORTO IRRIG.	U	Bracci Cristina (1/4), Bracci Giacomo (1/4), Romoli Rosita (1/2)	1760	1760
	374	FRUTTETO	1	Romoli Fiorenza	480	480
	375	FRUTTETO	1	Romoli Fiorenza	70	70

Di cui: Superfici destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche						
DATI IDENTIFICATIVI				DITTA CATASTALE	DATI QUANTITATIVI	
C.T.					Sup. di visura Catastale	Sup. da cedere
Foglio	Particella	Qualità	Classe		mq	mq
27	11	ORTO	U	Romoli Renzo	1590	380
	143	FRUTTETO	1	Romoli Rosita	980	425
	144	ORTO	U	Romoli Fiorenza	1450	475
	186	ORTO	U	Romoli Fiorenza (1/2) e Romoli Sandra (1/2)	1715	352
	287	ORTO IRRIG.	U	Romoli Rosita	1320	1320
	289	FRUTTETO	1	Romoli Rosita	60	5
	297	ORTO	U	Romoli Fiorenza	325	0
	299	ORTO IRRIG.	U	Bracci Cristina (1/4), Bracci Giacomo (1/4), Romoli Rosita (1/2)	1760	1750
	374	FRUTTETO	1	Romoli Fiorenza	480	175
	375	FRUTTETO	1	Romoli Fiorenza	70	0



Estratto Catastale - Scala 1:1000
Foglio 27 - Particelle 11,143,144, 186, 287, 289,297,299, 374 e 375

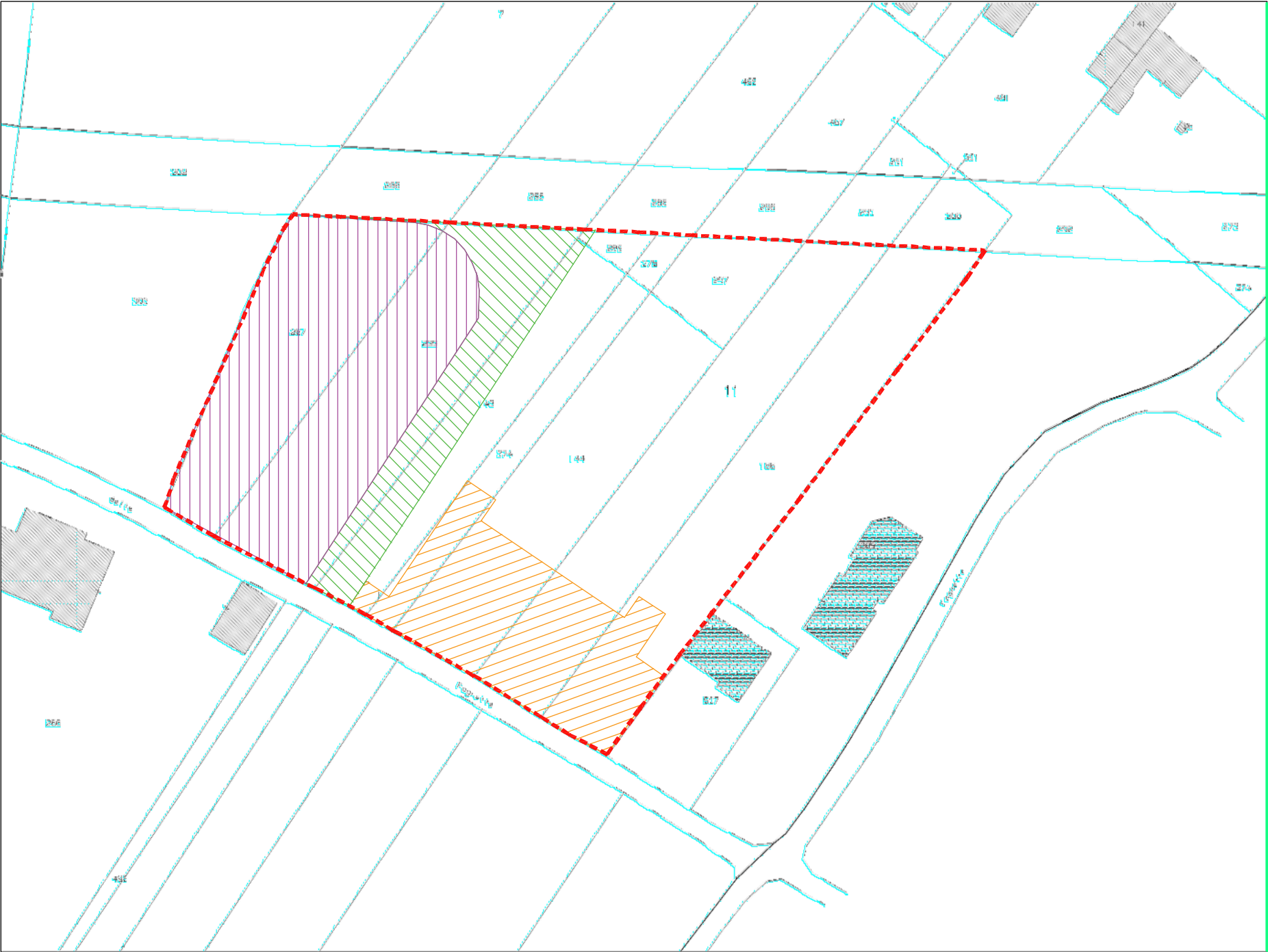
Area oggetto del Progetto Unitario
Superficie Catastale = mq 9750

- Superficie da Cedere a Standard UTOE
da progetto

mq 2545
- Superficie Viabilità

mq 955
- Superficie a Standard
relativi a D.M. 1444/68 - Uso Pubblico

mq 1382,90



Estratto Catastale - Scala 1:1.000
Foglio 27 - Particella 11, 143,144,186,287,289,297,299,374 e 375

Area oggetto del Progetto Unitario
Superficie Catastale = mq 9750



4. Stato attuale dei luoghi

DESCRIZIONE:


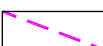
L'area interessata dalla trasformazione soggetta a Progetto Unitario Convenzionato è posta in Comune di San Giuliano Terme tra le località di Limiti e Pontasserchio ed è delimitata a nord dalla via Di Vittorio (strada provinciale interna al centro abitato), a sud dalla via Donizetti (viabilità a senso unico a carattere locale), ad est ed ovest rispettivamente da due residenze private con ampi giardini e dall'area ricadente entro le mura del parco della Villa Mazzarosa attualmente adibita ad area di sosta (non asfaltata).

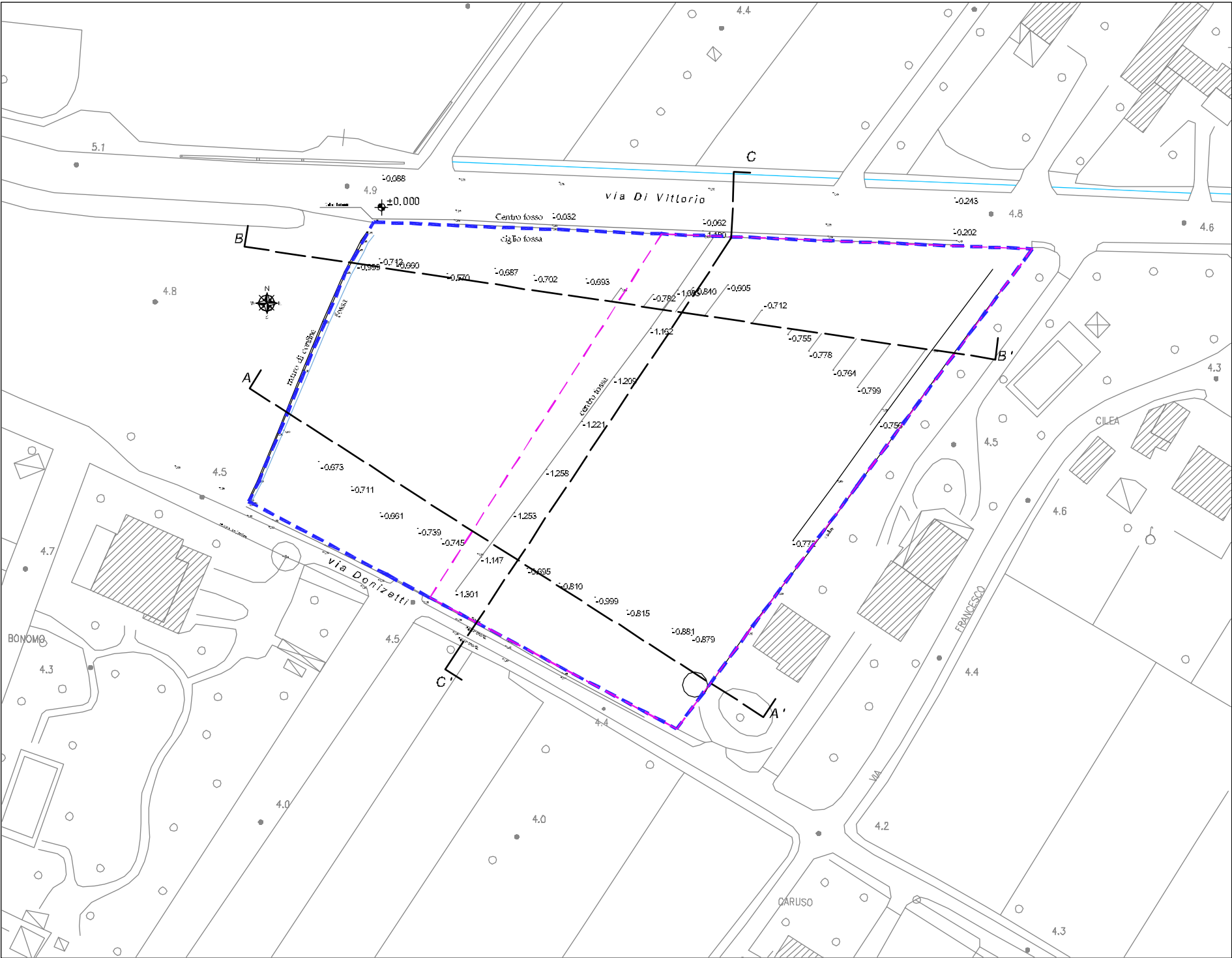
Il progetto prevede la conversione dell'attuale area ad uso agricolo (seminativo), in un comparto a destinazione mista caratterizzata da una parte commerciale, una a verde e parcheggio alberato ed un tratto di nuova viabilità di collegamento tra via Di Vittorio e via Donizetti.

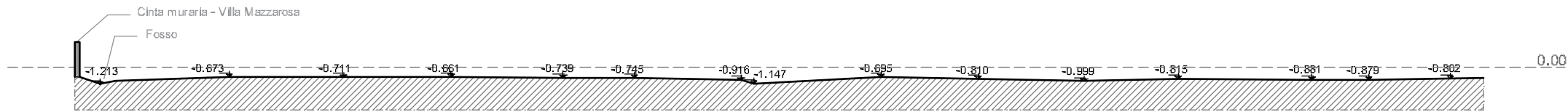
Nel Piano Strutturale vigente l'area ricade all'interno dell'U.T.O.E. n. 10 "Limiti"; in data 30/10/2019 con delibera di Consiglio Comunale n° 54 è stato approvato il nuovo Piano Operativo Comunale del Comune di San Giuliano Terme.

È consentita la nuova costruzione di un edificio commerciale con caratteristiche di media struttura di vendita; la trasformazione è condizionata alla realizzazione di un'area pubblica costituita dal 60% a verde attrezzato e il 40% a parcheggio alberato della superficie complessiva di mq 2638. Inoltre, dovrà essere realizzata una via pubblica di collegamento tra la via Di Vittorio e via Donizetti.

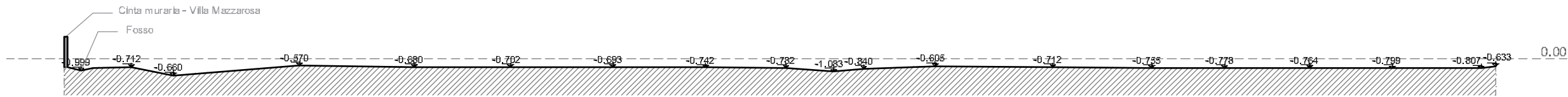
U.T.O.E. 10 - "LIMITI" - Scheda Comparto n°3

	Superficie Intervento/Catastale	mq 9750
	Superficie Territoriale St da scheda norma	mq 6250

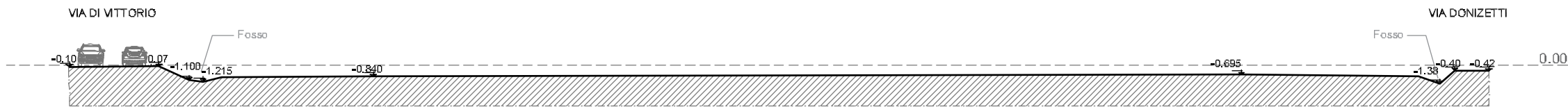




Sezione A - A'



Sezione B - B'



Sezione C - C'



Foto 1 - Vista Sud-Est - vista da Via di Vittorio



Foto 2 - Vista Sud - vista da Via di Vittorio



Foto 3 - Vista Nord - vista da Via Donizetti



Foto 4 - Vista Nord-Est - vista da Via Donizetti

5. Progetto

5.1 Assetto generale

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio commerciale di media struttura di vendita all'interno dell'area normata secondo le disposizioni generali riportate nella Scheda Norma di Dettaglio n.3

allegato 1A del POC vigente

L'obiettivo è di definire un piccolo insediamento dal carattere architettonico significativo, in corretta relazione piano altimetrica e rispettoso del contesto.

5.2 Opere di urbanizzazione

Il progetto prevede la realizzazione di un'area a parcheggio alberato.

5.3 Aspetti funzionali

Il vigente POC prevede la realizzazione delle seguenti funzioni

- Comparto a destinazione mista

5.4- Aspetti Ambientali

Conformità alle disposizioni contenute nella scheda norma

5.5 Volumetria del complesso edilizio

Il progetto di media struttura di vendita, si sviluppa su un unico piano, non interferendo con quelli dell'immediato contesto.

La volumetria del fabbricato commerciale è stata sviluppata creando una coerenza compositiva per altezze, tipologie e numero di piani, anche con riferimento agli edifici limitrofi.

5.6 Principi compositivi

Il progetto, come detto, prevede la realizzazione di un fabbricato commerciale, disposto lungo Via di Vittorio.

L'intervento prevede la suddivisione dell'area in un subcomparto misto ad uso commerciale disposto nella parte ad Est, nel subcomparto adibito alla realizzazione di parcheggio alberato e verde posto nella parte ad Ovest ed il collegamento tra Via Di Vittorio e via Donizetti al centro.

L'intervento nel subcomparto misto prevede la realizzazione di un fabbricato monopiano in struttura prefabbricata, all'interno sarà inserita un'attività di Media Struttura di Vendita con superficie di vendita inferiore ai mq 1200 comprensiva dei reparti di pescheria, gastronomia e macelleria.

Nel subcomparto delle aree pubbliche sarà realizzato un parcheggio pubblico con 33 posti auto, un verde pubblico con percorsi ciclopedonali di collegamento ed una cabina elettrica di trasformazione MT-BT in c.a. prefabbricato delle caratteristiche prescritte dall'ente interessato.

5.7 Descrizione intervento commerciale

L'intervento prevede la realizzazione di un fabbricato mono piano ad uso commerciale, con una Superficie Edificabile di circa 1700 mq, al quale i clienti possono accedere dal nuovo tratto di viabilità previsto; l'accesso del carico/scarico merci sarà dalla via Di Vittorio.

Area esterna: l'area esterna è costituita da ampio parcheggio ed aree a verde, sono previsti accesso ed uscita dei veicoli dei clienti separati verso la nuova viabilità. La zona entrata e uscita clienti del fabbricato è protetta da una pensilina metallica, una bussola regola il flusso in entrata e uscita dei clienti.

Area vendita: il locale è posizionato al piano terra con superficie di mq 1168,00 ed altezza di cm 400 di vendita (esclusi fronte casse). Le pareti sono rivestite di intonaco e verniciate con pittura idrorepellente, i pavimenti sono in gres porcellanato di 60x60 cm spessorato, i controsoffitti in pannello alleggerito 120x60.

Disbrigo non refrigerato: tale area è posizionata al piano terra con superficie di mq circa 92 mq ed altezza di cm 400. Le pareti sono rivestite di intonaco e verniciate con pittura idrorepellente, i pavimenti sono in gres porcellanato di 60x60 cm spessorato. All'interno di tale area vengono collocati i bancali di prodotti in arrivo per lo stoccaggio temporaneo, mentre i prodotti a temperatura controllata saranno stoccati negli appositi banchi posizionati nella zona vendita. In questa zona non persiste presenza continua di personale attinente all'attività lavorativa svolta all'interno del punto vendita. All'interno di tale area vengono inoltre riposti in un angolo del magazzino la lavapavimenti e i materiali necessari per le pulizie, collocati all'interno di armadietti.

Area ortofrutta – disbrigo refrigerato: è posizionata all'interno del deposito merci.

Locale servizi per il personale addetto: disimpegno, n° 2 servizi igienici, distinti per sesso, piastrellati con lavamani, gruppo miscelatore acqua calda e fredda con azionamento a pedale, dispenser di sapone disinfettante e carta monouso; n.2 spogliatoi piastrellati, distinti per sesso, dotati di numero congruo di armadietti a doppio scomparto con tetto antipolvere, inoltre di adeguato numero di lavamani con gruppo miscelatore acqua calda e fredda con azionamento a pedale, dispenser di sapone disinfettante e carta monouso; n.2 docce, distinte per sesso.

Locale Archivio e Locale Quadri: sono locali di servizio all'attività dove sono inseriti quadri di controllo, computer e cassaforte, senza presenza continuata di personale.

Locale servizi per il pubblico: sono previsti n.3 servizi igienici distinti per sesso, piastrellati, dotati di lavamani, dispenser di sapone e carta monouso. Uno dei servizi igienici è attrezzato per l'utilizzo da parte dei portatori di handicap.



Tav. 5C - STATO DI PROGETTO
PLANIMETRIA GENERALE
 1:500

The map shows a commercial building (FABBRICATO COMMERCIALE) and surrounding areas. Key features include:

- Streets:** Via Di Vittorio (top), Via Donizetti (bottom left).
- Building:** FABBRICATO COMMERCIALE (hatched area).
- Parking:** Various parking spaces with dimensions (e.g., 6.50, 5.00, 6.00).
- Green Spaces:** Areas with trees and shrubs, some labeled with dimensions (e.g., 4.5, 4.4).
- Legend:**
 - Superficie Intervento/Catastale: mq 9750
 - Superficie Territoriale St da scheda norma: mq 6250
 - Superficie Fondiaria: mq 3900
 - Superficie da cedere a standard UTOE da progetto: mq 2545
 - Superficie Viabilità: mq 955
- Private Greenery Legend:**
 - Alberi di prima grandezza (Large green circle)
 - Alberi di seconda grandezza (Small green circle)
 - Arbusti (Green shrub symbol)

Tav. 5C - STATO DI PROGETTO
PLANIMETRIA GENERALE
 1:500

The map illustrates the general planimetry of a commercial building complex. Key features include:

- Streets:** Via Di Vittorio (top) and Via Donizetti (bottom left).
- Building:** FABBRICATO COMMERCIALE (large grey hatched area).
- Parking Areas:** Multiple parking lots with individual parking spaces marked.
- Greenery:** Various types of trees and shrubs are indicated by different symbols and colors.
- Surface Overlays:** Different colored lines and areas represent various types of surfaces and greenery.

LEGENDA DEL VERDE PRIVATO

- Alberi di prima grandezza (Large green circles)
- Alberi di seconda grandezza (Small green circles)
- Arbusti (Green bushes)

Surface Area Legend:

Superficie	mq
Superficie Intervento/Catastale	9750
Superficie Territoriale St da scheda norma	6250
Superficie Fondiaria	3900
Superficie da cedere a standard UTOE da progetto	2545
Superficie Viabilità	955

Tav. 5C - STATO DI PROGETTO
PLANIMETRIA GENERALE
 1:500

LEGENDA

	Superficie Intervento/Catastale	mq	9750
	Superficie Territoriale St da scheda norma	mq	6250
	Superficie Fondiaria	mq	3900
	Superficie da cedere a standard UTOE da progetto	mq	2545
	Superficie Viabilità	mq	955

LEGENDA DEL VERDE PRIVATO

- Alberi di prima grandezza
- Alberi di seconda grandezza
- Arbusti

- Tav. 5C - STATO DI PROGETTO
PLANIMETRIA GENERALE
 1:500
- The map illustrates the general planimetry of a commercial building complex. Key features include:

 - Streets:** Via Di Vittorio (top) and Via Donizetti (bottom left).
 - Building:** FABBRICATO COMMERCIALE (large grey hatched area).
 - Parking Areas:** Multiple parking lots with individual parking spaces marked.
 - Greenery:** Various types of trees and shrubs are indicated by different symbols and colors.
 - Surfaces:** Different colored lines and areas represent various types of surfaces (Intervento/Catastale, Territoriale St, Fondiaria, etc.).

LEGENDA DEL VERDE PRIVATO

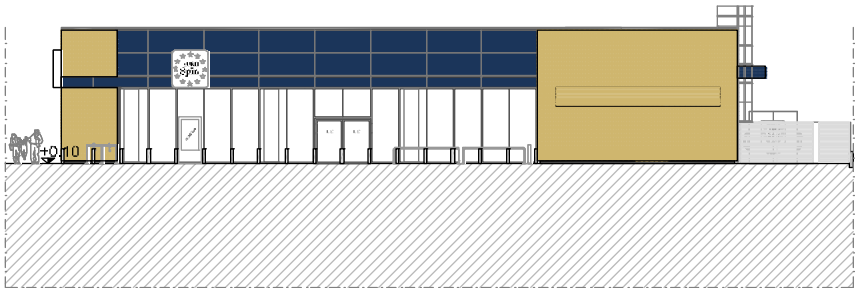
 - Alberi di prima grandezza (Large green circle)
 - Alberi di seconda grandezza (Small green circle)
 - Arbusti (Green shrub symbol)

Superficie	mq
Superficie Intervento/Catastale	9750
Superficie Territoriale St da scheda norma	6250
Superficie Fondiaria	3900
Superficie da cedere a standard UTOE da progetto	2545
Superficie Viabilità	955

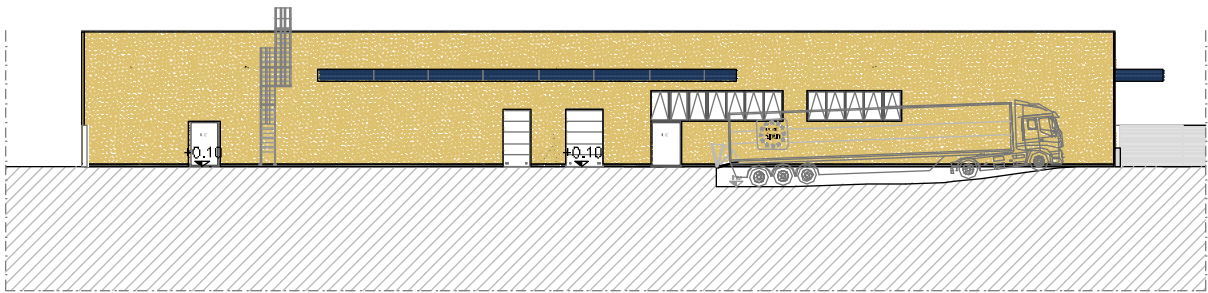
Tav. 5D - STATO DI PROGETTO
PIANTA TOPOLOGICA DEL PIANO TERRA
1:200



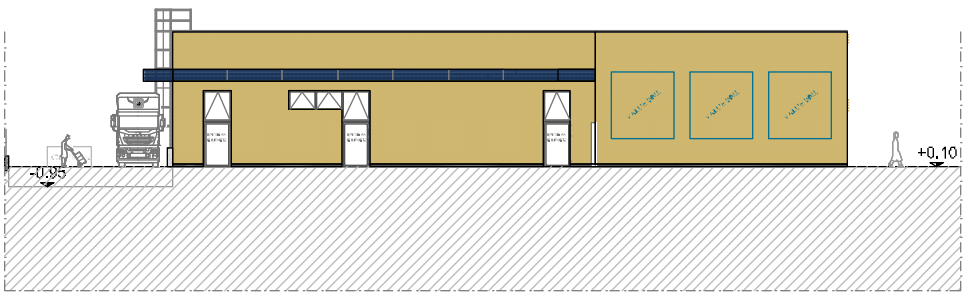
Prospetto Nord-Ovest



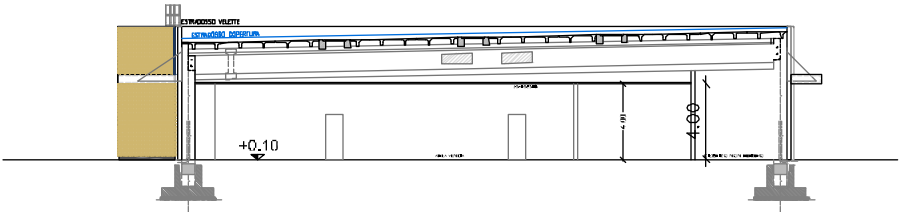
Prospetto Sud-Ovest



Prospetto Sud-Est



Prospetto Nord-Est



Sezione X'-X"





8. Verifica Permeabilità

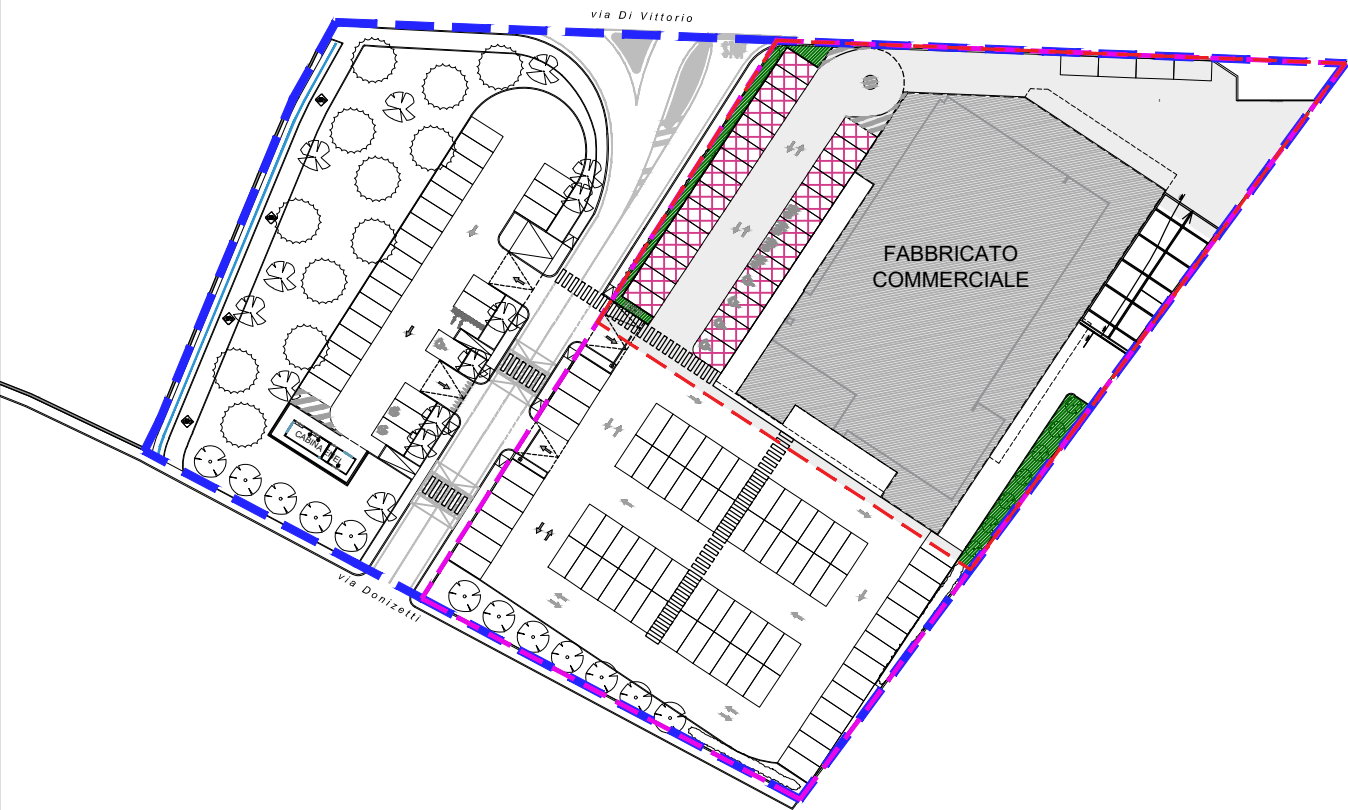
L'area interessata dal progetto sarà oggetto di nuova costruzione ma lascerà ampi spazi permeabili sistemati a verde.

A fronte di una superficie fondiaria (SF) pari a mq. 3900, il progetto prevede una superficie permeabile di circa mq. 1356 maggiore della quantità minima di legge (articolo 28 DPGR 64/R del 11 novembre 2013) corrispondente al 25% della superficie fondiaria (25% SF ovvero mq.975).

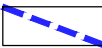

CALCOLO SUPERFICIE PERMEABILE

ai sensi dell'art. 49 del R.E.U.

	Sup. Fondiaria	mq	3900,00	
	Sup. PERMEABILE RICHIESTA	mq	$3900,00 \times 25\% =$	mq 975,00
	- Sup. a verde realizzata	mq	122,40	
	- Sup. in autobloccanti considerata permeabile al 50% $384/2=$	mq	192,00	
	- Sup. asfalto drenante	mq	1041,60	
	TOT. Sup. permeabile realizzata	mq	$1356 > 975,00$	VERIFICATO



U.T.O.E. 10 - "LIMITI" - Scheda Comparto n°3

	Superficie Intervento/Catastale	mq	9750
	Superficie Territoriale St da scheda norma	mq	6250

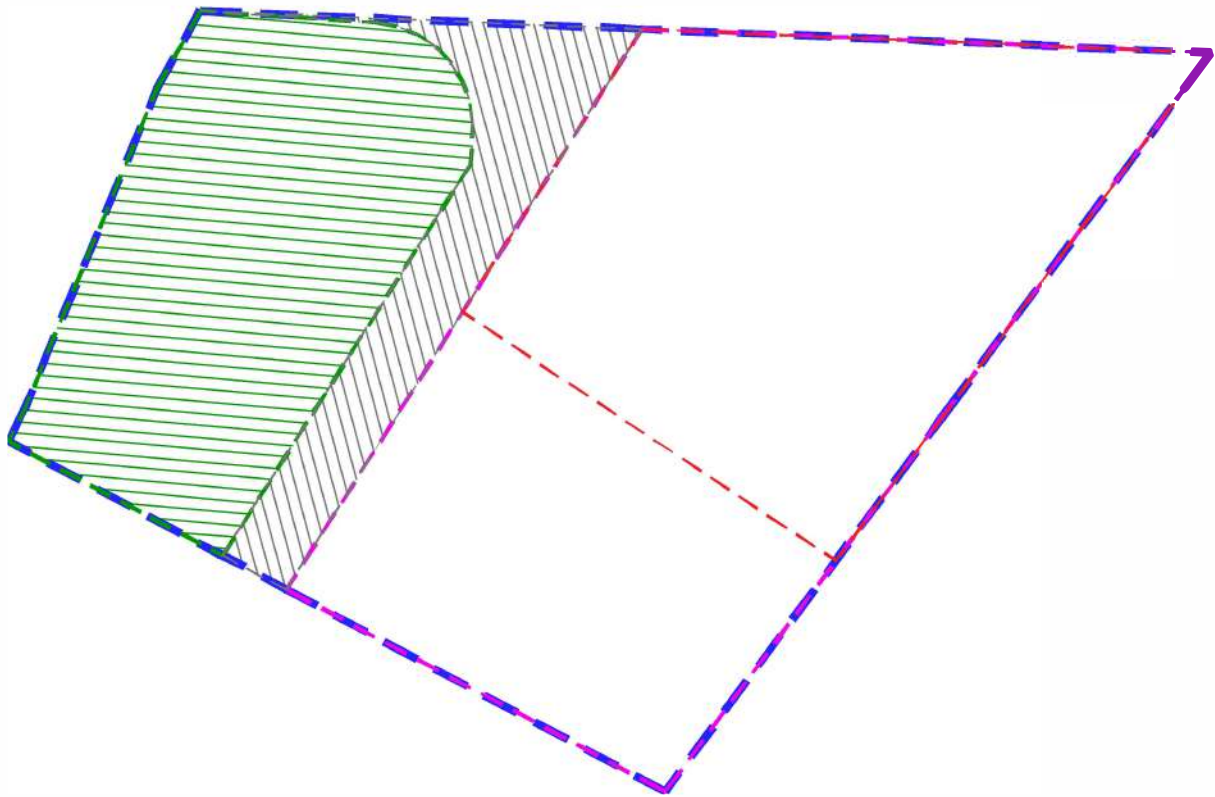
9.Verifica parametri urbanistici e edilizi

- Verifica dei parametri del D.P.G.R. 11 novembre 2013 n. 64/R, (fino all'adeguamento dello strumento urbanistico generale al D.P.G.R. 28 Luglio 2018 n.39/R al quale ci si dovrà riferire dopo tale adeguamento)
- Verifica dei parametri urbanistici indicati nella Scheda Norma di dettaglio e dei parametri previsti ingenerale dalle Norme Tecniche di attuazione del Piano Operativo Comunale e del RegolamentoEdilizio Unificato (dimensionamento del Piano, dotazioni dei parcheggi pertinenziali privati, sostastanziale e sosta di relazione per destinazioni commerciali - altezza edifici, distanze dai confini e daeventuali edifici esistenti, distanze dalle sedi stradali, eventuali allineamenti prescrittivi ecc.

Tav. 9A - PRESCRIZIONI OPERATIVE
PLANIMETRIA
1:1.000

PRESCRIZIONI OPERATIVE E DATI MISURATI
U.T.O.E. 10 - "LIMITI" - Scheda Comparto n°3

	Superficie Intervento/Catastale	mq	9750
	Superficie Territoriale St da scheda norma	mq	6250
	Superficie Fondiaria	mq	3900
	Rc da scheda norma	%	50
	Superficie da cedere a standard UTOE da progetto	mq	2545
	Superficie Viabilità	mq	955



CALCOLO SUPERFICIE A PARCHEGGIO

SCHEDA NORMA:

Sup. di Vendita max	mq	1200,00	Sup. di Vendita	mq	1168,00	VERIFICATO
H max	ml	4,00	Hvirtuale	ml	3,50	VERIFICATO
Rc max	%	50	Rc = Sc/Sf =	%	47	VERIFICATO
Volume (S.U.L. x Hv) = mc						6027,00

STATO DI PROGETTO:

PARCHEGGI DI PROGETTO (Verifica):

STANDARD RELATIVI ALLA L. 122/89

Area parcheggi pertinentziali

Volume x 10% =

Superficie a Parcheggio di progetto

mq 602,70

mq 644,96 VERIFICATO

STANDARD RELATIVI ALLA L.R.62/2018 _ REG. n.23/R-2020

Area parcheggi di relazione

S.Vendita x mq 1,5 =

Posti auto richiesti= 1752,00/25 =

Superficie a Parcheggio di progetto

BšDUfW Y[[]fYUh]cbYX]dfc[Yftc

mq 1752,00

n° 70

mq 1757,64 VERIFICATO

bš***+\$ VERIFICATO

Posti auto totali

Posti auto diversamente abili 104/30 = 4

n° 104

min. 4 posti VERIFICATO

AREE A STANDARD

Sup. standard commerciale DM 1444/68

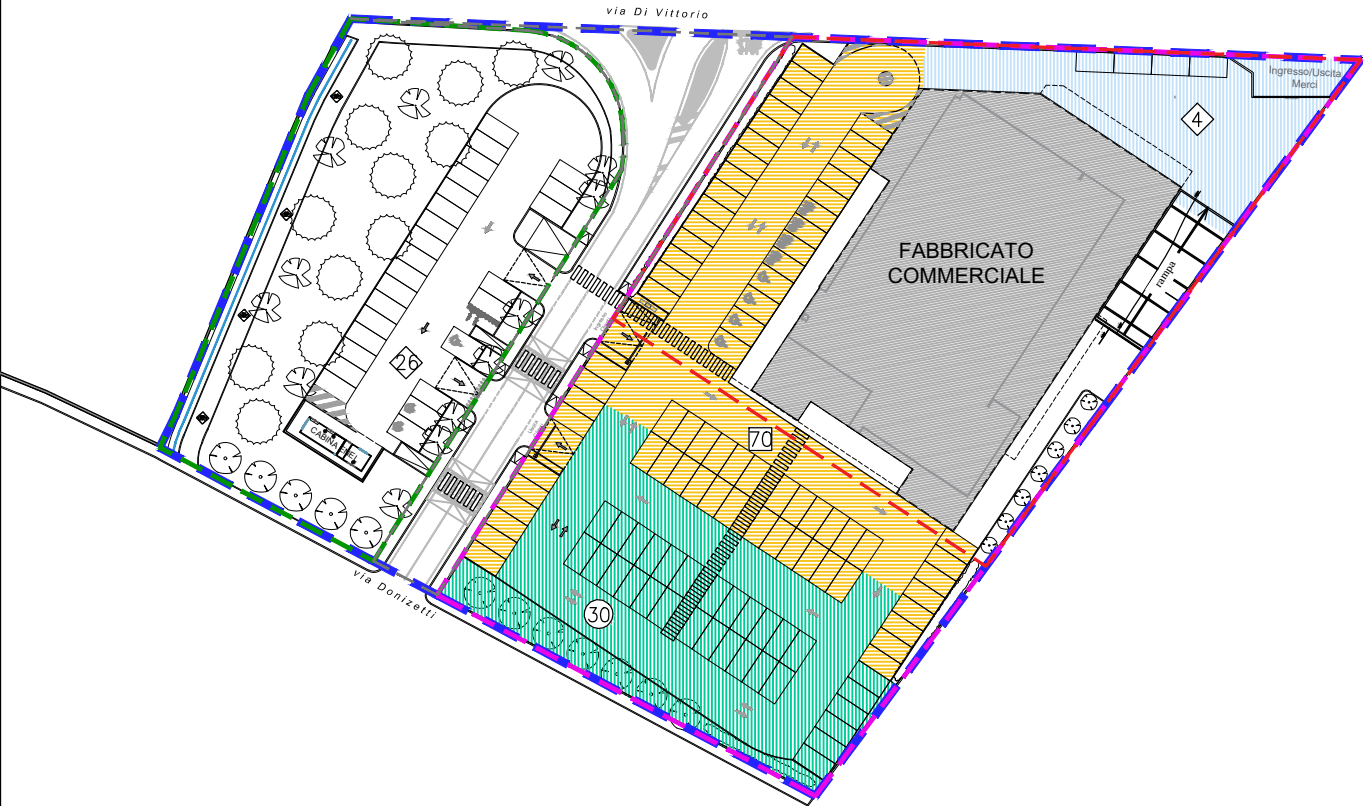
S.U.L. x 80% = 1377,60 mq

AREE DI PROGETTO

STANDARD RELATIVI D.M. 1444/68

Sup. di progetto prevista

mq 1390,12 > 1377,60 mq VERIFICATO



	Superficie Intervento/Catastale	mq	9750
	Superficie Territoriale St da scheda norma	mq	6250
	Superficie Fondiaria	mq	3900
	Superficie da cedere a standard UTOE da progetto	mq	2545
	Superficie Viabilità	mq	955

VERIFICA
ai sensi del 39/R/2018

VERIFICHE SU FABBRICATO COMMERCIALE

SCHEDA NORMA:

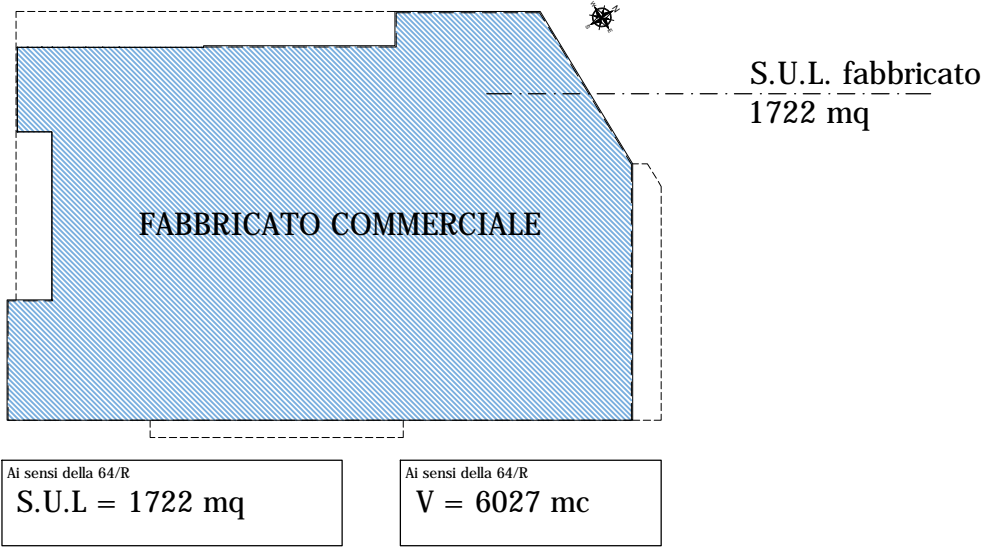
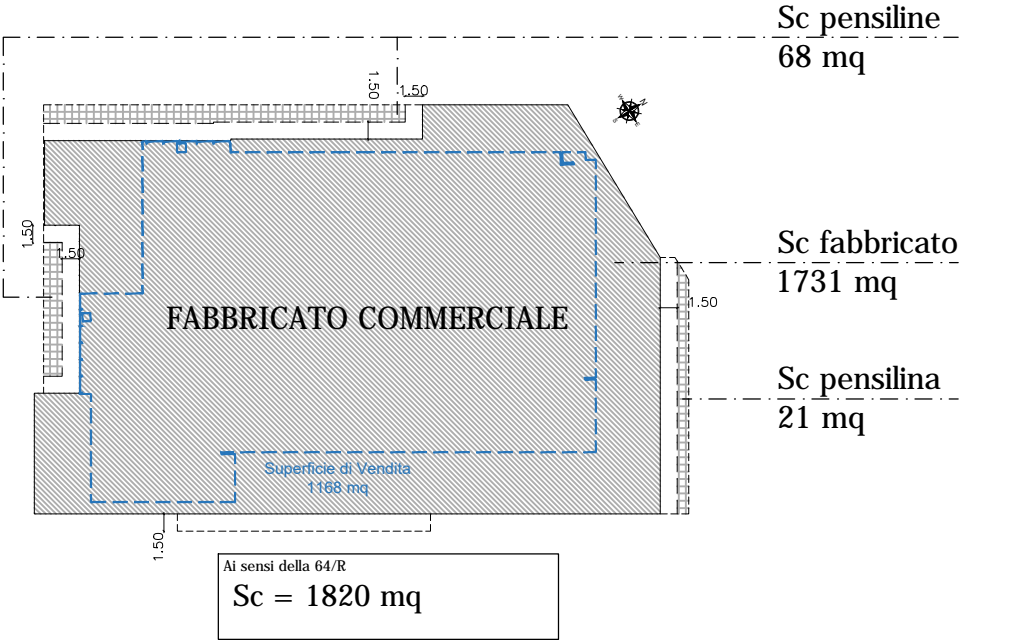
Sup. di Vendita max	mq	1200,00
H max interna	ml	4,00
H max esterna	ml	7,00
Rc max	%	50

STATO DI PROGETTO:

Sup. di Vendita	mq	168,00	VERIFICATO VERIFICATO VERIFICATO
H max interna	ml	4,00	
H max esterna	ml	7,00	
H virtuale	ml	3,50	VERIFICATO
Rc = Sc/Sf =	%	47	
Sc=	mq	1820,00	
Sf=	mq	3900,00	
Volume (S.U.L. x Hv) =	mc	6027	

Superficie di vendita	mq	1168
Superficie Coperta S.c.	mq	1820
Superficie Utile Lorda S.U.L.	mq	1722
Volume	mc	6027

Tav. 9C - VERIFICA SU FABBRICATO COMMERCIALE
PLANIMETRIA
1:1.000



Tav. 9D - OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL COMPARTO
PLANIMETRIA DI DETTAGLIO
1:250



	Superficie Intervento/Catastale	mq 9750
	Superficie Territoriale St da scheda norma	mq 6250
	Parcheggio ad uso pubblico Standard relativi al D.M. 1444/68	mq 1390
	N° Parcheggi di progetto	n° 26
	Gi dYfZWY J]UW]JH	mq 955

LEGENDA DEL VERDE

Alberi di prima grandezza

Pioppo cipressino

Alberi di seconda grandezza

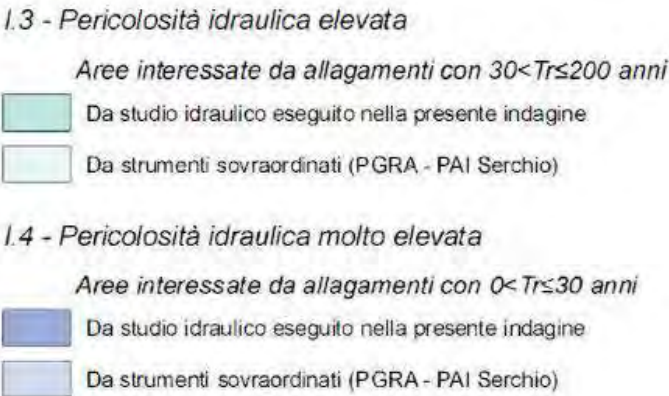
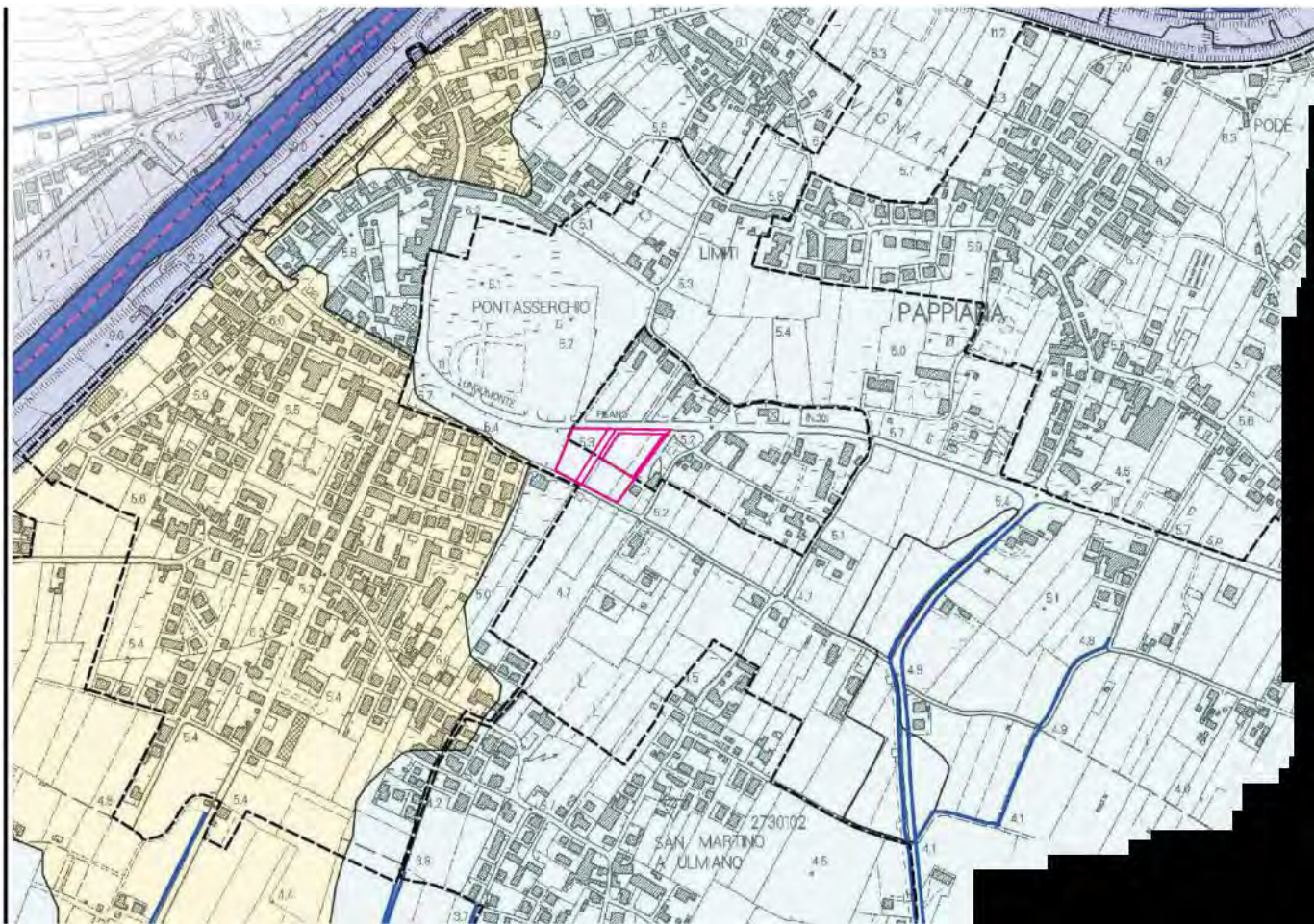
Arbusti



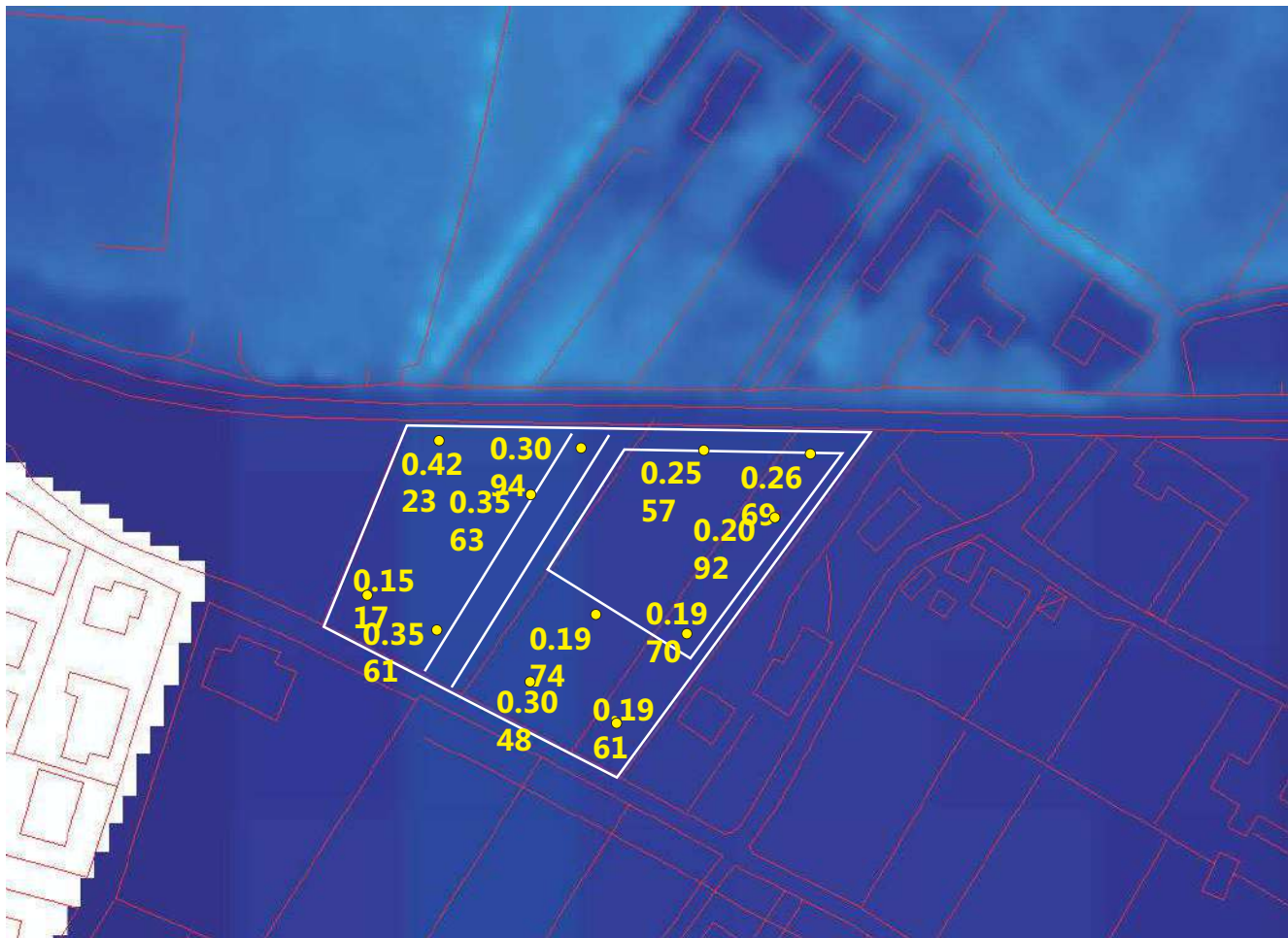
10. Verifica rischio idraulico

Riferimenti alle classi di pericolosità da rischio idraulico rilevata dal PGRA e dagli studi idraulici allegati al POC vigente e descrizione degli agli interventi finalizzati alla mitigazione del rischio individuati nella relazione idraulica allegata e verifica delle disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua contenute nella LEGGE REGIONALE 24 luglio 2018, n. 41

Tav. 10A – VERIFICA RISCHIO IDRAULICO
ESTRATTO RU2 CARTA PERICOLOSITA' IDRAULICA



Tav. 10B – VERIFICA RISCHIO IDRAULICO
ESTRATTO CARTA DEI BATTENTI IDRAULICI



battenti di esondazione a carattere duecentennale (dagli studi idraulici di supporto al POC di San Giuliano Terme)

11. Opere di Urbanizzazione

È prevista la realizzazione della viabilità di collegamento tra Via Di Vittorio e Via Donizetti, che servirà i due subcomparti dell'intervento, con dimensioni adeguate di carreggiata e marciapiede su entrambi i lati; questo tratto si innesterà come prosecuzione della viabilità realizzata come urbanizzazione della lottizzazione della scheda norma del comparto n. 14 dell'UTOE 9 Pontasserchio del vecchio R.U. Nel comparto lato sud-ovest verranno realizzati e ceduti il parcheggio pubblico per il 37% della superficie complessiva ed il 63% a verde pubblico attrezzato.



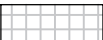
Il parcheggio sarà accessibile a senso unico dalla nuova viabilità a nord, sono previsti ventisei posti auto con una viabilità interna a senso unico ed uscita a sud, sempre verso la nuova viabilità; gli accessi saranno sfalsati rispetto a quelli previsti nel lotto commerciale. Sarà delimitato da cordonature per la separazione dalle zone a verde, sarà realizzato in asfalto secondo le prescrizioni dell'ufficio LL.PP. L'area a verde sarà inerbita e piantumata con essenze autoctone e decorative (Gelso bianco, Prunus cerasifera o Leccio); sono previsti percorsi ciclopedonali in asfalto architettonico per dare una percorrenza da e verso il centro di Pontasserchio.

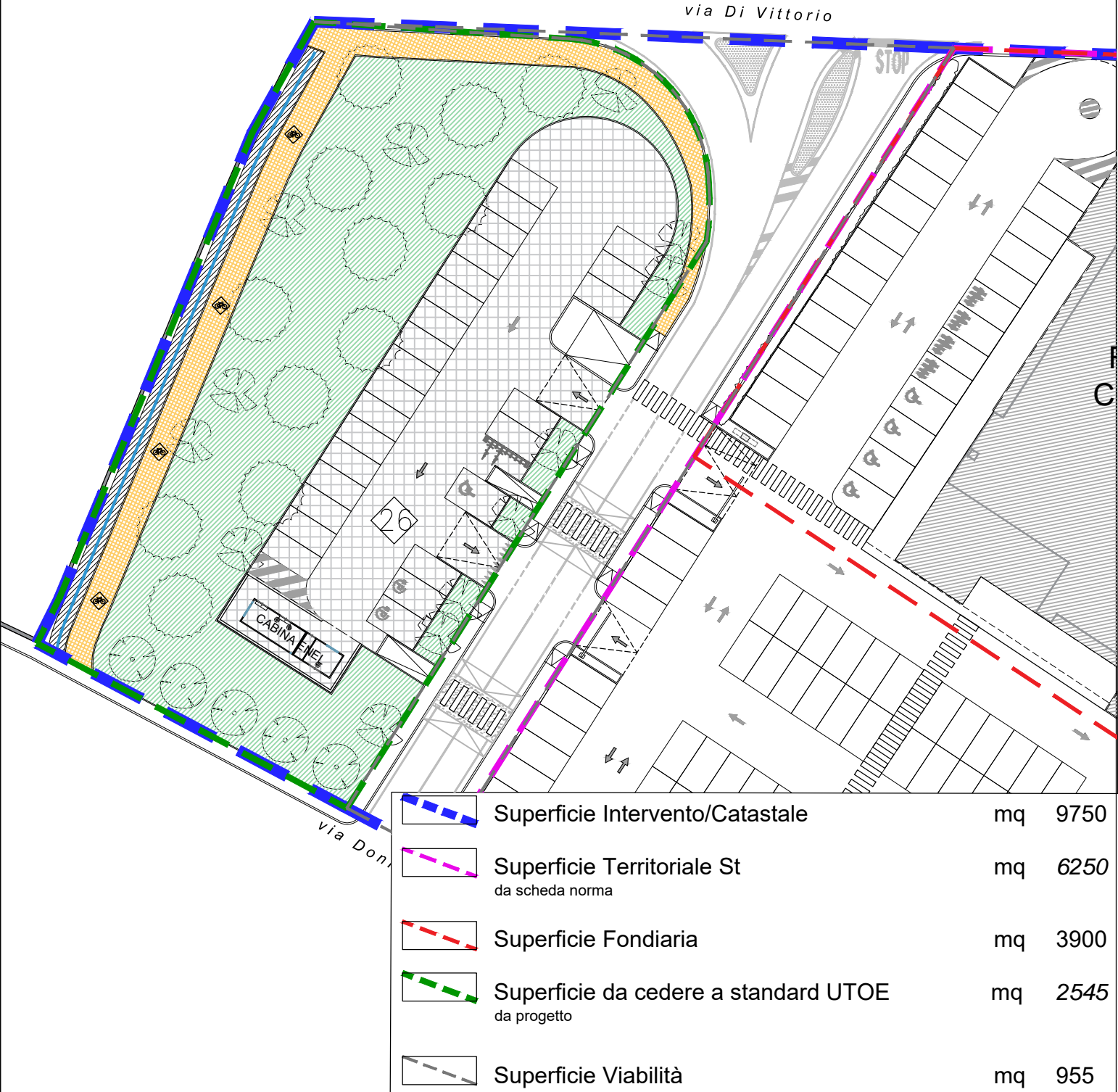
Il parcheggio a standard contiguo al fabbricato commerciale avrà caratteristiche costruttive identiche a quelle utilizzate da Eurospin: delimitazione dell'area con muretto in c.a. alto cm 60 sormontato da recinzione metallica tipo Orsogrill di cm 100, aiuole delimitate da cordonature in cls, viabilità in asfalto e stalli in autobloccante tipo doppio T.

Il nuovo insediamento e le opere di urbanizzazione garantiranno un corretto inserimento paesaggistico al limitato sviluppo verticale dell'edificato che non limiterà le visuali del tessuto esistente presente a sud di Via Donizetti nonché ci sarà una riqualificazione ambientale per la piantumazione con essenze autoctone di tutta l'area dell'intervento.

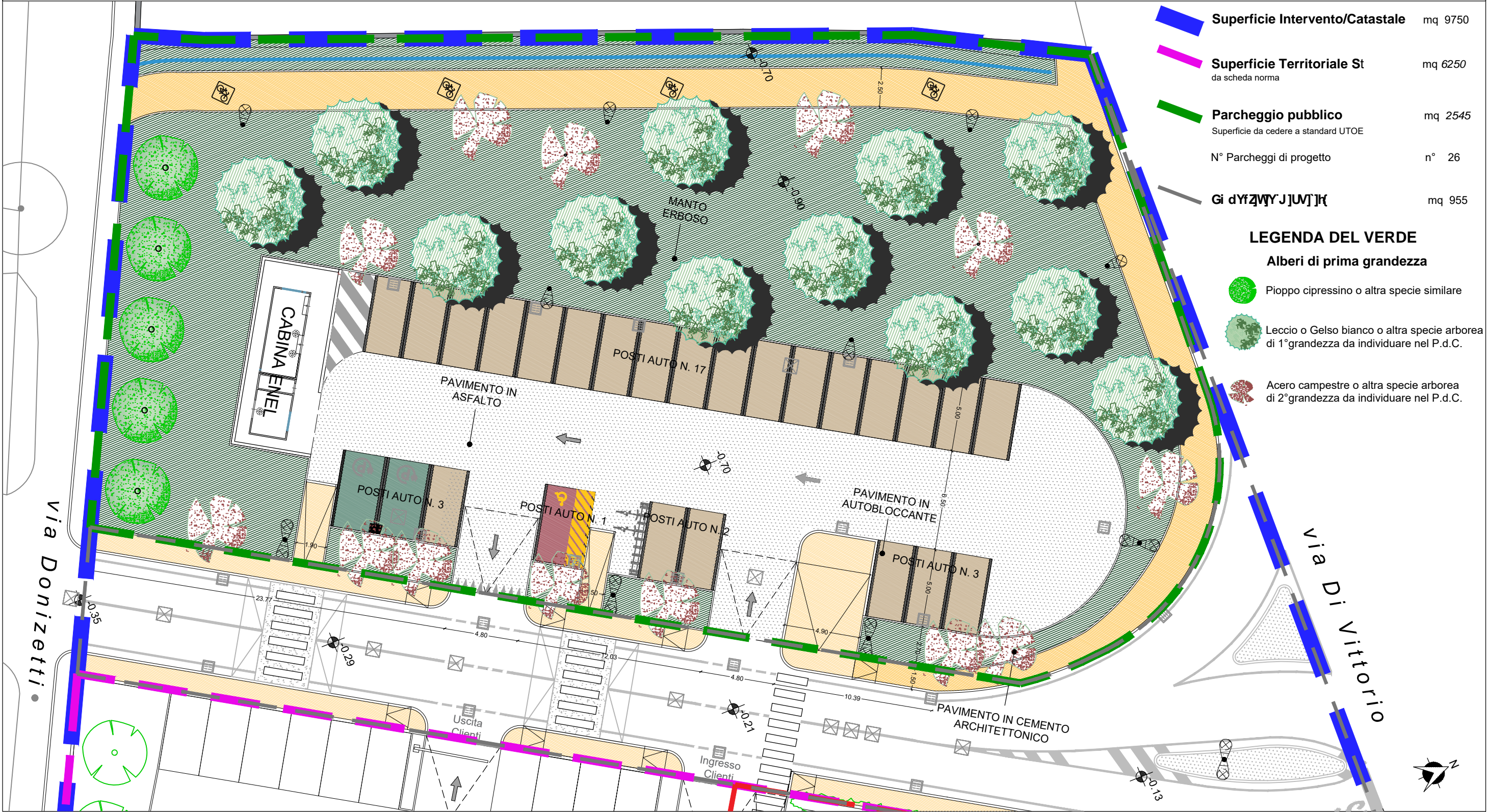
OPERE PUBBLICHE - CONDIZIONI DI TRASFORMAZIONE

SCHEDA NORMA:

	SUPERFICIE DA CEDERE A STANDARD	mq	2638 (da scheda norma)
		mq	2545 (da progetto)
	da adibire al 60% a verde	mq	1527
	da adibire al 40% a parcheggio	mq	1018
	Area a Verde	mq	1612 (63%)
	Area a Parcheggio	mq	933 (37%)



Tav. 11A - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL COMPARTO
PLANIMETRIA DI DETTAGLIO
1:250



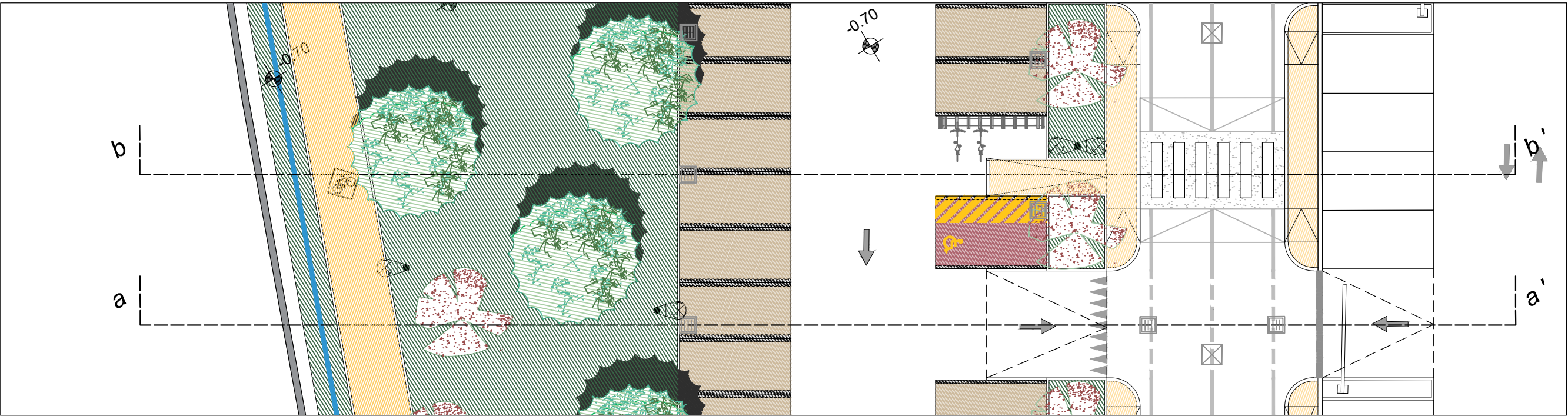
<div></div>	Superficie Intervento/Catastale	mq 9750
<div></div>	Superficie Territoriale St da scheda norma	mq 6250
<div></div>	Parcheggio pubblico Superficie da cedere a standard UTOE	mq 2545
	N° Parcheggi di progetto	n° 26
<div></div>	Giardino	mq 955

LEGENDA DEL VERDE

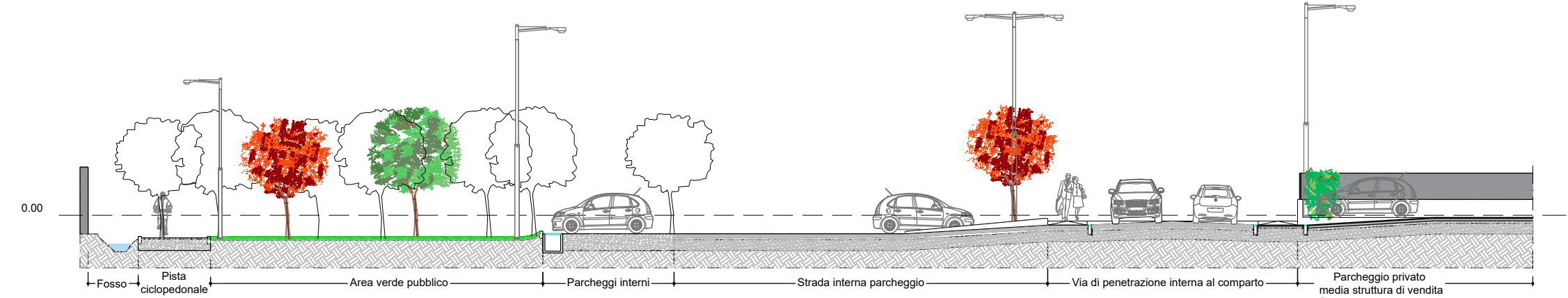
Alberi di prima grandezza

- Pioppo cipressino o altra specie simile
- Leccio o Gelso bianco o altra specie arborea di 1° grandezza da individuare nel P.d.C.
- Acero campestre o altra specie arborea di 2° grandezza da individuare nel P.d.C.

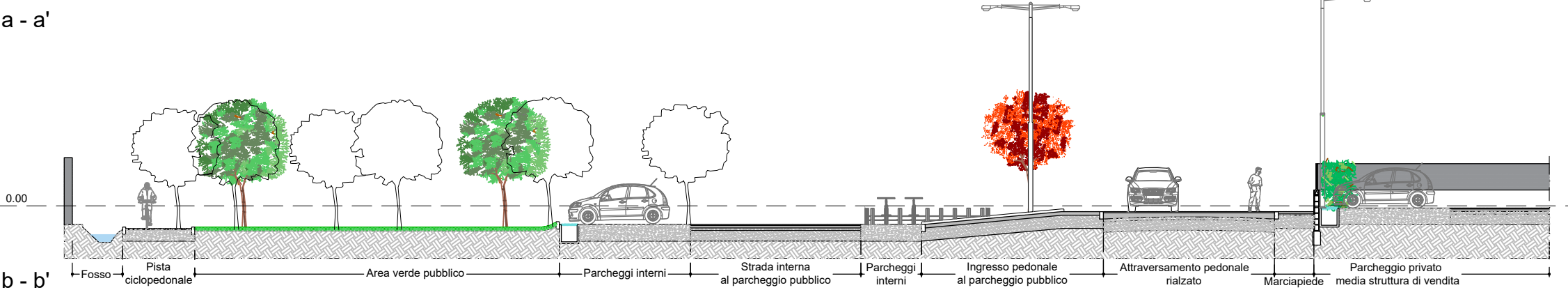
TAV. 11B - SEZIONI TIPOLOGICHE OPERE DI URBANIZZAZIONE
PLANIMETRIA E SEZIONI
SCALA 1:200

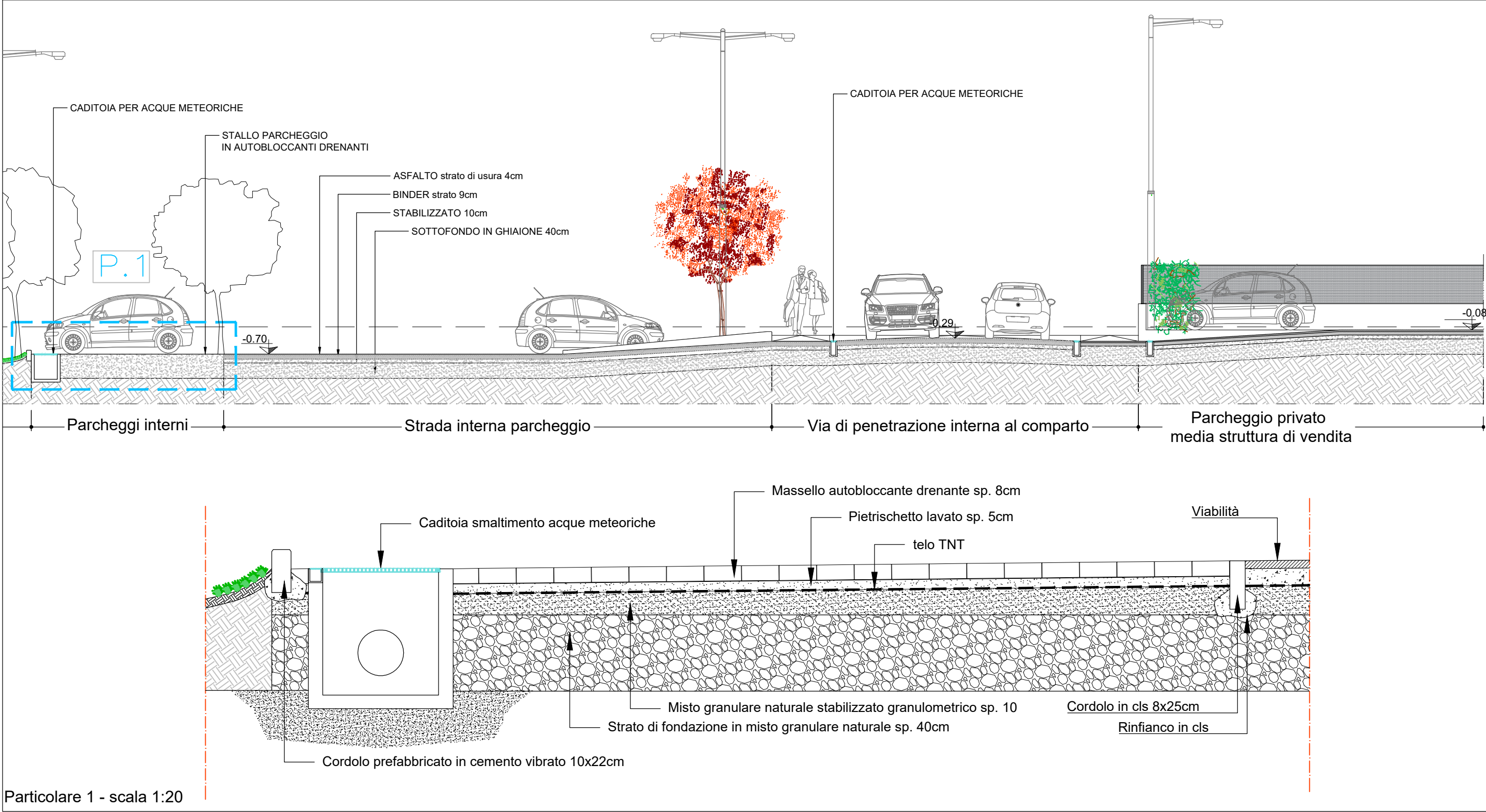


Sezione a - a'



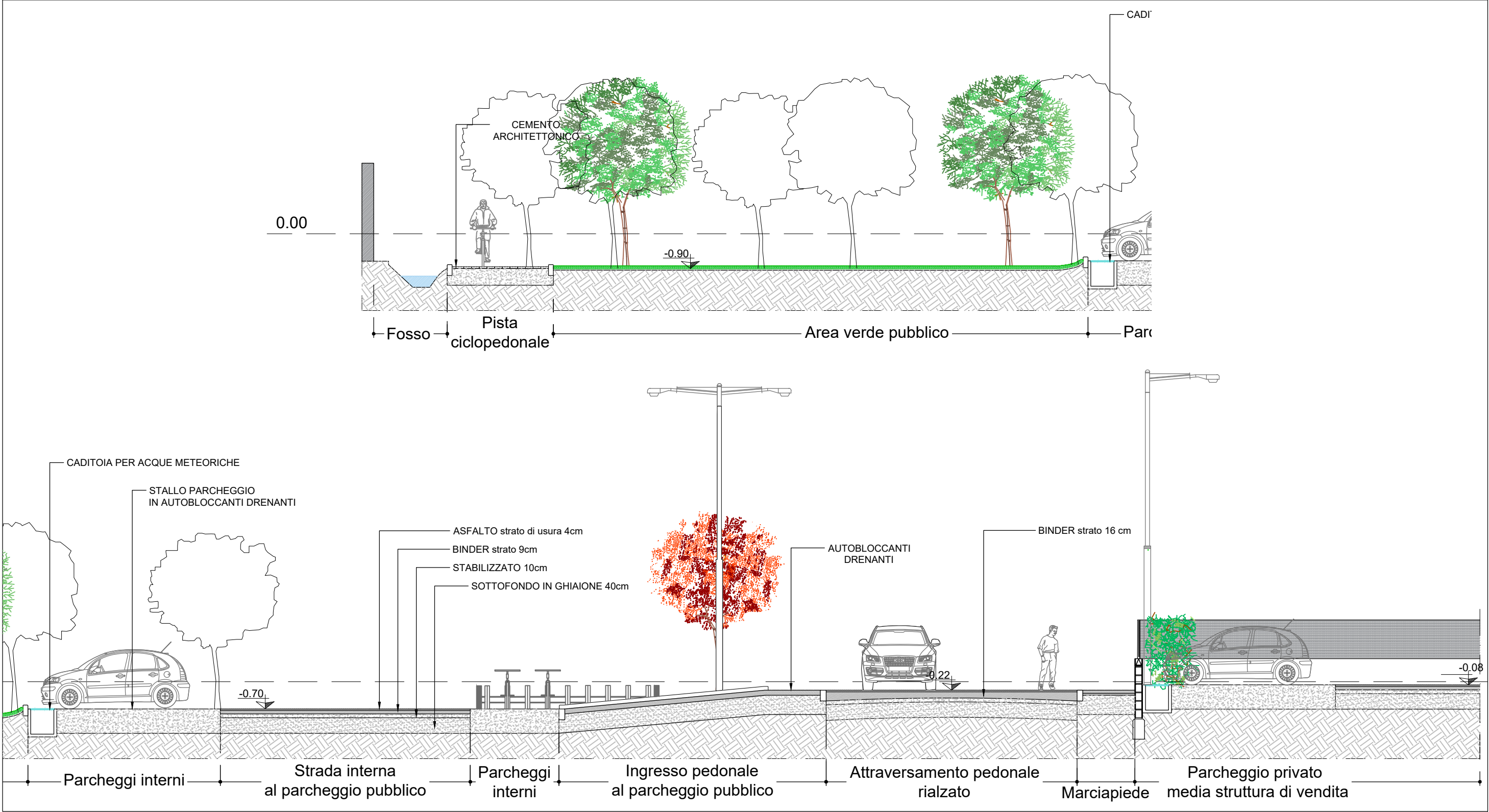
Sezione b - b'



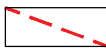






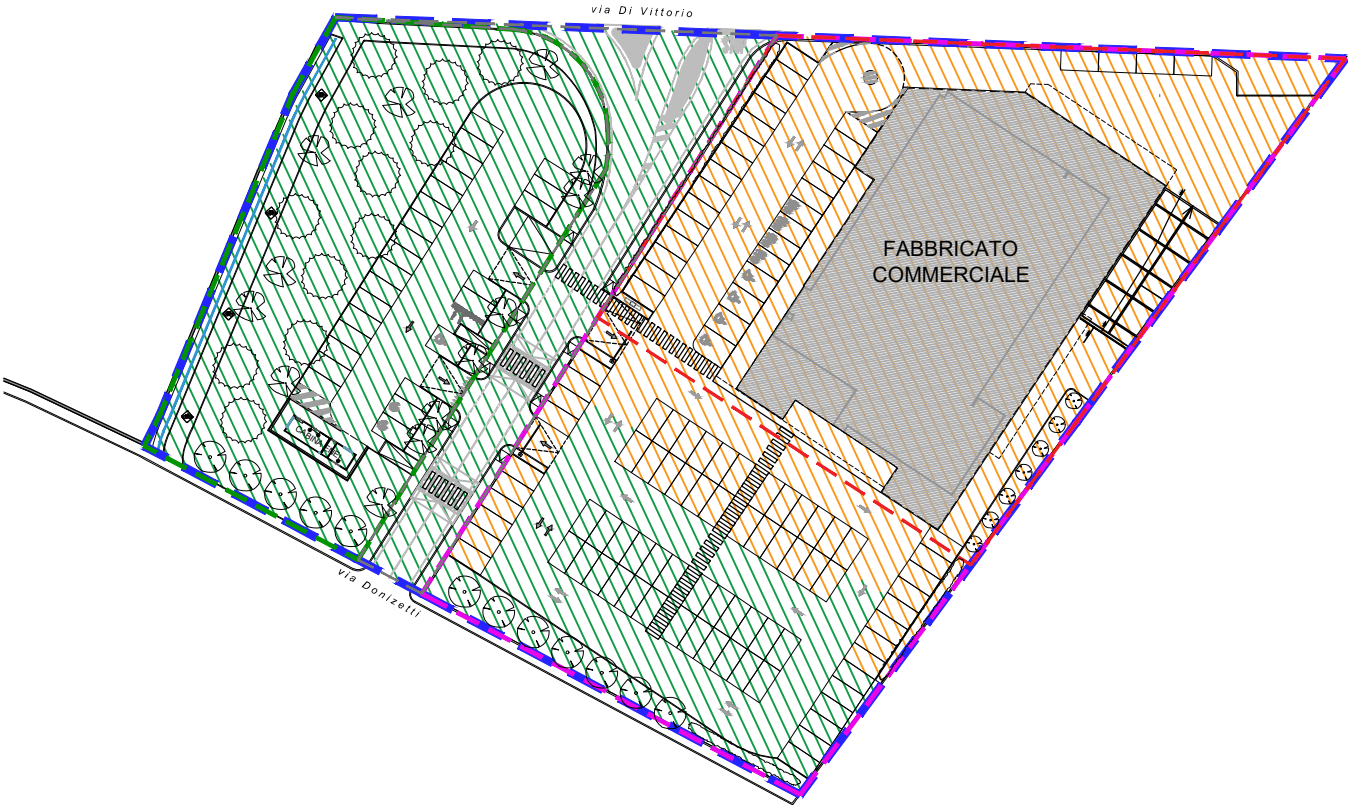


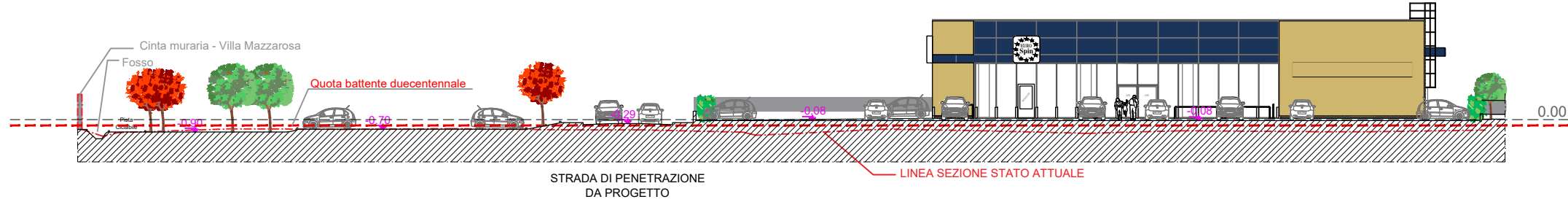
Particolare 1 - scala 1:20

TAV. 11D - PARTICOLARI COSTRUTTIVI PERCORSI PEDONALI
SEZIONE b-b'
SCALA 1:100

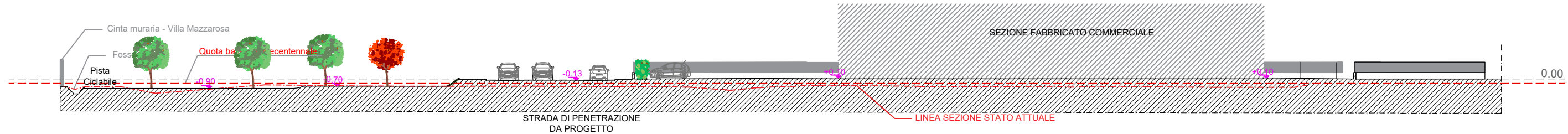


	Superficie Intervento/Catastale	mq	9750
	Superficie Territoriale St da scheda norma	mq	6250
	Superficie Fondiaria	mq	3900
	Superficie da cedere a standard UTOE da scheda norma	mq	2545
	Superficie Viabilità	mq	955
	Area privata destinata alla nuova edificazione		
	Area privata destinata alla realizzazione di attrezzature pubbliche		

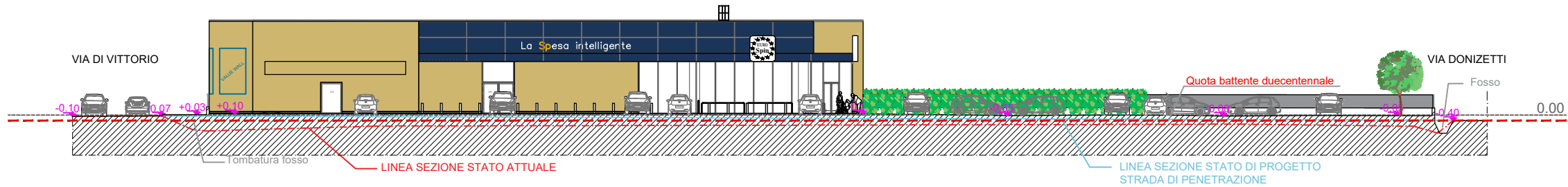




Sezione A - A'

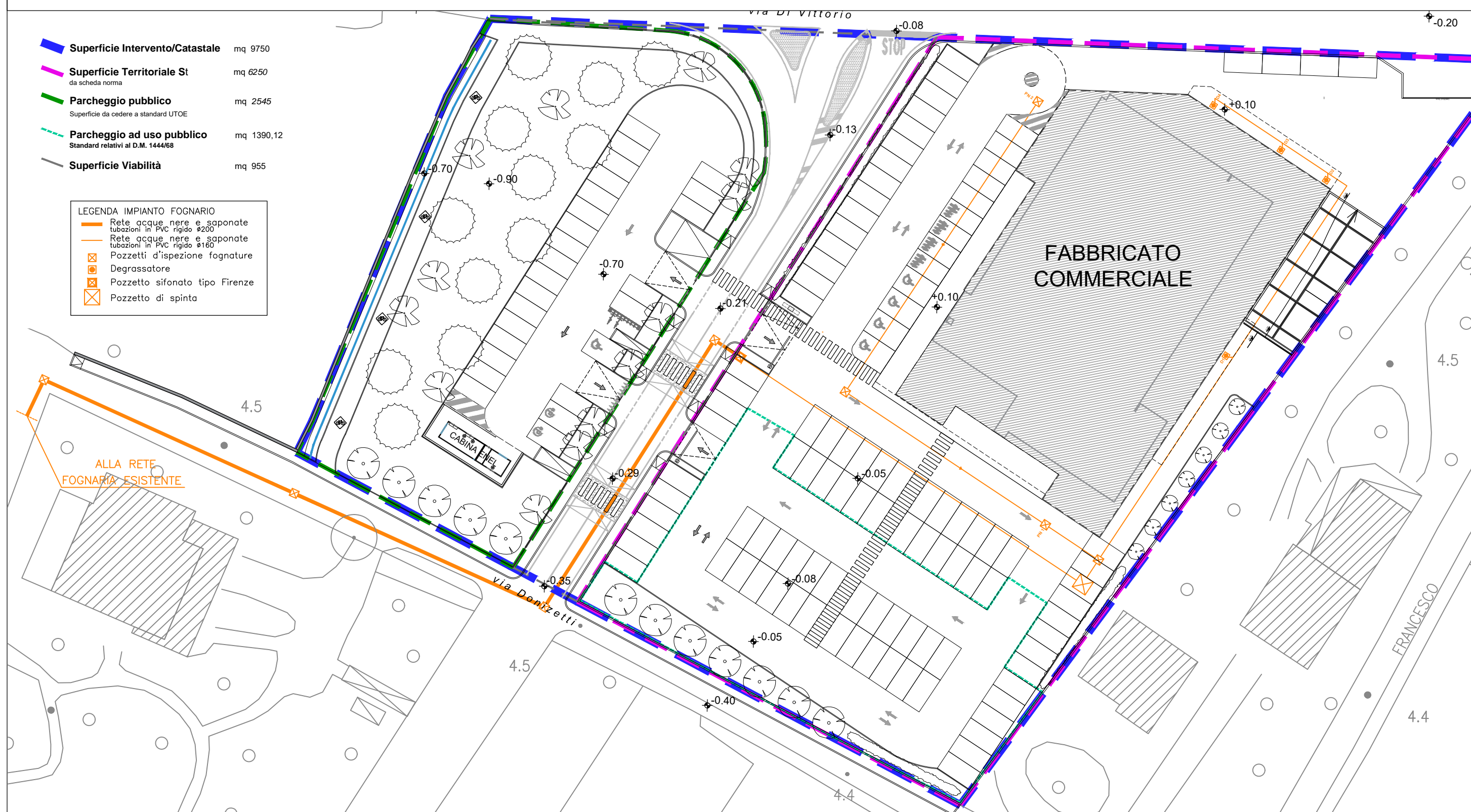


Sezione B - B'

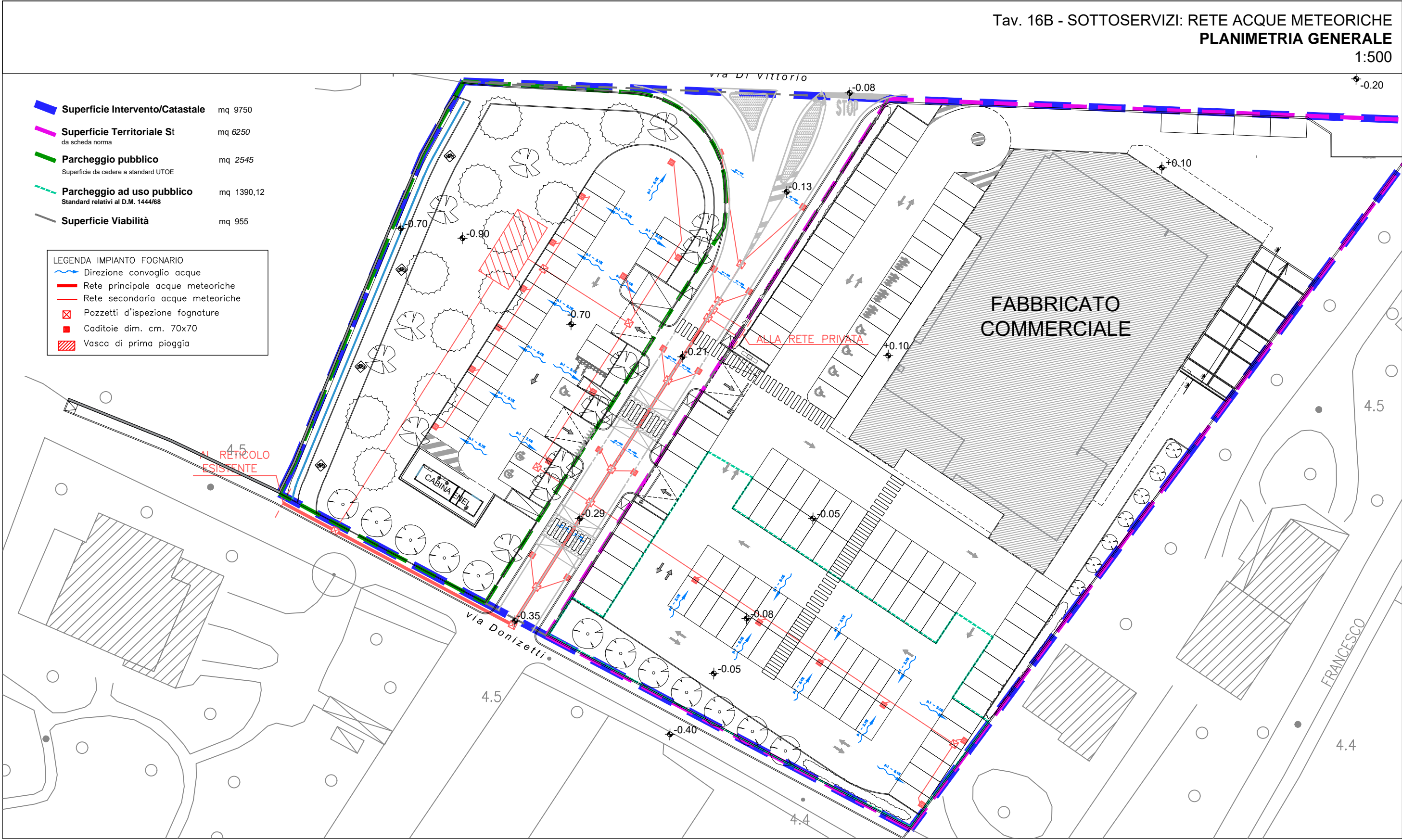


Sezione C - C'

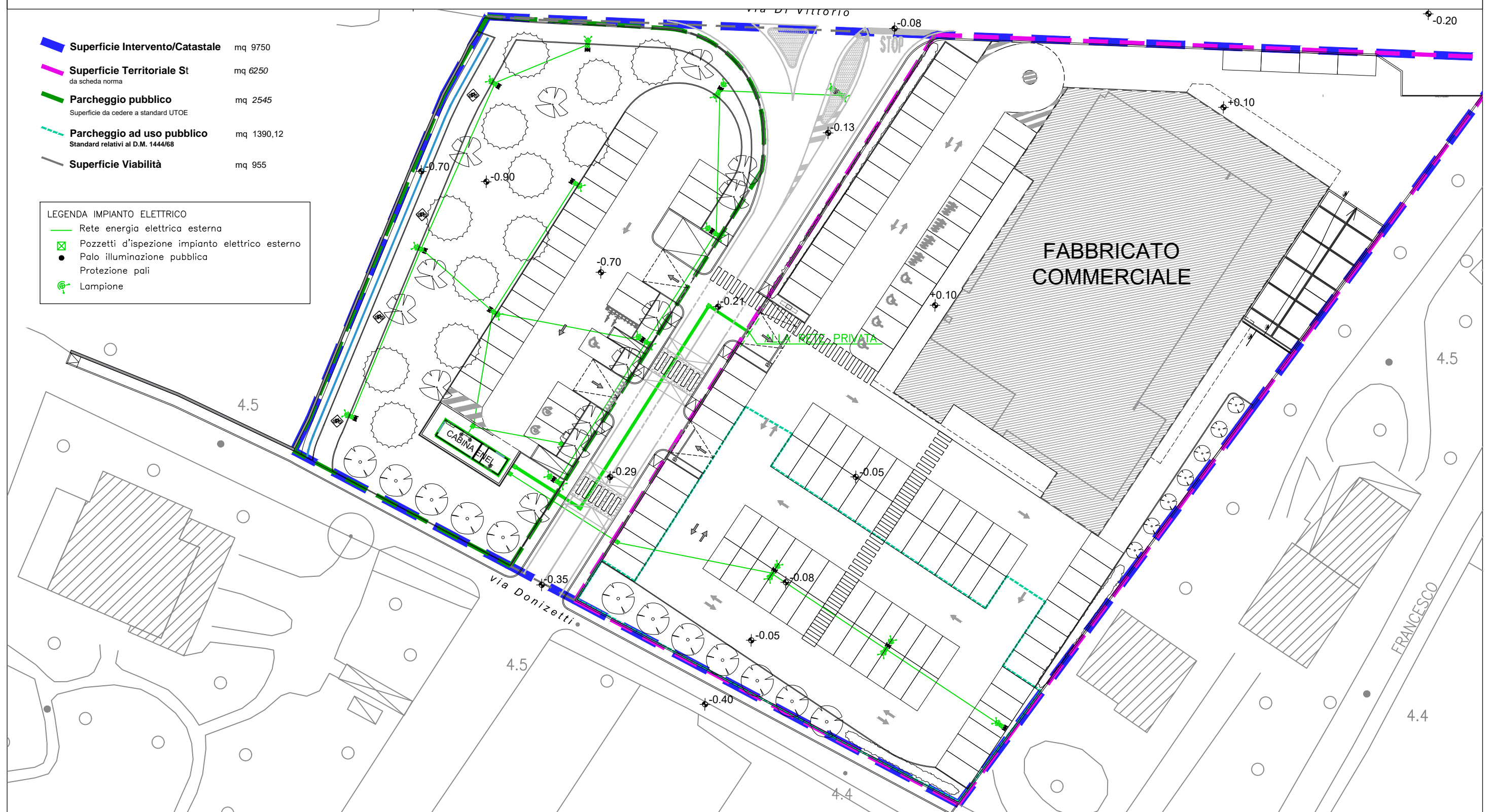
Tav. 16A - SOTTOSERVIZI: RETE AQUE NERE
PLANIMETRIA GENERALE
1:500



Tav. 16B - SOTTOSERVIZI: RETE ACQUE METEORICHE
PLANIMETRIA GENERALE
1:500



Tav. 16C - SOTTOSERVIZI: IMPIANTO ELETTRICO
PLANIMETRIA GENERALE
1:500



Tav. 16D - SOTTOSERVIZI: IMPIANTO IDRICO
PLANIMETRIA GENERALE
1:500

