



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

RELAZIONE TECNICA-DESCRITTIVA

INDICE

01. INTRODUZIONE.....	2
02. DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE E PARAMETRI DI RIFERIMENTO	3
03. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI E VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI	4
PARAMETRI URBANISTICI.....	4
DOTAZIONI DI SPAZI A PARCHEGGIO	5
04. MISURE DI MITIGAZIONE.....	7
SCHEDA NORMA UTOE N.33 – LA FONTINA.....	7
ART. 42 DELLE NTA DEL POC VIGENTE	7
05. MITIGAZIONE DELL'AREA CARICO/SCARICO.....	9
06. INDICAZIONE VALUTAZIONE PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA	10

01. INTRODUZIONE

La presente relazione illustra, in termini generali, i contenuti del Procedimento Progetto Unitario Convenzionato (PUC) per il Comparto 3PP UTOE 33 – La Fontina disciplinato dalla specifica Scheda Norma al fine di dimostrarne la fattibilità e piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale.

L'area interessata dal PUC è una porzione di terreno nel Comune di San Giuliano Terme, lungo Via Fabbricone di Pontecorvo in località La Fontina con un andamento pressoché pianeggiante tipico dei territori di bonifica, costituito da una fitta e variegata rete di scolo (scoline, fosse campestri e capifossi) ed è attualmente ineditata.

È 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 presentato dalla Società SADIEMA srl, come illustrato dagli elaborati grafici allegati, prevederà l'articolazione di tre fabbricati di cui due medie strutture di vendita e un punto ristorazione.

Gli accessi carrabili saranno due, uno a SUD ed uno a NORD, entrambi da Via Fabbricone Pontecorvo e proseguiranno lungo la strada pubblica prevista all'interno del Comparto; in corrispondenza dell'accesso a sud sarà prevista una rotatoria con gli obiettivi legati al traffico che presumibilmente verrà generato dalle attività di nuovo insediamento.

Il primo obiettivo riguarda la sicurezza stradale, che la soluzione a rotatoria sarebbe notoriamente in grado di garantire in misura maggiore di qualsiasi altra soluzione alternativa a raso, per minor numero di punti di conflitto ed efficacia nella moderazione delle velocità (vedi Relazione *"Analisi di fattibilità di un incrocio a rotatoria tra la viabilità di accesso al nuovo parco commerciale e via Fabbricone-Pontecorvo"*).

La stima del traffico generato dalle attività di previsto insediamento è già stata effettuata e presentata a suo tempo quale contributo specialistico richiesto dal Comune di San Giuliano Terme per la Conferenza di co-pianificazione per il Piano Operativo Comunale (*Allegato alla documentazione di verifiche richieste secondo le disposizioni art. 26 Legge Regionale Toscana n.65/2014 – rich. Sadiema srl*).

02. DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

Il vigente strumento urbanistico regola l'area in oggetto attraverso una specifica Scheda Norma del comparto n. 3 "UTOE N.33 – LA FONTINA" prevedendo quale destinazione urbanistica del comparto, una zona D4 con la realizzazione di zone produttive di riqualificazione e di nuova realizzazione, autonome rispetto agli insediamenti urbani.

I relativi parametri sono esplicitati nella Variante al POC - Comparto 3 UTOE 33 La Fontina Artigianale approvata con Delibera n.75 del 30/11/2021.

In particolare, la disciplina vigente, prevede i seguenti parametri dimensionali generali:

- Superficie territoriale: 21.470,00 mq
- Superficie fondiaria area produttiva: 12.882,00 mq
- Superficie insediabile: 4.100,00 mq
- Superficie di vendita commerciale: 2.500,00 mq
- Superficie di ristorazione: 500,00 mq
- Altezza massima: 7,50 ml
- Superficie a standards: minimo 40% della superficie territoriale

L'art.9bis delle N.T.A. detta le distanze dei fabbricati dal filo stradale della viabilità di comparto che dovrà risultare maggiore od uguale a 5,00 ml (per strade di larghezza inferiore a ml 7), le distanze dai confini di proprietà e dagli spazi pubblici che dovrà risultare maggiore od uguale a 5,00 ml.

03. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI E VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI

Lo schema insediativo prevederà la suddivisione in tre UMI:

UMI 1: verde pubblico, parcheggio pubblico e viabilità pubblica interna al Comparto;

UMI 2: un edificio a destinazione Alimentare;

UMI 3: un fabbricato ad uso Non Alimentare e uno ad uso Ristorazione.

Le dotazioni di spazi pubblici di verde e parcheggio da cedere al Comune, ai sensi del DM 1444/68, sono localizzati principalmente nella parte SUD e OVEST del comparto e direttamente accessibili dalla nuova viabilità di comparto anch'essa da cedere al Comune.

L'attività edificatoria è subordinata alla stipula di una convenzione fra i privati ed il Comune onde coordinare e disciplinare gli interventi sui lotti privati, la previa cessione degli spazi pubblici, gli scomputi, i conguagli etc.

UMI 2 e UMI 3 sono corrispondenti alle aree destinate alla realizzazione degli edifici e i relativi spazi a standard pertinenziali (relazione e stanziati) previsti sulle aree in disponibilità del soggetto attuatore e saranno oggetto di rilascio di due distinti autonomi titoli edilizi abilitativi.

Il completamento e il collaudo provvisorio delle opere pubbliche previste, (per le quali sarà rilasciato autonomo titolo abilitativo) costituisce condizione essenziale per l'agibilità degli edifici secondo le modalità previste nell'allegata bozza di convenzione.

Le destinazioni d'uso delle attività commerciali da insediare sono compatibili con le destinazioni di zona ammesse dal vigente Strumento Urbanistico.

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

I parametri di progetto risultano essere i seguenti:

- Superficie territoriale: 21.470,00 mq
- Superficie fondiaria area produttiva: 12.076,00 mq < 12.882,00 mq
- Superficie insediabile: 3.915,00 < 4.100,00 mq
- Superficie di vendita commerciale: 2.500,00 mq
- Superficie di ristorazione: 500,00 mq
- Altezza massima: 7,50 ml
- Superficie a standards: 9.394,00 > 8.588,00 mq (40% ST)

DOTAZIONI DI SPAZI A PARCHEGGIO

Negli elaborati grafici allegati sono individuate le dotazioni di spazi a parcheggio attribuite alle singole UMI in base al rispetto dei disposti normativi di cui:

- al DPGR 23/R/2020

- alla Legge 122/89 per la sosta stanziale che prevede 1mq di parcheggi e spazi di manovra ogni 10 mc di edificato.



Il fabbisogno risulta essere il seguente:

UMI 2 (media struttura di vendita)

- Parcheggio privato pertinenziale: 705,00 mq
- Parcheggio privato sosta di relazione: 2.250,00 mq

UMI 3 (media struttura di vendita + superficie di ristorazione)





- Parcheggio privato pertinenziale: 665,00 mq
- Parcheggio privato sosta di relazione: 2.000,00 mq

		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>	

Estratto del Quaderno A3 – “9. Verifica parametri L. 122/89 e 23R/2020”

Il dato relativo agli standards è stato calcolato come sommatoria della dotazione complessiva di verde e parcheggi presenti nell'ambito del comparto. In particolare, i parametri urbanistici da rispettare sono quelli previsti dal D.M. 2/4/1968 art. 5 che individua una dotazione minima di parcheggi e verde pari a 80 mq per ogni 100 mq di superficie utile lorda. Quindi il fabbisogno per l'intero comparto risulta essere il seguente:

- Parcheggio pubblico: 1.640,00 mq
- Verde pubblico: 1.640,00 mq
- Totale fabbisogno Standard: 3.280 mq

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 4.100*80%*50%= 1.640,00 mq	9.394 mq
	Verde Pubblico DM 1444/68	3.383 mq > 1.640 mq 4.100*80%*50%= 1.640,00 mq	
	Viabilità Pubblica	3.473 mq	
	Marciapiede Pubblico	842 mq	

Estratto del Quaderno A3 – “6. Verifica standard (D.M. 1444/68)”

04. MISURE DI MITIGAZIONE

SCHEDA NORMA UTOE N.33 – LA FONTINA

L'area in oggetto, Comparto 3PP UTOE 33 – La Fontina, è compresa all'interno del territorio urbanizzato, come individuato dagli strumenti urbanistici comunali ed è posto in testata all'area produttiva esistente realizzata in forza di un Piano Pubblico per gli Insediamenti Produttivi.

La specifica Scheda Norma che lo disciplina contiene specifiche indicazioni derivanti dal processo di Valutazione Ambientale Strategica e dal processo di conformazione al PIT eseguito per la formazione del POC.

- *Direttrici del sistema insediativo*
- *Viabilità*
- *Coni ottici e assi visuali*
- *Sistema delle acque*
- *Sistema del verde*

Il progetto ha preso avvio dallo studio del contesto cercando di individuare soluzioni in grado di rispondere alle necessità funzionali, di mitigazione e di valorizzazione, del sistema insediativo e paesaggistico. In particolare, le scelte progettuali sono state orientate a:

- *non limitare o occludere le visuali panoramiche, sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;*
- *ricercare allineamenti e con il tessuto edilizio esistente;*
- *conservare le visuali libere;*
- *integrare il sistema di mobilità ciclopedonale;*
- *mitigare la nuova viabilità di previsione e gli edifici in previsione;*
- *progettare in modo adeguato i margini verso il territorio agricolo;*
- *integrare spazi liberi, aree verdi esistenti, fasce di mitigazione a verde del nuovo tracciato della viabilità est-ovest e le aree agricole contermini, anche attraverso la lettura dei segni paesaggistici.*

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla relazione relativa al "Progetto delle aree a verde pubblico e privato".

ART. 42 DELLE NTA DEL POC VIGENTE

Le misure di mitigazione rappresentano le misure che saranno messe in atto per ridurre e compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente.

a) Sistema acqua

Le acque piovane dei tre edifici, intercettate e canalizzate in una rete fognaria dedicata, scaricheranno in n. 3 cisterne di accumulo a scopo

irriguo; il dimensionamento delle cisterne di accumulo ha permesso una riduzione del fabbisogno idrico pro-capite giornaliero maggiore del 30% come da prescrizioni dell'art.63 del REU.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla *"Relazione di calcolo fognature"*.

Per la fognatura nera è previsto l'installazione di un impianto autonomo di depurazione (previo doppio pretrattamento primario con fossa imhoff e filtro percolatore aerobico per 45 A.E.) e successivo scarico in vasca di fitodepurazione collegata alla fognatura meteorica come da *"Parere tecnico di fattibilità da parte di Acque Spa prot. 0040445/22 del 08/07/2022"*.

b) Sistema energia

Il fabbisogno energetico dei tre edifici sarà soddisfatto attraverso l'impiego di energia da fonti rinnovabili tramite l'installazione di un impianto fotovoltaico nel rispetto degli adempimenti al D.Lgs. 28/2011.

Saranno presenti anche pompe di calore che permetteranno di soddisfare gli obblighi previsti dall'Allegato 3 D.Lgs 28/2011 (Art.2 Allegato 3 D.Lgs 28/2011 *"Gli obblighi di cui al comma 1 non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica, la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento"*).

c) Sistema suolo e sottosuolo

Saranno adottate misure atte a favorire l'azione drenante e la protezione del suolo da fenomeni meteorici eccessivi attraverso l'uso di materiali drenanti da impiegare nella realizzazione delle pavimentazioni delle aree a parcheggio e tramite la sistemazione a verde della superficie permeabile di pertinenza degli edifici.

d) Sistema radiazioni non ionizzanti

Le cabine elettriche di consegna di nuova realizzazione rispetteranno la distanza minima non inferiore a m. 3,00 dagli edifici e/o dai locali ove sia consentita la permanenza non inferiore alle 4 ore.

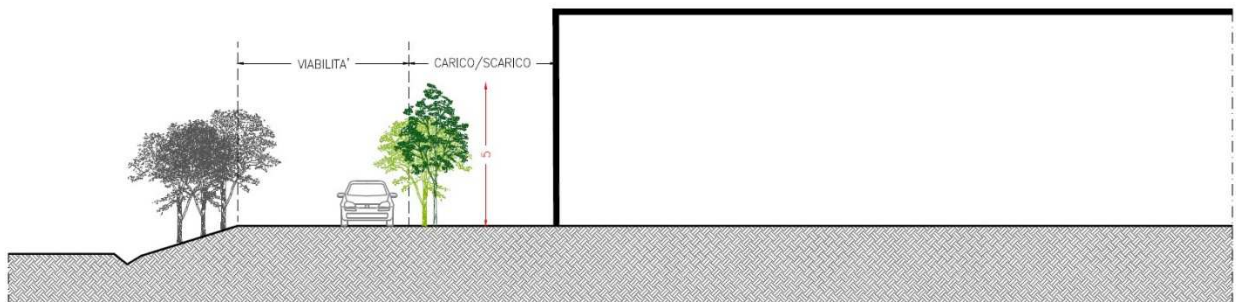
05. MITIGAZIONE DELL'AREA CARICO/SCARICO

Lo schema insediativo prevederà l'orientamento delle facciate principali con gli ingressi a sud-ovest con conseguente localizzazione delle aree di carico/scarico nei retri fabbricati a nord-est, luoghi visivamente non impattanti e quindi meno visibili.

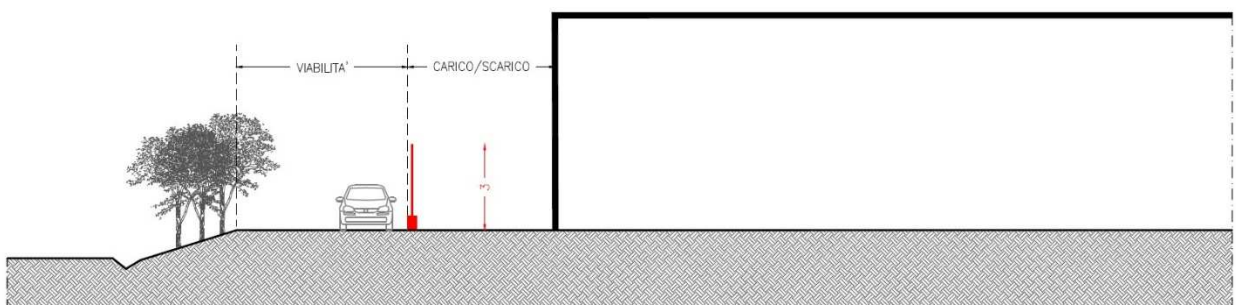
L'area carico scarico si affaccerà direttamente sulla viabilità principale di Comparto, quindi, sarà necessario prevedere la mitigazione dell'area carico/scarico.

La scelta progettuale è stata orientata verso due possibili soluzioni:

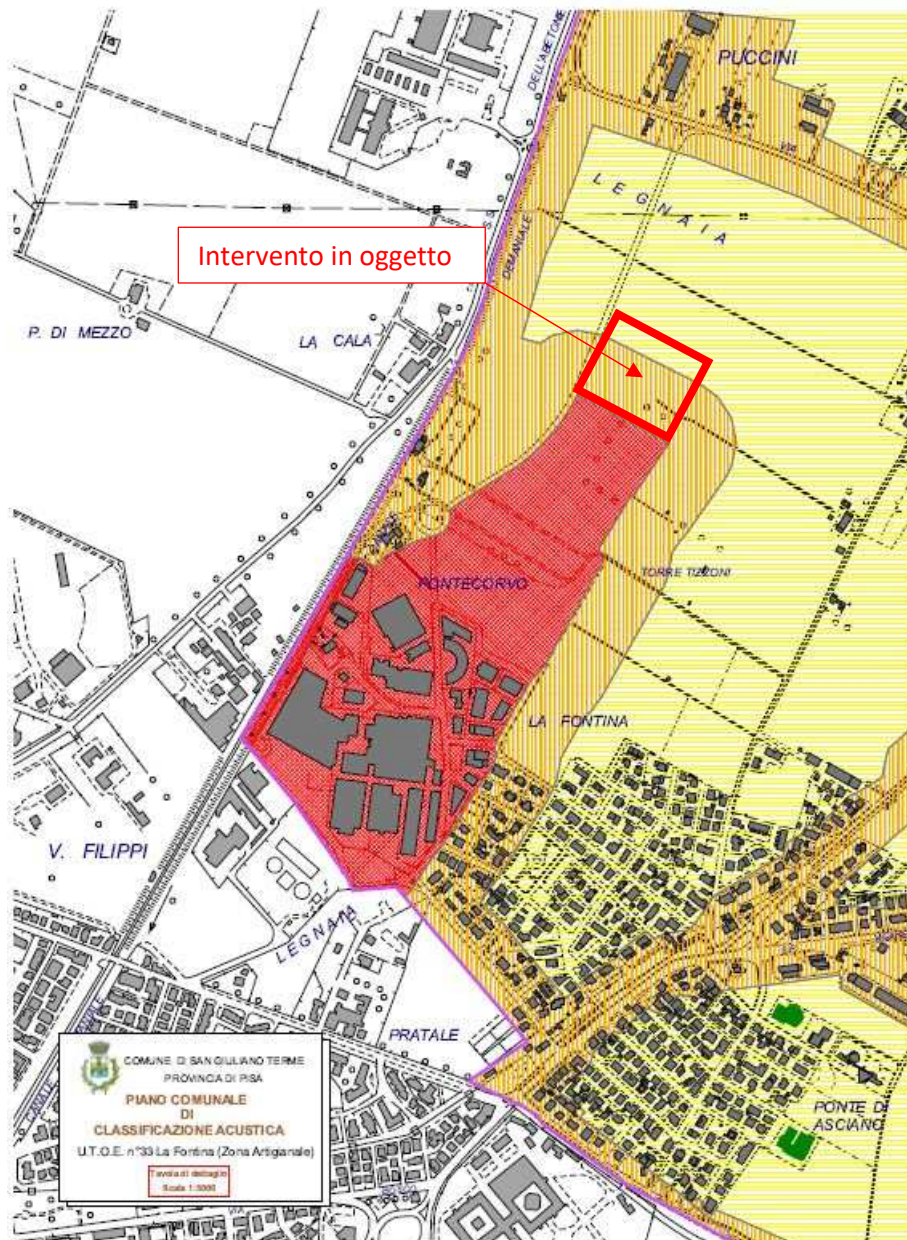
01) barriera vegetale composta da arbusti e alberi ad alto fusto al fine di mascherare l'impatto visivo da terra fino ad almeno 5m.



02) recinzione costituita da un cordolo in c.a. di altezza fuori terra 50 cm e recinzione modulare in pannelli di filo zincato elettrosaldato di altezza 250 cm.



06. INDICAZIONE VALUTAZIONE PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA



In merito al piano di zonizzazione acustica, l'intervento risulta compatibile con l'attuale classificazione acustica del Comune di San Giuliano Terme.

L'area in oggetto, posta a nord della contigua zona artigianale della Fontina (classe V) infatti, ricade in parte nella fascia d'influenza di classe IV – "Aree di intensa attività umana, le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie" ed in parte nella classe III – "Aree di tipo misto. Aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di

attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici".

Le attività in previsione, a prevalente carattere commerciale, rispetteranno i limiti imposti dalla zonizzazione acustica comunale. Si rimanda per maggiori dettagli alla relazione tecnica di impatto acustico che sarà redatta in fase di avvio delle attività.

I tecnici

Arch. Fabrizio Cerrai

Geom. Gianluca Pistelli