



COMUNE DI SAN GIULIANO

Provincia di Pisa

Progetto Unitario Convenzionato

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

COMPARTO 118

UTOE/SISTEMA AMBIENTALE CARRAIA

Via Ferruccio Giovannini S.N.C., località Carraia.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROPRIETA':

PAMPALONI ENZO, nato a PISA il 21/04/1959, codice fiscale PMPNZE59D21G702N
via di Cisanello n. 28 SAN GIULIANO TERME 56017-PISA (...).

PROGETTO :

Arch. David Leonini.

Via Concino Concini. n. 36. (52028) Terranuova Bracciolini

Tel. 3356926609 /0559199006. E.mail: arch.david.leonini@hotmail.it

COMMITTENTE:

GI.OIL SRL

Via Simone Martini 136 –ROMA -

E.mail: guido.corona@tiscali.it

COLLABORATORI

Geol. Dott. NICOLA D'UBALDO

Via Ripavecchia . n. 29, Città della pieve (PG)

Tel. 3382417768 E.mail: nicola.dubaldo@gmail.com

Premessa:

Le presenti norme tecniche di attuazione sono di corredo agli elaborati tecnici del progetto unitario convenzionato del comparto n.°118 in Loc. Carraia .

Il Progetto Unitario Convenzionato di iniziativa privata descritto nelle norme della "SCHEDA NORMA DEL COMPARTO N.118" per l'Area rappresentata da MQ.6980/ (7000 mq catastali) in zona omogenea "E" destinata ad impianto di Distribuzione Carburanti, attua le previsioni dello strumento urbanistico Comunale Recentemente Approvato nel Settembre 2020.

L'area di Intervento è contraddistinta dalla Particella catastale n.° 392 del NCT del Comune di San Giuliano Terme al foglio 91 .

Attualmente la distinzione catastale attuale è ad orto intensivo annessa alla destinazione di vivaio adiacente appartenente alla stessa proprietà.

Ai fini della realizzazione dell'intervento dovranno essere osservate le seguenti N.T.A. di corredo agli elaborati tecnici del PUC.

Gli elaborati tecnici del progetto unitario, sono dimostrativi della potenzialità edificatoria del lotto e costituiscono una verifica della destinazione e degli standard urbanistici di corredo alle attività consentite in base alla potenzialità edificatoria ammessa dai parametri della scheda generale di P.O.

Gli stessi elaborati tecnici, non sono vincolanti per l'assetto distributivo dell'impianto carburanti e per le dotazioni e per gli aspetti edilizi dei manufatti.

Gli stessi individuano le aree destinabili a standard in base allo sfruttamento della massima superficie utile lorda consentita dal P.O.

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

Art. 1 :PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

- .St= 7000 mq
- .Sc= 1200 mq
- .H max= H max utile prevista per gli impianti di distribuzione carburanti (gli impianti e le attrezzature tecnologiche sono libere)
- .Hmax= H max utile prevista per gli edifici annessi all'attività di distribuzione carburanti mt. 7.00 o due piani furi terra
- .Superficie a verde minima : pari al 30% della superficie totale (2100 mq circa)
- .SuL prevista = 300 mq
- Distanze dai confini non inferiori a 5 m.

Art. 2 – DESTINAZIONI D'USO ATTIVITA' E SERVIZI INTEGRATIVI

1)Sull'area sono consentite le seguenti tipologie di dotazioni :

a)Stazione di servizio: impianto costituito da uno o più apparecchi a semplice, doppia o multipla erogazione dei carburanti con relativi serbatoi e comprendente locali per lavaggio e/o grassaggio e/o altri servizi all'autoveicolo; nonché fornita di servizi igienici ed eventualmente di altri servizi accessori per l'automobilista.

b)Stazione di rifornimento: costituita da uno o più apparecchi a semplice doppia o multipla erogazione di carburante con relativi serbatoi che dispone, oltre che di servizi igienici, anche di attrezzature per servizi accessori vari, esclusi locali per lavaggio e/o grassaggio e/o altri servizi all'autoveicolo.

c)Chiosco Carburanti: costituito da uno o più apparecchi a semplice, doppia o multipla erogazione di carburante con relativi serbatoi, nonché da un locale adibito esclusivamente al ricovero del personale addetto ed eventualmente all'esposizione di lubrificanti o altri prodotti e accessori per autoveicoli, oltre che ai servizi igienici.

d) È inoltre ammessa la presenza di edicole, servizi bancari, bar, punti ristoro o altri esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto delle normative regionali sugli esercizi commerciali ed a esclusivo servizio dell'impianto ai sensi della L.R. 62/2018.

L'impianto di distribuzione di carburanti può dotarsi di dispositivi self-service pre e post pagamento.

2. Negli impianti può essere esercitata:

a) l'attività di vendita al dettaglio previo possesso del relativo titolo abilitativo;

b) l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi dell'articolo 53, comma 1, lettera b) della LR 62/2018;

c) l'attività di vendita della stampa quotidiana e periodica, previa SCIA da presentare al SUAP competente per territorio;

d) l'attività di vendita di tabacchi, lotterie e altre attività simili nel rispetto della normativa vigente;

e) la vendita di ogni altro bene e servizio, nel rispetto della vigente normativa relativa al bene e al servizio posto in vendita.

3. I titoli abilitativi per le attività di cui al comma 2, lettere b) e c), non possono essere ceduti separatamente dalla titolarità dell'autorizzazione per l'attività di installazione ed esercizio di impianti come da L.R. 62/2018.

4. L'impianto può offrire servizi integrativi all'automobile e all'automobilista, quali, a titolo esemplificativo: officina meccanica, elettrauto, gommista, lavaggio, servizi di lubrificazione, servizi informativi di interesse generale e turistico, aree attrezzate per

camper, servizi igienici di uso pubblico, fax, fotocopie, punto telefonico pubblico, bancomat, internet point.

5. Nel caso di attività commerciali queste devono avere una superficie SUL non superiore a 300 mq .

Art.3)SUPERFICI MINIME

Sull'area non sono previste superfici minime di dotazioni a piazzale per la realizzazione del punto vendita.

I locali destinati alla presenza di persone dovranno rispettare i requisiti descritti dal D.M. 1975

Art.4) DISTANZE DALLA SEDE STRADALE

Al di fuori del centro abitato, perimetrato ai sensi del codice della strada e per tutte le tipologie d'impianto di distribuzione, le costruzioni che non siano pensiline o le isole per l'alloggiamento delle pompe di distribuzione o impianti appositamente dedicati all'area di servizio, o il chiosco gestore, son devono interessare la fascia di rispetto stradale.

Fanno eccezione al precedente comma le attività pertinenti alla stazione di servizio quali bar o edifici regolamentati da apposita convenzione sottoscritta con l'ente proprietario della strada.

In ogni caso la distanza minima ammessa per tali edifici dal confine catastale dell'area demaniale è 10,00 mt.

Art.5)REGIMAZIONE DELLE ACQUE

il sistema di regimazione delle acque meteoriche e dei reflui dovrà soddisfare le seguenti caratteristiche:

a)le acque meteoriche della zona di sosta delle autocisterne di rifornimento dell'impianto e le aree di rifornimento dei veicoli e di piazzale, devono essere convogliate in un sistema di canalizzazioni fino ad un pozzetto di sedimentazione, dissabbiatore e in un separatore di oli opportunamente dimensionati secondo il Regolamento Regionale per la gestione delle AMD -AMPP; l'allacciamento al sistema di depurazione o alla pubblica fognatura può avvenire a valle di quest'ultimo secondo il regolamento .

b)le acque di scarico degli eventuali autolavaggi presenti devono essere convogliate in un pozzetto dissabbiatore e in un separatore di oli opportunamente dimensionati, dovranno essere inoltre previsti trattamenti di abbattimento dei tensioattivi e delle cere asciuganti, anch'essi dimensionati in relazione al numero di lavaggi effettuati.

c)le acque di scarico delle eventuali autofficine presenti devono essere convogliate in un pozzetto dissabbiatore e in un separatore di oli opportunamente dimensionati; qualora sia previsto il lavaggio dei motori con solventi dovrà essere previsto l'abbattimento delle emulsioni oleose tramite un trattamento chimico-fisico od altro trattamento equivalente.

d) Per gli scarichi dei servizi igienici e gli scarichi degli eventuali bar e/o ristoranti, sono fatte salve le indicazioni del vigente "Regolamento per il servizio di fognatura" ed in caso di assenza o impossibilità di allaccio alla fognatura è consentito lo scarico a suolo in Tab. IV. Previo utilizzo di impianti di depurazione.

Art.6) VIABILITA'

1) La separazione fisica tra area di impianto e carreggiata stradale /pista ciclabile priva di marciapiede deve essere realizzata mediante la costruzione di un'aiuola spartitraffico avente le seguenti caratteristiche:

2) distanza minima di m 2 dalla carreggiata stradale e profondità minima di cm 80, realizzata mediante cordonatura di altezza non superiore a cm 20.

Art.7) ACCESSI

a) Le distanze degli accessi da dossi, curve, intersezioni, impianti semaforici e altri accessi devono essere conformi a quanto previsto dal Codice D.S. e dal D.M. 19/4/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" in ogni caso non inferiore a 95 mt. dalle intersezione se fuori del centro abitato.

b) La lunghezza minima del fronte impianto è di 60 ml suddivisa in due accessi ed aiuola spartitraffico che attestano sulla viabilità principale attraversando la pista ciclabile. Sono consentiti standard dimensionali superiori. Gli accessi sono monodirezionali, uno esclusivamente di ingresso e uno esclusivamente di uscita dall'area di servizio.

c) Sugli accessi deve essere, in ogni caso, garantita una distanza di visuale libera almeno pari alla distanza di visibilità per l'arresto da calcolarsi sulla viabilità principale in relazione alla velocità massima di progetto della strada.

Tale visibilità dovrà assicurare la mutua visibilità tra i veicoli in transito e quelli in ingresso/uscita dall'area carburanti. I triangoli di visibilità dovranno pertanto essere sgombri da tutti gli ostacoli che limitano la stessa visibilità al di sotto di quella minima per l'arresto eliminando ogni vegetazione posta a distanza di 95 mt dall'uscita.

Nel caso di carenza di visibilità dovrà essere eliminata l'aiuola di separazione tra la pista ciclabile e l'impianto carburanti per l'intero fronte dell'impianto carburanti.

ART. 8) ALBERATURE E PIANTAGIONI

L'intervento dovrà prevedere la contestuale messa dimora di Alberature sempreverdi e piantagioni nelle aree a verde pertinenti l'impianto, lungo i confini, in modo da assicurare una schermatura dell'intervento sul retro e ai lati del lotto.

La densità edilizia delle alberature dovrà essere 1 ogni 10 mt lungo i confini laterali e distaccati dai confini stessi alla distanza di legge prevista del C.C. a secondo il tipo di essenza autoctona.

Il numero totale di piante da mettere a dimora è previsto in 20 esemplari giovani.

ART. 9) INSEGNE DI ESERCIZIO

Fuori dai centri abitati può essere autorizzata la collocazione, per il senso di marcia, di una sola insegna di esercizio. Le insegne di esercizio di cui sopra sono collocate nel rispetto delle distanze delle norme di cui ai c. 2, 3 e 4, dell'art. 51.

L'impianto potrà essere dotato di totem pubblicitario, prezzi e di totem di insegna metano e gpl disposti su palo a 4,50 ml dalla carreggiata.

La pensilina potrà essere dotata di preziosi luminosi presso gli erogatori.

ART. 10) TIPI EDILIZI E FINITURE DEGLI EDIFICI

Gli edifici destinati all'attività dovranno essere dotati di servizio idoneo per disabili oltre ai requisiti dimensionali minime per i luoghi di lavoro.

Gli stessi potranno essere in tecnica costruttiva tradizionale o in acciaio e vetro con tamponature in pannelli sandwich in metallo faccia vista o intonacabili.

Le superfici vetrate delle aperture potranno essere protette da frangisole aggettanti rispetto alle facciate in modo da ridurre gli effetti di un irraggiamento diretto degli ambienti.

Gli stessi dovranno prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per il 50% del fabbisogno energetico per il riscaldamento e la produzione di ACS tramite l'installazione di pannelli fotovoltaici o collettori solari.

ART. 11) AREA DI INTERVENTO-COMPENSAZIONE SOTTRAZIONE DI VOLUMI AL TRANSITO DELLE ACQUE.

Al fine di consentire il transito delle acque superficiali in direzione NORD-SUD dovrà essere assicurato il passaggio delle acque in direzione delle tubazioni fonsider che attraversano via Ferruccio Giovannini tramite un tratto di tubazione fonsider interrata che dovrà correre parallela alla strada di via Ferruccio Giovannini di diametro almeno 1 mt tale da assicurare continuità al canale di raccolta delle acque superficiali esistente di sezione 0,5 * 0,3 ml /h.

L'invarianza idraulica oltre ad essere assicurata dalla conservazione di aree libere prive di opere, potrà essere attuata anche tramite la realizzazione di volumi vuoti all'interno del rilevato o tramite rilevato drenante.

Gli allegati tecnici del PUC definiscono alcuni tipi delle opere necessarie compensative per realizzare un piazzale in rilevato di mq.5520 mq lasciando residuali per il transito di acque e compensazione dei volumi mq 1350 di area libera a verde per uno scavo di profondità di 70 cm nel punto più basso.

ART.12)NORME SOVRAORDINATE

L'impianto carburanti dovrà rispettare i disposti della legge Regionale n.°62/2018 Codice del commercio per le dotazioni e servizi.

ART.13 - 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. 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;

4. Debbono, invece, considerarsi come puramente indicativi i seguenti elementi:

- a) tipologia strutturale;
- b) uso dei materiali (purché omogenei sul lotto);
- c) ricorso a pergolati e soluzioni di ombreggianti;
- d) scelte cromatiche.

5. 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 ml 0,60 – si applicano all'area del Progetto Unitario convenzionato le disposizioni previste di aree libere e zone allagabili individuate tramite valutazione del battente idraulico.

6. Al fine di garantire la salubrità delle unità immobiliari in progetto, il piano di calpestio del piano terra sarà rialzato di almeno 100 cm. rispetto all'attuale piano di campagna.

Arch. David Leonini