

studio di architettura


architetto luca lenzini

Viale S.Antioco n° 7, loc. Navacchio - Cascina (PI) - tel 050-760260- fax 050-769635 - e-mail: sviluppo.et@studioprosvi.it

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

PROVINCIA DI PISA

**Progetto Unitario Convenzionato relativo
alla Scheda comparto n°3 U.T.O.E. n°10 "LIMITI"
per la realizzazione di opere pubbliche e di fabbricato
commerciale**

COMMITTENTE: Eurospin Tirrenica S.p.A. in qualità di promissaria acquirente	PROGETTO: Eurospin Tirrenica S.p.A.		
UBICAZIONE: Via di Vittorio, Località Pontasserchio, San Giuliano Terme, (PI)	OGGETTO: Relazione Tecnica Descrittiva, Documentazione Fotografica e Catastale		
PROGETTISTA: Arch. LUCA LENZINI		ALLEGATO: Ai	
DATA: 06/2021			
e			
d			
c	15/06/2021	P.U.C. - PE 557/2020 - Integrazione Spontanea	L.L.
b	15/05/2021	P.U.C. - PE 557/2020 - Richiesta integrazione 01/04/2021	L.L.
a	15/10/2020	P.U.C. - prima emissione	R.F.
VARIANTE	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO

INDICE:

RELAZIONE TECNICA

Ubicazione	2
Descrizione dell'area esistente	3
Descrizione generale dell'intervento	4
Descrizione dell'intervento commerciale	5
Descrizione delle Opere di Urbanizzazione	6
Aree da cedere all'Amm.ne Comunale	7
Verifiche urbanistiche	7
Adeguamento Viabilità	9
Fattibilità idraulica	9
Precisazioni sulle opere di tombatura su Via Donizetti	10
Precisazioni intervento commerciale ai sensi L.R.62/2018 e DPGR23/R/2020	13

ALLEGATO MITIGAZIONE RISCHIO IDRAULICO

RELAZIONE TECNICA

Ubicazione

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.

L'area è identificata al C.T. del Comune di San Giuliano Terme al Foglio n.27 partt. n. 11, 143,144,186,287,289,297,299,374 e 375, per una superficie catastale complessiva di mq 9750.

La proprietà dei beni oggetto d'intervento è dei signori:

- **Romoli Fiorenza** nata a San Giuliano Terme (PI) il 29/10/1939, residente in Pisa Via Timavo 2, C.F. RMLFNZ39R69A562T, proprietaria partt. 144-297-374-375;
- **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;
- **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;
- **Romoli Sandra** nata a Pisa il 25/04/1968, residente in Via Timavo 2,, C.F. RMLSDR68D65G702N, proprietaria per ½ part.186;
- **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;
- **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.

Il Progetto Unitario Convenzionato e successivo Permesso di Costruire sono presentati dalla:

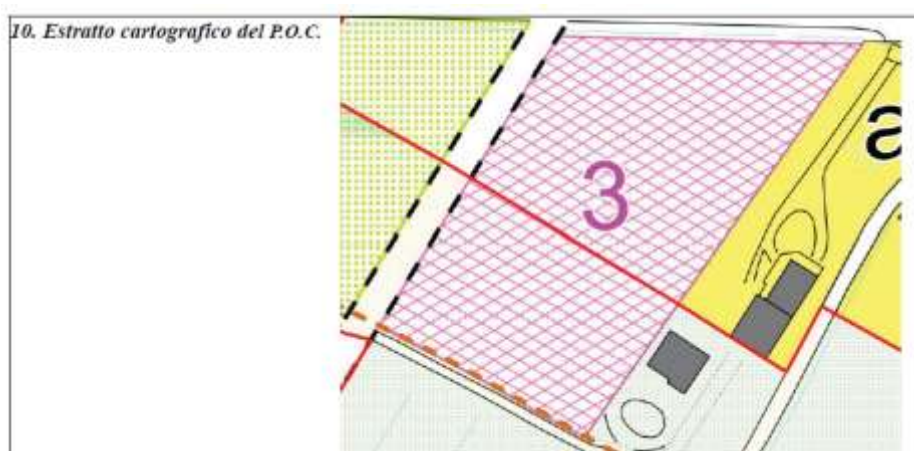
- **Soc. Eurospin Tirrenica spa** con sede in Magione (PG) via della Chiocana n°3, P.IVA 02049850544 con presidente e legale rappresentante il sig. Filippo Piantamori nato a Cerreto di Spoleto (PG) il 05/11/1949, C.F. PNT FPP 49S05 C527A, che assume il **ruolo di Committente per la presentazione delle pratiche per la realizzazione del complesso che utilizzerà come punto vendita, in forza della stipula del preliminare di compravendita registrato al n. 4323 in data 30/10/2015 e successive scritture integrative.**

Descrizione dell'area esistente

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, nel quale è presente la scheda descritta di seguito.

SCHEDA NORMA – Comparto 3 – U.T.O.E. n.10 LIMITI

<i>Destinazione Urbanistica</i>	Comparto a destinazione mista
<i>Strumento di attuazione</i>	Progetto Unitario Convenzionato
<i>Superficie Territoriale</i>	6250,00 mq
<i>Funzioni ammesse</i>	Commerciale, media struttura di vendita
<i>Interventi ammessi</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • Superficie Area Vendita max • Rapporto di Copertura Rc max • H max interna • H max esterna 	<p>1200,00 mq</p> <p>50%</p> <p>4,00 ml</p> <p>7,00 ml</p>
<i>Condizioni alla trasformazione</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione di parcheggio alberato <ul style="list-style-type: none"> Sup. complessiva Verde Parcheggio • Realizzazione viabilità di collegamento tra la via Di Vittorio e la via Donizetti 	<p>2638,00 mq</p> <p>60%</p> <p>40%</p>



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.

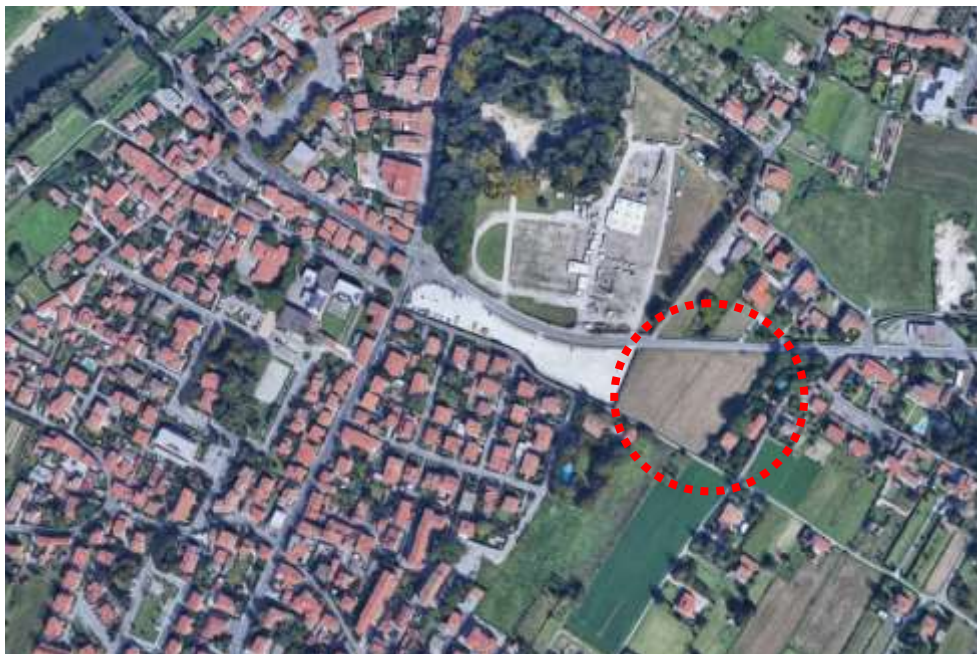


Foto Aerea – Individuazione dell'area

Descrizione generale dell'intervento

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 (Figura 1).



Figura 1

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 ciclopeditoni di collegamento ed una cabina elettrica di trasformazione MT-BT in c.a. prefabbricato delle caratteristiche prescritte dall'ente interessato.

Descrizione dell'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 potranno accedere dal nuovo tratto di viabilità previsto, mentre l'accesso del carico/scarico merci sarà da via Di Vittorio.

Area esterna: è costituita da ampio parcheggio ed aree a verde nel quale sono previsti accesso ed uscita dei veicoli dei clienti separati tra loro e collegati alla 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.

Reparti in gestione: all'interno del discount sono presenti n. 3 reparti a gestione esterna che possono essere così suddivisi:

- ~ **REPARTO DI MACELLERIA:** tale reparto può essere suddiviso in una zona adibita a laboratorio di lavorazione di carni e prodotti a base di carni, ed una zona adibita alla vendita.
- ~ **REPARTO DI GASTRONOMIA:** tale reparto è suddiviso in due locali, uno adibito alla cottura degli alimenti e allo sporzionamento e l'altra prospiciente l'area vendita, adibita alla vendita.
- ~ **REPARTO DI PESCHERIA:** tale reparto può essere suddiviso in una zona adibita a laboratorio ed una zona adibita alla vendita.

Descrizione delle Opere di Urbanizzazione

A servizio dei due sub-comparti dell'intervento, è prevista la realizzazione della viabilità di collegamento tra Via Di Vittorio e Via Donizetti, 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 successivamente ceduti all'Amministrazione Comunale, le aree su cui si realizzerà il parcheggio pubblico alberato con relativa area a verde pubblico attrezzato (Figura 1 "Parcheggio alberato").

Si potrà accedere al parcheggio pubblico mediante senso unico dalla nuova viabilità a nord ed uscire da quello a sud. La loro posizione sarà anche allineata rispetto a quelli del lotto commerciale, al fine di semplificare il traffico veicolare. Al suo interno saranno previsti trentatré posti auto, delimitati da cordonature per la separazione dalle zone a verde e saranno realizzati 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) inoltre saranno 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.

Aree da cedere all'Amm.ne Comunale

SUP. STANDARD COMMERCIALE DM 1444/68

Sup. Utile Lorda = 1722 mq

SUL x 80% = **1377,6 mq** a standardAree a standard di progetto relativi D.M. 1444/68 – in cessione o da asservire ad uso pubblicoSup. di progetto prevista **1390,12 mq > 1377,60 mq** **VERIFICATO****SUP. STANDARD DA REALIZZARE**

(da scheda norma) mq 2638,00

(da progetto) mq 2545,00

Di cui:

Sup. Parcheggio Alberato

(da scheda norma 60%) mq 1527,00

(da progetto 63%) mq 1612,00

Sup. Nuova Viabilità

(da scheda norma 40%) mq 1018,00

(da progetto 37%) mq 933,00

Verifiche urbanisticheParametri generali

Sup. Intervento/Catastale mq 9750,00

Sup. Territoriale St (da scheda norma) mq 6250,00

Sup. Fondiaria Sf mq 3900,00

Sup. da cedere a standard UTOE (da scheda norma) mq 2638,00

Sup. Area Vendita Max mq 1200,00

Hmax interna ml 4,00

Hmax esterna ml 7,00

Rapporto di Copertura Rc max % 50

Verifica parametri progetto**SUB COMPARTO COMMERCIALE - STATO DI PROGETTO:**Sup. Vendita mq 1168,00 **VERIFICATO**H interna ml 4,00 **VERIFICATO**

H virtuale ml 3,50

Superficie Coperta Sc mq 1820,00

Superficie Utile Lorda mq 1722,00

Volume ¹	mc	6027,00	
Rc = Sc/Sf	%	47	VERIFICATO

Calcolo superficie permeabile

Sup. Fondiaria Sf	mq	3900,00	
Sup. permeabile richiesta mq 3900 x 25% ² =	mq	975,00	
- Sup. a verde realizzata	mq	122,40	
- Sup. in autobloccanti realizzata (considerata permeabile al 50% = 384/2)	mq	192,00	
- Sup. asfalto drenante	mq	1041,60	
TOT. Sup. permeabile di progetto	mq	1356 > 975,00	VERIFICATO

Calcolo superficie a parcheggio

Standard relativi ai Parcheggi pertinenziali L. 122/89

Volume x 10%	mq	602,70	
Sup. a Parcheggio di progetto	mq	644,96	VERIFICATO
Standard relativi ai parcheggi di relazione L.R.62/2018 _ REG. n.23/R-2020			
Area Vendita x 1,5	mq	1752,00	
N° Parcheggi richiesti mq 1752,00/ 25,00	n.	70	
Sup. a Parcheggio di progetto	mq	1757,64	VERIFICATO
N° Parcheggi relazione di progetto	n.	70	VERIFICATO
Posti auto totali (uso pubblico e privati)	n.	104	
Posti auto diversamente abili 104/30=4 min.	n.	4 posti	VERIFICATO

¹ Ai sensi del 64/R/2013

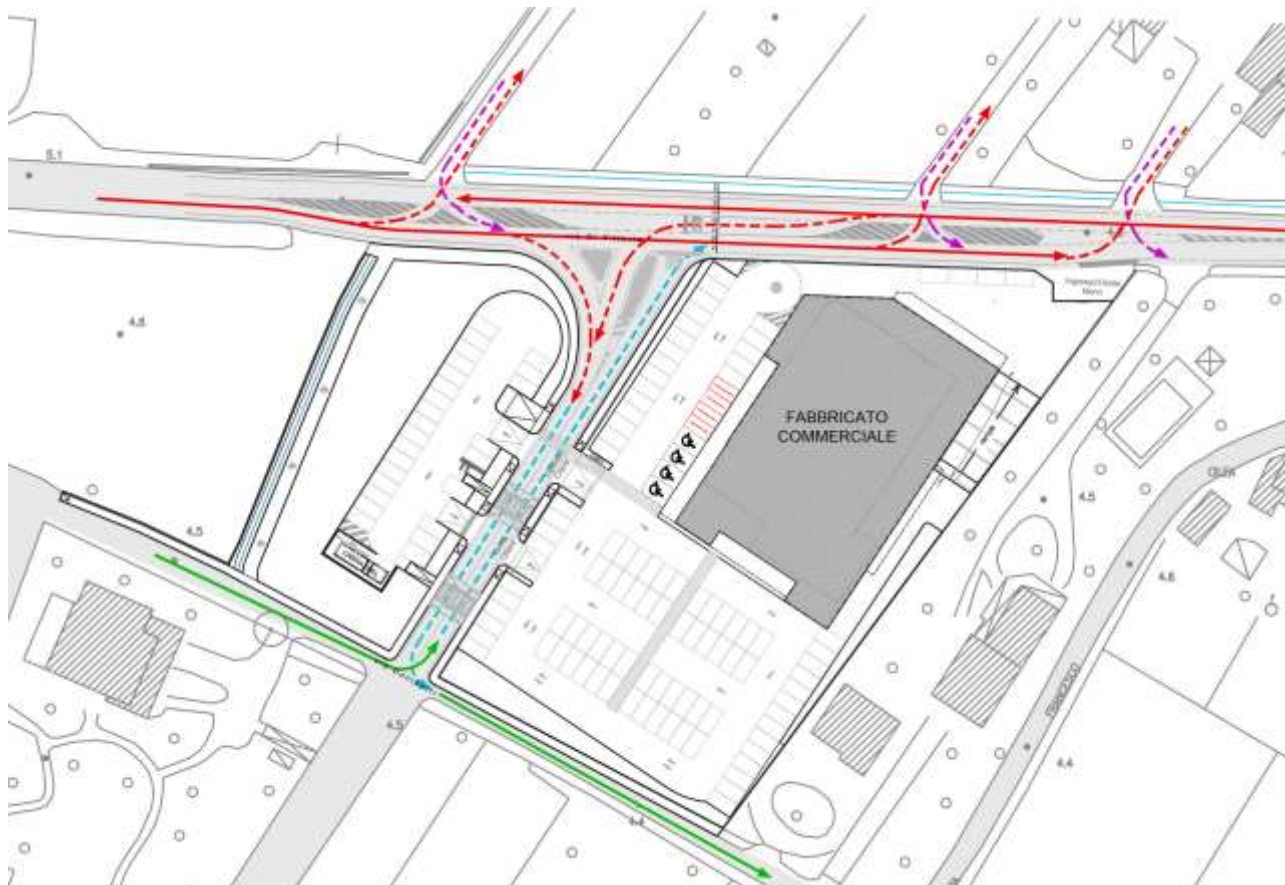
Volume = SUL. x h virtuale = 1722 x 3,5 = 6027 mc

² Ai sensi dell'art. 49 del R.E.U.

Permeabilità richiesta pari al 25% della superficie fondiaria.

Adeguamento Viabilità

Oltre alla nuova viabilità di penetrazione atta a garantire l'accesso sia al nuovo lotto commerciale che al parcheggio alberato ad uso pubblico, nel Progetto Unitario Convenzionato, sarà previsto anche l'adeguamento con l'intersezione con Via Di Vittorio, mediante la realizzazione di una corsia di arresto ed accelerazione che permetta l'innesto adeguato del traffico veicolare previsto in aumento dalla modifica della viabilità del quartiere a sud e dall'insediarsi della struttura commerciale.



Lungo via Donizetti è prevista la tombatura della fossa di guardia esistente al fine di allargare la carreggiata, realizzare un percorso pedonale ed il collegamento con la nuova viabilità di penetrazione.

Fattibilità idraulica

Come analizzato più in dettaglio nella relazione geologica redatta, nella cartografia del PGRA – Distretto Appennino Settentrionale – la zona di intervento ricade in classe di pericolosità da alluvione media (P2) corrispondente ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni.

Le norme del PGRA non dettano prescrizioni precise di carattere esecutivo per le opere, facendo riferimento alla LR 41/2018, in zona a pericolosità per alluvioni poco frequenti, si ha al capo III, art. 11, punto 2, quanto segue:

“...nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all’ art. 8, comma 1, lettere a), b) o c)”

In questo caso le opere di cui alla lettera c) della LR41 sono le opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree. Ai sensi delle normative citate, per ottenere condizioni di sicurezza nei confronti del rischio idraulico è necessario considerare i battenti duecentennali attesi nell’area di intervento.

Nella carta del PGRA dell’Aut. Bacino Serchio (tav. 4-25 - Dicembre 2013) riferita allo scenario di alluvioni poco frequenti (*P2 – media probabilità*) per la zona in esame sono indicati battenti duecentennali nelle classi fra 0,0/0,3 e 0,3/0,6 m.

Facendo riferimento agli studi idraulici di supporto al POC adottato dal Comune di San Giuliano, ed in particolare al “grid” dei battenti duecentennali (*in “GRID S. Giuliano HDF4 EPSG3003”*) è stata redatta la tavola allegata in cui, sulla rappresentazione a colori del grid stesso sono stati indicati i battenti duecentennali per alcuni punti all’interno dell’area in oggetto. Si osserva che tali valori variano fra minimi su 0,15 m ca. a massimi su 0,3-0,4 m.

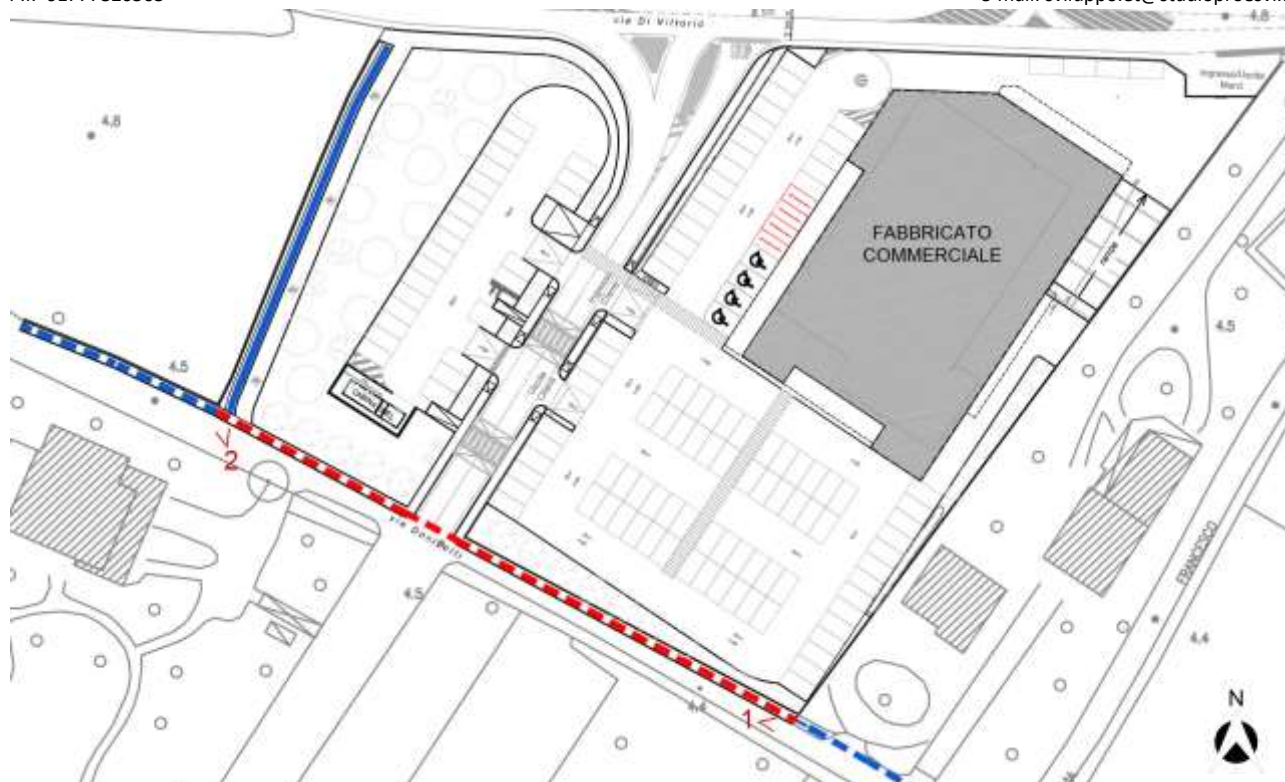
Si è quindi previsto di alzare il piano di calpestio del fabbricato sopra queste soglie più un franco adeguato (cm 50), rimandando alla fase del permesso di costruire la scelta progettuale per i compensi idraulici.

Come si evince dall’elaborato i volumi d’acqua sottratti portando la nuova viabilità in rischio medio R2 e il fabbricato in sicurezza (come detto in precedenza) sono compensati modellando il terreno a verde e realizzando una vasca al disotto del fabbricato che in caso di alluvione recepisca attraverso griglie e canali i volumi d’acqua per poi rilasciarli nel reticolo idrico in maniera progressiva.

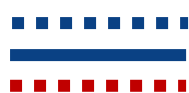
Precisazioni sulle opere di tombatura su Via Donizetti

L’intervento prevede, lungo tutto il fronte sud dell’area oggetto d’interesse del presente PUC, la tombatura della fossa di guardia presente sul margine nord della Via Donizetti. Si nota come sullo stesso lato, tale fossa sia già stata oggetto di tombatura, per cui l’intervento si presenta come raccordo dei due tratti già tombati. Tale intervento si rende necessario a seguito dell’urbanizzazione dell’intera area, così come visibile dalla planimetria di progetto. Rimarrà invece scoperta la fossa in direzione nord-sud lungo il perimetro del muro di cinta della Villa Mazzarosa, in modo da garantire in caso di pioggia eccezionale un corretto smaltimento delle acque meteoriche.

Ulteriore opera prevista lungo il margine nord della Via Donizetti è la realizzazione di un marciapiede che permetterà una più sicura viabilità pedonale lungo il tratto interessato da nuova urbanizzazione.



Planimetria con punti di ripresa- Stato di progetto fosse di guardia



Fossa tombata allo stato attuale
Fossa scoperta allo stato attuale
Fossa da tombare allo stato di progetto



Foto 1- Stato attuale fossa di guardia su via Donizetti



Foto 2 - Stato attuale fossa di guardia su via Donizetti

Precisazioni intervento commerciale ai sensi L.R.62/2018 e DPGR23/R/2020

L'intervento prevede l'insediamento di media struttura di vendita nei limiti di superficie previsti dalla normativa regionale vigente, in particolare il capo II del DPGR 23/R all'art.6 indica le caratteristiche dei raccordi viari tra parcheggi di MSV e viabilità pubblica che nel nostro caso sono rispettate (accesso indipendente dei veicoli merci e varchi separati tra ingresso e uscita clienti) prevedendo anche l'adeguamento della via Di Vittorio con la strada di nuova realizzazione nonché la sistemazione e regolazione del traffico anche sulla via Donizetti.

Il numero di parcheggi previsti rispetta le prescrizioni dell'art.10 avendo comunque il Comune la facoltà di applicare il comma 2 del preambolo e l'art. 8 comma 3; per le caratteristiche dell'intervento e le indicazioni dell'Ufficio Ambiente le alberature minime richieste sono distribuite sull'area di intervento in modo da garantire una qualità ambientale migliore (richiesta dalla scheda).

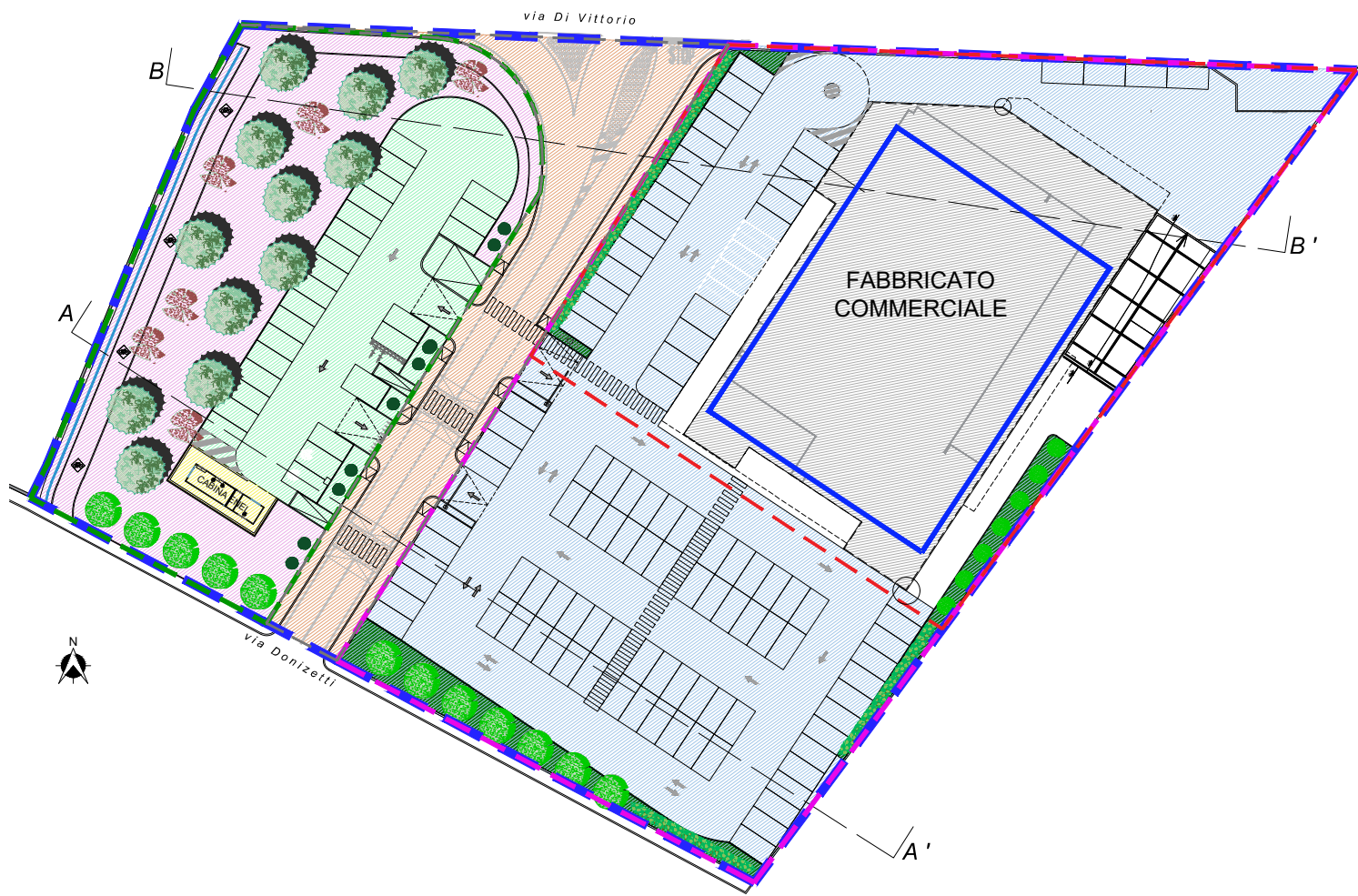
Cascina, 15/06/2021

Il progettista
Arch. Luca Lenzini



ALLEGATO MITIGAZIONE RISCHIO IDRAULICO

SCHEMA COMPENSAZIONE IDRICA
PLANIMETRIA GENERALE



VOLUME DA COMPENSARE AREA COMMERCIALE + 1060 mc

Superficie lotto commerciale - fabbricato - sistema cupolex sotto marciapiede - rampa
= 6250-1500-353-161.5 = 4235.5*0.25 (quota media battente di esondazione a carattere duecentennale)

VASCA DI COMPENSAZIONE - 1062.50 mc
dimensioni m 30.60*40.85*0.85

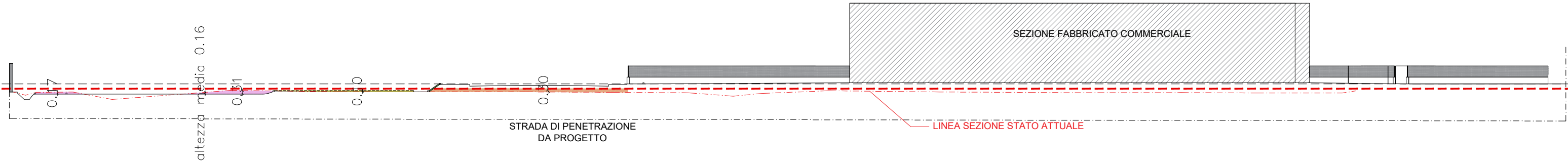
VOLUME DA COMPENSARE AREA VIABILITA'
Superficie mq 955 * altezza media 0.315 (quote strada rialzate rispetto all'attuale fino al battente)
= + 300.80 mc

VOLUME DA COMPENSARE AREA PARCHEGGIO PUBBLICO
= 0 (Quota -0.70 m inalterata)

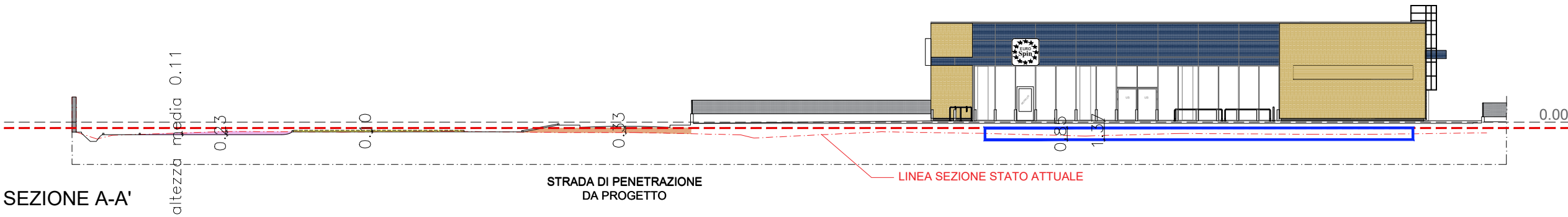
VOLUME DA COMPENSARE AREA CABINA
Superficie mq 64.5 * 0.10 (quota piano cabina rialzata rispetto all'attuale)
= + 6.45 mc

VOLUME COMPENSATO AREA VERDE PUBBLICO
Superficie mq 1550 * altezza media 0.20 (quote verde ridotte rispetto all'attuale)
= - 310 mc

TOTALE VOLUME COMPENSATO AREE ESTERNE - 2.75 mc



SEZIONE B-B'



SEZIONE A-A'

