

U.T.O.E. n. 22 PONTELUNGO	SCHEDE NORMA del comparto n. 2
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista Opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest - est (F7)
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata esteso a tutto il comparto; il Piano potrà essere attuato secondo due lotti funzionali di seguito denominati Sub a e Sub b
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 144.115 mq Volume esistente: 13.506 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Commerciale / direzionale / servizi di interesse generale / residenziale specialistico. Sub a: residenziale specialistico, commerciale, direzionale, recettivo, servizi di interesse generale. Sub b: commerciale e direzionale, recettivo, servizi di interesse generale, per una superficie utile totale di 17.200 mq.
<b>5. Interventi ammessi</b>	Gli interventi urbanistici ed edifici dovranno rispettare i seguenti parametri: - Volume massimo ammissibile 120.000 mc - Sc: 20% della superficie territoriale È ammesso inoltre il recupero dei volumi residenziali esistenti attraverso interventi di demolizione e ricostruzione. Le superfici totali utili complessive sono così articolate: Sub a: - residenziale specialistico per una superficie utile max di 14.000 mq. Potranno essere ritrovati volumi da destinarsi a PEEP per un volume massimo di 13.000 mc (mq 4.350 di s.u.) - recupero volume esistente 1.000 mq di s.u. - commerciale, direzionale, recettivo, servizi di interesse generale per una superficie utile max di mq 3900. Sub b: - superficie utile complessiva mq 17.200, così ripartito: - superfici commerciali avanti le caratteristiche di grande struttura di vendita mq 13.200 (superficie di vendita mq 11.100 magazzini mq 2100) - servizi alle superfici commerciali mq 2000 - superfici direzionali mq 2.000 - le destinazioni recettive e servizi di interesse generale potranno essere realizzate all'interno delle quote dimensionali assentite. L'intervento può prevedere la localizzazione di grande struttura di vendita alimentare derivata dal trasferimento di attività esistente. Il massimo - mt 9,00 ad eccezione di parti necessarie alla definizione architettonica del complesso (collegamenti verticali / elementi necessari al funzionamento energetico degli edifici ed al soddisfacimento dei requisiti di sicurezza). L'altezza massima è riferita alla quota di salvaguardia idraulica. L'altezza massima dovrà essere valutata in sede progettuale per le relazioni con le componenti paesaggistiche attuali. La volumetria dovrà essere calcolata in riferimento al parametro di altezza virtuale (HV) di seguito definito: - attività commerciali HV = 4,50 mt - sale per spettacoli ed attività pubbliche HV = 4,50 mt - attività direzionali HV = 3,50 mt - attività turistico recettive, residenziale specialistico HV = 3,50

<b>6. Standard urbanistici</b>	Qualora gli edifici realizzati con il PP siano successivamente interessati da variazioni di destinazione d'uso, le volumetrie virtuali dovranno essere rivedute ai volumi effettivi risultanti dal calcolo delle effettive dimensioni realizzate.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni; in ogni caso tali spazi non potranno essere inferiori a: Verde Pubblico: 14.000 mq, di cui 4.000 nel Sub a e 10.000 nel Sub b Parcheggi Pubblici e di uso pubblico 21.000 mq di cui 4.000 nel Sub a e 17.000 nel Sub b; Parcheggi pertinenziali e di relazione come da legislazione vigente. Le aree a verde individuate come zona F7 concorrono alla quantificazione della dotazione complessiva di Verde Pubblico. Esse dovranno essere trasformate compatibilmente con le disposizioni dell'articolo 24 comma 10 della NTA del RU. L'attuazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione delle infrastrutture di accesso ai singoli comparti - Titolo IV Capo III NTA - Condizioni alla trasformazione - Piano di bacino del Fiume Serchio - Sospensione delle previsioni del sub-comparto A e la realizzazione nello stesso sub-A di opere idrauliche correlate destinate alla laminazione delle acque come evidenziato nella documentazione tecnica relativa ( parere ADB Serchio del 13.03.2013 prot. n° 9974). - Misure di mitigazione e prescrizioni contenute nell'Allegato A5 alla deliberazione CC 86/2014 - Misure di mitigazione e prescrizioni derivanti dalla conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS e contenute nel relativo Documento conclusivo.
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	- Legge 285/92 fasce di rispetto viabilità - Articolo 48 NTA
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il Piano Particolareggiato si pone come obiettivo la riqualificazione urbanistica complessiva dell'area attraverso: a) la realizzazione di un tessuto urbano complesso ed articolato, organizzato in rapporto al sistema delle aree pubbliche e degli spazi aperti, e relazione all'insediamento esistente in modo da conferire "qualità urbana" ad un contesto oggi degradato; b) la localizzazione di funzioni qualificate e di servizi ed attrezzature di interesse generale, capaci di interessare bacini di utenza anche di livello sovracomunale e valorizzare la posizione di nodalità dell'area rispetto al sistema della viabilità territoriale; c) la realizzazione di ampie aree a verde attrezzate di uso collettivo con funzione di riqualificazione ambientale, elemento connettivo delle diverse parti dell'insediamento, filtro e protezione nei confronti della viabilità di scorrimento. Il progetto dovrà prevedere l'articolazione dell'area in due zone a diversa caratterizzazione funzionale e tipologica: Sub a: - una zona a prevalente destinazione residenziale specialistica, nella parte nord est dell'area in prossimità dell'attuale tracciato della SS Aurelia, caratterizzata da una struttura regolare del tessuto

e da assialità ed allineamenti tali da instaurare relazioni con l'insediamento esistente;  
Sub b:  
- l'altra zona a destinazione terziaria (direzionale, commerciale, ricettivo, servizi), nella parte sud ovest del comparto, organizzata intorno ad un complesso urbanistico plurifunzionale in diretto rapporto con la viabilità di carattere territoriale.  
Le due zone dovranno essere organicamente relazionate attraverso un ampio sistema di spazi verdi che abbia la duplice funzione di elemento di connessione degli spazi urbanizzati ed elemento di filtro e protezione nei confronti della viabilità di scorrimento in coerenza con la compressa di una GSU.  
Dovranno essere contestualmente valorizzati i corsi d'acqua esistenti, che potranno assumere un ruolo di riferimento nell'articolazione degli spazi aperti e delle sistemazioni a verde.  
Per l'edificio residenziale sono ammesse tipologie differenziate (in linea, a schiera, isolata) purché associate ed integrate tra loro a formare un tessuto dotato di caratteristiche e qualità urbane; l'altezza massima consentita è 7,5 m.  
Gli edifici specialistici dovranno adottare tipologie differenziate in rapporto non solamente alla funzione specifica da assolvere ma anche al loro eventuale ruolo nella definizione gerarchica degli spazi e degli assi visuali. In questa logica, dovrà essere privilegiata una articolazione tipologica e formalmente complessa degli spazi e dei corpi edilizi evitando la semplice giustapposizione seriale.  
L'altezza massima consentita è 9 mt; in sede di progetto potranno essere ammesse eccezioni per singoli edifici o porzioni di edificio se funzionali alla definizione architettonica e formale del complesso urbanistico.  
**Prescrizioni derivanti dal processo di verifica assoggettabilità a VAS (Allegato 5 deliberazione CC/86-2014):**  
**1. Componenti paesaggistiche:**  
- al fine di mitigare gli effetti, anche visivi, indotti dalle trasformazioni sul paesaggio, gli strumenti di pianificazione territoriale prevedranno idonee fasce di rispetto costituite da alberature e/o vegetazioni autoctone;  
- in particolare devono essere tutelate le visuali dalla S.S. Aurelia verso il Parco anche attraverso una differenziazione delle volumi ed altezze della GSU;  
- l'articolazione planivolumetrica complessiva del Comparto deve essere coerente con il contesto territoriale e insediativo della limitrofa frazione di Madonna dell'Acqua;  
- dovrà essere posta attenzione all'impatto paesaggistico delle opere poiché si collocano lungo la strada che introduce al nucleo urbano di Pisa e dalla quale più avanti si percepisce lo skyline del centro storico e dell'area monumentale di Piazza del Duomo;  
- si dovrà tenere conto della presenza del Fiume Morto e della relativa fascia di tutela (150 m per ciascuna sponda) che si trovano in prossimità dell'area di intervento;  
- sarà posta particolare attenzione al corretto inserimento paesaggistico della struttura in progetto tenendo conto che la zona di intervento è contornata dalla zona Parco tutelata ai sensi del

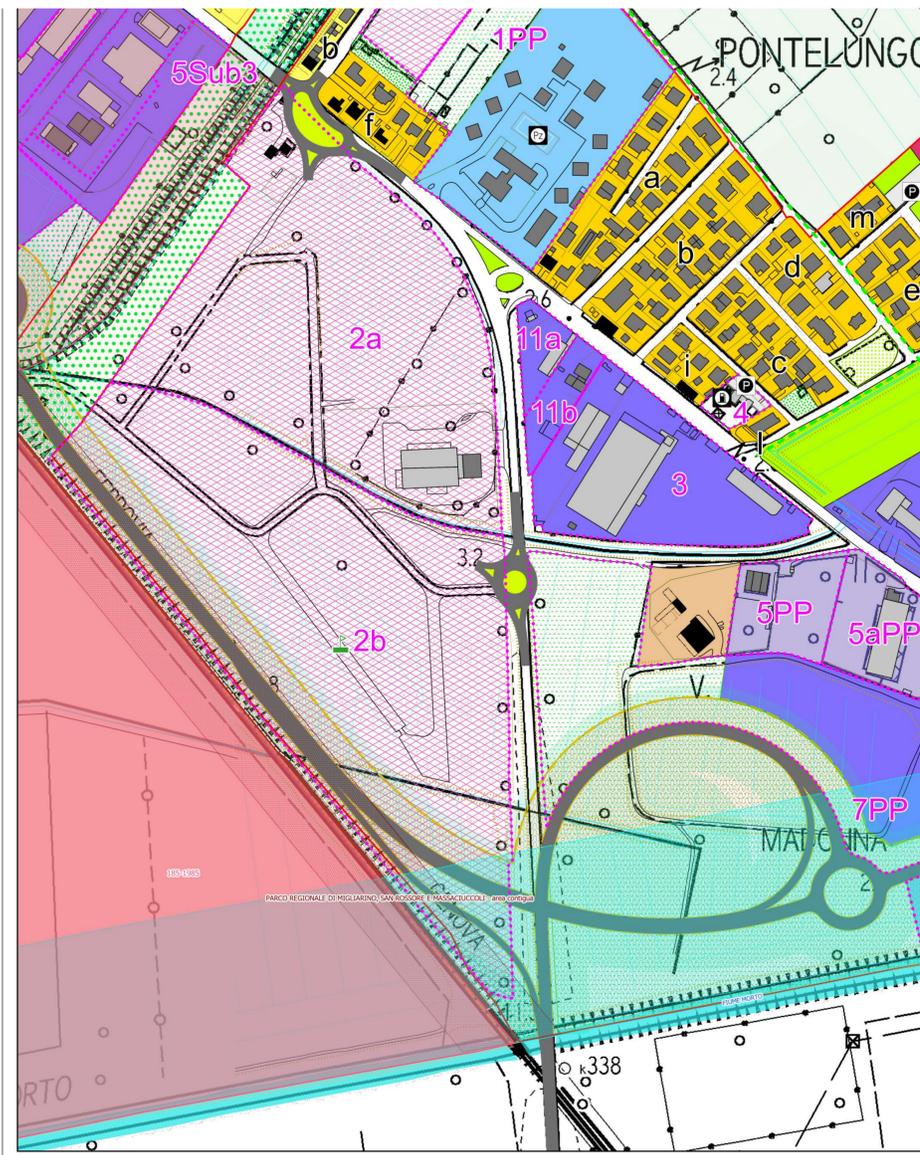
D.M. 10/04/1952 e del D.M. 17/07/1985;  
- Verifica di coerenza rispetto alle prescrizioni relative ai beni paesaggistici con particolare riferimento alle direttive e prescrizioni di cui all'articolo 8 Allegato 8D del Piano Paesaggistico approvato.  
**2. Opere Infrastrutturali**  
- nell'attuazione delle previsioni oggetto del Piano Particolareggiato, il Comune valuterà opportunamente i tempi e le modalità di realizzazione delle opere infrastrutturali previste, al fine di garantire la funzionalità della rete locale;  
- poiché la zona di intervento è ubicata in prossimità dell'intersezione tra la S.S.1 Aurelia e la S.P.59 delle Palanche, i successivi livelli progettuali dovranno incrementare gli studi esistenti con rilevazioni rispetto agli attuali studi sui flussi di traffico indotti dalla nuova opera sulla predetta strada provinciale e sottoposti a preventiva autorizzazione;  
**3. Impianti tecnici**  
- dovrà essere posta particolare attenzione al dimensionamento dell'impianto di depurazione degli scarichi idrici, vista la criticità emersa. Le acque meteoriche non saranno trattate dal suddetto impianto e saranno gestite separatamente a norma di legge;  
**4. Componente Atmosferica**  
Gli atti di pianificazione territoriale a livello comunale, in coerenza con il PRQA (Piano regionale per la qualità dell'Aria ambiente, in fase di predisposizione) dovranno essere finalizzati a preservare la risorsa aria. In attesa dell'approvazione del PRQA lo strumento di programmazione regionale è il PRAM (Piano regionale di risanamento e mantenimento della qualità ambiente) ai sensi della L.R.9/2010.  
**5. Componente Energia**  
Vengono elencate le principali voci di riferimento per la progettazione dell'edificio:  
- progressiva riduzione fonti fossili - problemi climaterali  
Obiettivi di abbattimento consumi e moltiplicazione energia da rinnovabili  
Meccanismi individuati (in ambito Europeo, nazionale, regionale) per perseguire gli obiettivi succitati:  
Meccanismi per edilizia sostenibile  
Meccanismi per la realizzazione delle Infrastrutture energetiche  
- in base allo scenario di riferimento e al PAER in fase di predisposizione, lo strumento comunale non deve operare tramite divieti specifici all'installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile. Lo strumento comunale può fornire indicazioni e dettare modalità di inserimento che gli impianti dovranno rispettare.  
**6. Componente Rumore**  
Si prende atto di quanto evidenziato nella relazione previsionale di clima acustico presentata facendo presente in proposito la necessità di adottare gli interventi di mitigazione necessari al fine di rendere compatibili le nuove strutture previste con il clima acustico.  
**7. Componente radiazioni non ionizzanti e ionizzanti**  
Inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza - fasce di rispetto elettrodotti Le sottodelocate raccomandazioni non

incidono direttamente rispetto alla variante adottata.  
Fatto presente la normativa di riferimento, gli strumenti di pianificazione territoriale comunali devono tenere conto delle fasce di rispetto fornite ai comuni dai gestori.  
Inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza - localizzazione degli impianti di radiocomunicazione.  
Ai sensi della normativa vigente i comuni devono essere dotati di Programma comunale degli impianti che definiscono criteri localizzativi e aree individuate come idonee per gli impianti dal Regolamento Urbanistico.  
**8. Radioattività ambientale - RADON**  
In attesa dell'emanazione della direttiva europea in materia di radioprotezione, la raccomandazione CE e il documento dell'OMS individuano livelli di riferimento di concentrazione da non superare. È raccomandabile che le regolamentazioni comunali edilizie prevedano adeguate misure di protezione dal gas radon per le abitazioni di nuova costruzione.

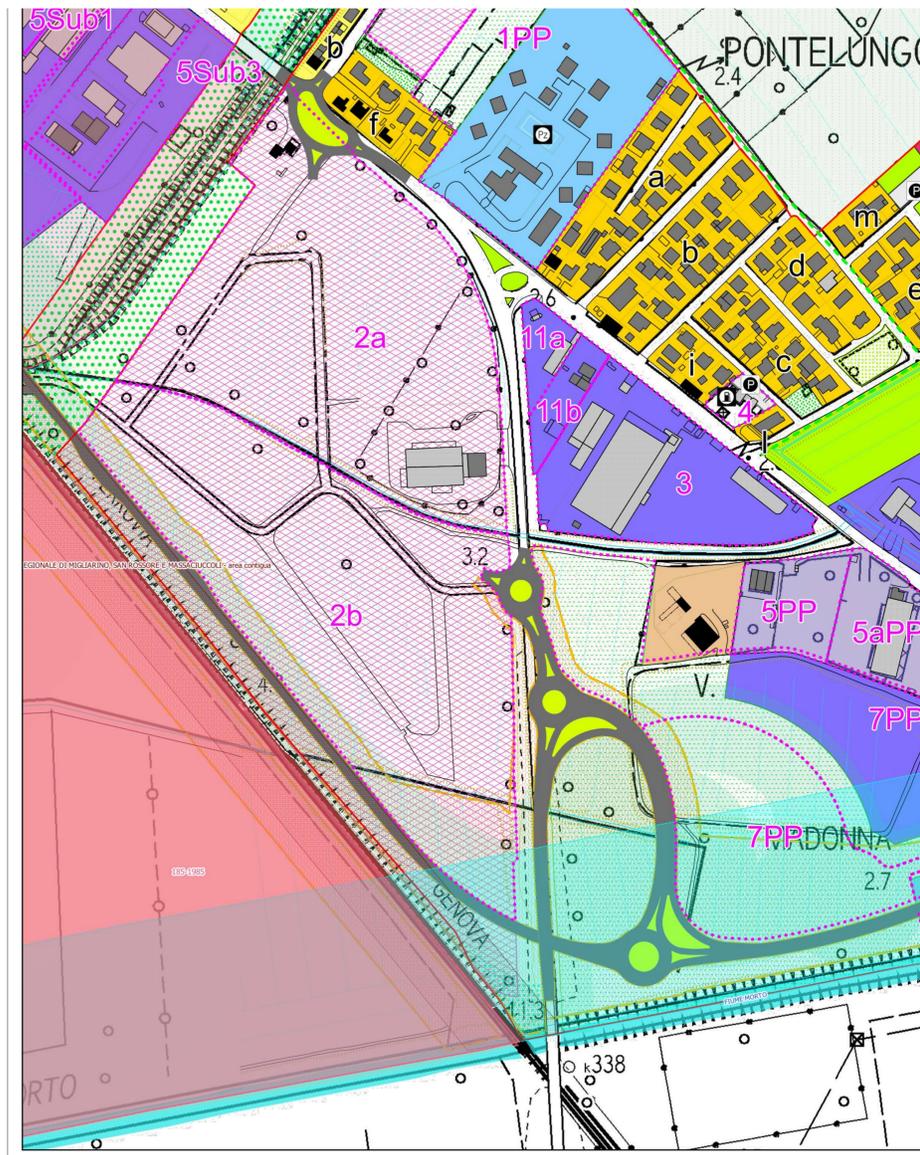
**10. Estratto cartografico del P.O.C.**



ESTRATTO TAVOLA 10/17 - PIANO OPERATIVO COMUNALE - APPROVAZIONE STATO ATTUALE - SCALA 1:5000



ESTRATTO TAVOLA 10/17 - PIANO OPERATIVO COMUNALE - APPROVAZIONE STATO MODIFICATO - SCALA 1:5000



**COMUNE DI SAN GIULIANO TERME**

PIANO PARTICOLAREGGIATO U.T.O.E. n.22 COMPARTO 2 - PONTELUNGO  
Approvato con Delibera Consiglio Comunale n.33 del 03.07.2015  
Convenzionato in data 31.07.2017 e successivo atto integrativo di Delibera della Giunta Comunale n.14 del 01.02.2022

**PERMESSO DI COSTRUIRE**

Progetto per la realizzazione di un nuovo edificio commerciale destinato a G.S.V. non alimentare - Centro Commerciale.  
COMPARTO 2 - Lotto Funzionale Sub b - UMI 2b

**COMMITTENTE**

IL POGGINO s.r.l.  
SEDE LEGALE: Via Valentinetti n° 38 - 59100 PRATO (PO)  
C.F. e P.IVA 02480120463  
e-mail PEC: ilpogginosrl@pec.it  
AMMINISTRATORE UNICO E LEGALE RAPPRESENTANTE: Giovanni NEGRO  
C.F. NGRGNV78514D122A



EffeEffe Architects  
Sede Legale: Via Lamerini, 10 - 50135 FIRENZE (FI)  
Tel. +39 055 48000337 - +39 055 48134442 - +39 055 48000220  
e-mail ufficio tecnico: info@effeeffe.it - e-mail registrazione e fatturazione: registrazione@effeeffe.it

**Il Progettista**

Dott. Arch. Francesco Fiorica  
Collaboratori  
Dott. Arch. Fabrizio Cirelli  
Dott. Arch. Elena Stracchi  
Dott. Arch. Marco Manocchini

TAV  
INGUADRAMENTO NORMATIVO DATA AGGIORNAMENTO NOVEMBRE 2022 PdC\_01.0

SCALA 1:5000

COMMESSA	REFERENTI	COMMITTENTE	LOTTO
0156.20	FC-ES-NM	IL POGGINO s.r.l.	Sub b - UMI 2b

ARCHIVIO INFORMATIZZATO