



COMUNE DI SAN GIULIANO

Provincia di Pisa

Progetto Unitario Convenzionato

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

COMPARTO 11 UTOE n.1

Via Statale Abetone 13, località San Giuliano Terme (PI)

PROPRIETA'

Immobiliare Ponte s.r.l.

P.iva 02269770505

via Malagoli n.12, Pisa

PROGETTO

Dott. Ing. Ignazio Bulgarella

Via Mazzini n. 26, Pisa

Tel. 3475263357 E.mail: ignazio.bulgarella@ingpec.ue

Dott. Arch. Giuseppe Cosentino

Via F. Redi n.18, Pisa

Tel. 3355282532. E.mail: arch.giuseppecosentino@pec.it

COLLABORATORI

Geol. Fabrizio Alvares

Via L. Muratori n. 1, Loc. Madonna dell'Acqua - San Giuliano Terme (PI)

Tel. 0508667979. E.mail: fabrizio.alvares@gmail.com

ELABORATI TECNICI Aggiornamento agosto 2021

DATA 04 Agosto 2021

INDICE

1. Introduzione

- Vista aerea

2. Inquadramento urbanistico

- Estratto Piano Strutturale
- Estratto POC

3. Individuazione catastale

Perimetrazione del Comparto interessato dal Progetto Unitario o dell'Area interessata , su estratto di mappa catastale completa delle Ditte Catastali;

4. Rilievo dello Stato attuale dei luoghi

- Planimetria generale – rilievo
- Profili altimetrici – sezione
- Analisi fotografica
- Analisi della vegetazione

5. Progetto

- Planimetria generale – Progetto
- Planivolumetria – Inserimento Ambientale
- Planivolumetrico – Progetto
- Planimetria indicante le soluzioni adottate in merito agli aspetti ambientali
- Sezioni schematiche - Prospetti schematici
- Profili schematici

7. Verifica Standard

8. Verifica Permeabilità

9. Verifica parametri edilizi/urbanistici

- 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 in generale dalle Norme Tecniche di attuazione del Piano Operativo Comunale e del Regolamento Edilizio Unificato (dimensionamento del Piano, dotazioni dei parcheggi pertinenziali privati, sosta stanziale e sosta di relazione per destinazioni commerciali - altezza edifici, distanze dai confini e da eventuali edifici esistenti, distanze dalle sedi stradali, eventuali allineamenti prescrittivi, ecc.);

10. Opere di Urbanizzazione

- Descrizione generale
- Progetto opere urbanizzazione

11. Stima sommaria dei costi delle opere di urbanizzazione

12. Regime giuridico dei suoli

Planimetria delle proprietà con indicazione quotata delle aree da cedere al Comune

Allegati:

Norme Tecniche di Attuazione

Schema di Convenzione

Relazioni:

- Relazione tecnica descrittiva del progetto e sugli aspetti ambientali
- Relazione di fattibilità geologica ed idraulica

1. Introduzione

Il presente fascicolo raccoglie gli elaborati che costituiscono il Progetto Unitario convenzionato di iniziativa privata per il **Comparto n. 11 UTOE n.1** per l'Area rappresentata da Fabbricato esistente e area di pertinenza in zona omogenea F4 (Servizi di interesse generale a carattere privato)
Al fascicolo sono allegati i seguenti elaborati (che comunque formano parte integrante del progetto unitario):

- Relazione tecnica descrittiva del progetto e sugli aspetti ambientali;
- Relazione di fattibilità geologica ed idraulica;
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- SCHEMA DI CONVENZIONE;

1.1 Inquadramento generale

- DESCRIZIONE AREA DI INTERVENTO:

L'area di intervento è posta in prossimità del centro storico del Comune di San Giuliano, nelle immediate vicinanze della strada statale 12 Dell' Abetone e del Brennero, che collega Pisa a Lucca. L'area d'intervento, dotato di due ingressi riservati (uno sulla Via Statale dell'Abetone e l'altro sulla Via M. Dinucci), confina a nord ovest e a nord est con fondi di altre proprietà mentre a sud con gli impianti sportivi di proprietà del comune di San Giuliano Terme.

- DESCRIZIONE DEL CONTESTO DI INSERIMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO (URBANO/ RURALE)

Il contesto di inserimento è dunque collocato nel centro urbano, in area già edificata e ridosso degli impianti sportivi. L'intervento consiste in un modesto ampliamento rispetto le importanti dimensioni del fabbricato esistente, Hotel Granduca, che si intende riqualificare.

- LEGITTIMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI PRESENTI SULL'AREA DI INTERVENTO con elencazione dei relativi titoli edilizi:

Il complesso edilizio denominato Hotel Granduca è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 457 del 09/11/1990 e successiva Variante Concessione n. 224 del 16/06/1992, per la realizzazione primo blocco caratterizzato da due corpi edilizi posti perpendicolarmente uno all'altro a formare una "L".
- Concessione Edilizia n. 439 del 16/10/1991 e successiva Variante Concessione n. 343 del 16/09/1992, per la realizzazione del secondo blocco, disgiunto dal primo blocco, e destinato ad accogliere al piano terra il ristorante dell'Hotel.
- Concessione Edilizia n. 223 del 01/06/1992 per la realizzazione del locale tecnico, destinato ad ospitare le macchine per il riscaldamento ed il raffreddamento dell'Hotel.
- Concessione edilizia n. 164 del 13/05/1993 per la realizzazione della Cabina Enel necessaria per l'alimentazione elettrica del complesso edilizio.

- TIPOLOGIE E ARTICOLAZIONE DEI FABBRICATI:

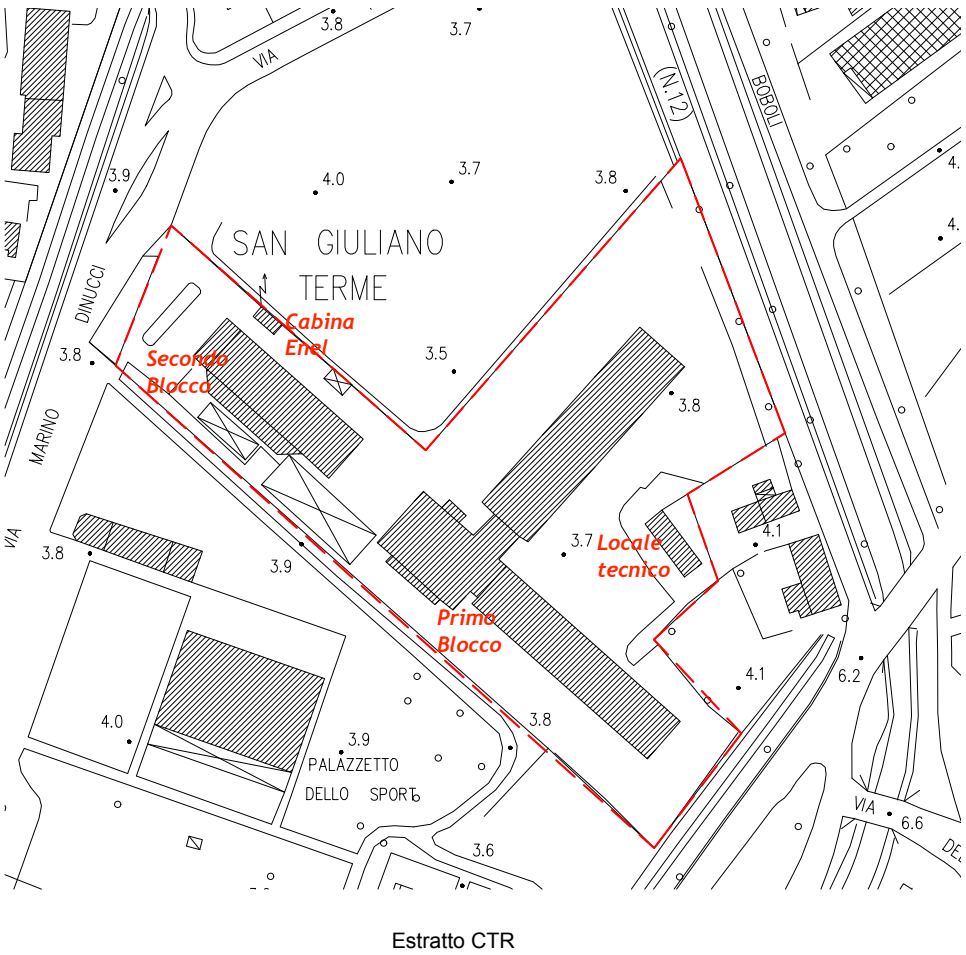
Il complesso edilizio denominato Hotel Granduca è articolato nei seguenti fabbricati:

Primo blocco: caratterizzato da una forma ad "L", costituito da due fabbricati perpendicolari l'uno all'altro realizzati con struttura in cemento armato prefabbricato e destinati ad ospitare le camere e le sale riunioni, e da un corpo di snodo posto tra i due corpi perpendicolari, realizzato con struttura in cemento armato in opera con destinazione hall di ingresso e spazi comuni dell'albergo.

Secondo Blocco: edificio disgiunto dal primo blocco, realizzato con struttura portante in cemento armato in opera, destinato ad ospitare il ristorante dell'albergo al piano terra e camere ai piani superiori.

Il primo ed il secondo blocco si sviluppano su tre piani fuori terra all'interno del resede di pertinenza dell'albergo, sul quale insistono anche due piccoli fabbricati di servizio:

- Locale tecnico: destinato ad ospitare le caldaie e le macchine per la climatizzazione invernale ed estiva del complesso, costituito da un piano interrato ed un fuori terra.
- Cabina Enel: per alimentazione elettrica del complesso.



Tav. 1 - VISTA AEREA



2. Inquadramento urbanistico

Il vigente **PIANO OPERATIVO COMUNALE** (POC), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.54 del 30/10/2019, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n.2 del 8 gennaio 2020 e successivamente aggiornato, per rettifica degli errori materiali, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 12/05/2020 con avviso pubblicato sul BURT n. 25 del 17/06/2020, classifica l'ambito di intervento in “*Ristrutturazione Urbanistica di tipo E3*” attraverso progetto unitario convenzionato (PUC) di iniziativa privata, **COMPARTO N. 11, UTOE N.1**

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

- **la riqualificazione del comparto attraverso operazioni di ristrutturazione urbanistica finalizzate alla riqualificazione dell’insediamento.**

- 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:

- Ritrovare gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico, riqualificazione delle urbanizzazioni esistenti;

Il Comparto in oggetto ha una superficie territoriale (ST) di **12.305 mq**; al suo interno è consentita: **la riorganizzazione della struttura alberghiera esistente attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica di tipo E3 con un incremento volumetrico massimo del 30% rispetto al volume attuale, la riqualificazione degli spazi pubblici ed aree a verde attrezzato.**

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

“Strutture ricettive e di ristoro e servizi di interesse collettivo”

2. Disciplina dei beni paesaggistici: *Zona lato sinistro del Viale Pisa-San Giuliano Terme (DM 24.03.1958 GU 91 del 1958)*

3. Vincoli e/o Invarianti Strutturali: *Zona lato sinistro del Viale Pisa-San Giuliano Terme (DM 24.03.1958 GU 91 del 1958)*

2.4 Pericolosità idraulica

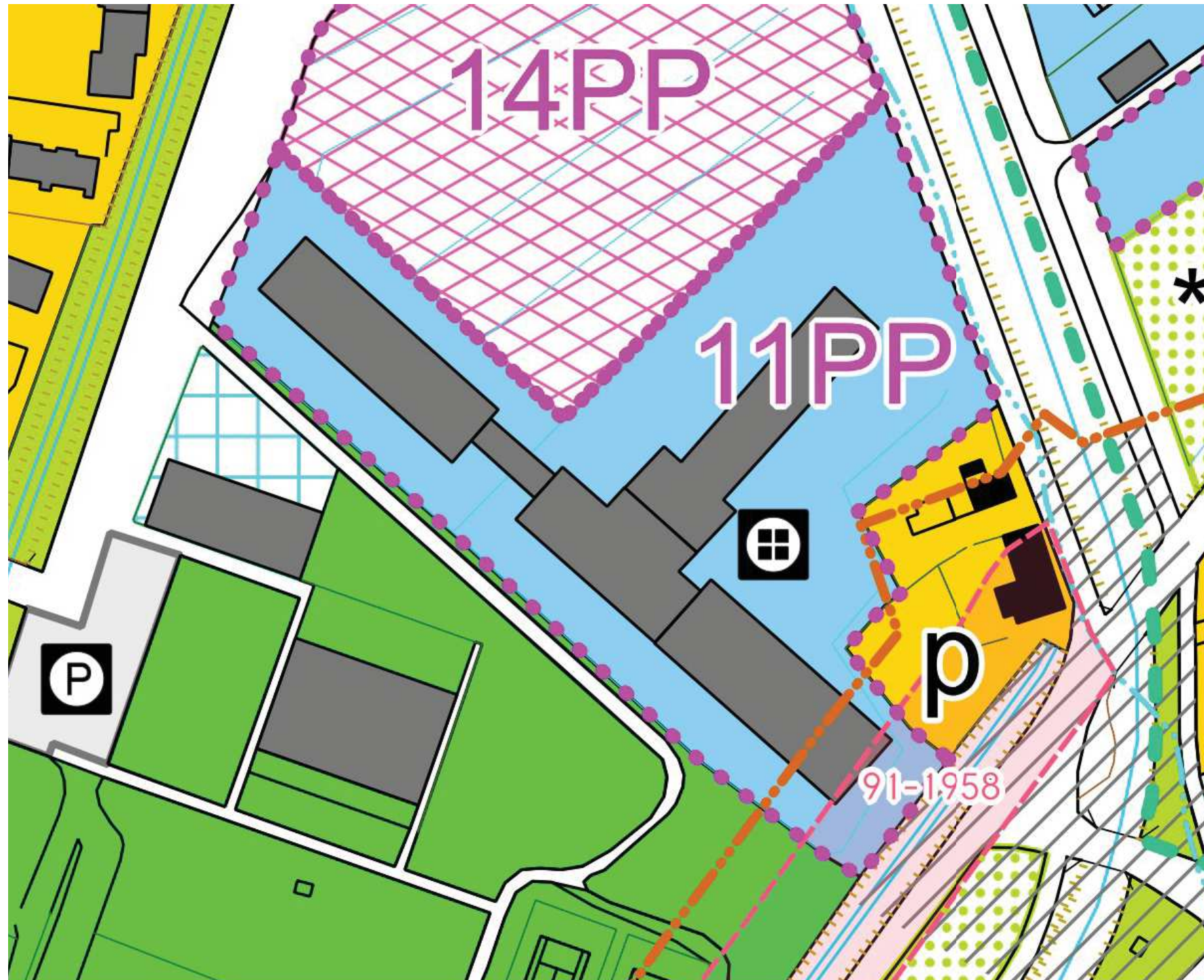
Nell’ambito degli studi di supporto agli strumenti urbanistici del Comune di San Giuliano aggiornati e approvati in allegato al vigente POC, il comparto di progetto risulta ubicato in una zona in classe di pericolosità **P1** per le problematiche idrauliche.

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 **G3** 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 **S3** per gli aspetti sismici.



3. Individuazione catastale

I fabbricati ed i terreni compresi all'interno del perimetro del Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di iniziativa privata "Riqualificazione Hotel Granduca" sono di proprietà della società **Immobiliare Ponte s.r.l. p.iva 02269770505**, il cui legale rappresentante è Andrea Bulgarella nato a Valderice (TP) il , codice fiscale BLGNDR46C18G319I; e sono individuati catastalmente al **foglio di mappa 42, particella 733**

DATI IDENTIFICATIVI				DITTA CATASTALE	DATI QUANTITATIVI	
C.T.					Sup. da Visura catastale	Sup. interna al Progetto Unitario
Foglio	Particella	Categoria	Classe			
42	733	D/2	...	Immobiliare Ponte srl mq mq



Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 10/07/2020 - Ora: 17.50.37 Segue

Visura n.: T264199 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/07/2020

Dati della richiesta	Comune di SAN GIULIANO TERME (Codice: A562)
	Provincia di PISA
Catasto Fabbricati	Foglio: 42 Particella: 733

INTESTATO

1	IMMOBILIARE PONTE S.R.L. con sede in PISA	02269770505*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 10/10/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		42	733				D/2				Euro 190.116,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2015 protocollo n. PI0098913 in atti dal 10/10/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 38819.1/2015)
Indirizzo				VIA DELL' ABETONE E DEL BRENNERO piano: S1-T-1-2;								
Annotazioni				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A562 - Sezione - Foglio 42 - Particella 733

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/10/2006

Variazione dell'area immobiliare del 12/10/2006												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		42	733				D/2				Euro 190.116,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/10/2006 protocollo n. P10110660 in atti dal 12/10/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13470.1/2006)
Indirizzo				, VIA DEL BRENNERO piano: S1-T-1-2;								
Annotazioni				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								



4. Stato attuale dei luoghi

Il complesso edilizio sul quali si intende operare una riqualificazione unitaria è costituito da più corpi di fabbrica posti all'interno di ampia area pertinenziale.

Il complesso edilizio a destinazione alberghiera è in disuso da alcuni anni e necessita di un importante intervento di recupero ed ammodernamento.

I fabbricati legittimi presenti nell'area sono i seguenti:

Primo blocco: si sviluppa su tre piani fuori terra, caratterizzato in pianta da una forma ad “L”, destinato alle camere e spazi comuni dell'hotel. I corpi di fabbrica perpendicolari sono realizzati con struttura in cemento armato prefabbricato, mentre la parte centrale di snodo con struttura in cemento armato in opera giuntato dai precedenti.

Secondo blocco: si sviluppa su tre piani fuori terra destinato a ristorante al piano terra e camere ai piani superiori. Realizzato con struttura in cemento armato in opera.

Locale tecnico: posto sul lato ovest dell'area di pertinenza, destinato ad accogliere le macchine necessarie al condizionamento invernale ed estivo del complesso edilizio.

Cabina Elettrica: posta sul lato nord/est dell'area di pertinenza.

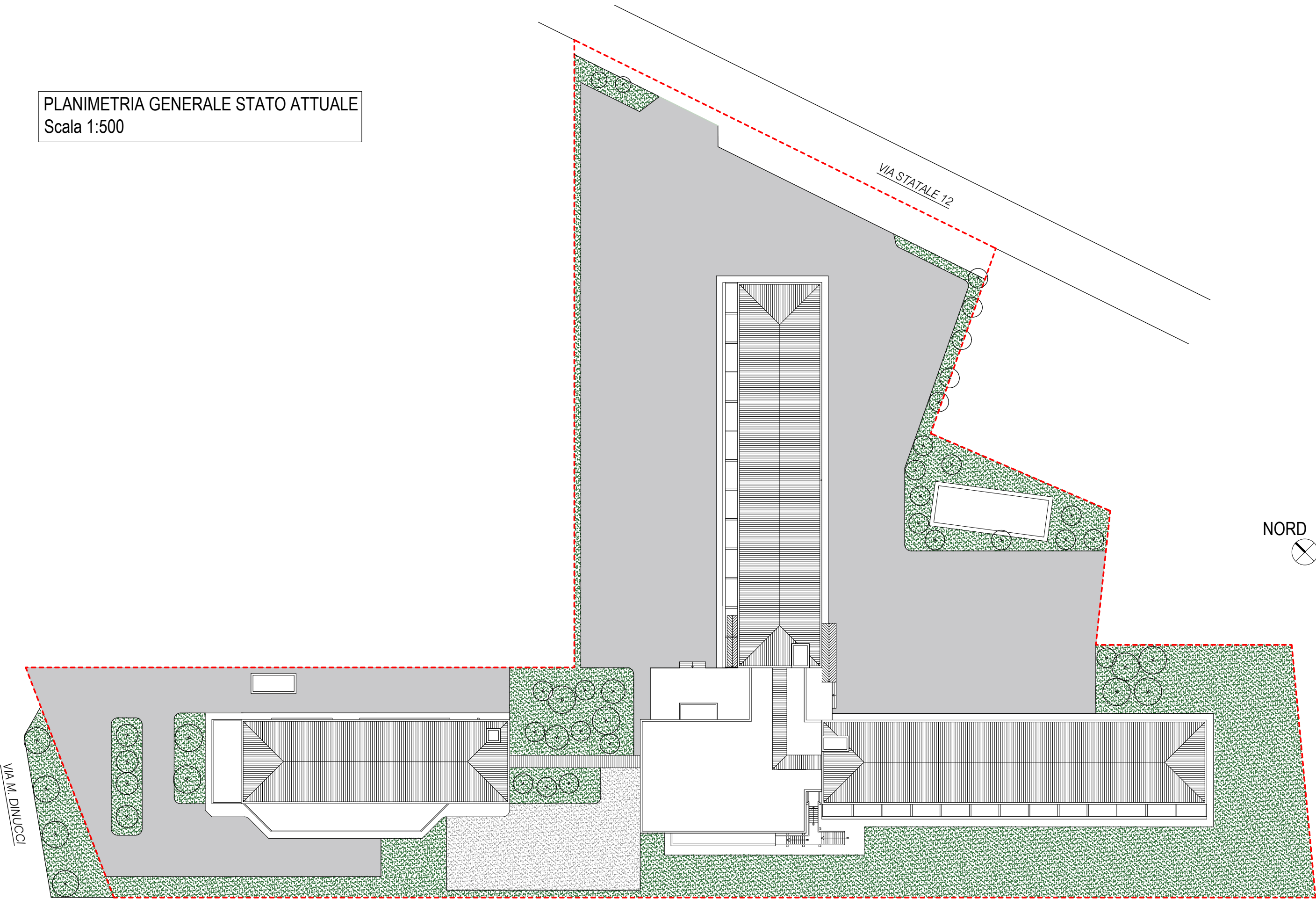
L'esterno del fabbricato presenta degli spazi adibiti a parcheggio e verde senza particolari caratteri di riconoscibilità: la vegetazione è per lo più spontanea e le alberature presenti sono a basso fusto e non necessariamente corrispondenti ad essenze locali.

Il complesso immobiliare è stato oggetto nei decenni successivi alla sua realizzazione, avvenuta il 1990 ed il 1993, di alcuni interventi senza tuttavia alterazione dei volumi.

L'intervento più importante ha riguardato la realizzazione di un centro benessere all'interno della struttura alberghiera, realizzato in forza di DIA n.9381 del 09.03.2004.

Altro intervento di rilievo è rappresentato dalla autorizzazione edilizia n.172 del 04/11/2002 per la realizzazione di scala esterna antincendio.

PLANIMETRIA GENERALE STATO ATTUALE
Scala 1:500



STATO ATTUALE DEI LUOGHI
PROFILI ALTIMETRICI - SEZIONI

VEDI TAVOLA N.9 “PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE”- Stato di Fatto – Sezioni



STATO ATTUALE DEI LUOGHI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL CONTESTO E DELLA VEGETAZIONE PRESENTE



5. Progetto

5.1 Assetto generale

Obiettivo del progetto unitario è quello di riqualificare la struttura esistente, mediante un insieme di interventi che consentano un corretto e più funzionale utilizzo della struttura e contestualizzare maggiormente la presenza di tale manufatto in un'area di grande impatto ambientale.

Sono dunque previsti e seguenti interventi:

- la **riorganizzazione della struttura alberghiera** attraverso intervento di ristrutturazione urbanistica con un aumento volumetrico inferiore al 30% rispetto al volume attuale;
- La **riqualificazione degli spazi aperti** con realizzazione di spazi pubblici, verde attrezzato e percorsi pedonali da relazionare alle aree urbane circostanti.
- La **riqualificazione delle urbanizzazioni esistenti**;

5.2 Opere di urbanizzazione

Il progetto prevede la riqualificazione del verde pubblico, inclusi gli arredi, illuminazione e percorsi pedonali. È previsto inoltre la realizzazione di viabilità e posti auto da destinare all'utilizzo pubblico.

5.3 Aspetti funzionali

L'intervento prevede la riqualificazione funzionale del comparto, che mantenendo la destinazione urbanistica prevista di "servizi di interesse generale a carattere privato" e nello specifico strutture ricettive e di ristoro e servizi di interesse collettivo, propone una diversa configurazione rispetto allo stato attuale.

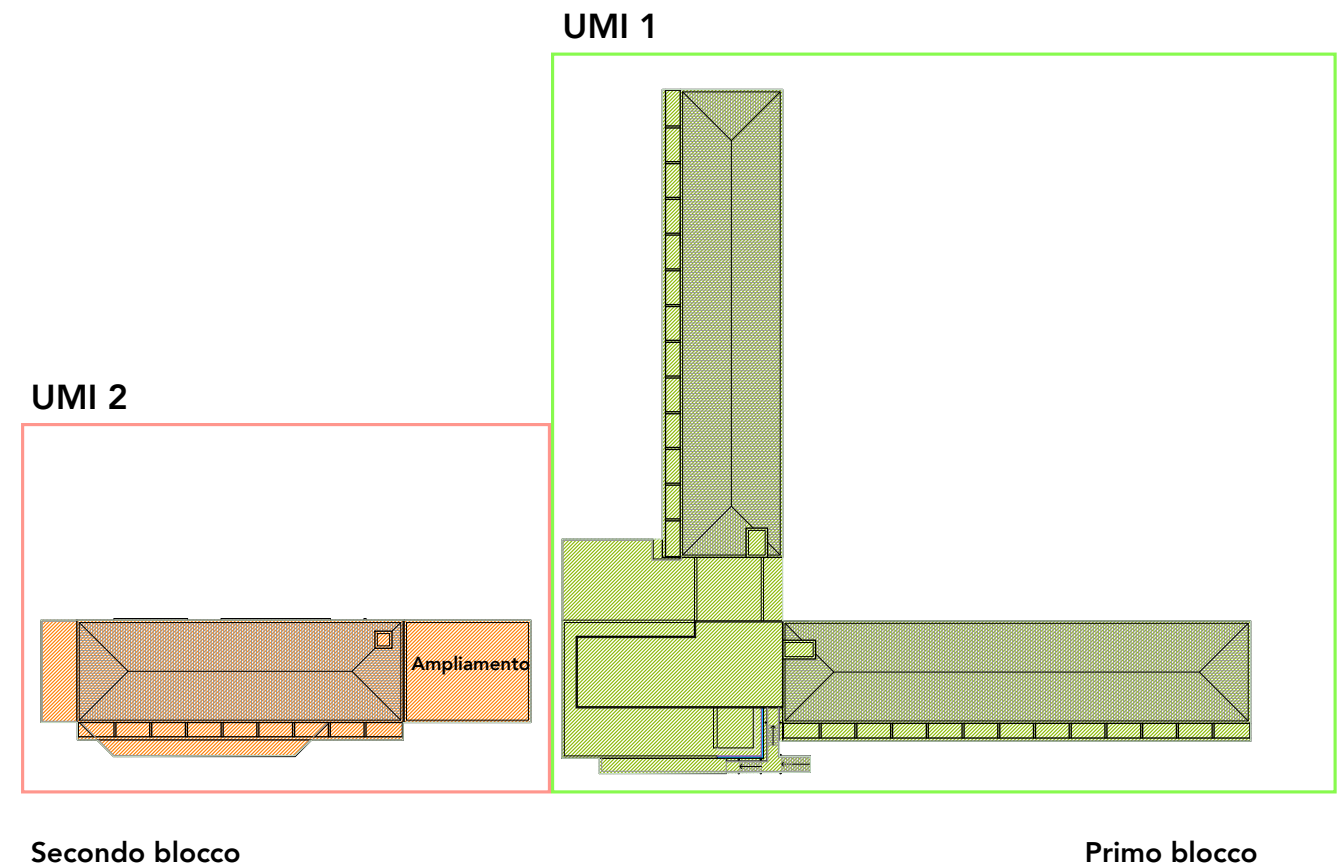
- In merito alla destinazione d'uso i due blocchi manterranno **le attuali funzioni**: alberghiera con ristorante al piano terra. Anche l'ampliamento del secondo Blocco avrà destinazione alberghiera.
- Una porzione del secondo blocco, a seguito di opportuna modifica della scheda norma, la cui richiesta di variazione è già stata inoltrata ai vostri uffici, potrà essere convertita in Condo Hotel secondo quanto previsto dalle Normative Regionali vigenti (L.R. Toscana n.86/2016, Testo unico del sistema turistico regionale, e regolamento applicativo).
- Per l'attuazione dell'intervento si potrebbe fare ricorso alla individuazione di due unità minime di intervento (UMI), coincidenti con i due blocchi di edifici, prevedendo prioritariamente l'attivazione della UMI1 consentendo la riqualificazione del blocco principale.

5.4 Aspetti Ambientali

Per quanto attiene agli aspetti ambientali, il progetto risulta conforme alle disposizioni contenute nella scheda norma e ed alle prescrizioni del POC di cui al punto 5.

I fabbricati manterranno sostanzialmente la loro conformazione, fatta eccezione per **l'ampliamento** del secondo blocco, che **non interferirà negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole o sovrapponendosi in modo incongruo con elementi significativi del paesaggio**.

I due fabbricati esistenti rimarranno distinti lasciando il passaggio e la visuale libera, inoltre con la **creazione di percorsi pedonali** all'interno dell'area oggetto di riqualificazione verranno valorizzate le relazioni funzionali e percettive con il centro storico e con gli elementi ambientali ed infrastrutturali circostanti.



5.5 Volumetria del complesso edilizio

Volume **esistente**: 22.270,17 mc

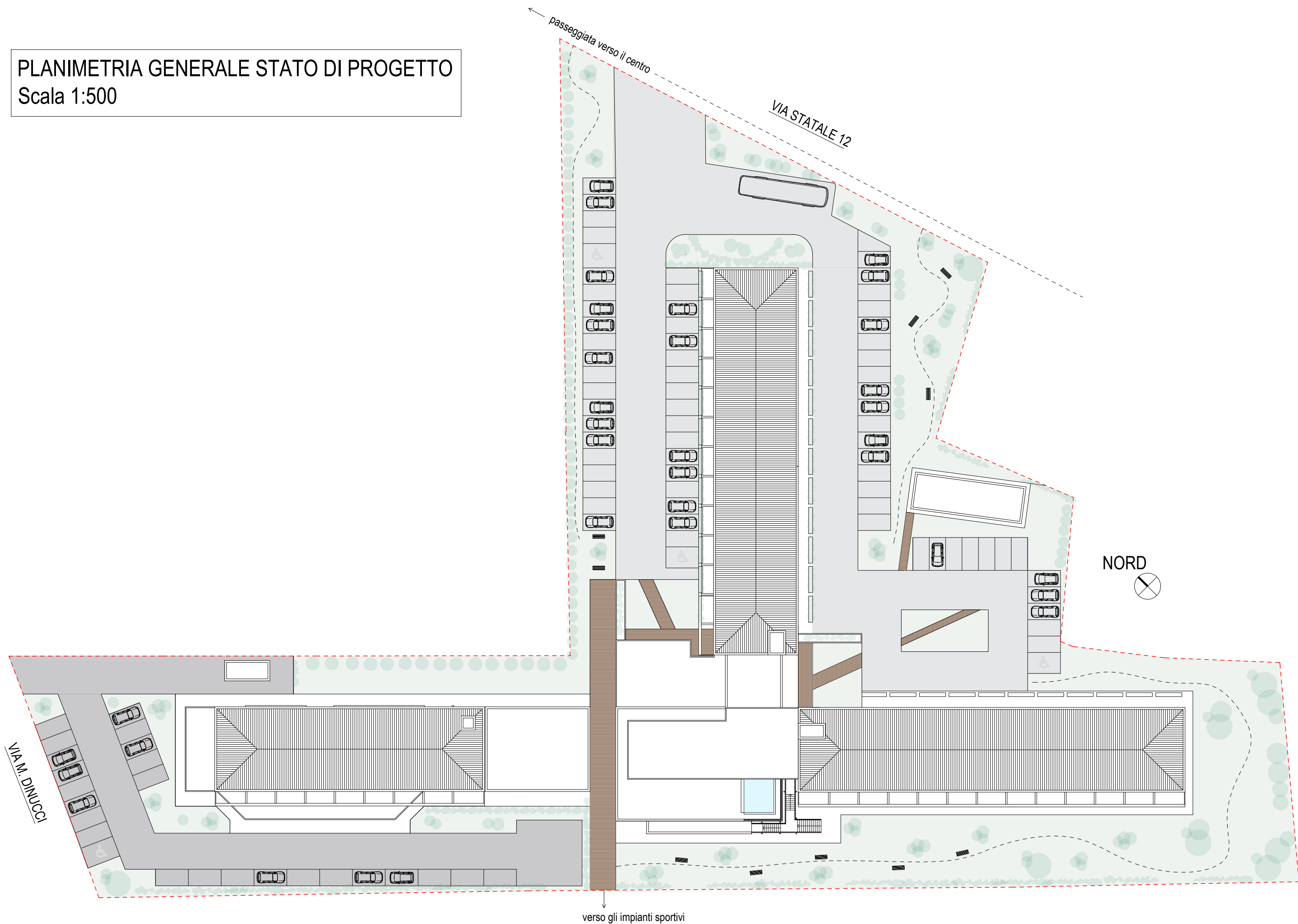
Volume **ampliamento previsto** nell'ambito de PUC: 3.058,47 mc

5.6 Principi compositivi e uso dei materiali

Gli elementi progettuali prescrittivi del presente Progetto Unitario sono:

- altezza massima consentita: 9 m;
- numero di piani: non più di 3 piani fuori terra);

PLANIMETRIA GENERALE STATO DI PROGETTO
Scala 1:500



VEDI TAVOLA N.10 “PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE”- Stato di Progetto – Pianta piano terra

VEDI TAVOLA N.11 “PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE”- Stato di Progetto – Pianta piano primo
VEDI TAVOLA N.12 “PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE”- Stato di Progetto – Pianta piano secondo

7. VERIFICA STANDARD URBANISITCI

LEGENDA

Superficie area 11863 mq

Area privata 10322,13 mq

STANDARDS URBANISTICI in cessione

verde pubblico 847,12 mq

viabilità e parcheggi pubblici 657,36 mq

VERIFICA STANDARDS URBANISTICI

Verifica Standard da scheda norma

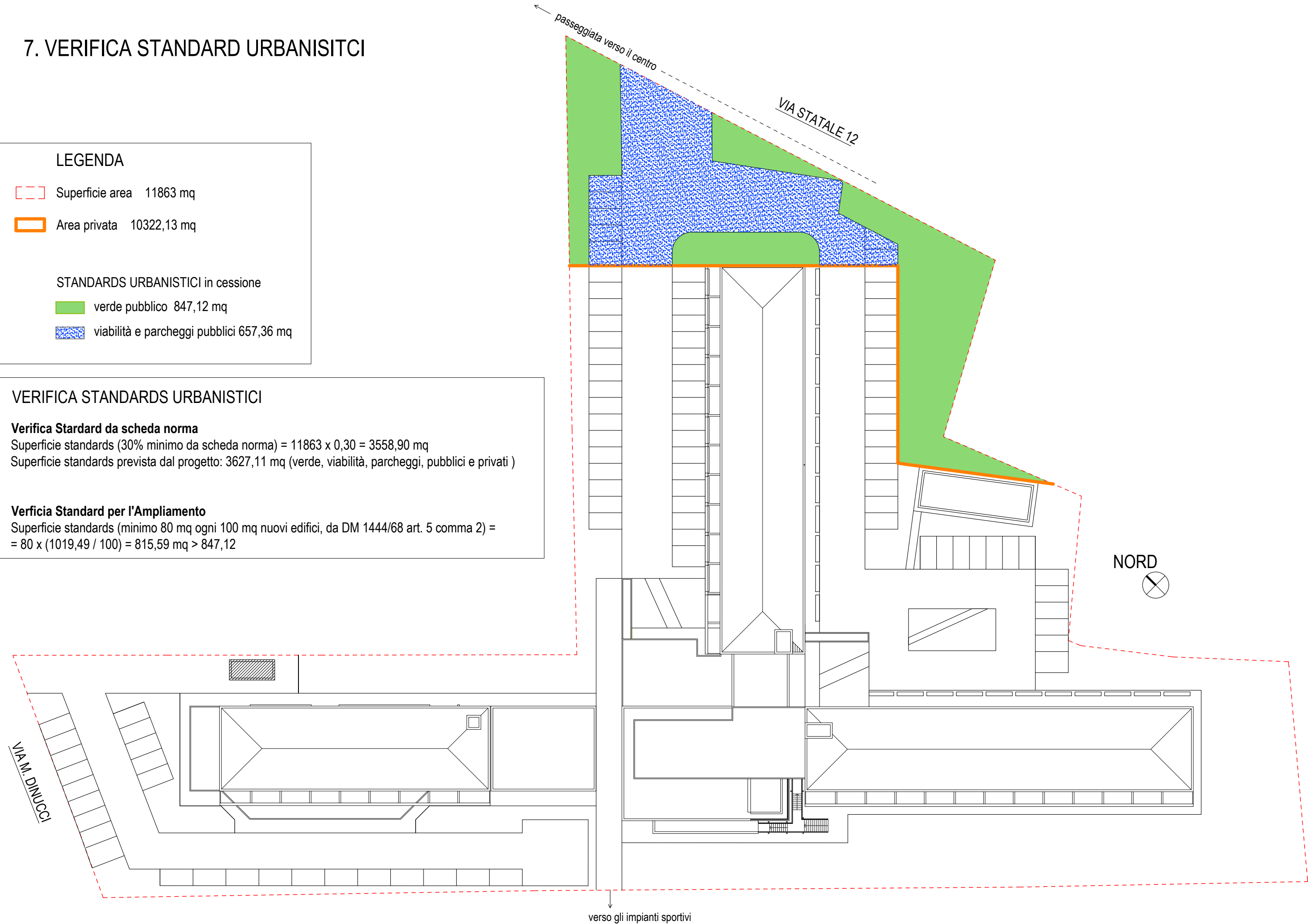
Superficie standards (30% minimo da scheda norma) = 11863 x 0,30 = 3558,90 mq

Superficie standards prevista dal progetto: 3627,11 mq (verde, viabilità, parcheggi, pubblici e privati)

Verifica Standard per l'Ampliamento

Superficie standards (minimo 80 mq ogni 100 mq nuovi edifici, da DM 1444/68 art. 5 comma 2) =

= 80 x (1019,49 / 100) = 815,59 mq > 847,12



8. Verifica Permeabilità

Per la verifica di permeabilità si è fatto riferimento al valore minimo, pari al 25%, dell'indice di permeabilità fondiario (IPF) indicato **all'art. 26 del d.p.g.r. 39/R/2018**; la superficie fondiaria (SF) è stata calcolata sull'intera area di intervento. Le aree destinate a certe pubblico e privato sono considerate completamente permeabili, mentre le pavimentazioni dei percorsi pedonali, realizzati con opportuni elementi in legno, sono considerate permeabilità al 40%.

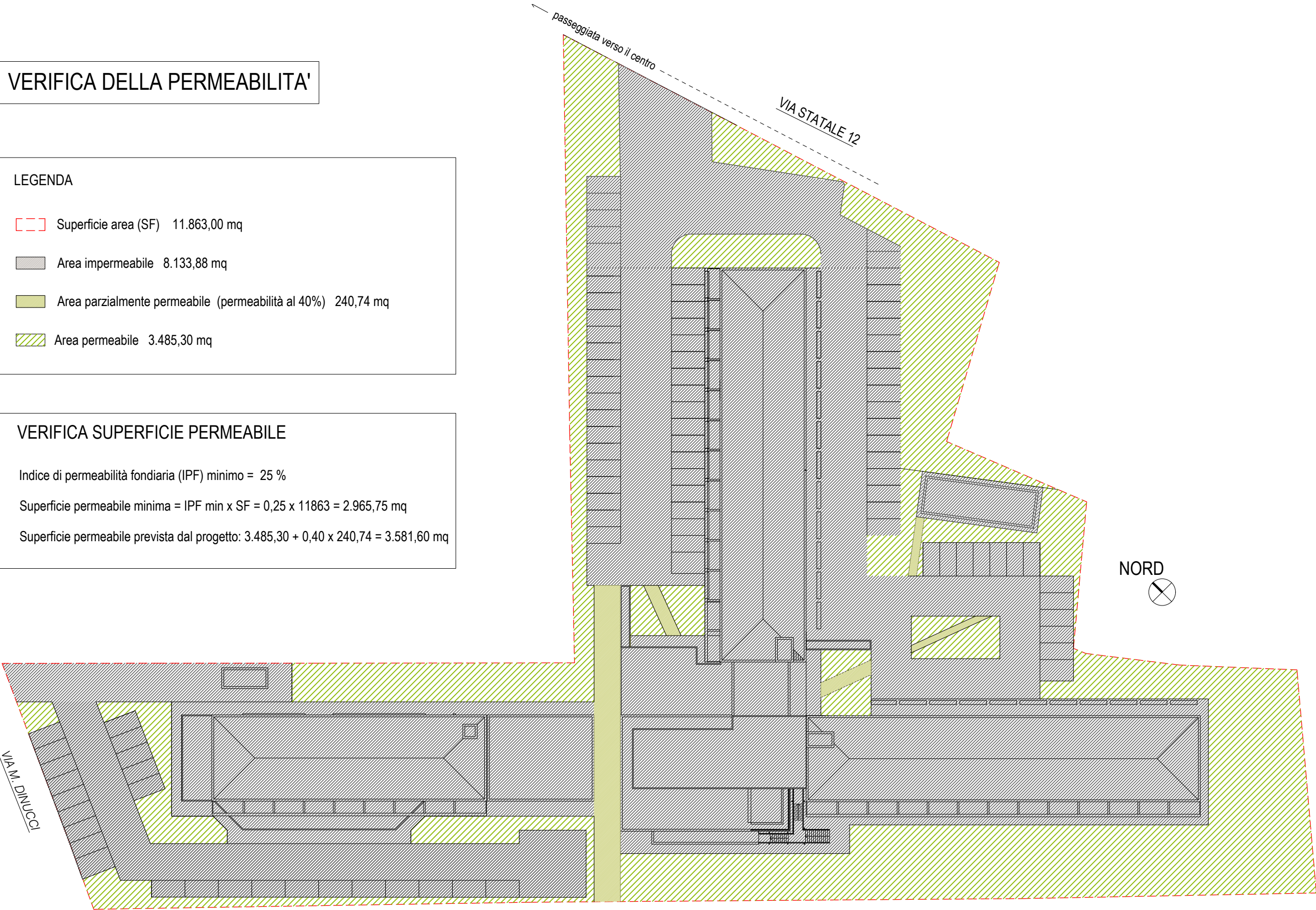
VERIFICA DELLA PERMEABILITA'

LEGENDA

- Superficie area (SF) 11.863,00 mq
- Area impermeabile 8.133,88 mq
- Area parzialmente permeabile (permeabilità al 40%) 240,74 mq
- Area permeabile 3.485,30 mq

VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE

Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo = 25 %
Superficie permeabile minima = $IPF_{min} \times SF = 0,25 \times 11863 = 2.965,75 \text{ mq}$
Superficie permeabile prevista dal progetto: $3.485,30 + 0,40 \times 240,74 = 3.581,60 \text{ mq}$



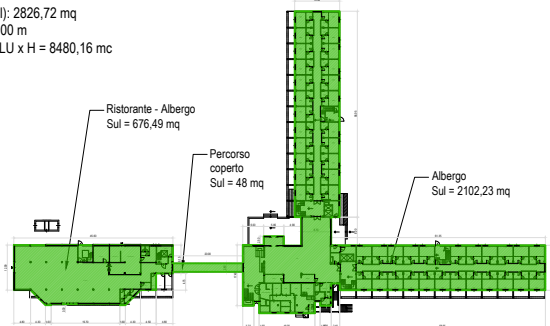
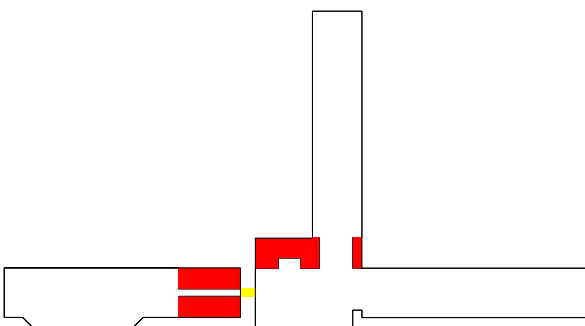
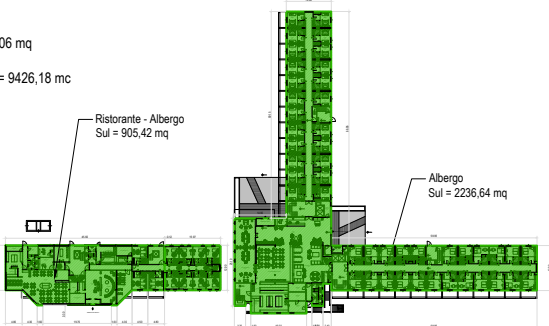
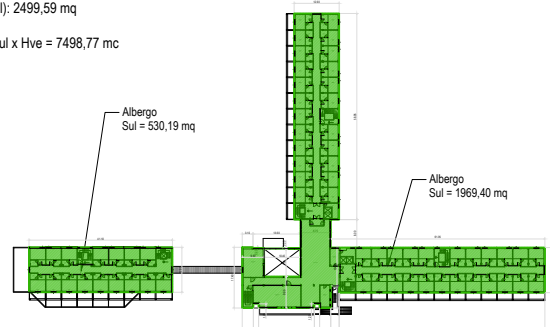
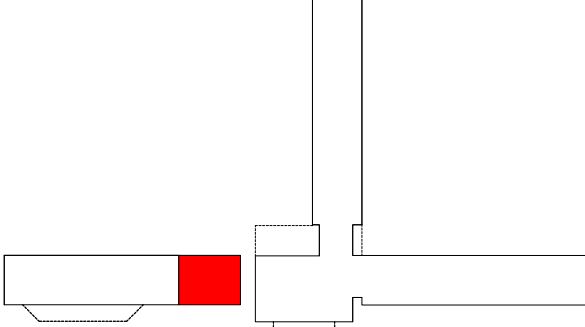
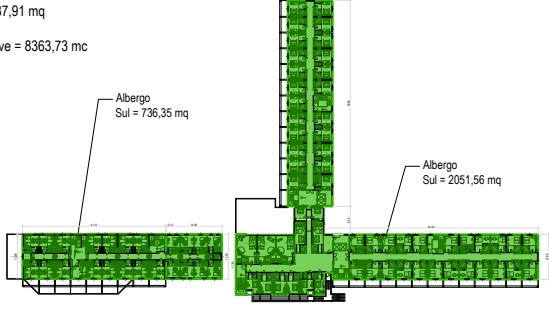
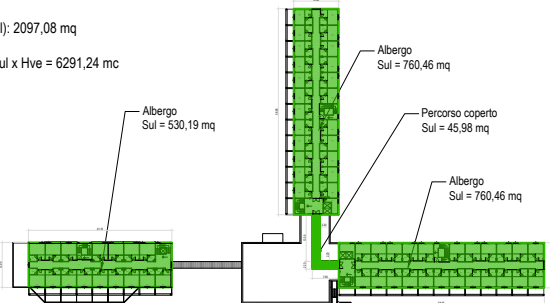
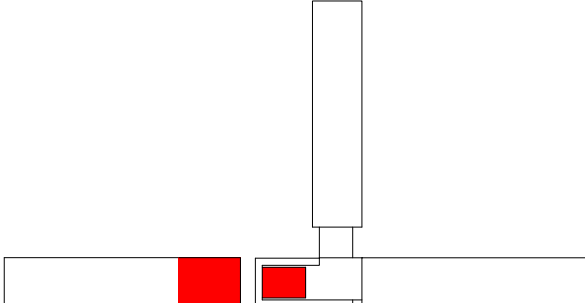
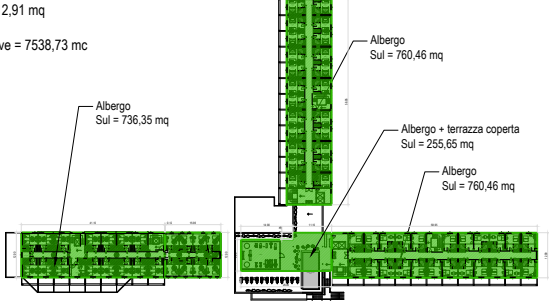
9.Verifica parametri urbanistici e edilizi

Dal punto di vista urbanistico ed edilizio si prefigura un intervento di riqualificazione della struttura esistente attraverso una operazione di ristrutturazione urbanistica mirata al recupero funzionale del fabbricato per una migliore fruizione degli spazi interni ed esterni, coerentemente a quanto prevista dalla scheda Norma relativa al comparto 11 dell’ Utoe 1.

Gli standard urbanistici sono stati verificati e rappresentati al capitolo 7 (parcheggi e verde superiori al 30% come da scheda norma).

Per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi, la scheda norma prevedrebbe, nell’ambito della riqualificazione, un incremento volumetrico massimo del 30 % rispetto al **volume attuale**.

Il presente progetto prevede un **incremento volumetrico** inferiore di quello consentito dalla scheda (segue schema di verifica).

	STATO DI FATTO	SOVRAPPOSTO	PROGETTO
PIANO TERRA	<div>Superficie utile lorda (Sul): 2826,72 mq Altezza virtuale (Hve): 3,00 m Volume virtuale (Vve): SLU x H = 8480,16 mc</div> 		<div>Superficie utile lorda (Sul): 3142,06 mq Altezza (Hve): 3,00 m Volume virtuale (Vve): Sulx Hve = 9426,18 mc</div> 
PIANO PRIMO	<div>Superficie utile lorda (Sul): 2499,59 mq Altezza (Hve): 3,00 m Volume virtuale (Vve): Sul x Hve = 7498,77 mc</div> 		<div>Superficie utile lorda (Sul): 2787,91 mq Altezza (Hve): 3,00 m Volume virtuale (Vve): Sul x Hve = 8363,73 mc</div> 
PIANO SECONDO	<div>Superficie utile lorda (Sul): 2097,08 mq Altezza (Hve): 3,00 m Volume virtuale (Vve): Sul x Hve = 6291,24 mc</div> 		<div>Superficie utile lorda (Sul): 2512,91 mq Altezza (Hve): 3,00 m Volume virtuale (Vve): Sul x Hve = 7538,73 mc</div> 
	<div>STATO DI FATTO</div> <div>Superficie utile lorda totale (Sul): 7423,39 mq Altezza (Hve): 3,00 m Volume virtuale (Vve): SLU x H = 22270,17 mc</div>		<div>STATO DI PROGETTO</div> <div>Superficie utile lorda totale (Sul): 8442,88 mq Altezza (Hve): 3,00 m Volume virtuale (Vve): Sul x Hve = 25328,64 mc</div>
<div>AMPLIAMENTO</div> <div>Superficie utile lorda (Sul) = 8442,88 - 7423,39 =1019,49 mq</div> <div>Volume virtuale (Vve) = 25328,64 - 22270,17 =3058,47 mc</div>			

11. Opere di Urbanizzazione

11.1 Descrizione generale

Le opere di urbanizzazione previste nel progetto unitario consistono nella realizzazione di **verde pubblico attrezzato, parcheggio e viabilità pubblica**.

Per quanto riguarda **le rete dei sottoservizi, esse risultano già presenti nell'area oggetto di intervento**, per cui in fase di progettazione esecutiva verranno individuati gli interventi necessari per integrare quanto necessario in funzione delle nuove esigenze legate alla riqualificazione dell'area.

Il complesso immobiliare risulta regolarmente collegato alla pubblica fognatura (Autorizzazione alla scarico in pubblica fognatura n.143/07 rilasciata in data 02/05/2007 dall'Autorità di Anbito n.2 Basso Valdarno, con parere favorevole di Acque spa ed Arpat).

Tutte le aree dove verranno eseguite le opere di urbanizzazione, che non siano già pubbliche, saranno cedute al Comune di San Giuliano successivamente alla realizzazione e al collaudo positivo delle opere stesse.

Gli interventi previsti sono in coerenza con il vigente Piano Operativo Comunale.

11.2 DESCRIZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE INTERNE AL COMPARTO

Verde pubblico

Le aree verdi saranno caratterizzate da sistemazione a prato con percorsi pedonali realizzati con pavimentazione in autobloccanti parzialmente permeabile. É prevista la piantumazione di nuove alberature con essenze locali e l'installazione di attrezzature per attività ginnica all'aperto in apposite aree ricavate all'interno del percorso pedonale nel verde.

Parcheggio e viabilità pubblica

E' prevista la realizzazione di un area a parcheggio e viabilità di accesso. La pavimentazione sarà del tipo bituminosa, come ripristino di quella esistente che risulta ammalata e con presenza di vegetazione spontanea. Sarà inoltre realizzato un marciapiede lungo la via del Brennero internamente al comparto.

Pubblica illuminazione

La pubblica illuminazione sarà raccordata all'impianto di illuminazione pubblica già esistente, è sarà realizzata pali di illuminazioni dotati di pozzetti di opportuni di ispezioni e di derivazione. I nuovi lampioni andranno ad illuminare il percorso pedonale nel verde e le aree dotate di attrezzature per attività ginniche.

12. Stima sommaria dei costi delle opere di urbanizzazione

E' stata redatta la stima dei costi delle opere di urbanizzazione, al netto dell'IVA, di seguito descritte.
Tale stima è stata elaborata applicando alle quantità computate i prezzi unitari dedotti dal **Prezzario dei lavori pubblici della Regione Toscana anno 2021, Provincia di Pisa**.

La stima è stata effettuata relativamente all'intera area che verrà ceduta al Comune di San Giuliano Terme.

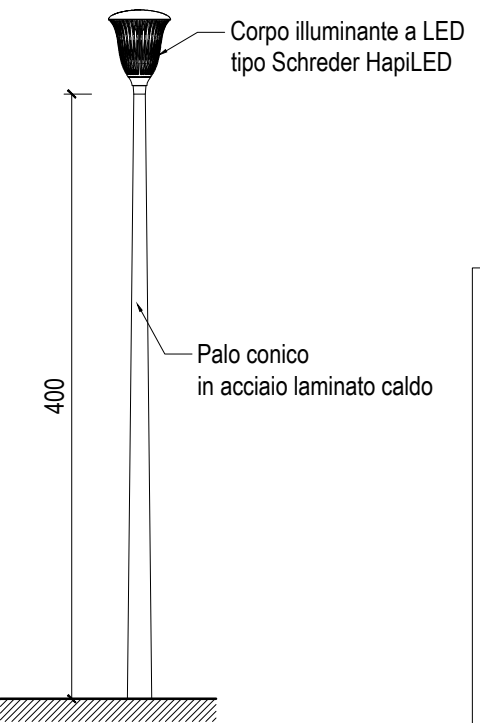
Agli importi così calcolati dove essere sommato un importo conseguente alla attuazione delle misure di sicurezza ed igiene sui luoghi di lavoro ai sensi del d.lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni.
Tali oneri saranno dettagliatamente esplicitati in fase esecutiva con la redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento.

STIMA PER MACROVOCI		
1	Rimozione degrado antropico ed ambientale	
	Rimozione manufatti: balaustra, costruzioni temporanee, vegetazione spontanea	€ 3.141,26
2	Parcheggi e viabilità	
	Pavimentazione con strati bituminosi: strato binder ed usura.	€ 45.585,78
3	Verde pubblico	
	Sistemazione verde, alberature, attrezzature per lo sport	€ 19.228,09
4	Illuminazione pubblica	
	Illuminazione: linee elettriche e lampioni	€ 18.157,60
	TOTALE	€ 86.112,73

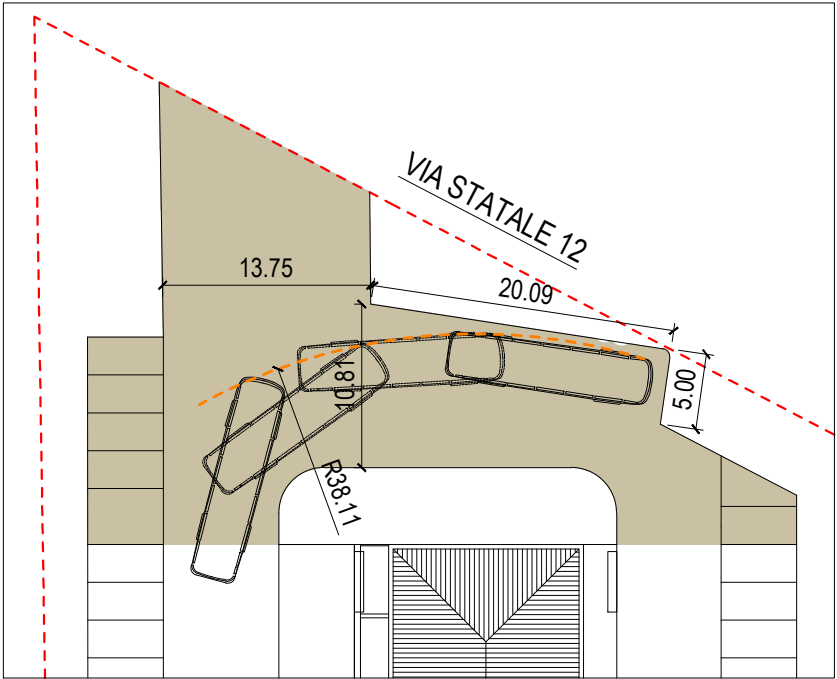
Nota: si allega computo dettagliato delle opere di urbanizzazione in progetto, incluse voci create con analisi prezzi.,

OPERE URBANIZZAZIONE
VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI
ILLUMINAZIONE PUBBLICA

PALO ILLUMINAZIONE PUBBLICA

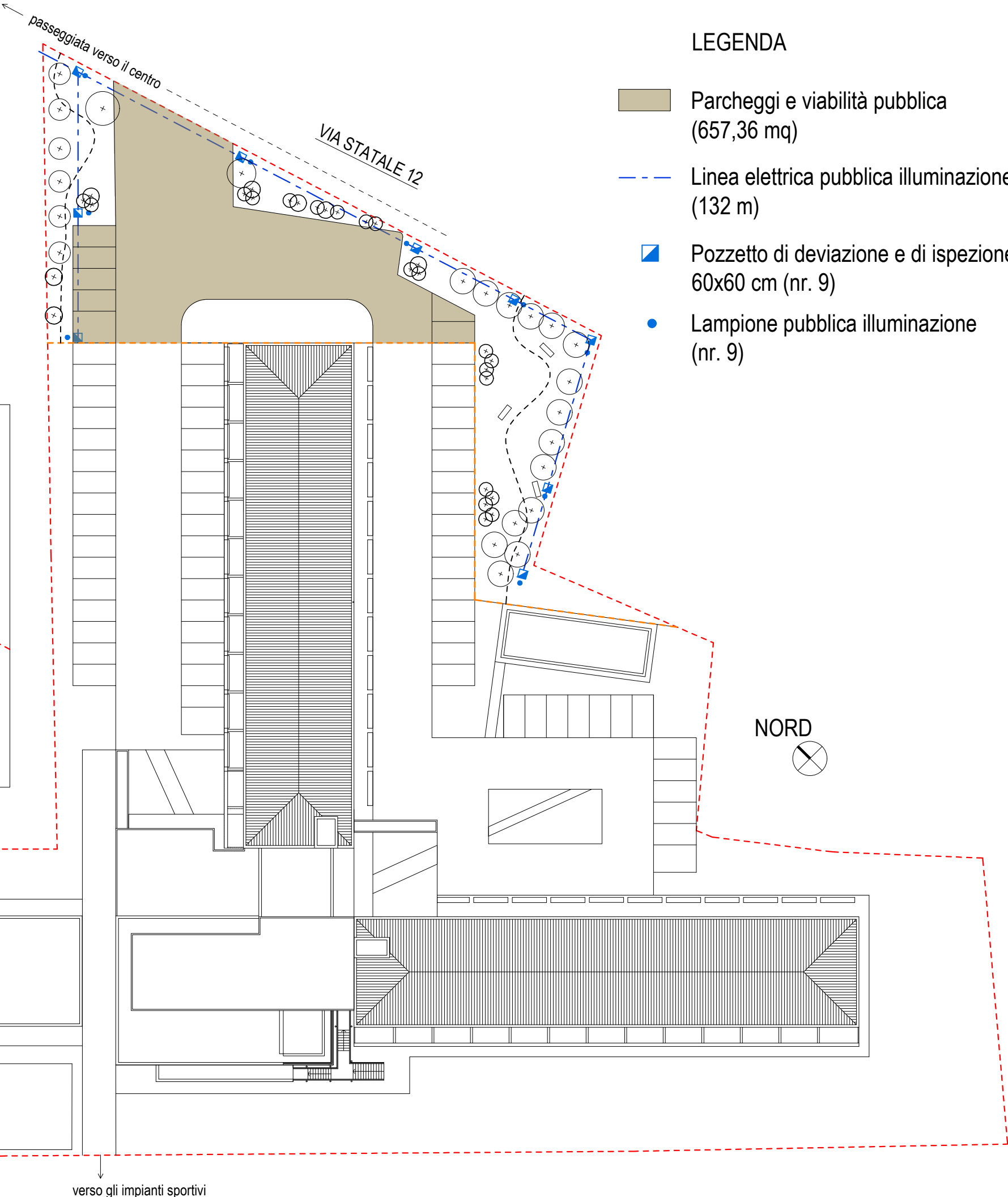


DETTAGLIO SPAZIO MANOVRA BUS TURISTICI



LEGENDA

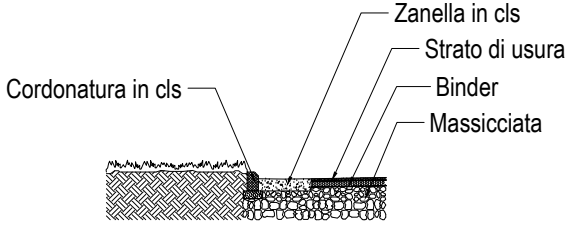
- Parcheggi e viabilità pubblica (657,36 mq)
- Linea elettrica pubblica illuminazione (132 m)
- Pozzetto di deviazione e di ispezione 60x60 cm (nr. 9)
- Lampione pubblica illuminazione (nr. 9)



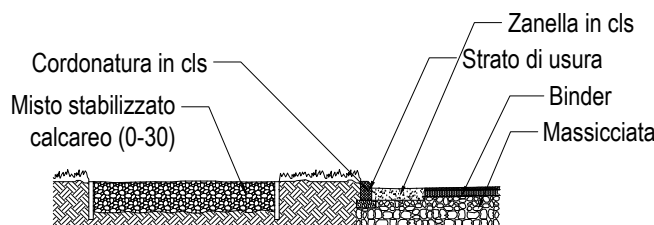
OPERE URBANIZZAZIONE
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

SEZIONI PAVIMENTAZIONI (scala 1:20)

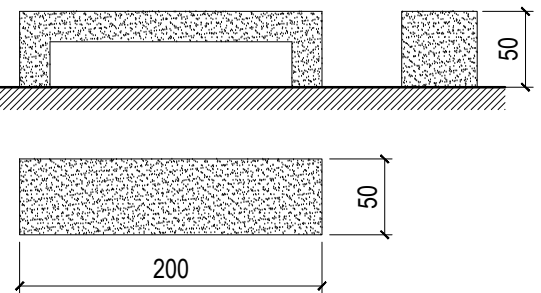
SEZIONE TIPO 1



SEZIONE TIPO 2

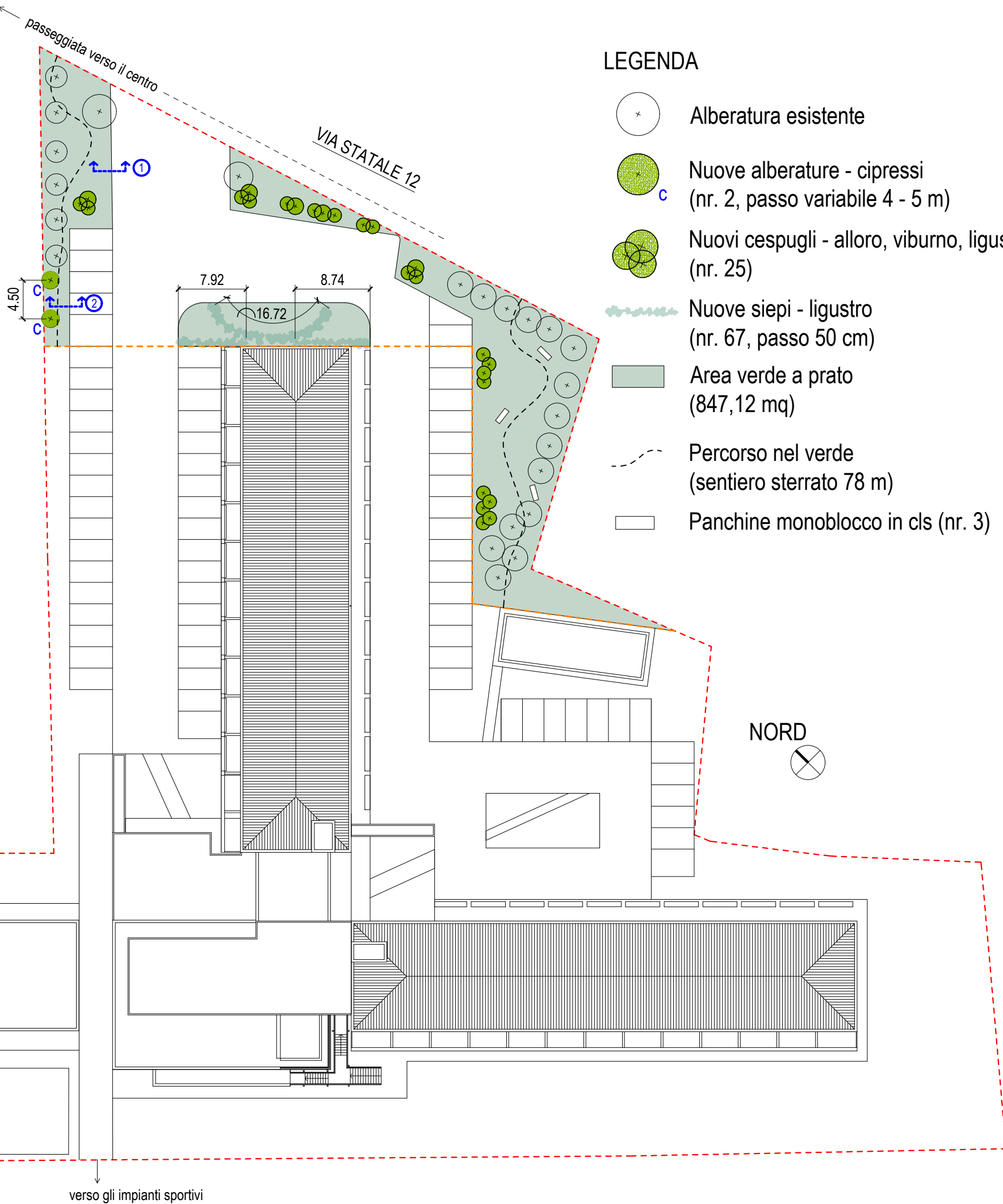


PANCHINA MONOBLOCCO
IN CALCESTRUZZO (scala 1:20)



LEGENDA

- Alberatura esistente
- Nuove alberature - cipressi (nr. 2, passo variabile 4 - 5 m)
- Nuovi cespugli - alloro, viburno, ligustro (nr. 25)
- Nuove siepi - ligustro (nr. 67, passo 50 cm)
- Area verde a prato (847,12 mq)
- Percorso nel verde (sentiero sterrato 78 m)
- Panchine monoblocco in cls (nr. 3)



14. Regime giuridico dei suoli post intervento

LEGENDA

Area privata 10322,13 mq

Area di cessione 1504,48 mq

verde pubblico 847,12 mq

viabilità e parcheggi pubblici 657,36 mq

Cabina elettrica 21,39 mq

