



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

**Progetto Unitario Convenzionato
(P.U.C.)**

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

Comparto n. 3 UTOE 10

Località LIMITI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SOGGETTO ATTUATORE

SOC. EUROSPIN TIRRENICA

SPA

sede in Magione (PG) via della Chiocana
n°3

PROPRIETÀ

SIGG. ROMOLI FIORENZA, ROMOLI RENZO

ROMOLO, ROMOLI ROSITA, ROMOLI SANDRA,

BRACCI CRISTINA, BRACCI GIACOMO

PROGETTO

ARCHITETTO LUCA

LENZINI via Sant'Antioco n. 7, loc.

Navacchio

Cascina (PI) tel. 050/760260

e.mail

sviluppo.et@studioprosvi.it

COLLABORATORI

GEOL. PAOLO GIANI

Piazza L. Monaco n. 16, loc. Castel del

Bosco Montopoli (PI) tel. 328/7239715

e.mail paologiani73@libero.it

Indice

Art. 1	Contenuto del Progetto Unitario	3
Art. 2	Esecuzione del Progetto Unitario	3
Art. 3	Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario	3
Art. 4	Finalità delle Norme	3
Art. 5	Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse	3
Art. 6	Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi	4
Art. 7	Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici	5
Art. 8	Prescrizioni particolari	5
Art. 9	Opere di urbanizzazione	6
Art. 10	Varianti	6
Art. 11	Agibilità	6

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 1 - Contenuto del Progetto Unitario

1. Il presente Progetto Unitario riguarda l'Area 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 Prini 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.

2. L'intervento persegue le seguenti finalità:

- Realizzazione di nuovo complesso commerciale di Media Struttura di Vendita per spostamento dell'attività già presente nella località di Pontasserchio;
- Realizzazione di interventi di urbanizzazione nelle aree interne al perimetro del Comparto del Progetto Unitario.
- Realizzazione di interventi di urbanizzazione nelle aree esterne al perimetro del Comparto del Progetto Unitario;

3. L'intervento, pertanto, prevede la realizzazione di un complesso edilizio con destinazione commerciale e di opere di urbanizzazione, il tutto nel rispetto delle disposizioni del vigente Piano Operativo Comunale.

Articolo 2 - Esecuzione del Progetto Unitario

1. Tutti gli interventi, sia quelli privati di nuova edificazione, sia le opere di urbanizzazione, devono risultare conformi ai contenuti del presente Progetto Unitario.

2. Il rilascio del permesso di costruire (o di altro Titolo edilizio) dell'intervento privato è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica e alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione connesse al Progetto Unitario.

Articolo 3 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario

1. Il presente Progetto Unitario è costituito dai seguenti elaborati:

- Quaderno degli elaborati (in formato A3) secondo lo schema predisposto dall'Ufficio Edilizia/Piani Attuativi;
- Relazione tecnica descrittiva del progetto;
- Relazione geologica di fattibilità e relazione idraulica;
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- SCHEMA DI CONVENZIONE

Articolo 4 - Finalità delle Norme

1. Le presenti norme di attuazione costituiscono disposizioni di dettaglio che completano e integrano i contenuti del vigente Piano Operativo Comunale, con particolare riferimento alla Scheda Norma di dettaglio del comparto n.3 UTOE 1 0 , al fine di garantire la corretta esecuzione delle previsioni contenute negli elaborati tecnici del presente ProgettoUnitario.

Articolo 5 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

1. Nell'area distinta dal Comparto 3 UTOE 10 è consentita la nuova edificazione coi seguenti parametri edilizi desunti dalla Scheda Norma di dettaglio e riferiti alle disposizioni del DPGR 64/R/2013:

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

2. Le destinazioni consentite, oltre a quella residenziale, sono indicate nella Scheda Norma di Dettaglio sono *Commerciale, media struttura di vendita*.

Articolo 6 - 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. È 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. È facoltà dell'Amministrazione di sottoporre al parere dei propri organismi tecnici e consultivi le eventuali modifiche proposte in fase di progettazione edilizia di dettaglio.

4. 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 dell'edificio nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme in materia;

e) articolazione dei volumi e disposizione planimetrica con possibilità di eseguire le variazioni di cui al successivo art.10;

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

- a) tipologia strutturale;
- b) uso dei materiali;
- c) scelte cromatiche.

6. 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 0,15 e ml 0,3/0,4 – al fine di garantire la salubrità delle unità immobiliari in progetto, il piano di calpestio del piano terra sarà rialzato di almeno 50 cm. rispetto all'attuale piano di campagna e comunque nel rispetto dell'art.8 comma 1 della LR.41/2018.

Articolo 7 - Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici

1. Il nuovo complesso edilizio dovrà essere generalmente improntato ad un elevato livello qualitativo sia sotto il profilo architettonico e funzionale che nella scelta dei materiali e finiture, nel rispetto dei requisiti tecnico costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme in materia di edilizia sostenibile.

2. Le prefigurazioni architettoniche contenute nel Progetto Unitario costituiscono riferimento per la successiva progettazione di dettaglio, che dovrà in ogni caso attestarsi su idonei livelli qualitativi equivalenti alle soluzioni proposte.

3. I materiali da utilizzare per caratterizzare i tamponamenti esterni dovranno essere limitati agli intonaci lisci, alla muratura di laterizio faccia-vista. Le parti metalliche ed in altri materiali dovranno essere limitate ad elementi a corredo e per la definizione della zona d'ingresso e vetrate del fabbricato; potranno costituire solo accenti tecnologici in una composizione architettonica dal carattere contemporaneo nel rispetto della qualità morfologica e percettiva.

4. Devono essere recepiti gli obiettivi di qualità di cui alla scheda norma.

Articolo 8 - Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione interne al comparto consistono nella realizzazione di una 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. Dovrà essere realizzata e messa a disposizione dell'uso pubblico una superficie a standard ai sensi del D.M. 1444/68 non inferiore all'ottanta per cento della SUL realizzata (preferibilmente a parcheggio), all'interno del perimetro del Comparto a destinazione Mista (Commerciale).

2. La scheda come condizione di trasformazione prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico, di un'area a verde pubblico nonché il riordino dei percorsi ciclopedonali che dovranno essere realizzati nel rispetto della qualità morfologica e percettiva.

3. Le opere di urbanizzazione esterne al comparto consistono nell'adeguamento della via Di Vittorio – S.P. 30 Lungomonte (interna a centro abitato) a seguito della realizzazione della nuova intersezione con la strada di penetrazione nei modi previsti dal N.O. della Provincia di Pisa; nonché nella tombatura della fossa camperaccia lungo la via Donizetti con la creazione anche di un marciapiede per tutta lunghezza dell'intervento previsto.

4. Nel caso di prescrizioni da parte degli Enti gestori si dovrà provvedere agli adeguamenti delle reti richiesti nei tempi e modi previsti dagli Enti stessi.

5. Fermo restando il rispetto dell'impianto urbanistico generale, è consentito al soggetto attuatore di adottare in fase di progettazione architettonica gli affinamenti e gli adeguamenti progettuali di dettaglio che si rendano utili ed opportuni per dare conveniente attuazione al Progetto Unitario.

6. La progettazione delle opere di urbanizzazione è schematica e indicativa, costituisce pertanto riferimento preliminare per le successive fasi di dettaglio.

Articolo 10 – Varianti ed invarianti progettuali

Le varianti in corso d'opera al complesso edilizio, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto Unitario, sono di competenza degli organismi tecnicocomunali.

Le varianti in corso d'opera al progetto delle opere di urbanizzazione, riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, saranno assentite con specifici appositi provvedimenti, previa acquisizione di pareri o nulla osta eventualmente necessari.

Non costituiscono comunque variante al Progetto Unitario Convenzionato i seguenti interventi:

- La modifica degli spazi esterni al fabbricato nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.
- La modifica degli aspetti architettonici e delle finiture esterne nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.
- Le variazioni dei colori esterni dell'edificio.
- lievi modifiche di prospetto, sempre che non alterino la sagoma dell'edificio, per spostamento delle aperture in progetto o realizzazione di nuove aperture per locali igienici e accessori o per inserimento di aggetti, nel rispetto delle distanze previste per normativa
- lievi modifiche, derivanti da eventuali adeguamenti a prescrizioni degli Enti preposti in merito al rischio idraulico, sempre nel rispetto della disciplina del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.
- La modifica degli spazi interni all'unità edilizia che non alterino la tipologia edilizia approvata.

Rappresentano invarianti progettuali del Progetto Unitario e perciò soggette alla preventiva richiesta di approvazione di una variante al PUC stesso:

- L'assetto planivolumetrico delle opere pubbliche del comparto, inteso come dimensionamento e posizionamento di strade, percorsi ciclopedonali, parcheggi, verde, salvo lievi spostamenti dovuti ad esigenze realizzative, ma sempre nel rispetto delle quantità minime di standard stabiliti dal Piano.
- Gli allineamenti del fabbricato e delle recinzioni rispetto alle strade, salvo eventuali arretramenti degli accessi carrabili alle proprietà private.
- Le altezze massime ammesse nella scheda norma
- la destinazione d'uso dell'immobile.

Articolo 11 - Agibilità

1. L'efficacia della certificazione di agibilità è subordinata al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 8.
2. Eventuali ulteriori e più specifiche determinazioni al riguardo sono contenute nella convenzione.