

PROGETTO

PIANO ATTUATIVO SUBCOMPARTO 2A PER REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO COMMERCIALE DIREZIONALE E SERVIZI CON OPERE DI URBANIZZAZIONE CONNESSE

UBICAZIONE

Via della Costa, Marina di Campo
57034, Campo nell'Elba (LI)

COMMITTENTE

SINISIA IMMOBILIARE S.r.l.
P.le Arcipelago Toscano snc
57037, Portoferraio (LI)

TEAM DI PROGETTAZIONE

COORDINAMENTO E PROGETTAZIONE



INGECO S.r.l.
Via Matteucci, 38 - 56124 PISA
tel. +39 050 9711185
Partita IVA 01759050501
e-mail: segreteria@ingecosrl.com
www.ingecosrl.com

Società di ingegneria INGECO S.R.L.

Ing. Alessandro Panattoni

CONCEPT ARCHITETTONICO E ASPETTI DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO



Arch. Claudia Andrea Femia
Via Giusti, 22 Campo nell'Elba (LI) CAP 57034
Cell. 3386485647 e-mail claufemia@libero.it

Arch. Claudia Femia

PROGETTAZIONE ASPETTI IDRAULICI



Dott. Ing. Fernando Muccetti
Stazione Marittima - P.le Premuda 2/f. 57025, PIOMBINO (LI)
Cell 335-7218898 e-mail: f.muccetti@info1.it
C.F. MCC FNN 58R25 F656R P.IVA 01853990495

Ing. Fernando Muccetti

GEOLOGO

Studio Geologico Iacopo Franchetti
Via Carpani 255 - 57037 Portoferraio (LI)

PROGETTAZIONE ASPETTI AGRONOMICI E STUDIO DEL VERDE



Dott.ssa Alessandra Puccini
Via Mellini 22 - 57031 Capoliveri (LI)

VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO

STUDIO TECNICO Ing. Antonio Lotti
P.zza Matteotti 40 - 57126, Livorno (LI)

EMISSIONE

PIANO ATTUATIVO SUBCOMPARTO 2A

TITOLO

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

REV	DATA	OGGETTO
01	Mar. 2023	Integrazioni (richiesta del Sett. Genio Civile Valdarno Inf. prot. 2813/2023)
02	Mar. 2023	Seconda emissione
03	Giu. 2023	Integrazioni Conferenza Servizi Paesaggistica

ELABORATO N. **03-ARCH-REL**

DATA	REVISIONE	DISEGNATO DA
Giugno 2023	REV. 03	

COMMESSA	FILE	
C0041		\\192.168.2.250\civb19\INGECO\C0041-CONAD MARINA DI CAMPO\STEP 1 - PIANO ATTUATIVO\PROGETTO INGECO\XRIF\2023-04-12_XRIF_MASCHERINA_REV03.dwg

INDICE

1	PREMESSA	2
2	DESCRIZIONE GENERALE DEGLI INTERVENTI	2
2.1	Nuovo fabbricato (int. 7).....	2
2.2	Parcheggio privato e aree esterne (int. 6).....	3
2.3	Parcheggio privato ad uso pubblico (int. 1)	3
2.4	Area a verde privata attrezzata (int. 2)	4
2.5	Realizzazione nuovi marciapiedi e riprofilazione del fosso lungo Via della Costa (int. 5).....	4
2.6	Realizzazione di vasca di compensazione idraulica (int. 3).....	4
2.7	Nuova rotatoria su Via della Costa (int. 4).....	5
3	VERIFICHE DEI PARAMETRI DI PROGETTO	5
3.1	Distanze	5
3.2	Parametri urbanistici	5
3.3	Dotazioni standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68.....	5
3.4	Dotazioni standard a parcheggio	6
3.4.1	Messa a dimora alberature.....	6
3.4.2	Stalli dedicati alla ricarica di autoveicoli elettrici	7
3.4.3	Stalli riservati ai disabili	7
3.5	Superfici permeabili.....	7
4	ULTERIORI PRESCRIZIONI NORMATIVE	7
4.1	Abbattimento delle barriere architettoniche (spazi pubblici e privati).....	7
4.2	Raccordi viari ai sensi del D.P.G.R. 23/R/2020	8
5	ALLACCIAMENTI, NUOVE FORNITURE E SOTTOSERVIZI	8

1 PREMESSA

Con la presente relazione si intendono illustrare gli interventi oggetto di Piano Attuativo convenzionato privato per la realizzazione di nuovo fabbricato destinato ad attività commerciale e servizi, ricadente nel Subcomparto 2a secondo il Piano Operativo Comunale di Campo nell'Elba.

2 DESCRIZIONE GENERALE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi riguarderanno i terreni posti a nord di Via della Costa, lungo il margine ovest del centro abitato di Marina di Campo. Le opere si articoleranno come segue (vedi Tav. **23-SP-PLG**):

- Realizzazione di edificio commerciale, direzionale e servizio (Intervento n. 7)
- Realizzazione di parcheggio privato a servizio del nuovo insediamento (Intervento n. 6)
- Realizzazione di parcheggio privato ad uso pubblico (Intervento n. 1)
- Realizzazione di area a verde attrezzato di tipo privato (Intervento n. 2)
- Realizzazione nuovi marciapiedi e fronte strada lungo Via della Costa (Intervento 5)
- Realizzazione di vasca di compensazione per messa in sicurezza idraulica (Intervento 3)
- Realizzazione di nuova rotatoria (Intervento 4)

Gli interventi 3, 4 e 5, riguardanti la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno oggetto di cessione alla Pubblica Amministrazione come regolamentato dallo schema di convenzione allegato alla presente istanza (Vedi All. **11A-GEN-CON** e **24-SP-INT**).

2.1 Nuovo fabbricato (int. 7)

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato nel quale sarà ricollocata la media struttura di vendita di generi alimentari e non alimentari a marchio Conad, posta attualmente in Via Fucini, nel centro abitato di Marina di Campo. Al contempo saranno realizzati nuovi spazi da destinare ad attività direzionali e/o di servizi.

Il nuovo fabbricato posto lungo Via della Costa con asse est-ovest, si comporrà di 2 corpi di fabbrica principali (A e B) e di un'area carico/scarico coperta (C), come di seguito descritto:

- A. Volume ad un unico piano fuori terra di altezza massima pari a 6 m, all'interno del quale trovano spazio i locali commerciali quali l'area vendita, la zona casse e i laboratori, nonché una galleria ad uso comune comprensiva di servizi igienici accessibili. La struttura in cemento armato prefabbricato, prevede una copertura principale a copponi sulla quale sarà installato l'impianto fotovoltaico e una copertura secondaria di tipo piano, posta in corrispondenza dei laboratori, per l'alloggiamento delle unità esterne degli impianti. Dimensioni pari a circa 50x39,50 m.
- B. Volume a 3 piani di cui due fuori terra di altezza pari 6 m, nel quale saranno collocati: a piano terra e primo i locali ad uso direzionale e servizi e al piano interrato il magazzino e il blocco spogliatoi e wc destinati al personale a servizio dell'attività commerciale. La struttura in cemento armato prefabbricato, prevede una copertura di tipo piano sulla quale saranno posizionati i pannelli fotovoltaici e i locali tecnici per gli impianti. Il volume sarà caratterizzato da una schermatura aggettante rispetto al perimetro del fabbricato che caratterizzerà a piano terra un passaggio coperto e a piano primo un balcone lungo i 3 lati liberi dell'edificio. Dimensioni fuori terra pari a circa 17x17,50 m
- C. Area di carico/scarico delle merci, coperta mediante pergola bioclimatica, avente lo scopo di proteggere dagli agenti atmosferici le merci nelle fasi di carico/scarico prima del loro stoccaggio definitivo all'interno del magazzino. Dimensioni pari a circa 10x14,50 m.

Tutti i locali saranno dotati dei necessari rapporti aero-illuminanti. All'interno del fabbricato saranno installati gli impianti necessari quali: impianto elettrico e speciali, impianti antincendio, impianto termomeccanico e impianto idrico-sanitario e di smaltimento.

La loro installazione sarà mascherata dal rivestimento di facciata in modo tale da non essere visibile dalla strada. Al piano interrato, raggiungibile mediante scala interna, saranno posti il locale pompe e le vasche di laminazione e antincendio.

In funzione della normativa vigente in materia di risparmio energetico e in particolare al D.Lgs 199 del 08-11-2021 Allegato III, l'attività sarà dotata di impianto fotovoltaico installato sulle coperture dei due blocchi (A e B). Al fine di limitare l'impatto visivo dell'installazione sul paesaggio circostante, l'impianto è stato dimensionato secondo i requisiti minimi di legge. Per maggiori dettagli si rimanda alla relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto fotovoltaico (All. **47b-SP-REL-IEF**). L'involucro edilizio e gli impianti saranno realizzati con materiali e componenti ad alta efficienza energetica.

L'irrigazione delle aree a verde sarà garantita dal recupero delle acque piovane attraverso l'utilizzo di vasche predisposte al piano interrato, nel rispetto dall'Art. 66 del Regolamento Edilizio Comunale.

Sarà creato un collegamento funzionale, che da Via della Costa, sulla quale affacciano le strutture ricettive poste a margine del comparto, conduca ai locali direzionali e servizi e al parco pubblico, mediante:

- una galleria ad uso pubblico caratterizzata da una grande vetrata lungo il prospetto est, comprendente anche un blocco bagni distinti per sesso accessibili da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie e/o sensoriali; la galleria con asse sud-nord sarà funzionale al collegamento tra Via della Costa e il parco pubblico. Il suddetto percorso connettivo, è integrato da una serie di pensiline esterne, caratterizzate sul prospetto nord da essenze autoctone rampicanti, così da costituire una quinta a verde ombreggiata.

Esternamente i prospetti saranno valorizzati mediante rivestimenti di facciata con colori propri delle terre e degli ossidi naturali, così da inserirsi armonicamente all'interno del contesto paesaggistico.

Per maggiori dettagli si rimanda alle tavole di progetto (**25-SP-PLD**, da **31a-SP-PT** a **34.5-SP-PROS**).

2.2 Parcheggio privato e aree esterne (int. 6)

A nord del fabbricato sarà realizzata l'area a parcheggio privato destinato agli stalli di sosta stanziale e di relazione previsti dalla normativa. Il parcheggio sarà accessibile durante l'orario di apertura dell'attività da Via della Costa mediante stradello a senso unico; l'uscita avverrà dalla parte opposta mediante stradello in comune con il parcheggio privato ad uso pubblico. I posti auto, comprendenti anche quelli per disabili, nonché quelli destinati alla ricarica degli autoveicoli elettrici, saranno in betonelle drenanti. L'area comprenderà anche stalli per motocicli e rastrelliere per le biciclette. I collegamenti pedonali saranno realizzati con marciapiedi in betonelle; il parcheggio sarà completo di aiuole a verde piantumate dotate di impianto di irrigazione e impianto di illuminazione notturna. Quest'ultimo sarà realizzato con lampade a led a basso consumo energetico con possibilità di regolazione del flusso luminoso che potrà essere ridotto durante le ore notturne di chiusura del parcheggio privato. Tutte le lampade previste per l'illuminazione degli spazi esterni avranno emissione luminosa rivolta verso il basso, limitando l'inquinamento luminoso (vedi relazione illuminotecnica allegata **47a-SP-IREL**).

In corrispondenza della zona di carico/scarico delle merci sarà realizzata un'area recintata per la manovra e il parcheggio temporaneo dei mezzi pesanti. Al suo interno saranno posizionati i locali tecnici, quali la cabina di fornitura Enel in media tensione e la cabina di trasformazione privata.

Per maggiori dettagli si rimanda alle Tavv. da **34.1-SP-PROS** a **34.5-SP-PROS**, **35-SP-PLN** e **42-SP-PILL**.

2.3 Parcheggio privato ad uso pubblico (int. 1)

In continuità con il suddetto parcheggio, sarà realizzato un parcheggio privato ad uso pubblico per il soddisfacimento degli standard minimi previsti dal D.M. 1444/68. L'area sarà accessibile H24 da Via della Costa, mediante stradello a doppio senso posto sul lato ovest. I posti auto, comprendenti anche quelli per disabili, nonché quelli destinati alla ricarica degli autoveicoli elettrici, saranno in betonelle drenanti. Il parcheggio sarà completo di aiuole a verde piantumate dotate di impianto di irrigazione e impianto di illuminazione notturna. Quest'ultimo sarà realizzato con lampade a led a basso consumo energetico con possibilità di regolazione del flusso luminoso. Tutte le lampade previste per l'illuminazione degli

spazi esterni avranno emissione luminosa rivolta verso il basso, limitando l'inquinamento luminoso (vedi relazione illuminotecnica allegata **47a-SP-IREL**).

Per maggiori dettagli si rimanda alle Tavv. **35-SP-PLN** e **42-SP-PILL**.

2.4 Area a verde privata attrezzata (int. 2)

A fianco dell'area a parcheggio sarà realizzata un'area a verde attrezzata, dotata di panchine, cestini, eventuali giochi per bambini, impianto di illuminazione notturna e di irrigazione ecc.. Uno stradello pedonale collegherà il parcheggio con Via della Lecciola. L'area, benché di tipo privato, sarà allestita a servizio della comunità, con particolare riferimento ai clienti del supermercato. Conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche (D.P.R. 503/1996), l'area sarà completamente accessibile da parte di persona con ridotta o impedita capacità motoria e/o sensoriale, come descritto nel successivo Par. 4.1.

Il piccolo parco, sarà dotato di alberi e arbusti e avrà la funzione di connessione ecologico/percettiva tra le aree pertinenziali del supermercato e le ampie zone destinate a parco pubblico, che occuperanno tutta l'area occidentale.

Per maggiori dettagli si rimanda alle Tavv. **35-SP-PLN** e **42-SP-PILL**.

2.5 Realizzazione nuovi marciapiedi e riprofilazione del fosso lungo Via della Costa (int. 5)

Quale opera di urbanizzazione primaria, tutta la banchina stradale posta sul lato nord di Via della Costa, nel tratto interessato dagli interventi ovvero dalle scuole medie sino alla nuova rotatoria, sarà riqualificata mediante la realizzazione di un collegamento pedonale su marciapiede che collegherà la nuova rotatoria e il supermercato con il centro abitato. L'intervento ha lo scopo di incentivare gli spostamenti a piedi, limitando il ricorso all'automobile per piccoli tratti al fine di superare le situazioni di congestione da traffico veicolare.

In particolare gli interventi si articoleranno in:

- Tratto 5a: realizzazione di nuovo marciapiede, comprensivo di zanella stradale, caditoie, impianto di illuminazione e riprofilazione dell'adiacente fosso di scolo;
- Tratto 5b: realizzazione di marciapiede comprensivo di zanella stradale, caditoie, impianto di illuminazione e aiuola a verde privata. Il fosso di scolo sarà tombato mediante tubazione in PEAD opportunamente dimensionata;
- Tratto 5c: realizzazione di marciapiede comprensivo di zanella stradale, caditoie e impianto di illuminazione.

Per maggiori dettagli si rimanda alle Tavv. **36-SP-DDT** e **47-SP-VILL**.

2.6 Realizzazione di vasca di compensazione idraulica (int. 3)

Nella porzione di terreno retrostante la nuova rotatoria, su terreni acquisiti appositamente dal soggetto proponente, al fine di ottemperare alle previsioni di messa in sicurezza idraulica del comparto, sarà realizzata una vasca di compensazione. Tale vasca sarà ricavata attraverso l'abbassamento graduale del piano di campagna, fino a ottenere un volume complessivo di compensazione pari a circa 2600 mc. In particolare si tratterà di due vasche collegate idraulicamente per mezzo di un canale a cielo aperto con profondità massima pari a -1,20 / -1,30 m dall'attuale piano di campagna. Tale conformazione permetterà di salvaguardare l'area boscata ivi presente costituita prevalentemente da pini marittimi, nel pieno rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali dei luoghi.

La sistemazione dell'area prevedrà le seguenti scelte:

- opportuna sagomatura a gradoni per la realizzazione delle vasche,
- installazione di biostuoie naturali per la protezione dei declivi e a supporto del successivo inerbimento,
- inerbimento delle aree mediante apposita semina.

L'area così ripristinata potrà essere destinata a parco a verde pubblico, come previsto dalla scheda norma vigente.

2.7 Nuova rotonda su Via della Costa (int. 4)

In considerazione delle previsioni del Piano Strutturale inerenti la nuova viabilità, si prevede la realizzazione di una nuova rotonda posta sull'intersezione di Via della Costa con Via della Lecciola e Via Prato Arighetto. La nuova rotonda risolverà le attuali criticità della suddetta intersezione e consentirà una migliore gestione dei flussi in entrata e uscita dalla nuova struttura di vendita su Via della Costa. La geometria della rotonda è stata dimensionata in ragione della categoria stradale di Via della Costa lungo il tratto interessato, nel rispetto dell'area boscata vincolata ai sensi del D.Lgs 42/04, posta a sud-est dell'intersezione, che non sarà interessata dall'intervento. La rotonda sarà dotata di zanella stradale, caditoie e impianto di illuminazione notturna.

Per maggiori dettagli si rimanda alle Tavv. **45-SP-VIA**, **46a-SP-ROT**, **46b-SP-RCAT** e **47-SP-VILL**.

3 VERIFICHE DEI PARAMETRI DI PROGETTO

3.1 Distanze

I volumi di nuova realizzazione rispetteranno le distanze minime dai confini e/o da altri fabbricati di cui all'Art. 133 del Regolamento Edilizio e in particolare:

- Distanza dai confini di proprietà pari o superiore a 5 m (per i volumi completamente interrati pari o superiore a 1,5 m);
- Distanza dalla strada pari o superiore a 5 m;
- Distanza da altri fabbricati ampiamente superiore a 10 m;
- Distanza dal depuratore maggiore di 100 m.

Per maggiori dettagli si rimanda alla Tav. **31-SP-FIL**.

3.2 Parametri urbanistici

I parametri urbanistici caratterizzanti la presente proposta di Piano Attuativo sono:

Superficie Territoriale (ST) = 21.045 mq circa

Superficie Fondiaria (SF) = 9.460 mq circa

Dotazioni Territoriali (DT) = 11.585 mq circa

Nelle Dotazioni Territoriali sono state considerate tutte le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le aree pubbliche o ad uso pubblico.

Il nuovo fabbricato di progetto rispetta i parametri urbanistici di superficie edificabile (SE) e altezza massima (H) individuati dalla scheda norma Subcomparto 2a e in particolare:

PARAMETRO URBANISTICO	DESTINAZIONE D'USO	VALORE MAX SCHEDA NORMA	VALORE DI PROGETTO	VERIFICA
Sup edificabile SE	Commerciale	1.200 mq	1.200 mq	SI
Sup di vendita Sv	Commerciale	1.000 mq	1.000 mq	SI
Sup edificabile SE	Direzionale / sevizi	500 mq	500 mq	SI
Altezza H	-	6 m	6 m	SI

Considerando un'altezza virtuale di 3,50 m per i soli locali commerciali, il nuovo fabbricato avrà **volume (V) di 5.550 mc**; la **superficie coperta (Sc) sarà di 1.777 mq**, come meglio descritto nella Tav. **28-SP-URB**.

3.3 Dotazioni standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68

Ai sensi dell'Art. 5 del D.M. 1444/68, così come richiesto dalla scheda norma Subcomparto 2a, sono state previste le seguenti dotazioni di standard urbanistici:

STANDARD	SUP. EDIFICABILE	COEFF.	SUP. MINIMA	SUP. DI PROGETTO	VERIFICA
SPAZI PUBBLICI	1.700 mq	80 mq / 100 mq	1.360 mq	8.740 mq	SI
PARCHEGGIO A USO PUBBLICO		40 mq / 100 mq	680 mq	747 mq	SI
VERDE PUBBLICO		40 mq / 100 mq	680 mq	7.993 mq	SI

Per maggiori dettagli si rimanda alla Tav. **27-SP-SUP**.

3.4 Dotazioni standard a parcheggio

Il progetto prevede la realizzazione di un'ampia area destinata a parcheggio privato e viabilità interna. Secondo quanto previsto dalla scheda norma Subcomparto 2a, in conformità con la L.122/89 e con le disposizioni regionali per il commercio del D.P.R.G. 23/R/2020, è stato verificato che le aree destinate alla sosta di stanziale e di relazione rispettassero gli standard minimi previsti.

SOSTA STANZIALE	SUPERFICIE o VOLUME	COEFF.	VALORE MIN	VALORE DI PROGETTO	VERIFICA
Area a parcheggio: [Art. 2, comma 2 L. 122/89]	Vv = 5.550 mc	1 mq/10 mc	555 mq	1.370 mq	SI
N. minimo stalli richiesti: [Art. 26bis Regolamento Edilizio]	SE = 1.700 mq	1 / 50 mq	34	44	SI

SOSTA DI RELAZIONE	SUPERFICIE	COEFF.	VALORE MIN	VALORE DI PROGETTO	VERIFICA
Area a parcheggio: [Art. 10 D.P.G.R. 23R/2020]	Sv = 1.000 mq	1,5	1.500 mq	3.147 mq	SI
	S aperta pubbl = 245 mq	1	245 mq		
	TOTALE =		1.745 mq		
N. minimo stalli richiesti: [Art. 10 D.P.G.R. 23R/2020]	Spark = 1.745 mq	1 / 25 mq	70	80	SI

Come previsto dall'Art. 8 del D.P.G.R. 23/R/2020, all'interno dell'area di pertinenza è stata ricavata una zona destinata al parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci nella misura di circa 36 mq.

Per maggiori dettagli si rimanda alla Tav. **29-SP-PAR**.

3.4.1 MESSA A DIMORA ALBERATURE

Ai sensi dell'art 10, comma 2 DPGR 23/R/2020, per le aree a parcheggio delle medie strutture di vendita è prevista la piantumazione di alberature ad alto fusto in ragione di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio.

Per quanto sopra risulta:

SUP. PARCHEGGIO TOT.	COEFF.	N. MIN ALBERI	N. ALBERI DI PROGETTO	VERIFICA
4.517 mq	1 / 100 mq	45	52	SI

E' prevista la piantumazione di ulteriori alberature con funzione di mitigazione paesaggistica. Per maggiori dettagli si rimanda alla Tav. **29-SP-PAR**.

3.4.2 STALLI DEDICATI ALLA RICARICA DI AUTOVEICOLI ELETTRICI

Ai sensi dell'Art. 4, comma 1-bis del D.Lgs 192/05 e ss.mm.ii., è prevista la presenza per ciascuno dei due parcheggi (privato e privato ad uso pubblico) di almeno un punto di ricarica degli autoveicoli elettrici, nonché la stesura di condotte elettriche per la predisposizione di 1 punto di ricarica ogni 5 stalli. In particolare:

PARCHEGGIO	N. STALLI	PARAMETRO	COEFF.	N. MIN.	N. DI PROGETTO	VERIFICA
PRIVATO	124	N. punti di ricarica		1	1	SI
		N. predisposizioni punti di ricarica	1/5	25	28	SI
PRIVATO AD USO PUBBLICO	31	N. punti di ricarica		1	1	SI
		N. predisposizioni punti di ricarica	1/5	7	7	SI

Per maggiori dettagli si rimanda alla Tav. **29-SP-PAR**.

3.4.3 STALLI RISERVATI AI DISABILI

Ai sensi dell'Art. 9, del D.P.G.R. 41/R/2009, è prevista la presenza per ciascuno dei due parcheggi (privato e privato ad uso pubblico) di stalli riservati alle persone disabili in ragione di un posto auto ogni 30 o frazione di 30. In particolare:

PARCHEGGIO	N. STALLI NON DISABILI	COEFF.	N. MIN. STALLI DISABILI	N. STALLI DISABILI DI PROGETTO	VERIFICA
PRIVATO	119	1/30	5	5	SI
PRIVATO AD USO PUBBLICO	30	1/30	1	1	SI

Per maggiori dettagli si rimanda alla Tavv. **29-SP-PAR** e **37-SP-L13**.

3.5 Superfici permeabili

Ai sensi dell'Art 41 del Regolamento Edilizio comunale per le nuove costruzioni deve essere verificato che la superficie permeabile rispetti le seguenti limitazioni:

SUP. FONDIARIA	COEFF.	SUP. PERMEABILE MINIMA	SUP. PERMEABILE DI PROGETTO	VERIFICA
9.460 mq	25%	2.365 mq	2.812 mq	SI

Gli stalli a parcheggio saranno pavimentati in betonelle drenanti. Per maggiori dettagli si rimanda alla Tav. **30-SP-PER**.

4 ULTERIORI PRESCRIZIONI NORMATIVE

4.1 Abbattimento delle barriere architettoniche (spazi pubblici e privati)

Il progetto prevede un complesso edilizio, comprensivo delle aree esterne, completamente accessibile da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie e/o sensoriali, in completo accordo con la normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Ai sensi dell'Art. 4 del D.P.R. 503/1996 e dell'Art. 5 del D.P.G.R. 41/R/2009 l'area di pertinenza del supermercato, così come le aree pubbliche e private ad uso pubblico, saranno dotate di percorsi con caratteristiche idonee a consentire la mobilità delle persone con ridotte o impedito capacità motorie, in modo tale da assicurare ai medesimi soggetti l'utilizzabilità di tutti gli spazi.

I percorsi pedonali di progetto presentano larghezza netta pari o superiore a 1,50 m. Ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 503/1996 il dislivello tra i marciapiedi e le zone carrabili ad essi adiacenti sarà di circa 10 cm (non superiore a 15 cm).

Qualsiasi cambio di direzione avviene in piano. In corrispondenza di svolte ortogonali al senso di marcia, la zona interessata alla svolta, per almeno 1,70 m su ciascun lato a partire dal vertice più esterno, si trova in piano ed è priva di qualsiasi interruzione. I percorsi esterni si svilupperanno principalmente in piano. In corrispondenza dei necessari raccordi tra il marciapiede di nuova realizzazione e le sedi stradali esistenti e di progetto sono previste delle rampe di pendenza non superiore al 5% e larghezza superiore a 0,90 m, così come previsto dall'Art. 6 del D.P.G.R. 41/R/2009.

Ai sensi dell'Art. 8 del D.P.G.R. 41/R/2009 la pavimentazione dei percorsi esterni di progetto sarà in betonelle e/o in asfalto, materiali antisdrucchiolevoli, compatti e omogenei.

Ai sensi dell'Art. 4.2.1. del D.M. 236/1989 le intersezioni tra percorsi pedonali e zone carrabili saranno opportunamente segnalate anche ai non vedenti mediante l'installazione di pavimentazioni tattili (LOGES o similari).

L'accessibilità degli spazi interni a tutti i piani sarà garantita dalla presenza n. 2 ascensori/montapersona opportunamente dimensionati e attrezzati per l'utilizzo da parte di persona su sedia a ruote o con ridotte capacità sensoriali.

L'attività commerciale sarà dotata di un blocco spogliatoi e servizi igienici distinti per sesso per il personale, accessibili da persona su sedia a ruote. Anche la galleria ad uso pubblico sarà dotata di servizi igienici distinti per sesso accessibili. Per un maggior dettaglio si rimanda alle successive fasi di progettazione. Per quanto riguarda il numero minimo di stalli da destinarsi a disabili si rimanda al Cap. 3.4.3.

Per maggiori dettagli si rimanda alle Tavv. da **37-SP-PER** a **37d-SP-PER**.

4.2 Raccordi viari ai sensi del D.P.G.R. 23/R/2020

Dal punto di vista dei raccordi viari tra la media struttura di vendita e la viabilità pubblica il progetto risponde alle prescrizioni di cui al comma 1 dell'Art. 6 del DPGR 23/R/2020 ed in particolare:

1. l'area a parcheggio privata posta sul lato nord del fabbricato, sarà collegata con la viabilità pubblica Via della Costa, da due stradelli indipendenti: uno per l'ingresso e uno per l'uscita. L'area di carico/scarico avrà accesso indipendente.
2. Gli accessi, dotati dell'opportuna segnaletica stradale, sono stati dimensionati considerando i raggi di curvatura dei veicoli attesi (10m per le automobili e 12 m per i mezzi pensanti), garantendo la distanza di visibilità per l'arresto dei veicoli impegnati in ogni tipo di manovra e per ogni condizione di aderenza.
3. La viabilità di progetto sarà dotata di impianto di illuminazione notturna, nonché di sistema di smaltimento delle acque meteoriche a norma di legge.

Per maggiori dettagli si rimanda alla Tav. **38-SP-RVI**.

5 ALLACCIAMENTI, NUOVE FORNITURE E SOTTOSERVIZI

La società SINISIA IMMOBILIARE S.r.l., in via preliminare, ha provveduto alla richiesta ai vari Enti fornitori dei pareri preventivi e delle planimetrie dei sottoservizi esistenti, al fine di ipotizzare gli interventi necessari per l'allacciamento della nuova struttura alle forniture di acqua, fognatura, energia elettrica e rete di telefonia/dati. In particolare si prevede:

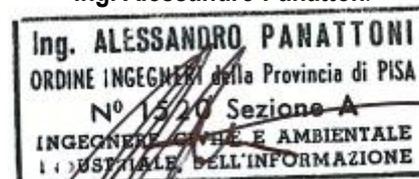
1. Nuova fornitura elettrica. Nel caso si rendesse necessaria la fornitura in media tensione è già stata prevista la realizzazione nella zona dedicata al carico/scarico merci, una nuova cabina Enel accessibile dalla via pubblica ed una cabina privata di trasformazione posta in adiacenza;
2. Nuova fornitura idrica e allaccio fognario. Il contatore per la fornitura di acqua potabile dall'acquedotto sarà posizionato in prossimità dell'ingresso posto a sud-est. I reflui provenienti dal fabbricato saranno immessi nella linea delle acque nere esistente presente ad ovest del fabbricato e diretta al depuratore. Come desumibile dalla relazione tecnica allegata alla richiesta di parere preventivo presentato ad ASA, i reflui provenienti dalla media struttura di vendita risultano assimilabili a reflui domestici.

3. Nuova allaccio alla rete di telefonia/dati. Al fine di verificare l'assenza di interferenze con la sagoma del nuovo fabbricato, è stata richiesta la mappatura dei sottoservizi esistenti, che viene allegata alla presente. Non risultano interferenze con le linee indicate dal gestore telefonico.

Pisa, Giugno 2023

Il progettista

Ing. Alessandro Panattoni



Documento firmato digitalmente ai sensi dell'articolo 21, secondo comma, del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82