



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
PROVINCIA DI PISA

VARIANTE AL P.O.C. CON CONTESTUALE
PIANO DI RECUPERO
(ai sensi dell'art. 107 c.3 della L.R. 65/2014)



PROGETTO DI DEMOLIZIONE FABBRICATO DENOMINATO EX CARROZZERIA COLOMBINI
E COSTRUZIONE NUOVA SEDE DELLA CROCE ROSSA DI PONTASSERCHIO

PROFESSIONISTA INCARICATO:

ARCHITETTO GIOVANNI POCHINI



LUNGARNO MEDICEO N.40 56127 PISA
+39 349 5931880 info@architettopochini.it architettopochini@pec.it

COMMITTENTE:

COMITATO CROCE ROSSA ITALIANA DI PONTASSERCHIO

PIANO DI RECUPERO

ELABORATO N.

PR.01

DATA

GENNAIO 2024

SCALA

VARIE

FORMATO

A4

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

PIANO DI RECUPERO CON CONTESTUALE VARIANTE AL POC FINALIZZATO AL PROGETTO
PER LA DEMOLIZIONE DI FABBRICATO DENOMINATO EX CARROZZERIA COLOMBINI E
COSTRUZIONE DI NUOVA SEDE DELLA CROCE ROSSA DI PONTASSERCHIO

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

INDICE

- INTRODUZIONE
- RIFERIMENTI
- PIANO DI RECUPERO
- PROPOSTA DI VARIANTE
- PROGETTO DEL PIANO DI RECUPERO
- STATO ATTUALE
- LINEAMENTI DI PROGETTO PER LA TRASFORMAZIONE URBANA
- AREE A STANDARD URBANISTICI E PROPOSTA PARCHEGGIO DIFFUSO
- PRIME CONSIDERAZIONI ARCHITETTONICHE E DISTRIBUTIVE
- IL PROGETTO DELLA NUOVA SEDE DELLA CROCE ROSSA
- ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI ED IDRAULICI
- SISTEMA DEL VERDE
- PROCEDIMENTO VAS
- CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI STATO ATTUALE, DI PROGETTO E COMPARTO
- SOTTOSERVIZI

1 INTRODUZIONE

La presente relazione riguarda la procedura di "PIANO DI RECUPERO CON CONTESTUALE VARIANTE AL POC PER LA DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO EX CAROZZERIA COLOMBINI E PER LA COSTRUZIONE DELLA NUOVA SEDE DELLA CROCE ROSSA DI PONTASERCHIO IN VIA L. PASTEUR N. 12 A PONTASSERCHIO (PI) – UTOE N. 9".

Nella presente relazione sono indicati i principali obiettivi, le azioni e gli effetti attesi dal Piano di Recupero con contestuale Variante al Piano Operativo Comunale (POC), attuabile ai sensi dell'art. 107 comma 3 della L.R. 65/2014 in rapporto alle caratteristiche del quadro conoscitivo di riferimento.

2 RIFERIMENTI

2.1 Descrizione dello stato dei luoghi, confini ed identificativi catastali dell'immobile

Attualmente La Ex Carrozzeria Colombini (FIG.01) insiste su un appezzamento di terreno pianeggiante a forma trapezoidale, di superficie catastale paria 1.040 mq.

Sul lotto sono presenti edifici e manufatti minori così descritti:

- capannone adibito a lavorazione e servizi igienici/spogliatoi di circa 260,00 mq, sviluppato su un piano fuori terra con struttura portante in cemento armato e tamponamenti e pareti in bozze di cemento. Il solaio di copertura è piano ed accessibile da scala esterna;
- edificio indipendente, posto in prossimità dell'ingresso carrabile, ad un piano fuori terra con copertura a capanna con superficie pari a circa 65,00 mq, con funzione di accettazione, e stoccaggio materiali;
- ampia tettoia metallica di circa 167,00 mq a forma di "L" che collega i sopra citati edifici;
- piccola tettoia metallica di circa 11,00 mq posta sul lato est del capannone principale;
- box in lamiera di circa 12,00 mq posto sul lato nord del lotto.

Il complesso di manufatti che forma la Ex Carrozzeria Colombini, non ha alcuna qualità architettonica e a seguito della dismissione dell'attività di carrozzeria, versa in uno stato di abbandono e di forte degrado. I fabbricati limitrofi, perlopiù di carattere residenziale formano un tessuto omogeneo e coerente nel quale la Ex Carrozzeria risulta del tutto avulsa dal contesto in cui è inserita, creando una frattura da sanare.

I beni oggetto della presente richiesta sono identificati all' Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale del Territorio di Pisa al catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Terme (A562) come segue:

Unità immobiliare dal 03/06/2016

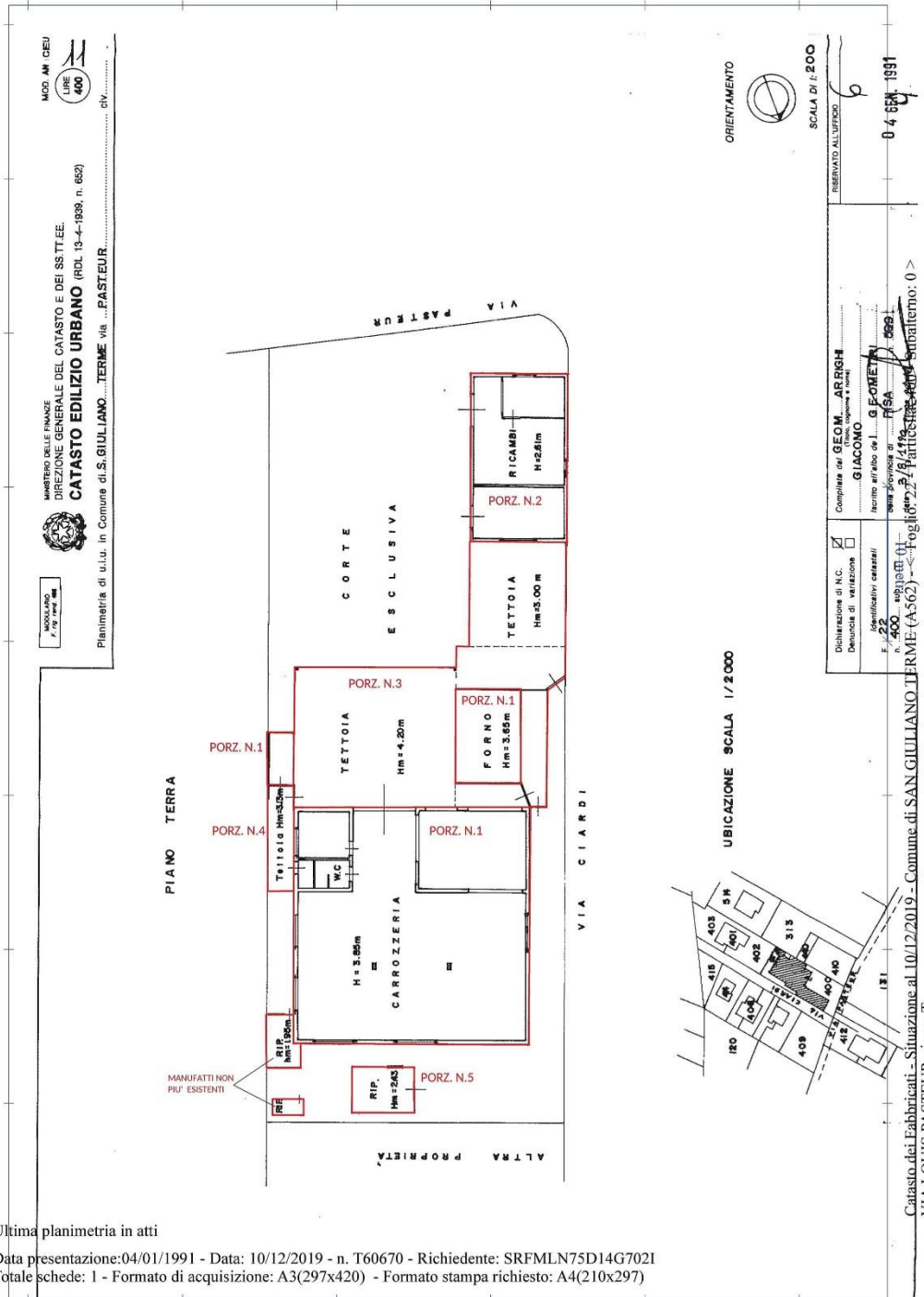
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		22	400				D/7					Euro 2.628,77	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/06/2016 Pratica n. P10046509 in atti dal 03/06/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 12665.1/2016)
Indirizzo		VIA LOUIS PASTEUR Piano T											
Notifica						Partita				Mod.58		-	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A562 - Foglio 22 - Particella 400

2.2 Conformità edilizia e urbanistica

Da un punto di vista di legittimità urbanistica i fabbricati sono stati costruiti ad inizio del 1960 ed interessati da un Condono edilizio (prat. n. 1870/1986 ai sensi della Legge n. 47/1985) con successivo rilascio da parte del Comune di San Giuliano Terme della Concessione in Sanatoria n. 1093 del 10/04/1997, che rappresenta correttamente l'attuale consistenza dell'immobile.

Data presentazione:04/01/1991 - Data: 10/12/2019 - n. T60670 - Richiedente: SRFMLN75D14G7021



Ultima planimetria in atti

Data presentazione:04/01/1991 - Data: 10/12/2019 - n. T60670 - Richiedente: SRFMLN75D14G7021
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale

3 PIANO DI RECUPERO

3.1 Riferimenti normativi e procedurali

La Legge Regionale 65/2014 all'art. 107 comma 3 prevede che "le Varianti al Piano Strutturale o al Piano Operativo, correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo".

3.2 Previsioni urbanistiche vigenti

Piano strutturale

Il Comune di San Giuliano Terme è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC 114 del 12/10/1998. Con DGC n. 250 del 25/11/2019 è stato avviato il procedimento di formazione del Nuovo Piano Strutturale ai sensi della L.R. 65/2014

3.3 Piano Operativo Comunale (POC)

Il Comune di San Giuliano Terme è dotato di Piano Operativo Comunale (POC) ai sensi della L.R. 65/2014, approvato con DCC 54 del 30/10/2019 ed aggiornato ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 s.m.i. alla data del 30/11/2021.

Secondo il POC vigente, l'intervento ricade in Zona B (nuovi insediamenti residenziali) Sottozona B2 (Zone urbanizzate prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie unitarie di formazione recente ed impianto riconducibile al modello di isolato) secondo l'art.19 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC, alla tavola 6/17 (FIG.02). Il fabbricato Ex Carrozzeria Colombini è attualmente privo di scheda norma pertanto gli unici riferimenti sono quelli presenti all'art. 19 sopra citato.

Art. 19 – Aggregazioni edilizie di formazione recente (Zone B)

1. Le zone B comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, prevalentemente di formazione recente o comunque diverse dalle zone A, in cui il P.O.C. prevede interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica e di completamento.
2. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano strutturale, in tali zone, al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, si potrà procedere al riordino ed alla riqualificazione urbanistica del tessuto, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base, ed il miglioramento della qualità tipologica e formale. In relazione allo stadio del processo tipologico, potranno essere consentiti incrementi coerenti al tipo edilizio ed interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale anche attraverso demolizione e ricostruzione. L'ammissibilità degli interventi edilizi è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla disponibilità del richiedente al completamento delle stesse a scomputo degli oneri concessori.
3. All'interno di tali zone, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi, nonché dalle disposizioni specifiche contenute nel Regesto degli edifici urbani con indicazione delle categorie di intervento ammesse (Allegato n. 2 della presente normativa).
4. In riferimento ai caratteri del sistema insediativo, alle singole tipologie edilizie ed alle diverse forme di degrado, all'interno delle singole zone gli elaborati di piano individuano:

- a) gli edifici soggetti alle categorie della conservazione;
- b) gli edifici soggetti alle categorie della trasformazione.

- Per gli edifici di cui al punto a), fatti salvi quelli eventualmente inseriti negli elenchi di cui all'art. 7 della Legge regionale 21 maggio 1980, n. 59, sono ammessi gli interventi stabiliti dal Regesto degli edifici urbani, in coerenza con il tipo edilizio ed i suoi caratteri formali. In assenza di specifiche previsioni, sono consentiti interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia D3 finalizzati alla riqualificazione tipologica e nel rispetto dei caratteri architettonici e formali di pregio. Gli spazi esterni di pertinenza degli edifici dovranno essere salvaguardati e/o riqualificati nelle loro caratteristiche morfologiche, tipologiche e d'uso.

- Per gli edifici di cui al punto b) sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza. Al fine di favorire la riqualificazione del tessuto edilizio ed operazioni di miglioramento tipologico, il Regesto degli edifici urbani prevede, per edifici specificamente individuati, interventi in deroga ai parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza.

- Per gli edifici di cui al punto b), purché di volumetria complessiva inferiore a 1000 m³, sono inoltre ammessi ampliamenti "una-tantum" fino ad un massimo di 20 m² della superficie utile di ciascuna unità immobiliare, anche in deroga ai parametri urbanistici di zona finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio ed al miglioramento delle condizioni abitative. Tali ampliamenti non potranno comunque derogare dal rispetto delle distanze minime dagli altri edifici e dai confini di proprietà prescritte dal Regolamento Edilizio e dalla legislazione vigente. Gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

a) qualora il Regesto degli edifici urbani contenga specifiche prescrizioni di intervento per il singolo edificio, l'intervento "una-tantum" deve essere ricondotto e subordinato a tali prescrizioni, anche nel caso che esse determinino ampliamenti quantitativamente superiori o inferiori rispetto al limite di 20 m².;

b) l'ampliamento dovrà essere attuato secondo appropriate regole di crescita e di aggregazione del tipo edilizio, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti;

c) contestualmente all'ampliamento dovrà essere attuata la riqualificazione complessiva dell'edificio e dell'area di pertinenza attraverso un progetto unitario, comprensivo della demolizione di annessi, superfetazioni, manufatti accessori quando questi costituiscano fonte di degrado urbanistico ed ambientale.;

d) dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile minima pari al 25% del lotto;

5. All'interno delle zone B e prevalente la funzione residenziale. Sono ammessi insediamenti commerciali per un massimo di 300 m² (esercizi di vicinato) e Medie Strutture di Vendita (M.S.V.) aventi caratteristiche di "struttura di frazione". Sono ammesse nuove M.S.V. in nuovi edifici per trasferimento di attività esistenti, subordinatamente al rispetto delle disposizioni definite dalle direttive commerciali e attraverso le indicazioni delle singole Schede Norma. Sono ammesse inoltre attività direzionali ed attività artigianali di servizio alla residenza purché con essa compatibili.

6. Nelle aree caratterizzate da condizioni di degrado urbanistico, indotto anche dalla forte concentrazione di attività specifiche, l'Amministrazione può condizionare gli interventi alla predisposizione di uno specifico Piano di Recupero, anche nel caso di utilizzazione di aree libere.

7. Sono ammessi interventi di riconfigurazione del tessuto urbano purché rivolti a conferire maggiore razionalità all'impianto urbanistico ed al superamento di condizioni di degrado. Tali interventi si attuano attraverso un Piano Attuativo, secondo le procedure previste per i Piani di Recupero. La dimensione del comparto, qualora non definita negli elaborati di Piano, deve coincidere con l'intero isolato; il progetto unitario potrà essere articolato in unità minime funzionali.

Negli elaborati del Piano Attuativo devono essere individuate le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione del tessuto. Il progetto planivolumetrico deve rispettare i parametri urbanistici di edificazione previsti per le zone omogenee B con la possibilità di un incremento di volume ad uso residenziale, ammesso una-tantum pari al 20% del volume residenziale esistente. Nel caso di demolizione di edifici con destinazione non residenziale risultante da certificazione catastale, di volumetria superiore o che concorrono a determinare un volume superiore a quello ammesso dall'indice di zona, e ammessa la costruzione di un volume residenziale pari alla media risultante dal volume demolito ed il volume massimo consentito dall'indice della zona.

8. Nei lotti parzialmente edificati e ammessa l'edificazione fino al completamento del volume consentito dai parametri urbanistici di zona, alla determinazione del quale concorrono tutti i volumi legittimi esistenti nel lotto, anche se derivanti da concessioni in deroga o sanatorie. Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti che comportino un aumento di superficie utile maggiore di 20 m², anche attraverso interventi edilizi successivi, ricomprendono anche gli ampliamenti "una-tantum" di cui al precedente comma 4.

9. Nei lotti inediticati di superficie inferiore a 400 m² non sono ammessi interventi di nuova edificazione. Nei lotti inediticati di superficie non inferiore a 400 m² sono consentiti interventi di nuova edificazione nei limiti del volume massimo consentito dai parametri urbanistici di zona. Per le aree delimitate negli elaborati grafici del P.O.C. con apposita perimetrazione, che individua aree di dimensione superiore a 2000 m² o contigue a previsioni di urbanizzazioni pubbliche (quali strade parcheggi, piazza ecc.), devono essere redatti progetti unitari convenzionati estesi all'intera area e comprensivi delle opere di urbanizzazione. In relazione ai livelli di trasformazione urbanistica nonché alla programmazione triennale delle opere pubbliche possono essere individuati con atto dirigenziale successivo aree da sottoporre a progetto unitario. Tali interventi sono subordinati a concessione convenzionata. La disciplina di cui al presente comma si applica in riferimento allo stato giuridico delle aree alla data di approvazione del Piano Strutturale (12 ottobre 1998). Non viene quindi tenuto di conto dei frazionamenti successivi a tale data.

10. Per le richieste di nuova edificazione, anche se compatibili con i parametri urbanistici di zona, dovranno essere verificate le seguenti condizioni:

- siano presenti le necessarie opere di urbanizzazione o vi sia la disponibilità del richiedente, attraverso convenzionamento con l'A.C., al completamento delle stesse a scempe degli oneri concessori.
- l'edificio richiesto sia dotato dei necessari requisiti di accessibilità dalla strada pubblica (accesso carrabile di larghezza non inferiore a m 3, interamente compreso all'interno della zona "B" di appartenenza).
- il resede dell'edificio richiesto non occupi, anche parzialmente, l'area di pertinenza di un fabbricato storico (corte, giardino, ecc.), sia quest'ultima individuata o meno dagli elaborati del P.O.C.
- la nuova edificazione si relazioni in modo coerente alle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio circostante e non costituisca motivo di degrado urbanistico ed ambientale.

10 bis. Sono ammessi interventi di riconfigurazione delle pertinenze degli edifici, purché rivolti alla riqualificazione complessiva del tessuto edilizio ed al superamento delle condizioni di degrado. Sui manufatti e sui volumi accessori presenti all'interno dell'area di pertinenza sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia D4 "Demolizione e successiva ricostruzione di volumi secondari", nel rispetto degli eventuali caratteri architettonici e tipologici di pregio. Gli elaborati che accompagnano la richiesta autorizzativa dovranno adeguatamente documentare la provenienza, la data di costruzione e le caratteristiche formali e costruttive dei manufatti. Qualora interessi volumi complessivamente superiori a 300 m³, l'intervento è subordinato alla formazione di un Progetto

Unitario secondo le procedure di cui al precedente comma 9. Qualora l'intervento interessi volumi di valore storico o tipologico e subordinato alla formazione di un Piano di Recupero. Per ampliamenti superiori a 20 mq e fino ad un massimo di 50 mq finalizzati al soddisfacimento delle esigenze familiari e diffuse sono ammessi progetti di riqualificazione che perseguano il miglioramento tipologico e formale dell'edificio. Tali ampliamenti sono altresì consentiti a condizione che non determinino aumento del carico urbanistico.

11. Oltre alle precedenti norme generali, le disposizioni e gli indirizzi specificati ai commi successivi le zone B vengono articolate nelle seguenti sottozone:

- B1: zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale.
- B2: zone urbanizzate prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie unitarie di formazione recente ed impianto riconducibile al modello di isolato.
- B3: zone parzialmente urbanizzate, caratterizzate da tessuto edilizio scarsamente funzionale o incompleto.
- B4: zone destinate all'attuazione delle politiche per la casa per ognuna delle quali valgono le seguenti disposizioni:

Zone B1: In tali zone sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica; non sono ammesse nuove costruzioni, salvo diversa previsione contenuta nelle singole schede norma e previste all'interno dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica individuati dall'Amministrazione Comunale.

Zone B2: In tali zone sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica; sono altresì ammessi interventi di ampliamento e nuova edificazione nel rispetto dei parametri urbanistici di zona, quali specificati nell'Allegato n.3 alle presenti norme.

Zone B3: In tali zone sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica; sono altresì ammessi interventi di ampliamento e nuova edificazione nel rispetto dei parametri urbanistici di zona, quali specificati nell'Allegato n. 3 alle presenti norme.

Zone B4: In tali zone sono ammessi interventi di nuova edificazione ad uso residenziale fino al 70% dell'Indice fondiario ed alloggi sociali fino al 30% dell'Indice fondiario nel rispetto dei parametri urbanistici di zona, come specificati nell'Allegato n. 3 alle presenti norme.

3 PROPOSTA DI VARIANTE

3.1 Soggetti coinvolti e consistenza dello stato attuale

La proposta viene avanzata sull'immobile denominato Ex Carrozzeria Colombini, identificato al catasto dei fabbricati del Comune di San Giuliano Terme, foglio n.22, part. n.400, dal Dott. Nicola Molea, nato a Rimini (FO) c.f. MLONCL51L10H294P, Presidente Pro-Tempore del COMITATO PONTASSERCHIO della CROCE ROSSA ITALIANA, con sede in Pontasserchio, Piazza G. Mazzini n.5, Comune di San Giuliano Terme, in qualità di acquirente dell'immobile, delegato dall'attuale proprietà composta dai seguenti soggetti:

- BURCHIELLI Romana nata a PISA (PI) il 21/07/1941 BRCRMN41L61G702O* (1) Proprietà 7/21
- COLOMBINI Alfio nato a PISA (PI) il 31/05/1965 CLMLFA65E31G702O* (1) Proprietà 2/21
- COLOMBINI Cecilia nata a PISA (PI) il 24/12/1982 CLMCL82T64G702A* (1) Proprietà 2/21
- COLOMBINI Danilo nato a PISA (PI) il 06/06/1968 CLMDNL68H06G702V* (1) Proprietà 2/21
- COLOMBINI Fabio nato a PISA (PI) il 23/09/1963 CLMFBA63P23G702T* (1) Proprietà 2/21
- COLOMBINI Ivano nato a PISA (PI) il 06/08/1969 CLMVNI69M06G702M* (1) Proprietà 2/21
- COLOMBINI Miria nata a PISA (PI) il 08/10/1961 CLMMRI61R48G702H* (1) Proprietà 2/21
- COLOMBINI Rita nata a PISA (PI) il 01/10/1973 CLMRTI73R41G702D* (1) Proprietà 2/21



FIG.01 - foto aerea di localizzazione dell'area di interessata da richiesta di variante

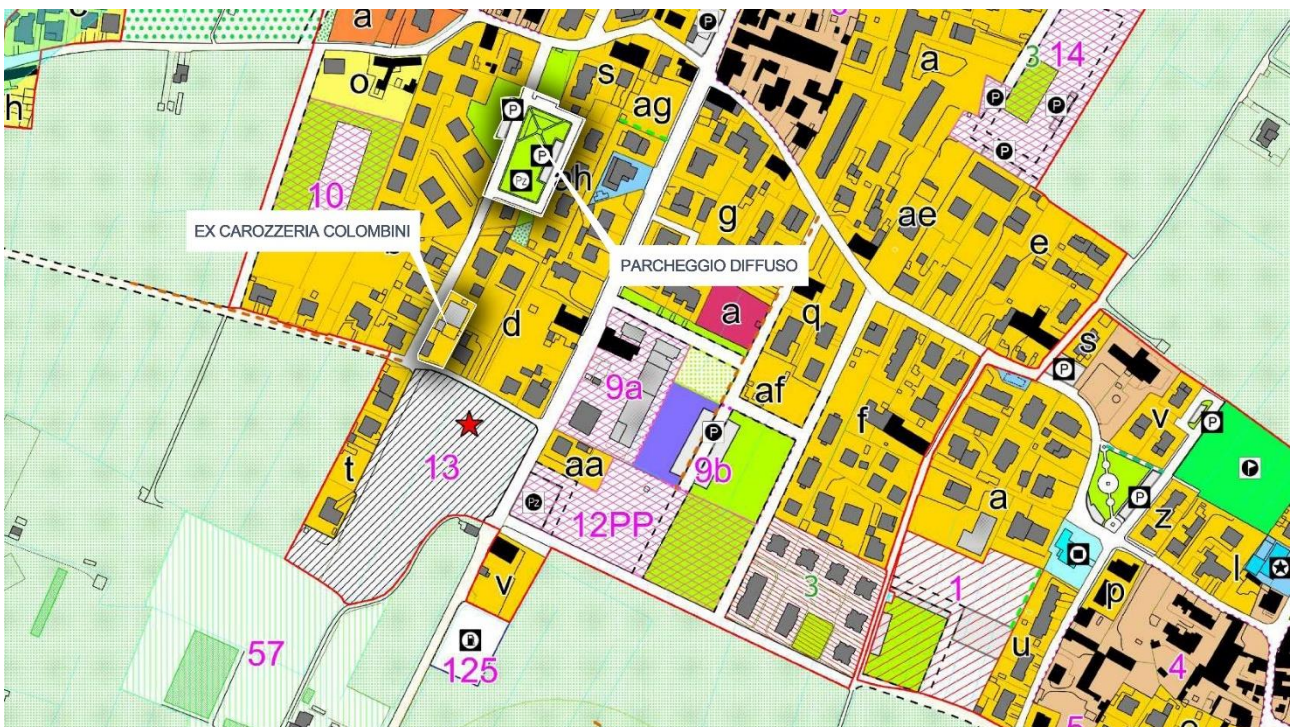


FIG.02 - Estratto Tav. 6/17 POC con evidenziate le zone di interesse

3.2 Proposta di Variante

La proposta di variante in oggetto prevede:

- la perimetrazione dell'area e degli immobili di proprietà con una nuova Zona di Recupero, al fine di prevedere, tramite Piano di Recupero, la trasformazione per la riqualificazione del lotto tramite la demolizione totale dei manufatti esistenti e la costruzione di un nuovo edificio, come sede della Croce Rossa di Pontasserchio
- modifica dell'area da zona B2 a zona F4, aree di servizi di interesse generale, definito dall'art. 24 nelle NTA. L'art. 24 è riferito ai Servizi ed attrezzature di interesse generale definite zone F, che comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale. Nello specifico della presente richiesta l'immobile dovrebbe ricadere nella sottozona F4 (Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato).
- Creazione di una Scheda Norma, attualmente assente, ad integrazione dell'Allegato 1 delle NTA per:
 - Attribuzione di una disciplina coerente con la tipologia di intervento che preveda interventi di sostituzione edilizia tramite demolizione totale e nuova costruzione;
 - Previsione di attuazione del comparto tramite Piano di Recupero;
 - Individuazione delle aree a standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale e prevedendo altresì la possibile realizzazione dei parcheggi e del verde e verde attrezzato in modo "diffuso" nella vicina piazza tra via Giotto Ciardi e via Francesco Gioli.

Per quanto concerne la fattibilità idraulica, ricadendo l'area nella classe di pericolosità media I2, gli interventi non sono assoggettati alle disposizioni di cui alla L.R. 41/2018. Al fine di perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica è richiesto comunque di rialzare il piano di calpestio dei fabbricati di almeno 20 cm rispetto al piano di campagna.

Di seguito riportiamo il testo dell'art. 24 riferito alle Zone F4:

"Queste zone comprendono le parti del territorio destinate ad attività ricettive, ricreative, culturali, campeggi, servizi di interesse collettivo. All'interno delle zone F4 sono ammesse attività commerciali ed artigianali purché integrate all'attività principale di servizio, e previste da specifici Piani di Settore. La specifica simbologia sovrapposta alla campitura di zona negli elaborati grafici del Piano Operativo e/o la scheda di comparto specificano e limitano le destinazioni d'uso ammesse per le singole zone. In dette zone le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso interventi diretti o Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata convenzionata. Il Piano Operativo individua per i singoli comparti i criteri guida per la predisposizione dei Piani Attuativi, gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti. Solo all'interno delle zone F4 sono ammessi insediamenti commerciali aventi le caratteristiche di esercizi di vicinato purché strettamente integrate all'attività principale (attività ricreative, ricettive, culturali, campeggi e d'interesse collettivo, ristoro). Per gli edifici notificati ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n. 1089 nonché per gli edifici inseriti negli elenchi di cui alla Legge regionale 21 maggio 1980, n. 59, sono ammessi unicamente interventi di carattere conservativo, sia per gli immobili che per le aree di pertinenza. Per gli edifici diversi da quelli sopra specificati sono ammessi interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia D3 (per adeguamento igienico-funzionale ed a specifiche normative), nel rispetto degli eventuali caratteri architettonici, tipologici e formali di pregio. Sono ammessi interventi superiori a tale categoria, fino ad un incremento volumetrico massimo del 20% del volume esistente, attraverso le procedure previste per i Piani di Recupero. All'interno dei Piani di Recupero dovrà essere attuata la riqualificazione e la sistemazione complessiva delle superfici di pertinenza. Per le attività esistenti in contrasto con la destinazione di zona, è ammesso il

mantenimento temporaneo della destinazione esclusivamente per l'esercizio dell'attività in atto. Per gli edifici presenti nell'area non sono ammessi, fino alla loro riconversione funzionale, interventi superiori alla ristrutturazione edilizia D3. Gli interventi di nuova edificazione devono rispettare i parametri urbanistici e le prescrizioni riportati nelle schede norma. Qualora tali parametri non siano precisati all'interno delle schede norma, non potranno essere superati i seguenti parametri: Rc: 0,1 H max: 7,5 m Sup. u.: 0, 2 St.

Per gli interventi di trasformazione che interessano aree di superficie superiore a 4.000 m² obbligatoria la formazione di Piano Attuativo. L'Amministrazione Comunale attraverso delibera di C.C. può individuare, in presenza di condizioni di degrado o in riferimento all'elevato carico urbanistico indotto dalle nuove trasformazioni, comparti omogenei entro i quali ricondurre l'intervento alle procedure dei Piani Attuativi anche per lotti inferiori a 4.000 m².

Per il lotto interessato dalla presente richiesta sarà necessario redigere una scheda norma attualmente assente ove determinare i parametri di R.U. in coerenza con i parametri di progetto concordato per la nuova sede della Croce Rossa.

Pertanto si prevede una variante alle previsioni vigenti nel Piano da zona B2 a zona F4 con nuova scheda norma.

Relativamente agli standard urbanistici, la Variante e Piano di Recupero prevedono:

- di destinare parte dell'area della proprietà per i parcheggi pertinenziali, ai sensi della legge 122/89 "Tognoli" (come da tavola allegata PR.12);
- per quanto richiesto dal D.M. 1444/68, relativamente ai parcheggi al verde e verde attrezzato, si prevede di soddisfare tali standard urbanistici tramite una "distribuzione diffusa" nella vicina piazza tra via Giotto Ciardi e via Francesco Gioli dei posti auto richiesti e con la riqualificazione della piazza stessa con verde e verde attrezzato (come da tavola allegata PR.13). La proposta di Variante che dovrà essere adottata contestualmente al Piano di Recupero, non risulta in contrasto con le prescrizioni contenute nel Piano Strutturale e Piano Operativo Comunale e seguirà il procedimento dell'art. 107.

4 PROGETTO DEL PIANO DI RECUPERO

4.1 OBIETTIVI

Il progetto di Piano di Recupero è inserito all'interno della Variante sopra descritta e prevede di perseguire gli obiettivi del POC vigente per la zona F4 di interesse collettivo, come attività del terzo settore di carattere socio assistenziale (emergenza urgenza). Il presente Piano di Recupero risulta inoltre coerente con quanto riportato dall'art. 24, riguardo la possibilità di demolire e ricostruire con incremento del volume esistente al fine di riqualificare una zona fortemente degradata dalla presenza dell'attività dismessa della Ex Carrozzeria Colombini.

STRATEGIE

- 1) Aspetto Urbanistico
 - Definizione dell'area di Recupero che riguarda la proprietà con gli edifici e pertinenze, in modo da permettere la conversione funzionale dell'attuale complesso di manufatti tramite demolizione totale e costruzione della nuova sede della Croce Rossa di Pontasserchio. Riorganizzazione dell'area pertinenziale coerentemente con le nuove funzioni introdotte. Individuazione di una zona per il soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale con la realizzazione dei

parcheggi e del verde e verde attrezzato in modo “diffuso” nella vicina piazza tra via Giotto Ciardi e via Francesco Gioli.

2) Aspetto Ambientale

- Rigenerazione di un’area dismessa con edifici degradati e privi di alcuna qualità architettonica (edifici di tipo produttivo di recente costruzione) con la costruzione di un nuovo edificio in bio-edilizia ad alta efficienza energetica in piena coerenza con i valori ambientali dell’intorno. Riqualificazione della piazza tra via Giotto Ciardi e via Francesco Gioli tramite realizzazione di verde attrezzato con piantumazione di nuove essenze e attrezzature di sosta e ludiche.

SVILUPPO DEL PIANO DI RECUPERO

- Redazione di nuova Scheda Norma, ad integrazione dell’allegato 1 del POC, contenete la disciplina specifica del comparto per il recupero e la riqualificazione dell’area;
- Presentazione del Piano di Recupero di iniziativa privata Convenzionata;
- Sostituzione edilizia con cambio di destinazione d’uso ed incremento volumetrico;
- Ristrutturazione urbanistica con vincolo di destinazione;
- Convenzione con l’amministrazione Comunale per la realizzazione delle aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici;
- Adozione ed approvazione del PDR.

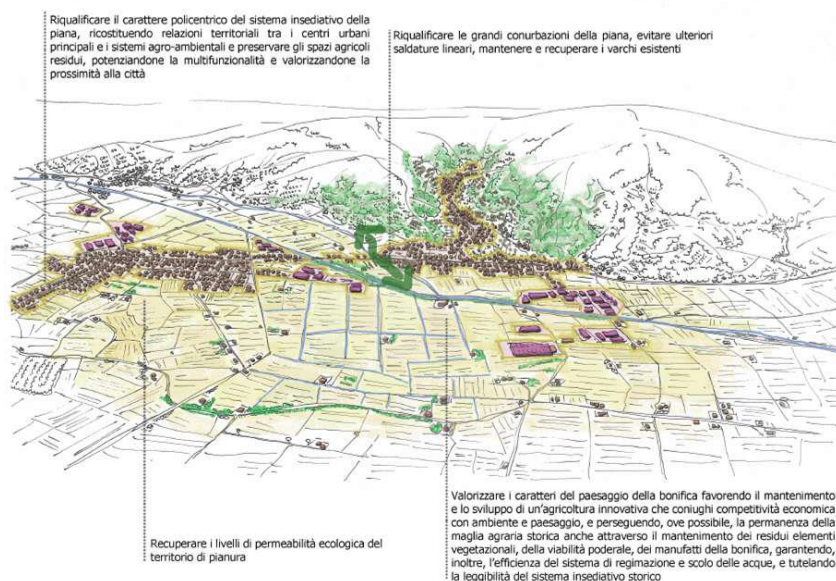
5 STATO ATTUALE

5.1 INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

Il Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”, all’art.135 – Pianificazione paesaggistica, stabilisce che: “Lo Stato e le Regioni assicurano che tutto il territorio sia adeguatamente conosciuto, salvaguardato, pianificato e gestito in ragione dei differenti valori espressi dai diversi contesti che lo costituiscono. A tale fine le Regioni sottopongono a specifica normativa d’uso il territorio mediante piani paesaggistici, ovvero piano urbanistico – territoriali con specifica considerazione dei valori paesaggistici, entrambi di seguito denominati: “Piani paesaggistici”.

In Toscana la disciplina di tutela paesaggistica regionale è affidata al PIT con valenza di Piano Paesaggistico, secondo le disposizioni di cui al titolo IV, capo I, artt.58 e 59 della Legge 65/2014 e s.m.i.

Obiettivi di qualità e direttive della scheda d’ambito, disciplina d’uso



Gli Enti territoriali e i soggetti pubblici nella costruzione degli strumenti di pianificazione o atti di governo devono provvedere ad attenersi puntualmente agli obiettivi e alle direttive correlate. Viene di seguito effettuato un abstract delle direttive correlate riguardanti le emergenze del territorio sangiulianese:

Obiettivo 1:

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo.

Direttive correlate

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete" (individuate nella Carta della rete ecologica);

1.2 - riqualificare le grandi conurbazioni della piana, con particolare riferimento a quelle lineari tra Pisa e Pontedera, Ponsacco-Pontedera, al triangolo Bientina-Pontedera- Cascina, all'area a sud dello Scolmatore dell'Arno, alla zona dell'Interporto di Guasticce e all'area a nord del Serchio tra Nodica, Vecchiano e Pontasserchio, evitare ulteriori saldature lineari, mantenere e recuperare i varchi esistenti;

1.3 – assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale (con particolare riferimento all'area compresa tra Pisa e Vecchiano), definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi;

1.6 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno - per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati - evitando processi di urbanizzazione che aumentino l'impermeabilizzazione nei contesti fluviali, e tutelando gli elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo

Orientamenti:

- ricostituire le relazioni tra fiume e tessuto urbano (con particolare riferimento alle città di Pisa e Pontedera);
- promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui;
- salvaguardare e valorizzare il ricco e antico sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimazione idraulica quali ponti, canali, mulini, pescaie, gore e chiuse, a testimonianza della vitalità degli storici insediamenti fluviali.

1.8 – valorizzare i caratteri del paesaggio della bonifica favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, e perseguendo, ove possibile, la permanenza della maglia agraria storica delle zone di bonifica di Coltano, Cascina e Bientina (con particolare riferimento ai nodi della rete degli agroecosistemi, così come individuati nella carta della rete ecologica), anche attraverso il mantenimento dei residui elementi vegetazionali, della viabilità podereale, dei manufatti della bonifica, garantendo, inoltre, l'efficienza del sistema di regimazione e scolo delle acque, e tutelando la leggibilità del sistema insediativo storico (in particolare le fattorie di Coltano e S. Rossore);

1.9 - salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico della città di Pisa, con particolare attenzione alla viabilità radiale in entrata, anche attraverso la riqualificazione degli ingressi urbani.

Obiettivo 2:

Tutelare i caratteri paesaggistici della fascia costiera da Marina di Torre del Lago a Mazzanta, nell'alternanza tra costa sabbiosa e rocciosa e salvaguardare l'identità storica della città di Livorno

Direttive correlate

2.2 - salvaguardare le aree di valore naturalistico costituite sia dalla costa sabbiosa pisana interna al Parco regionale Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli con importanti sistemi dunali, che dal sistema di coste rocciose, falesie, piccole calette dei Monti Livornesi con importanti emergenze geomorfologiche ed ecosistemiche, in particolare nel tratto compreso tra Calafuria e Castiglioncello;

2.3 – conservare, ove possibile, gli ecosistemi forestali e le storiche pinete d'impianto, con particolare riferimento alle tenute costiere del Tombolo e di S. Rossore e alle pinete del Tombolo di Cecina;

Obiettivo 3:

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado

Direttive correlate

3.1 - tutelare la leggibilità della relazione tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario del Monte Pisano attraverso il mantenimento dell'integrità morfologica dei nuclei storici (sistema pedecollinare storico del lungo monte, costituito da edifici religiosi, fortificazioni, mulini, ville di origine medicea e granducale), la conservazione ove possibile degli oliveti terrazzati (in gran parte individuati come nodi degli agroecosistemi nella carta della rete ecologica) e il contenimento dell'espansione del bosco su ex coltivi;

Obiettivo 4:

Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geo-strutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche, comprese le isole di Capraia e Gorgona.

Direttive correlate

4.1 - salvaguardare le emergenze geomorfologiche costituite dai rilievi calcarei tra Vecchiano e Uliveto Terme, dalle sorgenti termali di San Giuliano, Uliveto e Casciana Terme, nonché dalle colate detritiche "sassaie" e dall'importante sistema ipogeo di grotte e cavità carsiche del Monte Pisano;

4.2 - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica costituiti dalle foreste costiere delle tenute di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli (nodo primario con boschi planiziali, palustri e pinete costiere), dai versanti del Monte Pisano (nodo primario con castagneti e pinete), dai versanti settentrionali dei Monti Livornesi e dalle colline ad est di Palaia (nodi secondari); nonché mantenere le direttrici di connettività tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo della Valle del Torrente Fine ed in Valdera (direttrici di connettività da riqualificare);

4.3 - tutelare le importanti aree umide relittuali, costituite dalle lame interdunali e costiere di Migliarino, S. Rossore e Massaciuccoli, le aree del Paduletto e Palazzetto lungo il corso del fiume Morto Vecchio, le aree palustri di Suese e Biscottino e l'ex alveo del Lago di Bientina, anche evitando il consumo di suolo nelle pianure adiacenti; salvaguardare, inoltre, il Lago di Santa Luce, mitigando gli impatti legati alle adiacenti aree agricole intensive;

4.5 - migliorare i livelli di compatibilità delle attività estrattive, presenti nelle colline calcaree di Vecchiano, nei Monti Livornesi e ai piedi del Monte Pisano, in particolare recuperando e riqualificando i siti estrattivi abbandonati.

Piano Paesaggistico Ambito 8 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera"

Il Comune di San Giuliano Terme rientra all'interno della scheda d'Ambito 8 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", i cui confini non si discostano molto da quelli della sezione pisana del bacino idrografico dell'Arno. Presenta una struttura territoriale ben riconoscibile, disegnata dal sistema insediativo storico e dal sistema idrografico. A segnare la porzione settentrionale, la pianura alluvionale del basso Valdarno, caratterizzata da agricoltura intensiva ed elevata urbanizzazione, la presenza di aree umide relittuali e un ricco reticolo idrografico principale (Arno e Serchio) e secondario. La pianura si completa verso ovest con l'importante sistema costiero sabbioso del Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli. La fascia costiera comprende sia le coste sabbiose (tra Livorno e Marina di Torre del Lago e tra Castiglioncello e Cecina) che le coste rocciose (tra Livorno e Castiglioncello), a cui si aggiungono gli ambienti insulari delle Isole di Capraia e Gorgona. Un sistema costiero di elevata importanza naturalistica e paesaggistica, interessato dalla presenza di numerose Aree protette e Siti Natura 2000.

L'assetto insediativo, sviluppato soprattutto nella pianura terminale del Valdarno inferiore e lungo la costa, è caratterizzato dalla dominanza di Pisa e Livorno, con le loro raggiere di assi viari in uscita, di cui il principale corridoio infrastrutturale storico "Pontedera-Cascina-Pisa", risulta deformato e saturato nelle sue relazioni con il territorio agricolo e l'Arno.

Invariante I "I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici"

Le aree di pianura sono il risultato della coevoluzione dei sistemi alluvionali e dell'azione dell'uomo, strutturalmente in perenne ricerca d'equilibrio. Le aree di Pianura pensile sono interessate da una pressione insediativa concentrata, mentre le aree di Pianura bonificata, di Margine inferiore, delle

aree costiere, di Costa alta e di Fondovalle sono interessate da una pressione insediativa diffusa, che si traduce in un consumo di suolo complessivo piuttosto elevato in proporzione agli effetti percettivi. Gran parte del territorio è tutelata da aree naturali protette di livello nazionale e locale che comprendono ambienti diversi, dai rilievi montani alle paludi costiere, presentando notevole valore geomorfologico e paesaggistico. L'area carsica costituisce la zona di ricarica di un importante acquifero, alimentante pozzi captati a scopi idropotabili e sorgenti di buona portata, anche con caratteristiche termali, diffusi principalmente nelle aree di San Giuliano Terme.

Le maggiori criticità dell'ambito si esprimono nelle aree di pianura e costiere. Le pianure dell'Arno, del Serchio e dell'Era sono naturalmente esondabili. I suoli con tessiture insolitamente fini sono suscettibili alla degradazione superficiale con possibile trasferimento di inquinanti alle acque superficiali, drenate dai sistemi di bonifica verso le aree più basse e più umide. In alcune aree costiere si registra una tendenza all'ingressione salina. Il rischio di subsidenza e di ulteriori abbassamenti di falda, fino a scoprire i livelli a solfuri presenti nei suoli, porta a fenomeni di acidificazione rendendo inutilizzabili vaste aree di suoli e acque superficiali.

Invariante II "I caratteri ecosistemici del paesaggio"

In generale il Comune di San Giuliano Terme è fortemente caratterizzato dal vasto sistema di pianure alluvionali del Fiume Arno e dei principali affluenti. Il territorio presenta estese aree forestali localizzate prevalentemente nella fascia costiera e nei rilievi collinari e montani interni. Le foreste costiere, i boschi planiziali, i relittuali boschi palustri, i boschi mesofili e i boschi di conifere rappresentano vasti nodi primari e secondari dal valore ecologico estremamente rilevante. In tale contesto anche il reticolo idrografico, la vegetazione ripariale, le aree umide e gli ecosistemi palustri costituiscono elementi di una complessiva rete ecologica di elevato valore naturalistico e funzionale. Gli agroecosistemi frammentati attivi, presenti soprattutto in ambito alto collinare e montano, gli agroecosistemi frammentati in abbandono, prevalenti nei versanti interni del Monte Pisano e gli agroecosistemi intensivi, in pianura completano gli elementi della rete ecologica. Inoltre gli arbusteti di ricolonizzazione su ex coltivi e pascoli e le macchie di degradazione della vegetazione sempreverde, attribuibili al target regionale delle Macchie basse, stadi di degradazione arbustiva, garighe e prati xerici e temporanei sono classificabili come habitat di interesse comunitario con elevato interesse avifaunistico.

In generale il Comune di San Giuliano Terme presenta dinamiche di trasformazione più significative relative ai processi di artificializzazione e di urbanizzazione delle pianure alluvionali, con rapidi processi di abbandono degli ambienti agro-silvo-pastorali che interessano l'alta collina e la montagna. Le possibili criticità comprendono la perdita e/o frammentazione di aree umide, agroecosistemi e boschi planiziali, i processi di consumo di suolo, scarsa qualità ecologica e perdita di habitat e specie di interesse conservazionistico.

Invariante III "I sistemi insediativi"

Dal confronto della struttura insediativa storica con quella attuale emerge che la crescita insediativa ha investito prevalentemente la fascia di pianura compresa ai piedi del Monte Pisano, con conurbazione lineare lungo gli assi di collegamento, senza contare le espansioni residenziali e produttive delle due principali polarità urbane di Pisa e Livorno e le conurbazioni golenali e costiere. In relazione alla variante in oggetto si sottolineano alcuni aspetti:

- il sistema a pettine delle testate di valle dei Monti Pisani, con i centri termali pedecollinari di San Giuliano Terme e Uliveto Terme, disposti lungo la linea delle risorgive; e la rete delle pievi, abbazie, monasteri, conventi, eremi che costituiscono il sistema dell'architettura religiosa attorno alla quale si sono coagulati gli insediamenti;
- le ville pedecollinari settecentesche che si sviluppano tra San Giuliano Terme e Ripafratta;
- la viabilità storica del viale Pisa - San Giuliano Terme con filari di platani;

Invariante IV “Caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali”

Nelle aree di pianura la dinamica di trasformazione più evidente è legata al consumo di suolo agricolo per processi urbanizzazione.

Gli oliveti che coprono con continuità la fascia pedemontana dei rilievi rappresentano elemento di grande valore storico-testimoniale per la relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo storico, costituito da nuclei di origine rurale (Calci, Asciano, San Giuliano Terme), ville medicee e granducali legate al sistema delle ville lucchesi (Villa Poschi, Villa Roncioni), edifici religiosi, mulini e frantoi localizzati lungo i corsi d’acqua. Rilevante il ruolo di presidio idrogeologico svolto dalle sistemazioni idraulico-agrarie che sostengono i suoli coltivati e quello di connessione ecologica assicurata dagli oliveti (nodi della rete regionale degli ecosistemi agropastorali).

In pianura, i principali valori sono riferibili alle parti in cui si è conservata la trama fondiaria della bonifica, caratterizzata dal reticolo infrastrutturale idraulico e viario, dalla rete dei manufatti idraulici e rurali, dalla tessitura dei campi, solitamente stretti e lunghi, che perde talvolta orientamento e scansione a causa delle semplificazioni e dagli accorpamenti poderali.

Beni paesaggistici (ai sensi dell’art 136 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.)

I Beni paesaggistici sono disciplinati dalla Parte III del Decreto legislativo n.42/2004 e s.m.i. “Codice dei Beni Culturali e del paesaggio”. Nel territorio del Comune di San Giuliano Terme sono presenti aree tutelate per Legge ai sensi dell’art.136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. “Immobili e aree di notevole interesse pubblico”, in particolare:

- Zona sul lato sinistro del viale Pisa – San Giuliano Terme, sita nell’ambito dei Comuni di Pisa e San Giuliano Terme (il presente decreto costituisce estensione/rettifica del precedente D.M. 28/11/1953)

Codice Regionale	Codice Ministeriale	D.M. - G.U.	Comune	Superf. (ha)	Tipologia Art.136 D.Lgs 42/04
9050345	90419	D.M. 24/03/1958 G.U. 91 del 1958	Pisa, San Giuliano Terme	a b c	d

Motivazione

[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché la sua alberatura di particolare bellezza costituisce un complesso di caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale.
[...] il viale predetto costituisce con l’alberatura esistente un complesso di caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale (D.M. 28/11/1953)

- Zona di Tombolo, San Rossore e Migliarino, site nei Comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano

Codice Regionale	Codice Ministeriale	D.M. - G.U.	Comune	Superf. (ha)	Tipologia Art.136 D.Lgs 42/04
9050016	90417	D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952	Pisa, San Giuliano Terme, Vecchiano	14.403,23 a b c	d

Motivazione

[...] i territori predetti presentano cospicui caratteri di bellezza naturale

- Zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente a frange, la tenuta già Giomi e l'area ex "Albergo Oceano", ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, San Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore.

Codice Regionale	Codice Ministeriale	D.M. - G.U.		Comune	Superf. (ha)			Tipologia Art.136 D.Lgs 42/04
9000337	90416	D.M. 17/10/1985 5	Pisa, Vecchiano, San Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore	a	b	c	d	

[...] riveste notevole interesse perché il territorio, per i suoi caratteri geomorfologici e i suoi aspetti naturalistici, si presenta assai differenziato da zona a zona, ma offre anche vasti tratti in cui permangono i caratteri originari di un ambiente litoraneo naturale, che si alternano a zone più estese dove i boschi e le colture sono stati rinnovati nel tempo dall'uomo. Nella vegetazione, accanto ad alcune zone ristrette in cui convivono insieme specie tipiche di clima marittimo con altre proprie di ambienti freddi, residuo dell'ultima glaciazione - una convivenza considerata interessantissima dai naturalisti - prevalgono le fasce di pino domestico con sottobosco di lecci e roverelle; verso l'interno si hanno invece aree di bonifica recente e con colture agrarie e terreni ancora paludosi, come accade nel settore settentrionale del parco, presso il Lago di Massaciuccoli.

Nota:

all'interno dell'area di notevole interesse pubblico, oggetto della presente scheda, sono ricompresi i seguenti beni paesaggistici:

- Zona circostante la Chiesa di San Piero a Grado, sita nel territorio del Comune di Pisa (D.M. 02/03/1960 - G.U. 61 del 1960);
- Zona del castello di Nozzano sita nel territorio del Comune di Lucca (D.M. 27/01/1975 - G.U. 54 del 1975);
- Parte della fascia costiera sita nel Comune di Viareggio ((D.M. 15/12/1959 - G.U. 42 del 1960);
- Zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino, sita nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano (D.M. 10/04/1952 - G.U. 108 del 1952);
- Parte della zona del Viale d'Annunzio, sita nell'ambito del Comune di Pisa (D.M. 12/06/1956 - G.U. 169 del 1956);
- Zona fiancheggiante la Via dei Lecci nel Comune di Viareggio (D.M. 15/12/1959 - G.U. 110 del 1976);
- Parte della Strada Aurelia, sita nell'Ambito del Comune di Viareggio (D.M. 15/12/1959 - G.U. 126 del 1960);
- Parte della fascia costiera di Lido di Camaiore, sita nell'ambito del Comune di Camaiore (D.M. 13/09/1953 - G.U. 240 del 1953);

- Parte della zona delle colline di Lucca (D.M. 21/06/1975 – G.U. 203 del 1975dec);
 - Parte della zona e viale delle Cascine, sita nell'ambito del Comune di Pisa (D.M. 26/03/1960 – G.U. 83 del 1960a);

- Territorio delle colline e delle Ville lucchesi, sito nei Comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo, Altopascio e Porcari

Codice Regionale	Codice Ministeriale	D.M. – G.U.	Comune	Superf. (ha)	Tipologia Art.136 D.Lgs 42/04
9000336	90196	D.M. 17/07/1985 G.U. 190 del 1985	Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo, Altopascio e Porcari	a	b c d

- Zone adiacenti all'acquedotto mediceo, site nei territori comunali di Pisa e San Giuliano Terme

Codice Regionale	Codice Ministeriale	D.M. – G.U.	Comune	Superf. (ha)	Tipologia Art.136 D.Lgs 42/04
9050218	90420	D.M. 12/11/1962 G.U. 309 del 1962dec	Pisa, San Giuliano Terme	81,80	a b c d

Motivazione

[...] le zone predette hanno notevole interesse pubblico perché presentano caratteri di particolare bellezza formando il monumentale acquedotto un complesso di immobili di cospicuo valore estetico - tradizionale oltreché un quadro naturale di notevole importanza

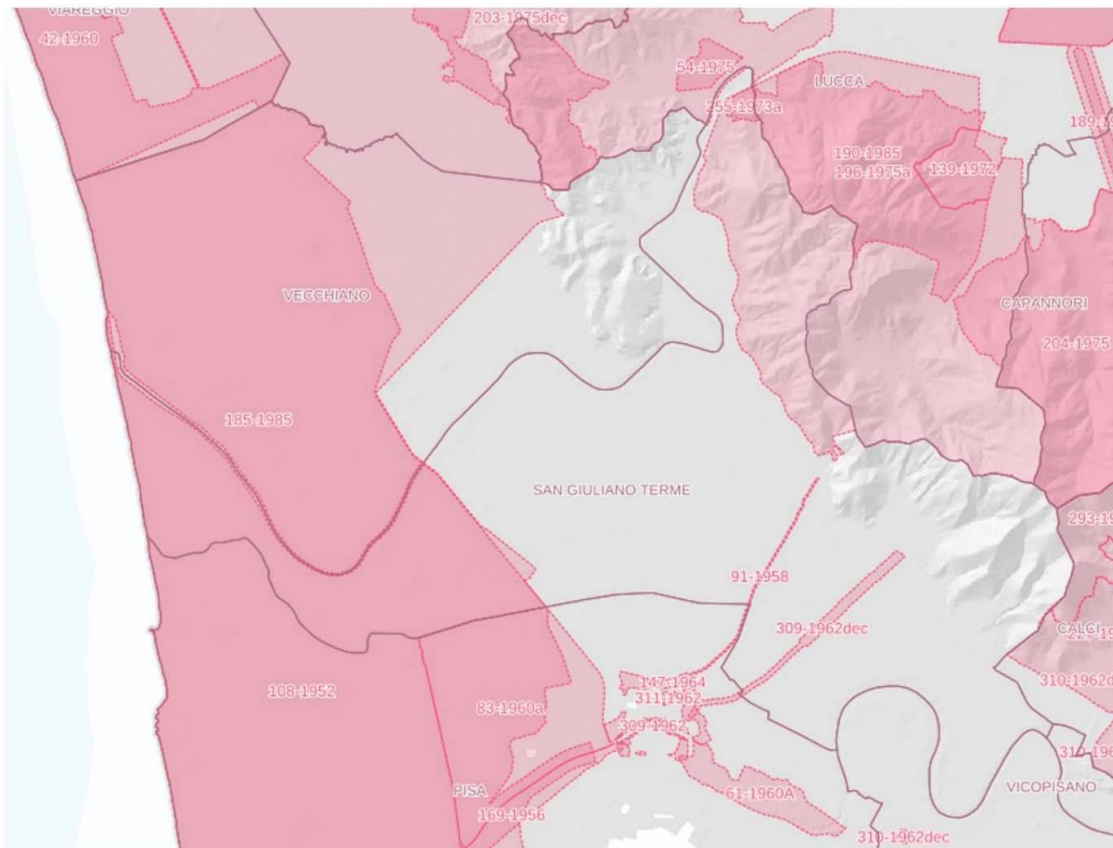
Ai sensi dell'art.142 D.Lgs 42/2004, nel territorio comunale di San Giuliano Terme si ritrovano le seguenti aree tutelate:

- Territori costieri (il territorio comunale appartiene al Sistema Costiero n°2: Litorale sabbioso dell'Arno e del Serchio);
- Territori contermini ai laghi;
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua;
- Parchi, Riserve nazionali e regionali;
- Territori ricoperti da foreste e boschi;
- Zone umide.

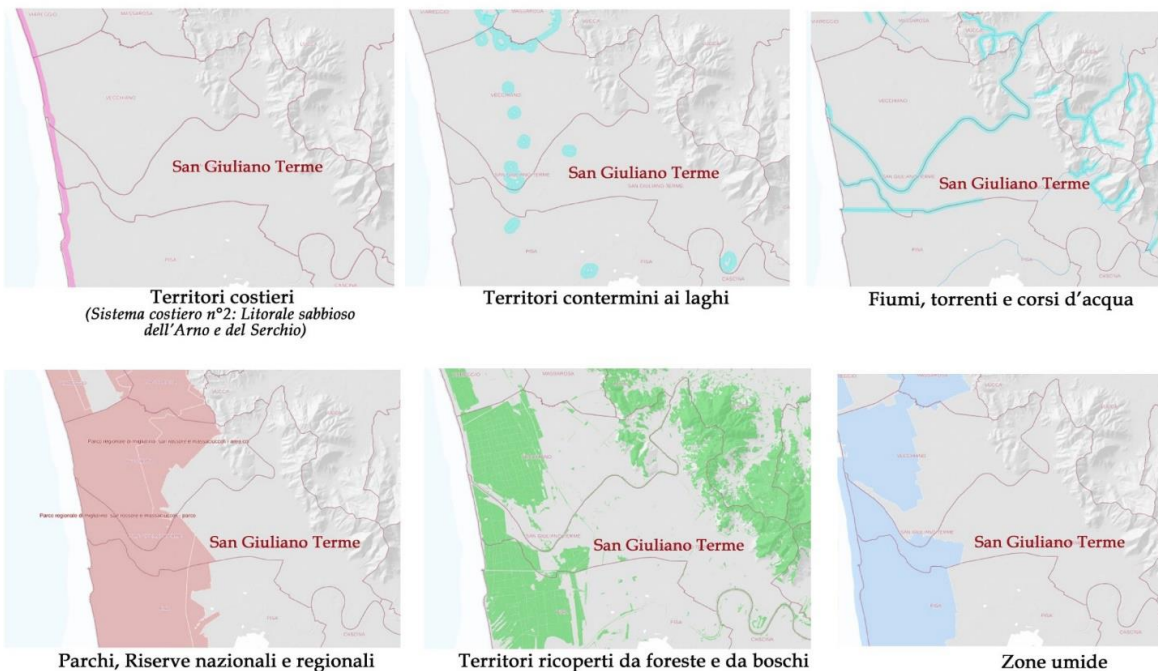
Di seguito si riporta la cartografia identificativa dei vincoli e le schede identificative delle aree tutelate ai sensi dell'art.142 e 136, estratte dal PIT della Regione Toscana.

Motivazione

[...] ampia zona delle colline e delle ville lucchesi, sita nei Comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo, Altopascio e Porcari, di notevole interesse perché costituisce un'ampia zona omogenea che comprende Lucca, le sue ben note ville cinquecentesche, la organizzazione territoriale ad esse riferibile formando uno insieme monumentale naturalistico di estremo e singolare interesse, per buona parte largamente conservato. *A seguito di sentenza del TAR Toscana (udienze del 09.01.1986 e del 25.11.1999) i territori ricadenti nel Comune di Altopascio sono da escludere dalle aree di notevole interesse pubblico ricadenti all'interno di tale vincolo.*



Aree tutelate ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004
 Fonte: Regione Toscana - Geoscopio



Aree tutelate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/2004
 Fonte: Regione Toscana – Geoscopio

Zone di interesse archeologico ex art.142, c. 1, lett. m) del D.Lgs. 42/2004

All'interno del territorio comunale di San Giuliano Terme, ai sensi dell'ex art.142 c.1 lett. m) del D.Lgs 42/2004 ricadono due zone di interesse archeologico:

1. Area di rispetto alle grotte denominate "Grotta del Leone" e "Buca dei ladri" (ARCHEO149B – PI0019);
2. Grotte denominate "Grotta del Leone" e "Buca dei Ladri" (ARCHEO149A – PI0017).

5.2 ATTUALE

Il lotto interessato dalla richiesta è attualmente occupato dalla Ex Carrozzeria Colombini, costituita da due edifici principali e da annessi e tettoie. L'edificio maggiore è un fabbricato di carattere industriale in struttura mista cemento e laterizio privo di alcuna qualità architettonica e in forte degrado. Il fabbricato secondario utilizzato un tempo come accoglienza, uffici e magazzino è sviluppato al piano terra con copertura a capanna ed anche questo manufatto non ha alcuna caratteristica estetica ed architettonica di rilievo. Gli altri manufatti sono di tipo metallico e costruiti al momento per necessità connesse all'attività di carrozzeria e pertanto privi di qualsiasi qualità estetica.

DESCRIZIONE DELL'ARE INTERNA AL LOTTO

L'area interessata da Variante è situata nella parte sud di Pontasserchio al termine dell'edificato in prossimità dell'arteria SP9 che di collegamento verso Pisa (FIG.03).



FIG.03 - foto aerea di localizzazione dell'area in giallo

Gli immobili vicini al lotto oggetto di variante sono perlopiù di carattere residenziale a due o tre piani fuori terra. La tipologia ricorrente dell'insediamento è la villetta singola o a schiera. Gli immobili sono mediamente stati costruiti intorno agli anni '70-'90 del secolo scorso (FIGG.4-10).



FIG.04 - foto ingresso da SP9 in via L. Pasteur (foto repertorio)



FIG.05 - edifici lungo via G. Ciardi (foto repertorio)



FIG.06 - foto vista Ex Carrozzeria Colombini da via G. Ciardi (foto repertorio)



FIG.07 - foto incrocio via G. Ciardi - via L. Pasteur (foto repertorio)



FIG.8 - foto via G. Ciardi e laterale ovest Ex Carrozeria (foto repertorio)



FIG.9 - foto via G. Ciardi e laterale ovest Ex Carrozeria (foto repertorio)



FIG.10 - foto ingresso via L. Pasteur da SP9 (foto repertorio)

ANALISI MATERICA E DEL DEGRADO

I fabbricati interni al lotto di interesse che formano la Ex Carrozzeria Colombini sono costruiti con i seguenti materiali:

- Cemento;
- Laterizio;
- Intonaco;
- Metallo;
- Lamiera;

Nel complesso i fabbricati risultano poco mantenuti e ciò è anche dovuto all'uso intensivo come attività di carrozzeria. Inoltre la dismissione dell'attività ha generato un rapido degrado di ogni parte del complesso edilizio.

Le cause maggiori di degrado sono pertanto riscontrabili nella: mancata manutenzione e abbandono, attività degli agenti atmosferici, vegetazione incontrollata (figg. 11-12-13-14).



FIG.11 - foto interna Ex Carrozzeria Colombini – edificio principale



FIG.12 - foto interna Ex Carrozzeria Colombini – edificio principale



FIG.13 - foto interna Ex Carrozzeria Colombini – edificio principale



FIG.14 - foto esterna Ex Carrozzeria Colombini – edificio principale

6 LINEAMENTI DI PROGETTO PER LA TRASFORMAZIONE URBANA

ASPETTI AMBIENTALI

Il lotto interessato dalla richiesta non ricade in vincolo paesaggistico dovrà tener conto comunque degli aspetti di corretto inserimento ambientale ricucendo la “ferita” creata dalla seppur legittima ma ormai anacronistica presenza della Ex Carrozzeria Colombini. Verrà pertanto garantito uno studio progettuale che realizzi un nuovo edificio, sede della Croce Rossa di Pontasserchio, che permetta un dialogo corretto con gli edifici limitrofi. Avrà un ruolo non marginale lo studio del verde con la scelta di essenze autoctone sia arboree che arbustive con garanzia di crescita e manutenzione sia per la zona interna al lotto che per la piazza ove creare il parcheggio diffuso ed il verde attrezzato.

7 AREE A STANDARD URBANISTICI E PROPOSTA PARCHEGGIO DIFFUSO

Il progetto di Piano di Recupero prevede la cessione di aree a standard da destinare a verde e parcheggi, come da D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Calcolo degli standard urbanistici

SUP. edificata di progetto 650 mq/100 mq = 6,5

6,5 x 80 mq = 520 mq di cui 260 mq a parcheggio (21 posti auto minimo) e 260 mq zona a verde.

L'impossibilità di reperire tali aree all'interno della proprietà ha fatto avanzare l'ipotesi di individuare le aree a standard nella vicina piazza Leonardo, tra via Giotto Ciardi e via Francesco Gioli, identificata al Catasto terreni al foglio 22 part. 703-1030-1031. La piazza è attualmente già adibita in parte a parcheggio sul perimetro esterno della piazza stessa e sui lati delle strade vicine. Il verde interno alla piazza risulta semplice e senza identità. La piazza Leonardo ha uno sviluppo rettangolare con un parcheggio lungo via Gioli ad est con 12 stalli complessivi di cui uno per disabili. La piazza ha un marciapiedi perimetrale largo 125 cm. Due percorsi ortogonali formano una zona pavimentata a cemento di forma triangolare a nord. Internamente la piazza è adibita prato con 19 alberi posizionati lungo il perimetro. La piazza è attrezzata con cinque panchine e da una illuminazione consistente in nove lampioni anch'essi posizionati sul perimetro dell'area. Lungo via Ciardi a nord-ovest è stato ricavato un ulteriore parcheggio con 12 stalli. A nord della piazza vicino alla cabina enel sono stati ricavati ulteriori 2 stalli. Complessivamente pertanto la zona ha un parcheggio di 26 stalli di cui uno per disabili. La piazza sebbene non risulti degradata, al contempo non ha alcuna qualità estetica rilevante ed è priva attrezzature che la possano renderla appetibile agli avventori e soprattutto ai bambini.



Estratto di mappa catastale con individuazione della Carrozzeria Colombini e piazza Leonardo



Stato attuale piazza Leonardo tra via Cioli e via Ciardi (rif. TAV. PR.14)

IL PROGETTO DELLA NUOVA PIAZZA

Il progetto prevede di riqualificare il verde della piazza rendendolo in parte attrezzato e di creare ulteriori parcheggi (tav. PR.14). La riqualificazione consiste nella realizzazione di 24 nuovi stalli, in modo da verificare gli standard richiesti per i parcheggi. La piazza pertanto avrebbe un disegno simmetrico con 24 stalli di cui due per disabili lungo i lati maggiori ad est e ad ovest e 12 stalli sui lati minori a sud e a nord. Il progetto prevede la realizzazione di nuovi marciapiedi di larghezza idonea (150 cm) con zone ribassate lungo tutto il perimetro della piazza. Internamente la piazza sarà adibita a prato con dei percorsi sinuosi in cemento natura per collegare aree di relax con panchine e la zona centrale attrezzata con giochi per bambini come percorsi in quota con reti. Si prevede di

riutilizzare l'illuminazione esistente integrandola con ulteriori 3 lampioni per complessivi 12 punti di illuminazione. Relativamente alla vegetazione, ove possibile si prevede il mantenimento delle alberature esistenti integrandole con altri alberi sempre verdi tipo lecci (*quercus ilex*), alberi da frutto e siepi di rosmarino ricadente (*rosmarinus prostratus*). I marciapiedi saranno realizzati in pavimentazione prefabbricata in cemento con cordoli del medesimo materiale. Da rilievo strumentale è stato verificato che sia via Ciardi che via Gioli hanno delle dimensioni idonee alla realizzazione del progetto verificando le misure minime richieste per la percorrenza e gli spazi di manovra sia nel caso di senso unico (via Gioli) o di doppio senso (via Ciardi). La riqualificazione di Piazza Leonardo oltre a consentire il soddisfacimento degli standard urbanistici per la realizzazione della nuova sede della Croce Rossa di Pontasserchio apporterebbe un grande beneficio alla zona caratterizzata da residenze di pregio.



Progetto sistemazione della piazza Leonardo tra via Cioli e via Ciardi (rif. TAV. PR.14)

8 PRIME CONSIDERAZIONI ARCHITETONICHE E DISTRIBUTIVE

La nuova sede della Croce Rossa di Pontasserchio si posizionerà all'interno del lotto in prossimità del confine ovest lungo via G. Ciardi, sulla linea del vecchio edificio, nel rispetto delle distanze minime di legge con i confini di proprietà e di zona. Il nuovo edificio avrà una planimetria a forma rettangolare su due piano fuori terra. Il nuovo fabbricato avrà una funzione determinante per l'intero Comune come sede di carattere socio assistenziale e di emergenza urgenza.

9 IL PROGETTO DELLA NUOVA SEDE DELLA CROCE ROSSA

Il progetto prevede la realizzazione della nuova sede della Croce Rossa sul lotto della Ex Carrozeria Colombini. L'intervento dovrà essere realizzato previa analisi ambientale ed eventuale bonifica del sito. L'edificio, ipotizzato nella proposta preliminare di progetto, è realizzato in bio-architettura con struttura in legno lamellare a telaio che si sviluppa su due piani fuori terra per una superficie complessiva paria circa 650 mq di SUL.

Il nuovo fabbricato ospita:

- al piano terra una segreteria/reception, uffici direzionali ed operativi della Croce Rossa, una sala riunioni/formazione, servizi e spazi tecnici;
- al piano secondo ambulatori medici, studio medico/direzione sanitari, centro terapia con palestra e servizi.

La copertura piana che ricopre il fabbricato ospita impianti fotovoltaici ed unità esterne degli impianti meccanici. Questa scelta impone di realizzare un parapetto oltre la copertura in modo da mitigare l'impatto visivo degli impianti montati.

L'edificio si presenta con una finitura esterna in cemento. Il piano primo è rivestito con una "pelle" traslucida in policarbonato alveolato che debitamente illuminato crea un pacato effetto lanterna notturno. Il manufatto risponde alle normative di contenimento energetico con lo scopo di raggiungere la più alta classificazione energetica per un impatto ambientale minimo.

La nuova sede oltre a svolgere un essenziale servizio alla comunità di Pontasserchio, potrà divenire un riferimento anche per l'intero sistema comunale di San Giuliano Terme. I servizi, come la sala riunioni e la palestra, potranno essere messi a disposizione della comunità per attività maggiori di quelle strettamente legate alla Croce Rossa (figg. 15-18).

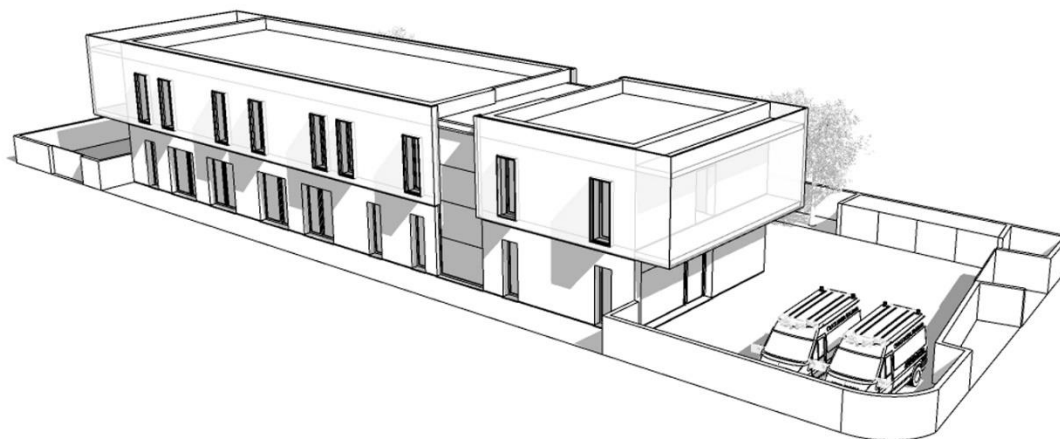


FIG.15 - schizzo di progetto preliminare Nuova Sede Croce Rossa di Pontasserchio vista sud-ovest

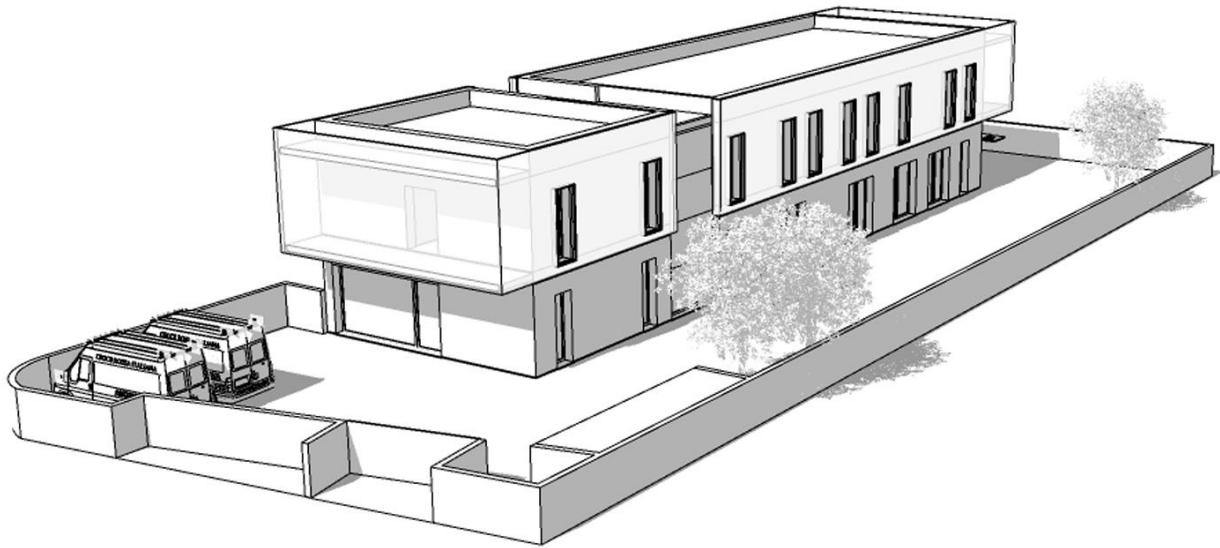


FIG.16 - schizzo di progetto preliminare Nuova Sede Croce Rossa di Pontasserchio vista sud-est

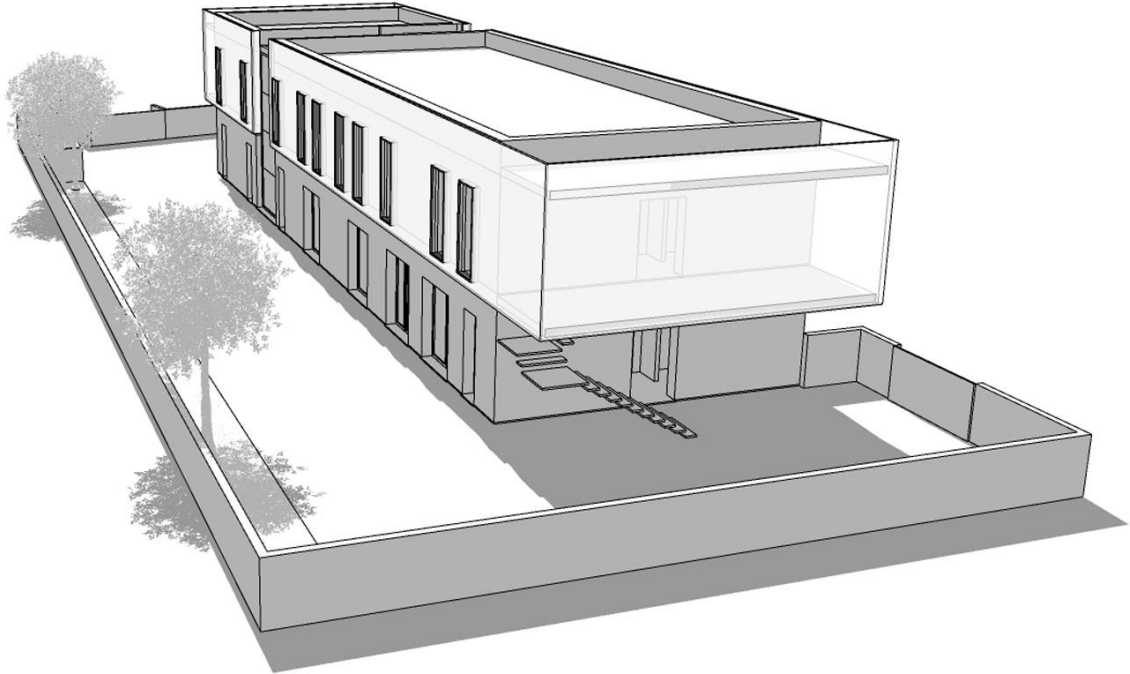


FIG.17 - schizzo di progetto preliminare Nuova Sede Croce Rossa di Pontasserchio vista nord-est

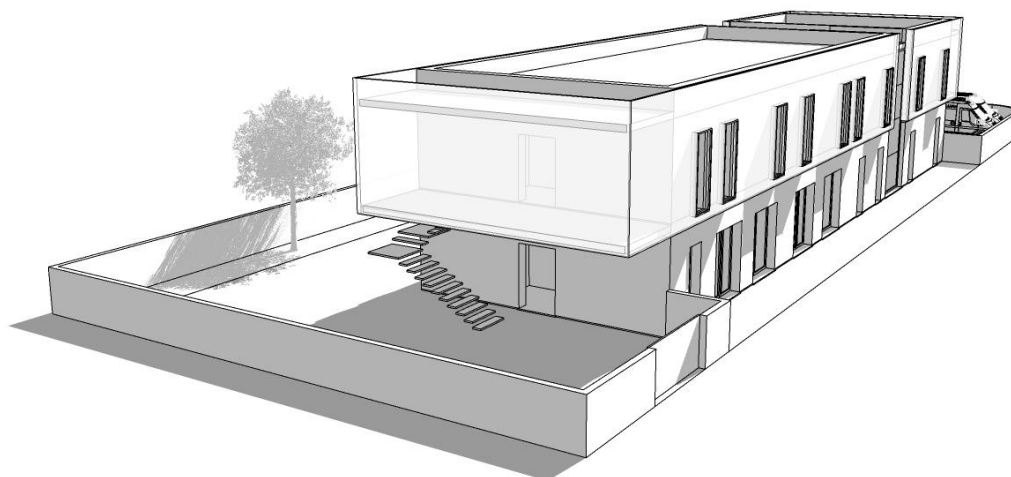


FIG.18 - schizzo di progetto preliminare Nuova Sede Croce Rossa di Pontasserchio vista nord-ovest

Per quanto richiesto dal D.M. 1444/68, relativamente ai parcheggi al verde e verde attrezzato, si prevede di soddisfare tali standard urbanistici tramite una “distribuzione diffusa” nella vicina piazza tra via Giotto Ciardi e via Francesco Gioli dei posti auto richiesti e con la riqualificazione della piazza stessa con verde e verde attrezzato (fig. 19 e come da tavola allegata PR.14).

10 ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI E IDRULICI – FATTIBILITA’

Per le valutazioni geologiche sismiche e idrauliche di fattibilità si rimanda alla apposita relazione all’elaborato PR.03 redatto dal Geologo Fabrizio Alvares.

11 SISTEMA DEL VERDE

Internamente al lotto dove verrà costruita la nuova sede della Croce Rossa di Pontasserchio, si prevede la realizzazione di una zona a verde prospiciente il prospetto ovest lungo via Giotto Ciardi, con piccole alberature e siepi, mentre un’altra linea di verde alberata verrà realizzata lungo il confine est per creare un gradevole filtro con le proprietà adiacenti. Altri spazi a prato con aiuole basse verranno ricavati sui lati dell’ingresso carrabile a sud.

12 PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

Il procedimento rappresenta il Documento di Screening per la Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante al Piano Operativo Comunale di San Giuliano

Terme vigente (approvato con delibera di Consiglio Comunale n°54 del 30 ottobre 2019 ed aggiornato ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 s.m.i. alla data del 30/11/2021), relativamente all'area ove è presente attualmente l'immobile denominato "Ex Carrozzeria Colombini" e nella quale si propone la futura realizzazione della nuova Sede della Croce Rossa di Pontasserchio. La richiesta si è conclusa favorevolmente con Determina n. 1184 del 13/11/2023.

10 CALCOLO SUPERFICIE E VOLUMI STATO ATTUALE, DI PROGETTO E COMPARTO

Allo stato attuale gli edifici che compongono la Carrozzeria Colombini formano quanto segue:

- SUPERFICIE LOTTO = 1.040 MQ
- SUPERFICIE EDIFICATA ATTUALE = 317,06 MQ (EDIFICI) + 217,34 (TETTOIE), SE TOT = 534,40 MQ
- VOLUME ATTUALE TOT. = 1.270,33 MC

Il progetto prevede i seguenti valori:

- SUPERFICIE LOTTO = 1.040 MQ
- SUPERFICIE EDIFICATA DI PROGETTO = 325,00 MQ (PT) + 325,00 (P1), SE TOT = 650,00 MQ
- VOLUME DI PROGETTO TOT. = $325,00 \times 8,50 \text{ h} = 2.762 \text{ MC}$

Il Comparto è composto dalla sommatoria della superficie fondiaria (Sf) del lotto e la superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap):

$$1040 \text{ MQ (Sf)} + 2618 \text{ MQ (Sap)} = 3.658 \text{ MQ}$$

11 SOTTOSERVIZI

In prossimità del lotto interessato da intervento sono presenti le reti di energia elettrica, gas, telecomunicazioni e fognature come evidenziato dalle fotografie allegate di seguito.



Fognatura, acquedotto e linea telefonica lungo via L. Pasteur



Fognatura, acquedotto e linea telefonica lungo via L. Pasteur via Ciardi



Fognatura, acquedotto e linea telefonica lungo via L. Pasteur via Ciardi



Fognatura lungo via via Ciardi

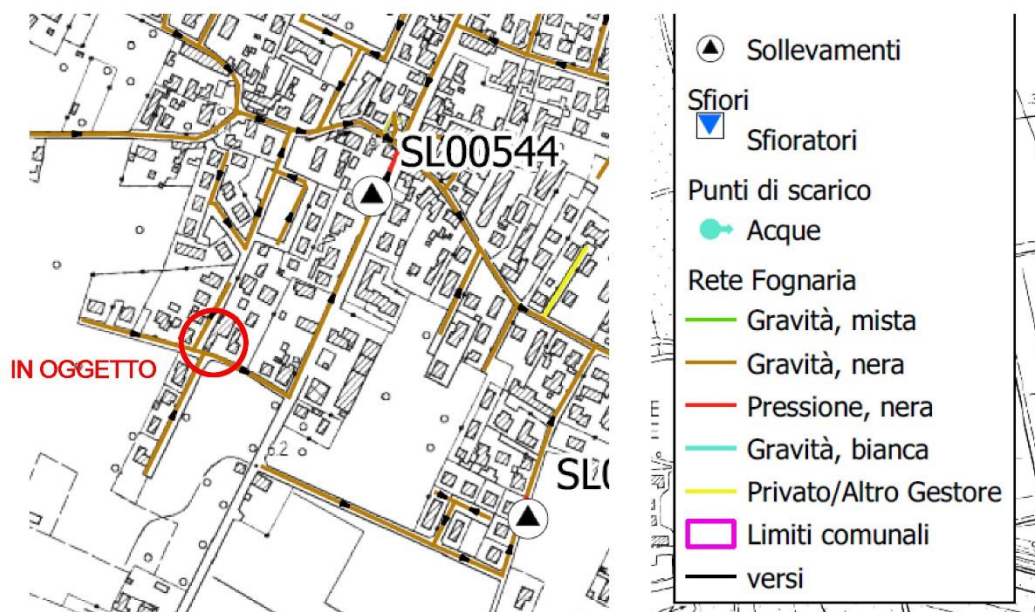


Linea elettrica interna al lotto

RETE FOGNARIA

In prossimità del lotto d'interesse è presente la rete fognaria delle acque nere come da estratto cartografico sotto riportato. La Ex Carrozzeria Colombini è già allacciata alle fognature comunali.

Schema rete fognaria



Il progetto pertanto prevede la realizzazione di un sistema di scarico in fognatura. La richiesta all'ente fornitore è stata regolarmente inoltrata.

RETE ELETTRICA

La Carrozeria ha in essere un contratto di Energia di 35 Kw tutt'ora attivo. Il progetto prevede di utilizzare la stessa fornitura o eventualmente di adeguare il contratto. L'ente essendo già attiva la fornitura ha dichiarato che non ci sono difficoltà evidenti nella richiesta di aumento.



Fornitura n. 6035858494
 Bolletta n. 523000908939 del 24 Febbraio 2023
 MERCATO LIBERO

COME E' COMPOSTA LA MIA SPESA PER L'ENERGIA ELETTRICA ?
 qui trovi le voci che compongono l'importo della tua bolletta

SINTESI DEGLI IMPORTI FATTURATI		DETTAGLIO IVA E ACCISE	
DESCRIZIONE	IMPONIBILE	IMPORTO IVA	IMPORTO IVA
Spesa per la materia energia:	11,65 €	Aliquota IVA 22 %	15,58 € 3,43 €
Spesa per il trasporto e la gestione del contatore:	2,13 €	Importo fuori campo IVA	-0,01 €
Spesa per oneri di sistema:	1,80 €		
Arrotondamento precedente:	0,79 €		
Arrotondamento attuale:	-0,80 €		
Totale imposte e IVA:	3,43 €		
TOTALE BOLLETTA:	19,00 €		

LA TUA FORNITURA

Dati
 Intestatario del contratto: **CARROZZERIA COLOMBINI SNC DI COLOMBINI**
 Codice fiscale: 00955990502
 Partita IVA: 00955990502
 Recapiti di contatto: tel. 050862055 @mail amministrazione@carrozeriacolombini.com

Caratteristiche tecniche
 POD (punto di prelievo): **IT001E04061525**
 Indirizzo di fornitura: **VIA LOUIS PASTEUR 12 - 56017 SAN GIULIANO TERME PI**
 Tipologia cliente: Atri usi

Tipologia offerta: **Prezzo Sicuro Verde Business**
 Codice Offerta: PSV8mon2104
 Tipologia contatore: Elettronico gestito per fasce
 Periodicità di fatturazione: Mensile

Tensione di alimentazione: 380 Volt
Potenza impegnata: 32,00 kW
Potenza disponibile: 32,00 kW
 Spesa annua sostenuta: 2.086,32 €
 determinata dal 24.03.2022 al 24.02.2023
 Consumo annuo:
 Fascia F1: 7.093 kWh
 Fascia F2: 1.259 kWh
 Fascia F3: 1.575 kWh
 Determinato dal 01.02.2022 al 31.01.2023
 Data attivazione della fornitura: 01/08/2021
 Data di scadenza del contratto: A tempo indeterminato

COME POSSO RISPARMIARE ?
 analizza i tuoi consumi per spostarli nella fascia più conveniente

Contatore matricola 00000000000116193

PERIODO	dal	al	ENERGIA ATTIVA	INIZIALE	LETTRURA	TIPO DI	LETTRURA	TIPO DI	CONSUMO	TIPO DI
						LETTRURA	LETTRURA			CONSUMO
	31.12.2022	31.01.2023	Fascia oraria F1	58.955	Rilevata	58.955	Rilevata		0 kWh	Effettivo
	31.12.2022	31.01.2023	Fascia oraria F2	12.827	Rilevata	12.827	Rilevata		0 kWh	Effettivo
	31.12.2022	31.01.2023	Fascia oraria F3	16.576	Rilevata	16.576	Rilevata		0 kWh	Effettivo

PERIODO	dal	al	ENERGIA REATTIVA	INIZIALE	LETTRURA	TIPO DI	LETTRURA	TIPO DI	CONSUMO	TIPO DI
						LETTRURA	LETTRURA			CONSUMO
	31.12.2022	31.01.2023	Fascia oraria F1	22.921	Rilevata	22.921	Rilevata		0 kvarh	Effettivo
	31.12.2022	31.01.2023	Fascia oraria F2	1.276	Rilevata	1.276	Rilevata		0 kvarh	Effettivo
	31.12.2022	31.01.2023	Fascia oraria F3	496	Rilevata	496	Rilevata		0 kvarh	Effettivo

PERIODO	dal	al	POTENZA	INIZIALE	LETTRURA	TIPO DI	LETTRURA	TIPO DI	CONSUMO	TIPO DI
						LETTRURA	LETTRURA			CONSUMO
	31.12.2022	31.01.2023	Fascia oraria F1						0,000 kW	Effettivo
	31.12.2022	31.01.2023	Fascia oraria F2						0,000 kW	Effettivo
	31.12.2022	31.01.2023	Fascia oraria F3						0,000 kW	Effettivo

PERIODO	dal	al	CAPACITA' IMMESSA	INIZIALE	LETTRURA	TIPO DI	LETTRURA	TIPO DI	CONSUMO	TIPO DI
						LETTRURA	LETTRURA			CONSUMO
	31.12.2022	31.01.2023	Fascia oraria F1	1.170	Rilevata	1.170	Rilevata		0 kvarh	Effettivo
	31.12.2022	31.01.2023	Fascia oraria F2	652	Rilevata	652	Rilevata		0 kvarh	Effettivo
	31.12.2022	31.01.2023	Fascia oraria F3	1.259	Rilevata	1.259	Rilevata		0 kvarh	Effettivo

	Fascia 1	Fascia 2	Fascia 3	Totale
Totale consumo effettivo di energia attiva	0 kWh	0 kWh	0 kWh	0 kWh
Totale consumo fatturato di energia attiva	0 kWh	0 kWh	0 kWh	0 kWh

DETTAGLIO DEI DATI DI CONSUMO - Ripartizione per fasce orarie

Consumi nell'ultimo anno suddivisi per fascia

- Fascia F1 (da lunedì a venerdì 8:00 - 19:00): 63,09%
- Fascia F2 (da lunedì a venerdì 7:00 - 8:00 e 19:00 - 23:00, sabato 7:00 - 23:00): 14,88%
- Fascia F3 (da lunedì a sabato 0:00 - 7:00 e 23:00 - 24:00, tutte le ore domenica e festivi): 22,03%

DETTAGLIO DELLA POTENZA PRELEVATA

mes	02/2022	03/2022	04/2022	05/2022	06/2022	07/2022	08/2022	09/2022	10/2022	11/2022	12/2022	01/2023
kW	28,724	32,132	28,940	26,132	26,008	0,000	0,000	0,000	0,032	0,012	0,000	0,000

Fattura fornitura ancora attiva 35 KW nominali trifase

Pisa li 01.02.2024

Il Tecnico
 Arch. Giovanni Pochini