



STUDIO TECNICO PISTELLI ed ASSOCIATI

GEOM. GIANLUCA PISTELLI
gpistelli@studiopistelliassociati.it

GEOM. RICCARDO CIAMPI
rciampi@studiopistelliassociati.it

GEOM. ILARIA GAMBOGI
segreteria@studiopistelliassociati.it

Arch. FEDERICO DI PACO
fdipaco@studiopistelliassociati.it

Ing. ELISA PISTELLI
ing.elisapistelli@gmail.com

Richiesta di individuazione di Piano Attuativo in Variante ai sensi dell'Art.107 comma 3 della L.R. n°65-2014, per i beni in San Giuliano Terme via di Palazzetto n.5/B

*Comune di San Giuliano Terme
Provincia di Pisa*

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Committente:

Autocarrozzeria ZO-VA di Zozzaro Massimiliano & C. snc

Tecnici progettisti:

Geom. Gianluca Pistelli

Data di redazione: 12-09-2023

Vicolo Vecchio Ospizio 2/A G. - 56017 - San Giuliano Terme (PI)
Tel. 050818603 - FAX 050/818909
c.f e P.Iva 01701970509

Sommario

- 1. Premessa 3**
- 2. Inquadramento urbanistico 4**
- 3. Descrizione della variante 6**

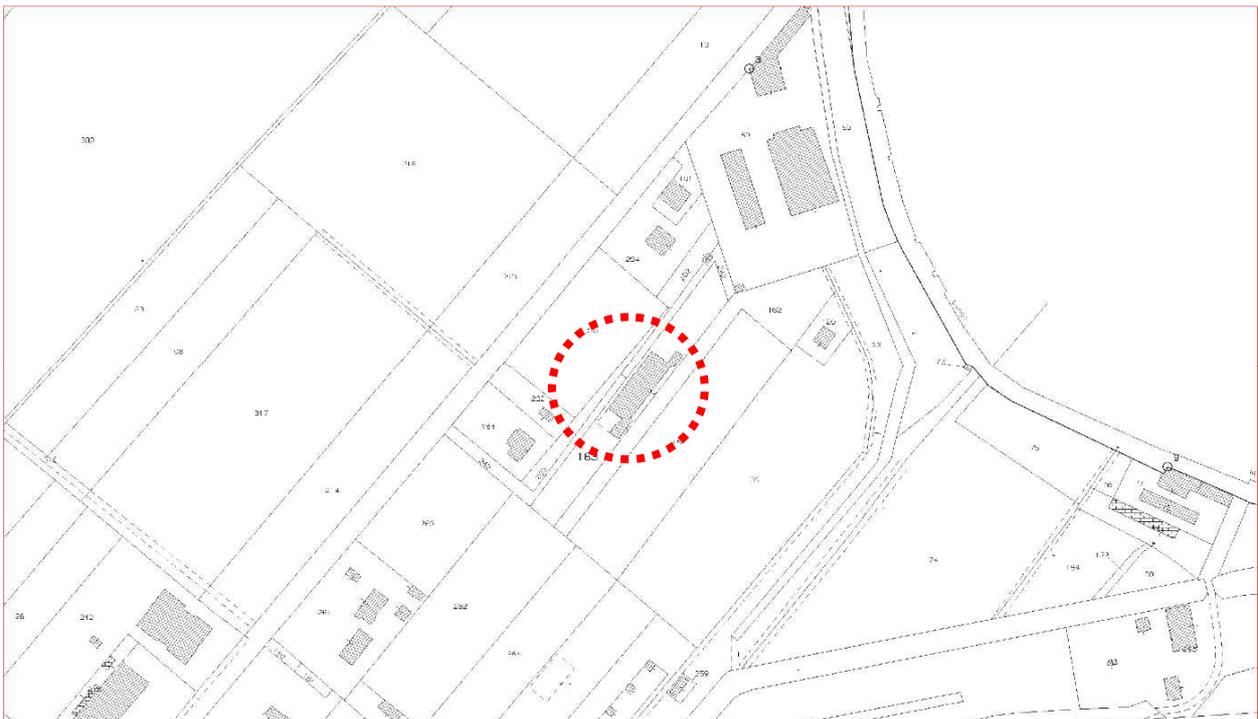
1. Premessa

L'area oggetto della presente richiesta è posta in San Giuliano Terme Via di Palazzetto n.5/b. I terreni sono identificati al catasto del Comune di San Giuliano Terme nel foglio 56 mapp.162/163/156/243.

ORTOFOTO



CARTOGRAFIA CATASTALE



2. Inquadramento urbanistico

I beni sono inseriti in parte in zona D1 – Zone produttive sature di riqualificazione (art.21 delle NTA) ed in parte in zona E6 – Zone agricole interne alle Utoe (Art.26 delle NTA).



3. Documentazione Fotografica





4. Descrizione

Oggetto della presente richiesta è una porzione di capannone artigianale, con annesso piazzale circostante. Si accede al capannone in oggetto dalla Via di Palazzetto tramite strada in proprietà.

I beni sono inseriti in parte in zona D1 – Zone produttive sature di riqualificazione (art.21 delle NTA) ed in parte in zona E6 – Zone agricole interne alle Utoe (Art.26 delle NTA).

La presente viene inoltrata per richiedere l'individuazione di un Piano Attuativo a Variante come previsto nell' art. 107 della L.R. 65/2014, con l'inserimento di un comparto che coincida con la proprietà.

Il piano attuativo prevede la riqualificazione dell'intera area compreso la realizzazione di un ampliamento del capannone come ben visibile nel grafico allegato, nel rispetto della relazione di fattibilità geologica e idraulica.

Con l'esecuzione dell'intervento verrà riqualificato l'edificio esistente, che sarà integrato e rifinito a livello architettonico con le porzioni in ampliamento.

La porzione in ampliamento verrà realizzata in aderenza al corpo di fabbrica esistente per formarne un'unica unità immobiliare. All'interno del nuovo capannone verranno realizzati i necessari servizi e uffici di pertinenza dell'attività.

L'edificio si svilupperà su un unico piano fuori terra ad eccezione di una porzione che si svilupperà su due piani.

La superficie totale del comparto sarà di mq.6755, mentre la superficie edificabile del capannone dopo l'ampliamento sarà di circa mq.900.

All'interno del piazzale di pertinenza, che risulta già recintato in forza di regolare autorizzazione (Scia prot.n°14605 del 08-04-2019), verrà realizzato il nuovo smaltimento dei liquami in conformità alle vigenti normative come individuato nella tavola 5 del progetto.

Al fine di limitare l'impatto ambientale dell'edificio verso la zona agricola è prevista la messa a dimora di arbusti e alberature con disposizione libera, evitando i filari continui come individuato nella tavola 4.

Considerata l'ubicazione del complesso immobiliare, marginale rispetto al centro abitato, si ritiene di proporre all'Amministrazione la possibilità di monetizzare gli standard urbanistici necessari per l'ampliamento.

Per quanto riguarda la fornitura di sottoservizi, l'immobile esistente ne è già dotato.

Quanto sopra descritto risulta meglio evidente nell' elaborato grafico allegato alla presente.

San Giuliano Terme, li 12-09-2023

Geom. Gianluca Pistelli

