



## 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

***VARIANTE al Piano Operativo Comunale per Modifica alla  
scheda norma Comparto 3 Utoe 33 - La Fontina Artigianale –  
Art.32 Legge Regionale 65-2014 e S.M.I.  
– Proposta -***

*Comune di San Giuliano Terme*

*Provincia di Pisa*

## RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

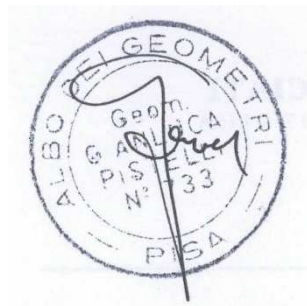
---

**Committente:**

Società SADIEMA SRL

**Tecnici progettisti:**

Geom. Gianluca Pistelli - Ing. Elisa Pistelli



**Data di redazione:** 16/07/2021

---

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

## **Sommario**

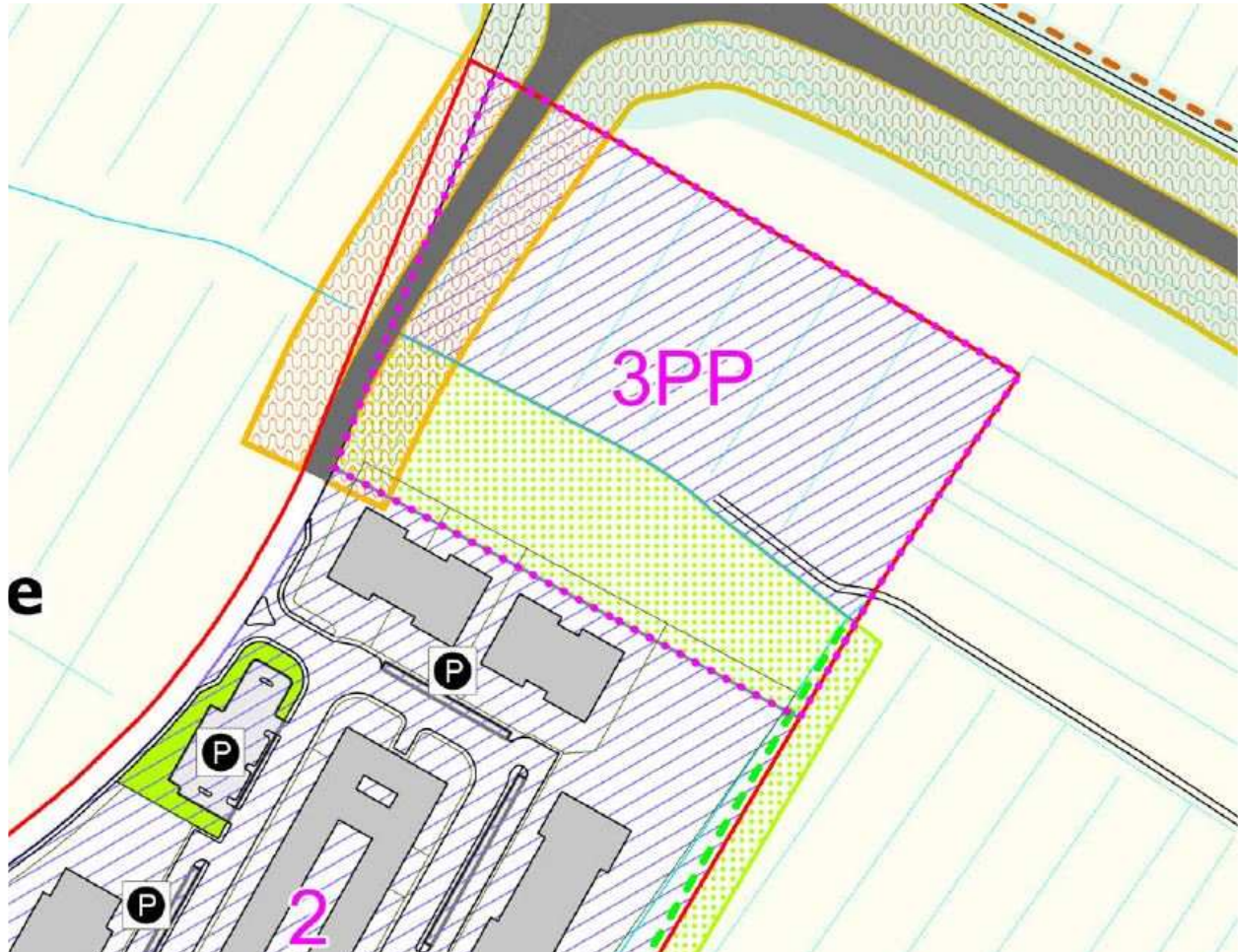
- 1. Premessa 3**
- 2. Inquadramento urbanistico 4**
- 3. Descrizione della variante 4**



## 2. Inquadramento urbanistico

---

I terreni in oggetto costituiscono il Comparto 3 - Utoe 33 - La Fontina Artigianale.



## 3. Descrizione della variante

---

Il vigente strumento urbanistico regola l'area in oggetto attraverso una specifica scheda norma, (Comparto n.3 – Utoe 33 – La Fontina Artigianale), prevedendo quale destinazione urbanistica del comparto, una zona D4 con la realizzazione di zone produttive di riqualificazione e di nuova realizzazione, autonome rispetto agli insediamenti urbani.

Lo strumento di attuazione sarà un permesso di costruire convenzionato

I parametri urbanistici indicati sono:

- Superficie Territoriale = 22870 mq
- Sup.territoriale area produttiva = 15371 mq
- Sup.utile insediabile = max 2300 mq
- H max 7.50 ml
- R.C. 0,40

Nella scheda norma sono previsti la realizzazione di standard urbanistici in misura non inferiore a quella prescritta dallo strumento urbanistico e dalla legislazione vigente in riferimento alle singole attività previste nell'area dalla concessione convenzionata.

Le previsioni dovranno essere incluse nel comparto e il 50 % della superficie del comparto dovrà essere destinata a verde e parcheggi.

\*\*\*\*\*

La presente variante si rende necessaria in quanto essendo in corso trattative in stadio avanzato per poter procedere all'edificazione del comparto in oggetto, siamo a prospettare modifiche alla scheda norma che ci consentano la realizzazione di quanto richiesto in modo da dar corso all'attuazione della previsione urbanistica.

Come rappresentato nella tav.3 allegata, viene individuato l'insediamento di fabbricati, con destinazione già prevista dalla scheda norma, per una SUL max di mq.4100 e una superficie di vendita max di mq.2500.

Si precisa che le superfici proposte risultano in riduzione rispetto a quelle previste originariamente.

La scheda attualmente vigente riporta erroneamente la superficie utile insediabile di mq.2300. Detta scheda deriva dalla variazione della scheda norma precedente che divideva il comparto in due sub comparti.

Il sub comparto 1 prevedeva una superficie utile insediabile di mq.2300 e il sub comparto 2 una superficie utile insediabile di mq.3400 per un totale di mq.5700.

La variazione della scheda ha comportato la fusione dei due sub comparti in un unico comparto ed avrebbe dovuto riportare una superficie utile insediabile pari alla somma dei due sub comparti.

La scheda è stata invece redatta riportando erroneamente la superficie del solo sub comparto 1.

Pertanto, partendo da questo presupposto di previsione urbanistica, la superficie proposta di mq.4100 è sensibilmente inferiore a quella prevista dalla scheda norma originaria.

La previsione rispetta, come predetto, i criteri progettuali dettati dalla scheda norma vigente. Sono infatti stati mantenuti i canocchiali visivi previsti, oltre ad un verde di connessione da porre lungo l'intero perimetro del comparto a margine della zona artigianale e del territorio agricolo.

E' stato previsto un parcheggio pubblico sul confine con la zona artigianale, distaccato da questa dal verde pubblico. La strada di penetrazione divide le aree pubbliche da quelle private, ad eccezione del verde pubblico che percorre tutto il resede antistante all'edificio centrale aprendosi sul suo fronte in modo da formare una sorta di piazza verde.

La striscia di verde posta tra le aree private e l'attuale via Pontecorvo non è stata interessata da interventi di previsione di viabilità o parcheggi in quanto, la stessa, come evidenziato nella Tav.4, sarà oggetto di realizzazione del raccordo con la nuova viabilità di previsione ovest-est.

Per l'attuazione di quanto previsto i parametri urbanistici sono stati rivisti e in particolare saranno:

- Superficie Territoriale = 21470 mq (come da rilievo strumentale)
- Sup.territoriale area produttiva (60% ST)= 12882 mq
- SUL insediabile 4100 mq
- Sup.di vendita commerciale mq 2500
- Sup.di ristorazione 500 mq
- H max 7.50 ml
- R.C. 0,40

La scheda norma proposta, al fine di rendere applicabile l'intervento, prevede una variazione al *punto 6 "Standard Urbanistici"* e al *punto 7 "Condizioni alla trasformazione"*.

Gli standard urbanistici nella scheda vigente riportano che almeno il 50% della superficie del comparto dovrà essere destinata a verde e parcheggi. Ciò significa che, andando ad aggiungere a questa superficie quella destinata a strade e marciapiedi, resterebbe una superficie residua che non permetterebbe l'edificazione dell'area. Per tale motivo è stata proposta la variazione *"il 40% della superficie del comparto dovrà*

*essere destinata a standard urbanistici”, percentuale oltre la quale non sarebbe attuabile quanto proposto.*

Il punto 7 riporta invece la *“Realizzazione della viabilità di previsione ovest-est e delle relative fasce di mitigazione”.*

Questa realizzazione non deve spettare al comparto in oggetto che però nella sua formazione ne deve tenere conto.

E’quindi stato variato questo punto della scheda norma inserendo l’obbligo di progettazione tenendo conto della previsione del raccordo con la viabilità ovest est e delle relative fasce di mitigazione.

Inoltre sono stati reperiti i parcheggi per la sosta stanziale in base alla L.122/89 e i parcheggi per la sosta di relazione come da Reg.n.15/R di attuazione della legge regionale n.28/2005.

Come ben visibile nella Tav.1 allegata alla presente c’è una discordanza tra il rilievo strumentale effettuato e il contorno del comparto nella scheda norma.

Sovrapponendo il rilievo sul terreno, è evidente come i limiti di particella corrispondano ai limiti di proprietà, con particolare riguardo al confine tra l’area in oggetto e l’area PIP.

Confrontando invece l’estratto di piano vigente emerge che il limite tra l’area PIP e il comparto in oggetto, sconfini verso l’area PIP predetta.

Inoltre una piccola parte del confine est del comparto ricade leggermente fuori dai confini delle proprietà, che risultano perfettamente allineati con le recinzioni est esistenti dell’area PIP.

Per questi motivi si rende necessario ripерimetrare l’area facendola coincidere con i limiti di proprietà.

La porzione ricadente graficamente nell’area PIP risulta mq.440.24, mentre la piccola porzione sud-est esterna al limite di proprietà e allineamenti con le recinzioni dell’area PIP risulta di mq.124.24.

Quanto sopra descritto risulta meglio evidente negli elaborati grafici allegati alla presente.

**San Giuliano Terme, lì 16-07-2021**

**I Tecnici**

**Geom. Gianluca Pistelli - Ing.Elisa Pistelli**







## STUDIO TECNICO PISTELLI ed ASSOCIATI

GEOM. GIANLUCA PISTELLI  
gpistelli@studiopistelliassociati.it

GEOM. RICCARDO CIAMPI  
rciampi@studiopistelliassociati.it

GEOM. ILARIA GAMBONI  
segreteria@studiopistelliassociati.it

Arch. FEDERICO DI PACO  
fdipaco@studiopistelliassociati.it

Ing. ELISA PISTELLI  
ing.elisapistelli@gmail.com

***VARIANTE al Piano Operativo Comunale per Modifica alla  
scheda norma Comparto 3 Utoe 33 - La Fontina Artigianale –  
Art.32 Legge Regionale 65-2014 e S.M.I.  
– Proposta -***

*Comune di San Giuliano Terme*

*Provincia di Pisa*

## RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

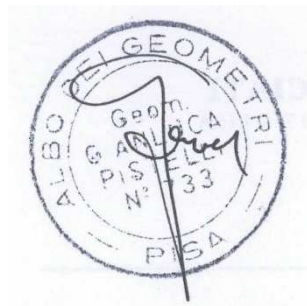
---

### Committente:

Società SADIEMA SRL

### Tecnici progettisti:

Geom. Gianluca Pistelli - Ing. Elisa Pistelli



**Data di redazione: 16/07/2021**

---

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

## **Sommario**

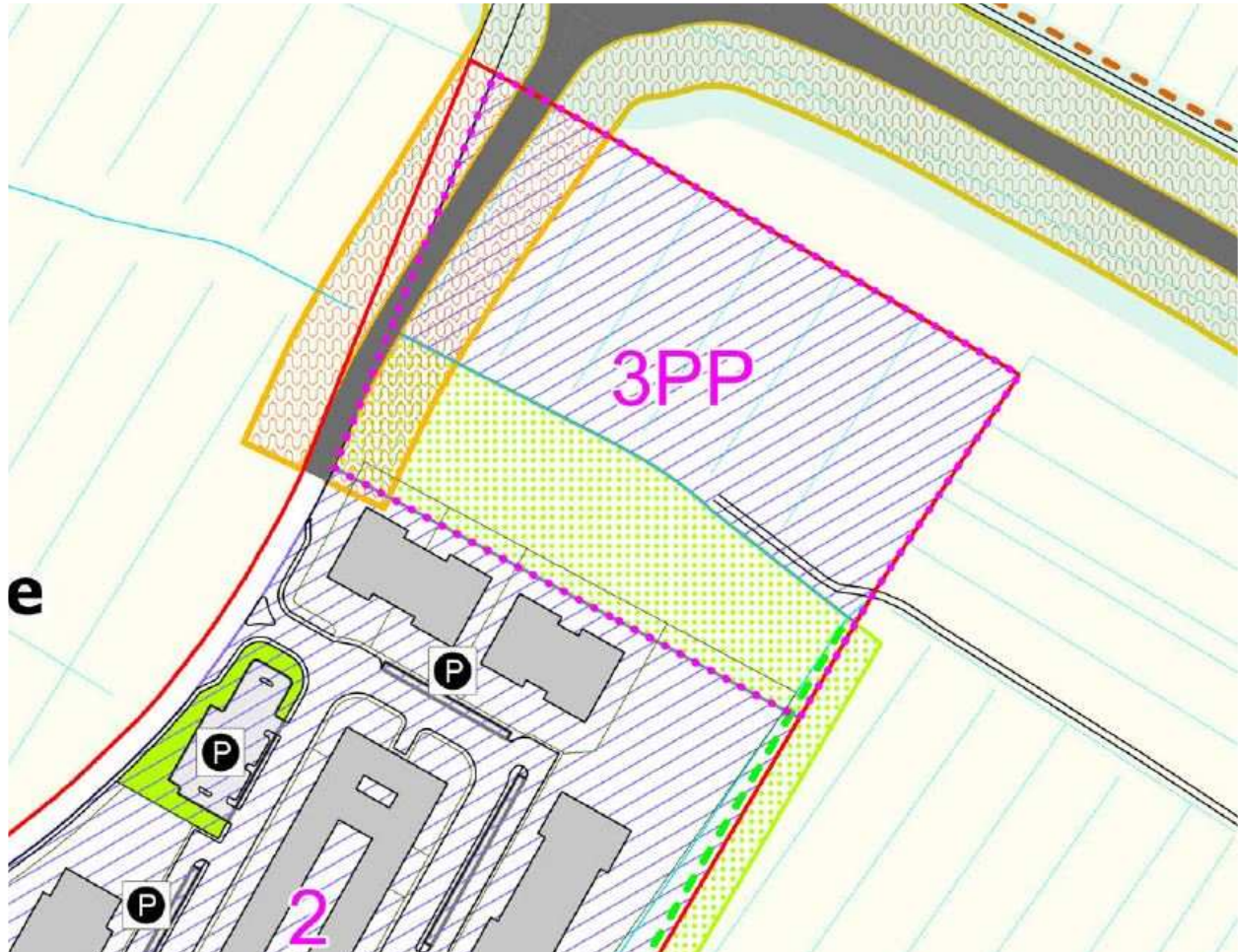
- 1. Premessa 3**
- 2. Inquadramento urbanistico 4**
- 3. Descrizione della variante 4**



## 2. Inquadramento urbanistico

---

I terreni in oggetto costituiscono il Comparto 3 - Utoe 33 - La Fontina Artigianale.



## 3. Descrizione della variante

---

Il vigente strumento urbanistico regola l'area in oggetto attraverso una specifica scheda norma, (Comparto n.3 – Utoe 33 – La Fontina Artigianale), prevedendo quale destinazione urbanistica del comparto, una zona D4 con la realizzazione di zone produttive di riqualificazione e di nuova realizzazione, autonome rispetto agli insediamenti urbani.

Lo strumento di attuazione sarà un permesso di costruire convenzionato

I parametri urbanistici indicati sono:

- Superficie Territoriale = 22870 mq
- Sup.territoriale area produttiva = 15371 mq
- Sup.utile insediabile = max 2300 mq
- H max 7.50 ml
- R.C. 0,40

Nella scheda norma sono previsti la realizzazione di standard urbanistici in misura non inferiore a quella prescritta dallo strumento urbanistico e dalla legislazione vigente in riferimento alle singole attività previste nell'area dalla concessione convenzionata.

Le previsioni dovranno essere incluse nel comparto e il 50 % della superficie del comparto dovrà essere destinata a verde e parcheggi.

\*\*\*\*\*

La presente variante si rende necessaria in quanto essendo in corso trattative in stadio avanzato per poter procedere all'edificazione del comparto in oggetto, siamo a prospettare modifiche alla scheda norma che ci consentano la realizzazione di quanto richiesto in modo da dar corso all'attuazione della previsione urbanistica.

Come rappresentato nella tav.3 allegata, viene individuato l'insediamento di fabbricati, con destinazione già prevista dalla scheda norma, per una SUL max di mq.4100 e una superficie di vendita max di mq.2500.

Si precisa che le superfici proposte risultano in riduzione rispetto a quelle previste originariamente.

La scheda attualmente vigente riporta erroneamente la superficie utile insediabile di mq.2300. Detta scheda deriva dalla variazione della scheda norma precedente che divideva il comparto in due sub comparti.

Il sub comparto 1 prevedeva una superficie utile insediabile di mq.2300 e il sub comparto 2 una superficie utile insediabile di mq.3400 per un totale di mq.5700.

La variazione della scheda ha comportato la fusione dei due sub comparti in un unico comparto ed avrebbe dovuto riportare una superficie utile insediabile pari alla somma dei due sub comparti.

La scheda è stata invece redatta riportando erroneamente la superficie del solo sub comparto 1.

Pertanto, partendo da questo presupposto di previsione urbanistica, la superficie proposta di mq.4100 è sensibilmente inferiore a quella prevista dalla scheda norma originaria.

La previsione rispetta, come predetto, i criteri progettuali dettati dalla scheda norma vigente. Sono infatti stati mantenuti i canocchiali visivi previsti, oltre ad un verde di connessione da porre lungo l'intero perimetro del comparto a margine della zona artigianale e del territorio agricolo.

E' stato previsto un parcheggio pubblico sul confine con la zona artigianale, distaccato da questa dal verde pubblico. La strada di penetrazione divide le aree pubbliche da quelle private, ad eccezione del verde pubblico che percorre tutto il resede antistante all'edificio centrale aprendosi sul suo fronte in modo da formare una sorta di piazza verde.

La striscia di verde posta tra le aree private e l'attuale via Pontecorvo non è stata interessata da interventi di previsione di viabilità o parcheggi in quanto, la stessa, come evidenziato nella Tav.4, sarà oggetto di realizzazione del raccordo con la nuova viabilità di previsione ovest-est.

Per l'attuazione di quanto previsto i parametri urbanistici sono stati rivisti e in particolare saranno:

- Superficie Territoriale = 21470 mq (come da rilievo strumentale)
- Sup.territoriale area produttiva (60% ST)= 12882 mq
- SUL insediabile 4100 mq
- Sup.di vendita commerciale mq 2500
- Sup.di ristorazione 500 mq
- H max 7.50 ml
- R.C. 0,40

La scheda norma proposta, al fine di rendere applicabile l'intervento, prevede una variazione al *punto 6 "Standard Urbanistici"* e al *punto 7 "Condizioni alla trasformazione"*.

Gli standard urbanistici nella scheda vigente riportano che almeno il 50% della superficie del comparto dovrà essere destinata a verde e parcheggi. Ciò significa che, andando ad aggiungere a questa superficie quella destinata a strade e marciapiedi, resterebbe una superficie residua che non permetterebbe l'edificazione dell'area. Per tale motivo è stata proposta la variazione *"il 40% della superficie del comparto dovrà*

*essere destinata a standard urbanistici”, percentuale oltre la quale non sarebbe attuabile quanto proposto.*

Il punto 7 riporta invece la *“Realizzazione della viabilità di previsione ovest-est e delle relative fasce di mitigazione”.*

Questa realizzazione non deve spettare al comparto in oggetto che però nella sua formazione ne deve tenere conto.

E’quindi stato variato questo punto della scheda norma inserendo l’obbligo di progettazione tenendo conto della previsione del raccordo con la viabilità ovest est e delle relative fasce di mitigazione.

Inoltre sono stati reperiti i parcheggi per la sosta stanziale in base alla L.122/89 e i parcheggi per la sosta di relazione come da Reg.n.15/R di attuazione della legge regionale n.28/2005.

Come ben visibile nella Tav.1 allegata alla presente c’è una discordanza tra il rilievo strumentale effettuato e il contorno del comparto nella scheda norma.

Sovrapponendo il rilievo sul terreno, è evidente come i limiti di particella corrispondano ai limiti di proprietà, con particolare riguardo al confine tra l’area in oggetto e l’area PIP.

Confrontando invece l’estratto di piano vigente emerge che il limite tra l’area PIP e il comparto in oggetto, sconfini verso l’area PIP predetta.

Inoltre una piccola parte del confine est del comparto ricade leggermente fuori dai confini delle proprietà, che risultano perfettamente allineati con le recinzioni est esistenti dell’area PIP.

Per questi motivi si rende necessario ripеримetrare l’area facendola coincidere con i limiti di proprietà.

La porzione ricadente graficamente nell’area PIP risulta mq.440.24, mentre la piccola porzione sud-est esterna al limite di proprietà e allineamenti con le recinzioni dell’area PIP risulta di mq.124.24.

Quanto sopra descritto risulta meglio evidente negli elaborati grafici allegati alla presente.

**San Giuliano Terme, lì 16-07-2021**

**I Tecnici**

**Geom. Gianluca Pistelli - Ing.Elisa Pistelli**

