



STUDIO TECNICOPISTELLI ed ASSOCIATI

GEOM. GIANLUCA PISTELLI
gpistelli@studiopistelliassociati.it

GEOM. RICCARDO CIAMPI
rciampi@studiopistelliassociati.it

GEOM. ILARIA GAMBOGI
sereteria@studionistelliassociati.it

Arch. FEDERICO DI PACO
fdipaco@studiopistelliassociati.it

Ing. ELISA PISTELLI
ing.elisapistelli@gmail.com

P.Edile Ercolani Marco
mercolani@studiopistelliassociati.it

***Piano Attuativo in Variante ai sensi dell'art.107 comma 3
della L.R. n°65-2014, per i beni in San Giuliano Terme località
Pontasserchio Via Bonomo***

Comune di San Giuliano Terme

Provincia di Pisa

RELAZIONE TECNICA

Committente:

Soc.Costruzioni edili Duepi srl, Benvenuti Maurizio

Tecnico progettista:

Geom. Gianluca Pistelli

Arch.Federico Di Paco

Data di redazione: 29-05-2023

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA ITER COMPARTO 14 – UTOE 9 PONTASSERCHIO

1) STATO DI ATTUAZIONE DEL COMPARTO

N°7 Lotti – Lotti 1-3-4-5-6-7 Ultimati

Lotto 2 da Realizzare

Variante Autorizzazione n°2 del 19-06-2019 prevedeva mc.6426.04 di volume

DATI URBANISTICI AMMESSI	
SCHEMA NORMA COMPARTO N° 14	
SUP. DEL LOTTO.....	MQ 8032.55
INDICE TERRITORIALE =.....	0,8 MC/MQ
RAPP.COPERTURA =.....	24%
SUP.FONDIARIA = SUP.TERRITORIALE x 0.5 SUP.COPERTA = SUP.FONDIARIA x 24% =MQ 963.91	
SUPERFICIE COPERTA MAX =	MQ 963.91
VOLUME AMMESSO =	MC 6426.04
OPERE DI URBANIZZAZIONE (verde pubblico, parcheggi e nuova viabilità, > 50% s.t.) MQ 8032.55 x 0.50 =.....MQ. 4016.28	
ALTEZZA MASSIMA ≤ DEI FABBRICATI ADIACENTI	
FUNZIONI AMMESSE = COMM./DIR./RESID./SERVIZI	

Il progetto prevedeva la realizzazione di un volume di mc.6263.60 come da tabella sottostante

DATI DI PROGETTO DEI LOTTI							
Lotto n°	Superficie del Lotto	Sup.Coperta	Volume	Sup.Utile Residenziali	Sup.Utile Commerciale e/o Direzionale	Sup.Utile Direzionale	Parcheggi L.122/89
1	mq.803.42	mq.224.68	mc.1666.27	mq.340.04			mq.167
2	mq.405.85	mq.144.45	mc.1295.77		mq.120.27	mq.238.02	mq.130
3	mq.461.74	mq.111.67	mc.629.40	mq.161.77			mq.63
4	mq.649.59	mq.161.14	mc.918.06	mq.254.20			mq.92
5	mq.595.50	mq.161.14	mc.918.06	mq.245.09			mq.92
6	mq.458.72	mq.86.92	mc.487.56	mq.126.64			mq.49
7	mq.334.27	mq.73.60	mc.348.48	mq.94.04			mq.35
TOTALE	mq.3709.09	mq.963.60	mc.6263.60	mq.1221.78	mq.120.27	mq.238.02	mq.628

Come ben visibile dallo schema sopra riportato nell'ultima variante approvata per il lotto 2 era prevista una volumetria di mc.1295.77 per una Sul pari a mq.431.92.

Con il contributo presentato al poc si è richiesta la modifica della scheda norma vigente all'epoca e che fosse lasciata la possibilità all'attuatore di realizzare a parità di volumetrie, residenziali e/o direzionali e commerciali, eventualmente anche

prevedendo una riduzione delle volumetrie previste nel lotto 2 nel caso di attuazione esclusivamente di tipologie residenziale.

La scheda norma adottata dal Poc, prevedeva al *Punto 4. Funzioni ammesse – Commerciale/direzionale/residenziale/servizi di interesse generale. La superficie utile complessiva dovrà essere destinata a servizi ed a funzioni direzionali e commerciali in misura non inferiore al 20%. In alternativa tale superficie può essere convertita ad ERS, pari ad una Sul di 360 mq.*

Successivamente con osservazione al Poc si chiedeva la modifica della scheda norma ed in particolare l'aumento del Rc da 24% a 30%, la riduzione degli standard urbanistici, la conversione della superficie destinata a servizi/direzionale/commerciale in Ers pari ad una Sul di mq.170/180.

L'osservazione che interessava di fatto il Lotto 2 in quanto il resto era già ultimato, è stata accolta.

E' quindi stata prevista la possibilità in **alternativa** alle destinazioni di servizi/direzionale/commerciale di realizzare destinazione residenziale ed Ers pari ad una Sul di mq.170.

Visto che con l'approvazione del Regolamento ERS, detta superficie è stata ridotta al 15% che equivale a mq.25.50 di Ers (Art.4 Comma 2 del Regolamento Ers), **questa potrà essere monetizzata.**

Alla luce della nuova scheda norma e dei colloqui intercorsi con l'Amministrazione che hanno determinato la convinzione che la destinazione direzionale/commerciale in quel contesto non fosse necessaria e idonea, si propone una soluzione progettuale che prevede per il lotto 2 la realizzazione di un edificio composto da due unità immobiliari per civile abitazione collegate tra loro, per una Sul complessiva di mq.275 inferiore comunque a quella già prevista per la realizzazione dalla scheda originaria di mq.431.92 ancorché con destinazione direzionale/commerciale e un volume di mc.508.62 inferiore a quello già previsto di mq.1295.77.

Per la destinazione ad Ers prevista nella scheda norma vigente, come prevede il regolamento Ers Art.4 comma 2 sarà eseguita la sua monetizzazione.

La scheda norma prevede mq.170 di Ers che ridotta del 15% equivale a mq.25.50 per i quali è stata inoltrata specifica richiesta contestualmente alla presente.

Pertanto la variante proposta ha la finalità di "Trasformare" quanto già previsto dalla scheda norma da funzione direzionale/commerciale a funzione residenziale attraverso l'utilizzo della volumetria ancora disponibile nell'ute 9 zona C.

Fiduciosi in un favorevole accoglimento della presente si porge cordiali saluti

San Giuliano T. lì 29-05-2023

In Fede