



**Comune di San Giuliano Terme**  
**Provincia di Pisa**

-----  
**Settore II Assetto del Territorio e Patrimonio Infrastrutturale**  
**Servizio Urbanistica**

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE PER  
INSERIMENTO ROTATORIA ED OPERE INFRASTRUTTURALI (AREA  
AD APPROFONDIMENTI PROGETTUALI), COLLEGATA AL PIANO  
ATTUATIVO COMP. 45 S.A. GHEZZANO**



**Allegato 3 – Relazione Tecnica**

**Ottobre 2016**

*Sindaco  
Sergio Di Maio*

*Dirigente del Settore 2  
Architetto Silvia Fontani*

*Responsabile del Servizio Urbanistica  
Architetto Monica Luperi*

*Servizio Urbanistica  
Architetto Simona Coli  
Dottorssa Alessandra Matteini  
Dottore Gianluca Vannini*

## RELAZIONE TECNICA

### STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

In data 07.07.2000 è stato approvato con deliberazione consiliare n. 65, esecutiva, il Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 28 delle legge regionale 16.01.1995, n. 5 "Norme per il Governo del Territorio"; Regolamento Urbanistico che completa l'iter di formazione del nuovo Piano Regolatore Generale, dopo l'approvazione del Piano Strutturale, avvenuta con deliberazione consiliare n.114 del 12.10.98 e successive reiterazioni ed adeguamenti.

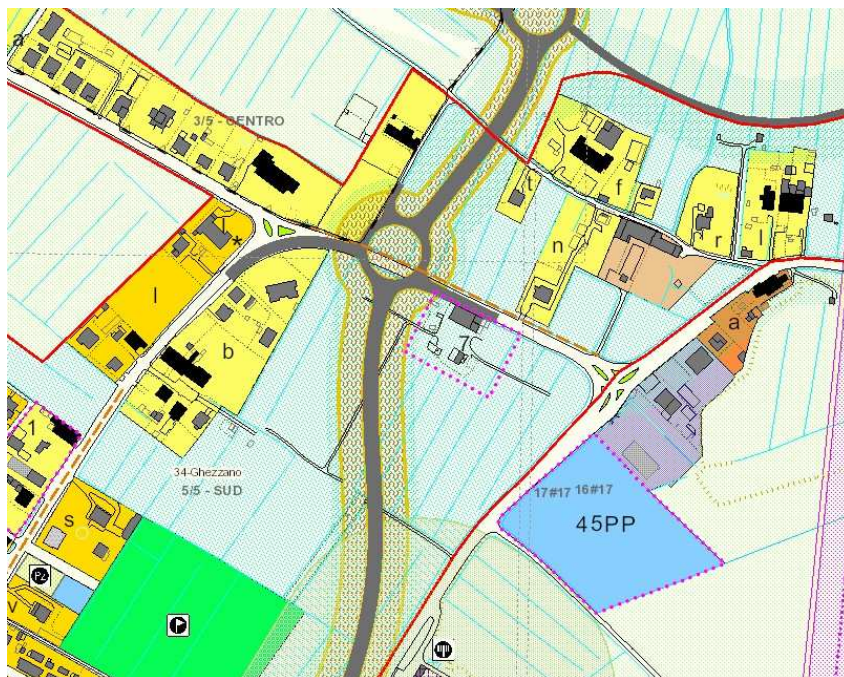
Con deliberazione consiliare n. 7 del 28.01.2015 è stata approvata la convenzione ex art. 23 della L.R. Toscana n. 65/2014 inerente l'esercizio associato delle funzioni della pianificazione territoriale tra i Comuni di Calci, Cascina, Pisa, San Giuliano Terme, Vecchiano e Vicopisano.

Con la deliberazione della Giunta Comunale di Pisa n. 61 del 26.05.2015 è stato integrato l'avvio del procedimento di formazione del piano strutturale intercomunale dell'area pisana per i Comuni di Calci, Cascina, Pisa, San Giuliano Terme, Vecchiano, Vicopisano, ed è stata redatta la Tavola 5 STA "Le ipotesi di trasformazione al di fuori del territorio urbanizzato" (scala 1:35.000) approvata con la suddetta deliberazione e depositata in atti presso il Servizio Urbanistica.

Successivamente con deliberazione della Giunta Comunale di San Giuliano Terme n. 109 del 24/05/2016 relativa alla presa d'atto dell'integrazione dell'avvio del procedimento di formazione del piano strutturale intercomunale dell'area pisana per i Comuni di Calci, Cascina, Pisa, San Giuliano Terme, Vecchiano, Vicopisano.

### INQUADRAMENTO URBANISTICO

Di seguito si riporta estratto Regolamento Urbanistico vigente dell'area oggetto.



Si riporta inoltre di seguito la foto aerea dell'area oggetto di variante:



## FINALITÀ' DELLA VARIANTE

La variante urbanistica si rende necessaria come condizione alla trasformabilità dell'area soggette a piano attuativo, al miglioramento dell'assetto viario e alla migliore distribuzione del traffico sulla viabilità interessata dalla stessa.

Allo scopo si rende quindi funzionale la realizzazione di un'opera infrastrutturale che si sostanzia in una rotonda collegata al Piano attuativo: Comparto 45 Sistema Ambientale Ghezzano.

L'informativa alla Giunta Municipale redatta dal Servizio Urbanistica in data 25.01.2016 ad oggetto "Predisposizione di variante al R.U. per la realizzazione di n. 2 rotonde collegate ai P.P. 45 S.A./Ghezzano – Comparto 2b U.T.O.E. 27 Asciano" relativa alle proposte dei soggetti attuatori dei Comparti citati, riguarda un intervento oggetto della variante.

In particolare la realizzazione di una nuova soluzione dell'incrocio tra la via Calcesana e la via di Cisanello, la quale costituisce condizione alla trasformazione all'interno della relativa scheda norma, che disciplina l'attuazione dell'intervento di ampliamento dell'attuale edificio.

La rotonda proposta con raggio massimo di 15 metri occupa una superficie di oltre 700 mq.

In merito alla variante urbanistica in oggetto, questa A.C. ha avviato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 50 del 15/03/2016 il procedimento di variante al Regolamento Urbanistico per l'inserimento di n. 3 rotonde collegate ai piani attuativi: comp. 45 S.A. Ghezzano, comp. 2B U.T.O.E. 27 Asciano e comp. 1 U.T.O.E. 11 San Martino a Ulmiano, ex art. 17 L.R. 65/2014 con contestuale avvio del processo di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica, ex art. 22 LR. 10/2010.

Gli **obiettivi** di tale variante sono:

- 1. il miglioramento del sistema della mobilità del territorio comunale attraverso il potenziamento, la razionalizzazione e la differenziazione gerarchica della rete viaria esistente;*
- 2. il riordino complessivo dei tracciati di interesse comunale per la riqualificazione degli insediamenti delle frazioni;*
- 3. la realizzazione delle infrastrutture e delle opere di interesse pubblico attraverso la riqualificazione dell'esistente.*

e le principali **azioni** collegate alla variante sono pertanto le seguenti:

- la realizzazione di opere infrastrutturali urbane ed extraurbane nel territorio per la messa in sicurezza e la riqualificazione delle strade esistenti o da progettare, nel rispetto degli "Indirizzi per la formazione del Piano Urbano del Traffico";
- adeguamento della disciplina di dettaglio afferenti le opere infrastrutturali oggetto di valutazione.

Successivamente con Determinazione Dirigenziale n. 283 del 19/05/2016 la variante suddetta è stata esclusa dalla procedura di V.A.S..

Stabilito quindi di dare corso alla procedura di variante al regolamento urbanistico vigente per inserimento rotatoria e di opere infrastrutturali (area ad approfondimenti progettuali), collegata al piano attuativo comparto 45 S.A. Ghezzano sono stati redatti i seguenti elaborati scritto-grafici per la proposta di adozione:

**All. 1 – Estratti Regolamento Urbanistico stato attuale – stato modificato**

**Legenda;**

**Estratto tavola n. 17/17 - scala 1:2000 Stato Attuale;**

**Estratto tavola n. 17/17 - scala 1:2000 Stato Modificato;**

**Estratto tavola n. 5/5 - scala 1:5000 Stato Attuale;**

**Estratto tavola n. 5/5 - scala 1:5000 Stato Modificato;**

**All. 2 - Piano Parcellare di esproprio;**

**All. 3 - Relazione Tecnica;**

**All. 4 - Indagine geologico-tecnica di fattibilità;**

La variante determina l'inserimento di una rotatoria ed opere infrastrutturali (area ad approfondimenti progettuali), collegate al piano attuativo comp. 45 Ghezzano.

La Tavola 5c STA riporta "Le ipotesi di trasformazione al di fuori del territorio urbanizzato" (scala 1:35.000) approvata con deliberazione della Giunta Comunale di Pisa n. 61 del 26.05.2015 e la presa d'atto con deliberazione della Giunta Comunale di San Giuliano Terme n. 109 del 24/05/2016 dell'integrazione dell'avvio del procedimento di formazione del piano strutturale intercomunale dell'area pisana per i Comuni di Calci, Cascina, Pisa, San Giuliano Terme, Vecchiano, Vicopisan, depositate in atti presso il Servizio Urbanistica.

Si evidenzia che ai sensi dell'art. 224 della L.R.Toscana 65/2014 l'area oggetto dell'intervento ricade in parte nell'U.T.O.E. 34 Ghezzano e in parte nel Sistema Ambientale (esterna al perimetro del territorio urbanizzato). *Pertanto ai sensi dell'art. 25 comma 2 lett. a) della L.R.Toscana 65/2014 la variante in oggetto non è soggetta alla conferenza di copianificazione in quanto riguarda interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti.*

La suddetta variante comporta la comunicazione ai soggetti interessati relativamente all'apposizione del vincolo espropriativo, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 327/2001.

Nella fase di progettazione e della realizzazione dell'opera risulta condizione obbligatoria la chiusura di una strada privata e la realizzazione di un'altra strada privata sulla via provinciale Calcesana secondo quanto previsto dal codice della strada.

Inoltre dovrà essere rivisto la modalità d'accesso al comparto 45 e alle attività limitrofe.

La Responsabile del Servizio  
**ARCH. MONICA LUPERI**