



SEVEN ARCHITETTURA

Seven & Seven Srl - Società di Ingegneria - Via Salvo D'Acquisto, 44/d - 56025 - Pontedera (PI)
Tel. 0587 59545 - P.IVA 01965000506 - REA PI-169425 - info@sevenarchitettura.com - www.sevenarchitettura.com

COMUNE DI PISA (PI)

VARIANTE SUAP ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014 e smi
per la realizzazione di ampliamento area di stoccaggio di attività
produttiva e realizzazione parcheggio privato

UBICAZIONE

Via del Fagiano, loc. Montacchiello – Pisa (PI)

COMMITTENTE

Giuliani Piero S.r.l.

Via Sterpulino, 9-15 - 56121, Pisa (PI)

Tel.: +39 050 985166

P.IVA: 019400350505

PROGETTO ARCHITETTONICO E DIREZIONE LAVORI

Arch. Fabrizio Cerrai

Arch. Lorenzo Mannucci

Arch. Tommaso Pistolesi

PROGETTO IDRAULICO

Ing. Cristiano Cappelli

A4 INGEGNERIA

Via Roma, 26 - 59100, Prato (PO)

Tel.: +39 0574 442523

info@a4ingegneria.com

STUDI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI

Geol. Monica Laquidara

Tel.: +39 339 3197224

monilaq68@gmail.com

PERMESSO DI COSTRUIRE RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

ELABORATO

RTD

REVISIONI

01	Emissione	28/11/2024
02	Integrazione 01	09/09/2025
03	Integrazione 02	06/11/2025

La proprietà di questo elaborato è riservata ai termini di legge. Qualunque riproduzione o utilizzazione anche parziale non può essere eseguita senza autorizzazione.
The property of this drawing is reserved according to law. Any reproduction or utilization also partial can't be marked without authorization.



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO.....	3
3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE	4
4. INDIVIDUAZIONE URBANISTICA	4
5. VINCOLI SOVRAORDINATI E/O CONFORMATIVI	4
6. CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA	4
7. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE.....	5
8. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO IN PROGETTO	5
9. SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE	6
10. ASPETTI IDRAULICI.....	6
11. PROGETTO DEL VERDE	7
12. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	7



1. PREMESSA

La Giuliani Piero srl ha sede legale presso il Comune di Pisa, loc. Ospedaletto in via Sterpulino n.9/15, autorizzata con l'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) di cui al DPR 59/2013 rilasciata dal SUAP del Comune di Pisa (PI) in data 09/09/2016, contenente il Decreto Dirigenziale n. 4153 del 25/11/2015 della Provincia di Pisa. Tale Decreto è stato successivamente modificato e integrato con Decreto n. 1251 del 09/02/2017 rilasciato dalla regione Toscana (atto conclusivo della verifica di VIA), con la Presa d'Atto d'adeguamento al DM 69/2018 rilasciata dalla Regione Toscana e con il Decreto n. 19588 del 28/11/2019 rilasciato dalla Regione.

Si indica che l'AUA in possesso della proprietà comprende i seguenti titoli abilitativi:

- Comunicazione di cui all'art. 8, comma 4, della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico);
- Comunicazione in materia di rifiuti di cui agli artt. 214-216 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. – Iscrizione al registro delle imprese che effettuano operazioni di recupero in procedura semplificata;
- Autorizzazione agli scarichi di cui al capo II del titolo IV della sezione II della parte terza del Dlgs 152/06 fuori fognatura;
- Autorizzazione alle emissioni in atmosfera ai sensi dell'art 269 del Dlgs 152/06.

Il progetto non comporterà alcun tipo di modifica ai titoli abilitativi acquisiti e pertanto le relazioni presentate ai fini autorizzativi non necessitano di nessuna modifica/integrazione.

La Giuliani Piero Srl è in possesso del Certificato di Prevenzione Incendi per le attività individuate ai n. 74.3 Cat.C – 12-1 Cat.A – 4.3 Cat.A – 12.3 Cat.A – 75.2 Cat.B di cui all'elenco del D.P.R. 1° agosto 2011 .151, con pratica VV.F. 46468 (SCIA presentata ai VV.F. di Pisa in data del 28/03/2024). Il Progetto non comporterà alcun tipo di modifica in materia di prevenzione incendi.

2. LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

L'area d'indagine è collocata nella parte centro-meridionale della Pianura di Pisa, nel Comune di Pisa in Località Montacchiello. La zona in oggetto si trova ad una quota media di metri 2.4 s.l.m. e risulta pressoché pianeggiante.



Figura 1 - Ortofoto 1:10000



3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area oggetto di intervento è definita catastalmente presso l'Agenzia del Territorio di Pisa (PI) al foglio di mappa n. 112; particelle n. 32-47-75-77-79, nella piena disponibilità del richiedente.

4. INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Il presente progetto, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014 della Toscana, è corredato dagli elaborati urbanistici relativi alla proposta di Variante Urbanistica, ai quali si rimanda per una corretta presa visione e comprensione dell'area oggetto d'intervento.

5. VINCOLI SOVRAORDINATI E/O CONFORMATIVI

Il nuovo PIT con valenza di PPR, approvato con Del. C.R. n. 37 del 27/03/2015 non prevede per la zona in esame alcun vincolo sovraordinato.

Ai sensi del R.D. 523/1904, e in considerazione della natura del canale BV9524 quale corpo idrico assoggettato a tutela idrica, si configura l'obbligo di osservare una fascia di rispetto minima pari a 10 metri dal ciglio di sponda. Per l'osservanza di tale obbligo si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente istanza edilizia.

6. CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Si riepiloga di seguito i principali titoli edilizi riferiti al fabbricato oggetto di intervento che hanno assentito la realizzazione dell'attuale fabbricato ad uso produttivo/artigianale:

- Concessione Edilizia del 04/05/1977 e con prot. n. 371 per la realizzazione di opere di ampliamento a impianto industriale;
- Concessione Edilizia n. 122 del 25/01/1980 con prot. n. 4680 in variante alla 371/77 per opere di ristrutturazione ad impianto industriale.;
- Concessione Edilizia n. 3135 del 10/11/1988 con prot. n. 8691 per opere di ristrutturazione ad impianto industriale;
- Concessione Edilizia n. 1494 rilasciata in data 14 luglio 1993 con protocollo generale n. 16688/86 per esecuzione di opere in sanatoria ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47;
- Concessione Edilizia n. 184 del 17/07/1993 con prot. spec. 2112/88 e prot. gen. 26882 per la realizzazione di un capannone ad uso industriale;
- Concessione Edilizia con prot. generale n. 38415/89 e prot. particolare n. 3135/89 in data 26/04/1990 per opere di ristrutturazione a capannone industriale in via del Fagiano 8;
- Concessione Edilizia n. 270 del 07/12/93 con prot. spec. 2933/93 e prot. gen. 36964 per la ristrutturazione igienico funzionale di un fabbricato ad uso industriale, per la quale non risultano in archivio elaborati grafici. A seguito di approfondimenti volti alla ricostruzione della documentazione edilizia, è stato individuato un deposito presso il Genio Civile di Pisa relativo alla pratica n. 56 – 645 del 24/01/1994 che consente di identificare i lavori concessionati con la suddetta pratica;
- Autorizzazione Edilizia n. 1962 del 02/06/1992 con prot. n. 3288 per la realizzazione di recinzione da realizzare sul lotto di terreno di proprietà posto in loc. Montacchiello;
- Concessione Edilizia n. 2784 del 27/08/1993 con prot. n. 6123 per la realizzazione di una piattaforma in c.a. per l'alloggiamento di macchinari utili allo svolgimento dell'attività industriale;
- In data 18/05/1995 è stata rilasciata autorizzazione per montaggio di copertura mobile in fregio a capannone industriale in loc. Montacchiello con prot. generale n. 16211/95 e prot. particolare n. 548/95;
- D.I.A. n. 1679 del 26/09/2011 per la realizzazione di manufatto da adibire a centrale elettrica a servizio di area industriale;
- C.I.L.A. n. 1925 del 19/05/2023 per intervento di manutenzione straordinaria per opere interne a fabbricato facente parte di un maggior compendio industriale;
- C.I.L.A. n. 618 del 10/02/2025 per intervento di manutenzione straordinaria per opere interne agli spogliatoi a servizio di attività industriale.



Non sono state reperite ulteriori pratiche riferite all'organismo edilizio oggetto del presente intervento. N.B.: si omettono le pratiche inerenti esclusivamente alle componenti impiantistiche e alle relative autorizzazioni.

7. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

L'area di intervento si colloca all'interno dell'area agricola con una connotazione esclusivamente rurale, interessando aree nelle quali non sono presenti sistemi insediativi di matrice urbana né servizi. Può essere considerata a buon diritto un ambito rurale di transizione tra la vera e propria area del Parco e quella produttiva-artigianale di Ospedaletto e Montacchiello. In essa persiste una matrice rurale riconoscibile nella modalità insediativa sparsa, nella viabilità che ha mantenuto giacitura ed andamento e nell'orditura campestre scandita da fossi e scoline.

L'area da destinare a piazzale a cielo aperto direttamente connessa all'area produttiva è attualmente libera ed inutilizzata; la stessa si inserisce in un territorio agricolo della piana pisano-livornese, così come le aree su cui si prevedono gli interventi per la realizzazione di spazi a verde e parcheggio e per la messa in sicurezza e mitigazione del rischio idraulico.

I caratteri tipologici dell'area consistono:

- 1 - posizione all'interno dell'area prettamente rurale della Provincia di Pisa;
- 2 - posta in vicinanza della Strada Provinciale Arnaccio;
- 3 - terreno pressoché pianeggiante.

8. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO IN PROGETTO

L'intervento è subordinato alla stipula con l'amministrazione di un atto d'obbligo, ai sensi dell'art. 1.6.3 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente, relativa ad una parte del lotto in oggetto, come indicato nei documenti allegati alla presente.

Il progetto prevede i seguenti interventi:

- Realizzazione di un nuovo piazzale a cielo aperto per il solo stoccaggio di materiali finiti, esclusi dal ciclo produttivo dell'attività (in via esemplificativa: zanelle prefabbricate, pozzetti prefabbricati, recinzioni, tubazioni in pvc, etc..), che si estenderà su una superficie di mq 4.060 e verrà impostato alla quota altimetrica dei piazzali esistenti (pari a circa 1,50 m s.l.m.), con un rialzamento del piano di campagna attuale, per prevalenti motivi connessi alle funzionalità e sicurezza delle attività lavorative. Per la formazione del rilevato saranno riutilizzate le terre di scavo della vasca di compensazione idraulica descritta a seguire. Al piede della scarpata in terra del riporto lungo il lato sud est è previsto di realizzare una fossa a cielo aperto di raccolta delle acque meteoriche dilavanti non contaminate provenienti dall'ampliamento che scaricherà nel fosso campestre posto sull'attuale confine tra l'impianto esistente e l'area destinata al nuovo parcheggio a nord dove già attualmente scaricano le acque dei campi;
- Realizzazione di spazi a standard urbanistici nella misura richiesta dal vigente strumento urbanistico del Comune di Pisa per le attività produttive. Nello specifico sono previsti parcheggi per una superficie di mq 3.360 e aree a verde pertinenziali per una superficie di mq 9.385. Il parcheggio consentirà la sosta degli automezzi di tutti gli addetti della Giuliani Piero S.r.l. e degli eventuali visitatori, impostandosi ad una quota analoga a quella dei piazzali dell'attività produttiva. Le acque meteoriche scolanti da detta area verranno convogliate nella fognatura prevista che poi verrà convogliata, previo passaggio attraverso bocca tarata, nel fosso campestre posto a confine con l'impianto esistente dove già attualmente scaricano le acque dei campi.
- Tombamento di un tratto di circa m 135 con tubolare in CLS, di diametro pari a 1 metro, del fosso di campo nel tratto a confine tra il nuovo parcheggio e l'impianto esistente. Lungo detto tombamento è previsto realizzare il collegamento stradale tra l'impianto ed il parcheggio;
- Realizzazione di ampia area a verde di mq 9.385. con funzione di mitigazione ambientale, modellata mantenendo inalterato il piano di campagna attuale in continuità e in coerenza col contesto rurale in cui



è inserita l'attività produttiva. L'area sarà piantumata con alberature tipiche dei luoghi e siepi in forma libera.

- Realizzazione di una serie coordinata di opere di mitigazione del rischio idraulico e di messa in sicurezza idraulica. Dal punto di vista realizzativo l'opera di maggior consistenza e rilievo è costituita dalla vasca di compensazione idraulica della superficie di mq 20.800. Quest'ultima sarà costituita da un semplice scavo con una quota di -0,40 m.s.l.m. Per maggiori specifiche si rimanda alla Relazione di fattibilità idraulica allegata alla presente.

Per esigenze connesse alla sicurezza delle movimentazioni all'interno dell'area produttiva, il nuovo piazzale ed il parcheggio saranno impostati – come sopra detto – a quota 1,90 m.s.l.m. e pertanto ad una quota inferiore a quella del massimo battente idraulico due centennali a +2,20 m.s.l.m. Per le relative prescrizioni per il rispetto dell'art.13 della L.R. 41/18 si rimanda alla relazione di fattibilità idraulica allegata al presente procedimento.

9. SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE

Ampliamento area di stoccaggio: Al piede della scarpata in terra del riporto lungo il lato sud est è previsto di realizzare una fossa a cielo aperto di raccolta delle acque meteoriche dilavanti non contaminate provenienti dall'ampliamento che scaricherà nel fosso campestre posto sull'attuale confine tra l'impianto esistente e l'area destinata al nuovo parcheggio a nord dove già attualmente scaricano le acque dei campi.

Parcheggio a servizio: Le acque meteoriche scolanti da detta area verranno convogliate nella fognatura prevista che poi verrà convogliata, previo passaggio bocca tarata, nel fosso campestre posto a confine con l'impianto esistente dove già attualmente scaricano le acque dei campi.

10. ASPETTI IDRAULICI

Sulla base della relazione di fattibilità idraulica redatta a firma del Ing. Cristiano Cappelli emerge quanto segue:

- il nuovo parcheggio e la viabilità accessoria, ricadenti in un'area a magnitudo frequente con battente variabile da un minimo di 0,60 m ad un massimo di 1,20 m circa, verranno realizzati in ottemperanza al comma 4 dell'art. 13 della L.R. 41/2018, in quanto:
 - non comporterà aggravio di rischio nelle aree limitrofe in quanto i volumi sottratti alle esondazioni per effetto del rialzamento in progetto (circa 3'000 mc) verranno compensati nell'area a verde ribassata prevista nell'ambito degli interventi in progetto;
 - il non superamento del rischio medio R2 verrà ottenuto intervenendo sugli elementi potenzialmente soggetti a danno, ossia impedendo che i veicoli possano accedere al parcheggio chiudendo preventivamente l'accesso e rimuovendo i mezzi presenti nelle situazioni in cui verranno emessi bollettini per condizioni di allerta da rischio idraulico di colore arancione o rossa (vedi Allegato 1 - "Piano di emergenza per rischio idraulico");
- l'ampliamento dell'area di stoccaggio a servizio dell'attività produttiva in adiacenza all'impianto esistente, ricadenti in un'area a magnitudo frequente con battente residuo pari a circa 30 cm, verrà realizzato in ottemperanza al comma 4 dell'art. 13 della L.R. 41/2018, in quanto:
 - non comporterà aggravio di rischio nelle aree limitrofe in quanto i volumi sottratti alle esondazioni per effetto del rialzamento in progetto (circa 5'700 mc) verranno compensati nell'area a verde ribassata prevista nell'ambito degli interventi in progetto;
 - considerato che all'interno dell'area verranno collocati dei materiali finiti da costruzione (principalmente manufatti prefabbricati in cls), ossia dei beni che non subiscono danni rilevanti in caso di allegamenti per battenti residui attesi, lo stato di progetto previsto è tale da garantire il non superamento del rischio medio senza ulteriori prescrizioni e senza la necessità di definire delle misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.
- per compensare i volumi sottratti alle esondazioni per effetto dei rialzamenti in progetto al fine di non aggravare il rischio idraulico nelle aree limitrofe nel rispetto delle disposizioni della L.R.41/18 e di garantire l'invarianza idraulica, è stato previsto:



- di realizzare una vasca di compensazione costituita da una zona a verde ribassata con fondo a quota -0.40 m s.l.m., ossia circa 60 cm al di sotto della quota del piano campagna di progetto nelle aree limitrofe previsto a +0.2 m s.l.m. in grado di invasare complessivamente circa 9'900 mc;
- di far affluire le acque meteoriche provenienti dal nuovo parcheggio all'interno di suddetta area ribassata mediante un tubo "scolmatore" in PVC Ø315 collegato ad un pozzetto posto lungo il collettore fognario e dotato di bocca tarata realizzata con in PVC Ø315.
- il tombamento del tratto di fosso campestre a confine tra l'impianto esistente ed il nuovo parcheggio verrà realizzato con un tubo Ø315 in PVC in modo da mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico minore.

Per una maggiore comprensione di quanto sopra descritto si rimanda alla relazione di fattibilità idraulica allegata fra gli elaborati del presente procedimento.

11. PROGETTO DEL VERDE

Il progetto comporta nuovo consumo di suolo e si inserisce in una zona agricola pianiziale analoga a quella attigua ad ovest interna al Parco, dove le criticità maggiori sono i processi di artificializzazione e urbanizzazione delle pianure alluvionali.

Nello specifico, interessa un'area di passata coltivazione estensiva abbandonata e con residui di coltivazioni agrarie seminate, con specie ruderali di nessun interesse/valore ecologico conservazionistico. Parimenti, la fauna, non di pregio conservazionistico nella zona, registra il passaggio diffuso di migratori diurni.

Pertanto, il progetto prevede l'inserimento di alberi e arbusti di specie autoctone che svolgano diverse funzioni, quali:

- Celtis australis (Bagolaro);
- Arbutus unedo (Corbezzolo);
- Salix alba (Salice bianco);
- Quercus robur (Quercia).

12. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Le disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche sono definite dalla Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 e dal D.M. n. 236 del 14 giugno 1989 e dal d.p.g.r. 41/R/2009. Per quanto riguarda i parcheggi a raso, la norma prevede una misura minima di 1 posto auto ogni 30 o frazione di 30, posti auto di larghezza non inferiore a 3,40 m. riservati ai veicoli di persone disabili (art. 9 del d.p.g.r. 41/R/2009).

Saranno previsti 3 posti auto su 66 riservati all'utilizzo da parte di persone disabili, di dimensioni 3,40 m x 5,00 m evidenziati con appositi segnali orizzontali e verticali. Come da norma, questi posti auto saranno ubicati in vicinanza dei percorsi e dei passaggi pedonali.

Il parcheggio in progetto sarà realizzato complanare alle aree pedonali di accesso al fabbricato ed il percorso esterno con caratteristiche tali da consentire la mobilità delle persone con ridotta o impedita capacità motorie, presentando un andamento semplice e regolare.

Per una maggiore comprensione si rimanda all'elaborato "ARC.12_TAV.08_Verifiche Parcheggio"

Il Tecnico

Architetto Fabrizio Cerrai