



**STUDIO TECNICO PISTELLI ed ASSOCIATI**  
SAN GIULIANO TERME – V.LO VECCHIO OSPIZIO 2/A – 56017 – PISA  
TEL. 050/818603 – FAX 050/818909  
c.f. e P.I.01701970509

GEOM. GIANLUCA PISTELLI  
(E-MAIL: gpistelli@studiopistelliassociati.it)

GEOM. RICCARDO CIAMPI  
(E-MAIL: rciampi@studiopistelliassociati.it)

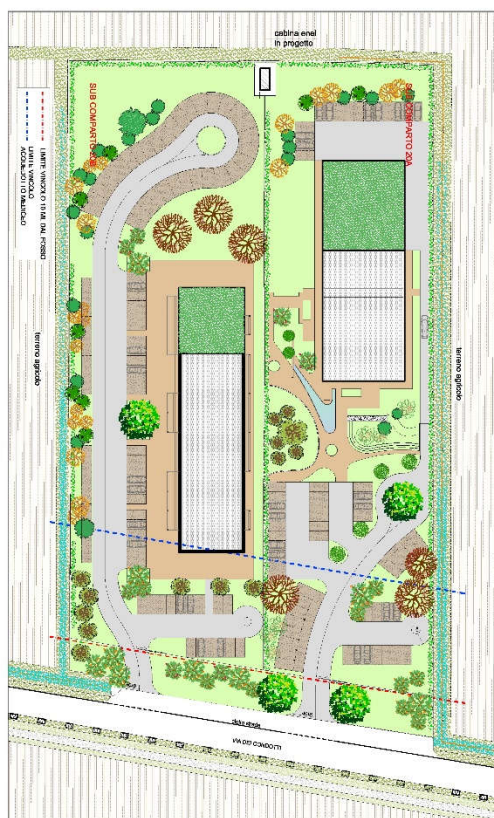
GEOM. ILARIA GAMBOGI  
(E-MAIL: segreteria@studiopistelliassociati.it)

Arch. FEDERICO DI PACO  
(E-MAIL: fdipaco@studiopistelliassociati.it)

**COMUNE DI SAN GIULIANO TERME**  
**Ghezzano - Sistema Ambientale - Comparto 20 -**  
**Sub-comparto 20 A/B**

**PIANO DI RECUPERO**

**Relazione Tecnico Descrittiva**



**15 Marzo 2021**

## **1- INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO**

La zona è posta nel Comune di San Giuliano Terme, frazione Ghezzano, in area esterna alle UTOE e ricadente nel Sistema Ambientale.

Trattasi del comparto 20, sub-comparti 20 A-B, di un'unica proprietà.

I terreni costituenti il comparto 20 attestano il lato ovest della via dei Condotti e sono di forma rettangolare allungata con orientamento est – ovest.

Sul terreno del sub comparto 20A, ubicato a nord, insiste un capannone ad uso deposito.

Sul terreno del sub comparto 20B ubicato a sud insiste un capannone ad uso commerciale.

Complessivamente il comparto 20 è circondato sui lati ovest, nord e sud da terreno agricolo.

Il vigente strumento urbanistico regola l'area in oggetto attraverso una specifica scheda norma, (Comparto n.20 – Sistema Ambientale – Ghezzano), prevedendo quale destinazione urbanistica del comparto, una zona F4 con servizi ed attrezzature di interesse generale a carattere privato, da attuarsi tramite Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata, attuabile per sub-comparti.

Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica E2 con riorganizzazione dei volumi esistenti senza aumento di superficie utile, finalizzati alla riqualificazione architettonica e funzionale dei manufatti ed alla valorizzazione dell'area sotto l'aspetto ambientale.

La scheda norma prevede per il sub-comparto 20A l'insediamento di locali destinati a sala del commiato e servizi funerari, oltre ad una porzione di edificio commerciale fino a 300 mq di superficie di vendita e un'altezza max di ml.6.

Per il sub-comparto 20B è previsto l'insediamento di locali di interesse generale a carattere privato con porzione commerciale, con incremento di Sul fino a 280 mq finalizzato alla riqualificazione dei corpi incongrui posti nella parte posteriore del comparto con altezza max pari alla preesistente.

Gli standard urbanistici richiesti prevedono la realizzazione di spazi a parcheggio in funzione della massima utenza e comunque non inferiore al 20% dell'area.

Il 60% dell'area derivante dal 20% del lotto dovrà essere sistemata a verde.

Per la verifica dei conteggi si rimanda alla Tav.7

Dal punto di vista catastale l'area che comprende l'intero comparto 20 così come attualmente individuato dallo strumento urbanistico è rappresentata al Catasto Urbano del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 88 Particelle 672-235.

### **1.1 RIFERIMENTI LEGITTIMITA' STATO DI FATTO**

L'edificio esistente nel sub comparto 20A, attualmente ad uso deposito, è stato realizzato con L.E. n.865 del 13-01-1969. Successivamente per le opere in difformità alla licenza edilizia è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria n.2370 del 30-11-2000.

L'edificio esistente nel sub comparto 20B ad uso commerciale, è stato realizzato con L.E. n.553 del 1965; in data 11-02-1984 è stata rilasciata variante n.33 alla concessione edilizia n°232 del 02-08-1983 per le modifiche interne ed esterne al capannone.

In data 17-08-1998 (pratica edilizia n.931) è stato presentato un art.26 per le modifiche interne al capannone.

Successivamente ai suddetti titoli non sono state realizzate opere edili che richiedessero la presentazione di pratiche edilizie.

## **2- CRITERI PROGETTUALI GENERALI**

L'area in oggetto, di forma pressoché rettangolare, ha una superficie complessiva, misurata strumentalmente, di mq 15441.70, di cui mq 7330.70 rappresentano la Superficie Territoriale del sub comparto 20 A, e mq 8111.05 la Superficie Territoriale del sub comparto 20 B.

Il progetto prevede la riqualificazione completa dell'area e degli edifici attraverso una ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione architettonica e funzionale dei manufatti, oltre alla valorizzazione dell'area sotto l'aspetto ambientale, nel rispetto del vincolo ambientale sovraordinato.

I beni oggetto del PDR infatti insistono su un'area identificata come "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" D.Lgs 42/2004 art.136 - zone adiacenti all'acquedotto mediceo (DM 12-11-1962 GU 309), vincolo per il quale i p.ti 9 e 10 della S.N. prevedono alcune prescrizioni di carattere ambientale per il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio, con l'obiettivo principale di salvaguardare le visuali panoramiche che si aprono dà e verso l'acquedotto (vedi NTA del PdR). Le scelte progettuali adottate al fine di assicurare il rispetto di tali prescrizioni prevedono un disegno organico complessivo dell'impianto generale proposto.

L'arretramento delle attuali recinzioni, la progettazione puntuale del verde con scelta mirata delle essenze e loro posizionamento, la nuova distribuzione e la caratterizzazione tipologica dei manufatti di progetto, sono gli elementi che consentono il congruo inserimento del Piano di Recupero nel particolare contesto ambientale, senza sovrapposizione con gli elementi significativi del paesaggio, lasciando libere visuali panoramiche dà e verso i condotti medicei.

In particolare, al fine di consentire la permeabilità visiva del lotto, le recinzioni sul fronte, saranno costituite da cordolo con sovrastante ringhiera in ferro di altezza complessiva ml 1.50 mentre quelle laterali e retrostanti saranno realizzate con pali e rete metallica a maglia sciolta per un'altezza massima di 2 ml oltre all'impianto di siepi verdi.

L'intervento nel suo complesso prevede nella zona adiacente la via dei Condotti una fascia di terreno di larghezza media di oltre 30 ml e superficie complessiva di mq 3143.87 (mq 1658.50 sub 20A e mq 1485.37 sub B), destinata al reperimento per ogni sub comparto, degli standard pubblici previsti dalla SN, in particolare aree verdi, viabilità di accesso e parcheggi privati di uso pubblico. Si precisa che tale area sarà realizzata direttamente dalla committenza privata a scomputo degli oneri concessori dovuti e successivamente ceduta al Comune, rimanendo però privata la sua gestione, come indicato nelle NTA e meglio descritto nella convenzione urbanistica che sarà necessario sottoscrivere.

## **3- DESCRIZIONE DEL PROGETTO**

### **Sub Comparto 20 A**

Per quanto riguarda il sub comparto 20 A, è prevista la completa demolizione dell'edificio esistente e la sua ricostruzione, in posizione diversa e più arretrata rispetto alla via dei Condotti, mantenendo la stessa superficie lorda.

La ricostruzione dell'edificio potrà avvenire secondo quanto individuato nelle due Umi previste (vedi tav.7)

L'edificio sarà destinato a sala del commiato e servizi funerari, oltre ad una porzione di commerciale per la vendita dei prodotti collegati al tipo di attività.

Anche se trattasi di un'area privata preesistente, come sopra descritto saranno reperiti gli standard urbanistici previsti dalla S.N., che data l'ubicazione e conformazione dello stato dei luoghi, rimarranno privati ad uso pubblico. 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.

Per lo smaltimento liquami, non essendo la zona servita da fognatura pubblica, si prevede un impianto di smaltimento dotato di imhoff, percolatore e vasca di fitodepurazione.

### **Sub Comparto 20 B**

Per quanto riguarda il sub comparto 20 B, è prevista la ristrutturazione completa e/o la demolizione e ricostruzione dell'edificio, oltre un ampliamento di mq.280 di Sul.

La ristrutturazione e l'ampliamento dell'edificio potranno avvenire secondo quanto individuato nelle due Umi previste (vedi tav.7)

L'edificio avrà una destinazione di servizi ed attrezzature di interesse generale, oltre ad una porzione commerciale come già presente nell'edificio esistente.

Il progetto prevede la realizzazione di 5 U.I., ma come meglio specificato nelle NTA del PdR, in sede di permesso di costruire potrà essere variata la numerazione delle U.I. e sarà prevista l'intercambiabilità delle destinazioni d'uso tra loro.

Anche se trattasi di un'area privata preesistente, come sopra descritto saranno reperiti gli standard urbanistici previsti dalla S.N., che data l'ubicazione e conformazione dello stato dei luoghi, rimarranno privati ad uso pubblico. 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.

Per lo smaltimento liquami, non essendo la zona servita da fognatura pubblica, si prevede un impianto di smaltimento dotato di imhoff, percolatore e vasca di fitodepurazione.

### **I Tecnici**

**Geom. Gianluca Pistelli**

**arch. Federico Di Paco**