

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Oggetto: variante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'ambito del Piano di Recupero - Comparto 20 Sub. A - Sistema Ambientale Ghezzano, approvato con delibera G.C. n. 54 del 09/03/2021 - Monetizzazione aree a standard urbanistici.

- *Proprietà:* CO.GE.MA. srl
- *Dati Catastali:* NCEU Comune di San Giuliano Terme (PI), foglio 88 part. 672 sub. 1
- *Vincolo Paesaggistico:* D.M. 12/11/1962 G.U. 309 del 1962dec - art. 136 D.Lgs. 42/04 commi c e d - Zone adiacenti all'acquedotto mediceo, site nei territori comunali di Pisa e San Giuliano Terme.

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE – URBANISTICO E LEGITTIMITA' DEGLI IMMOBILI ESISTENTI

L'ambito oggetto d'intervento è posto in via Dei Condotti, 72 – loc. Ghezzano nel Comune di San Giuliano Terme, in zona urbanistica esterna alle UTOE, *nell'ambito del Piano di Recupero Comparto 20 Sub. A approvato con delibera G.C. n. 54 del 09/03/2021, redatto ai sensi della Scheda Norma del R.U. "Comparto n.20 – Sistema Ambientale – Ghezzano" con destinazione urbanistica del comparto conformi a quelle della zona F4 con servizi ed attrezzature di interesse generale a carattere privato. L'ambito è appartenente al Sistema Ambientale Ghezzano ed è di proprietà della società CO.GE.MA. Srl.*

I terreni costituenti il comparto 20/A si attestano direttamente sul lato ovest di via dei Condotti e sono di forma rettangolare allungata con orientamento est – ovest. Sul terreno del sub comparto 20/A, ubicato a nord, insiste un capannone artigianale dismesso.

La scheda norma prevedeva 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.

Gli standard urbanistici richiesti prevedevano la realizzazione di spazi a parcheggio in funzione della massima utenza e comunque non inferiore al 20% dell'area e il 60% dell'area derivante dal 20% del lotto, sistemata a verde. La verifica dei conteggi era stata esplicitata nella Tav.7 allegata al PdR approvato.

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. 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.

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

2. CONVENZIONE URBANISTICA E ISTANZA MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD URBANISTICI

L'intervento descritto al punto 1. è stato oggetto di Convenzione Urbanistica Repertorio 23756 Fascicolo 12104 del 07/12/2021 registrata a Pisa il 14/12/2021 al n. 12978 serie 1T, che riguardava la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione e successiva cessione delle aree urbanizzate, con uso pubblico regolamentato.

Con comunicazione Prot. 48503 del 19/11/2025 l'Amm.ne Comunale avanzava la proposta di modificare la Convenzione Urbanistica promuovendo la possibilità di monetizzare le aree a standard urbanistici, previste nel PdR approvato.

La proprietà dell'area Comparto 20/A in accoglimento della proposta formulava la presente istanza di monetizzazione delle aree a standards urbanistici.

3. CRITERI PROGETTUALI COMPARTO 20/A

L'area in oggetto, del comparto 20/A, di forma pressoché rettangolare, ha una Superficie Territoriale complessiva, misurata strumentalmente, pari a mq 7.330,70.

Il progetto del PdR riguarda la riqualificazione completa dell'area, attraverso una ristrutturazione edilizia e urbanistica; in tale ottica, il progetto del Comparto 20/A, prevede la demolizione del capannone artigianale dismesso e la realizzazione di un nuovo edificio che ospiterà una "casa funeraria", con sala del commiato, cappelle funebri, spazio commerciale, uffici e altri spazi di servizio connessi all'attività, oltre alla realizzazione di spazi esterni a parcheggio privato e di relazione, aree a verde e zone pavimentate.

Nel rispetto del vincolo ambientale sovraordinato - D.M. 12/11/1962 – pubblicato in G.U. 309 del 1962 e D.Lgs 42/2004, derivante dalla presenza dell'acquedotto Mediceo, è stata presentata una proposta progettuale che prevedesse nell'area ricadente all'interno del suddetto vincolo, soltanto la realizzazione della viabilità di accesso al lotto e superfici a verde alberato che è stata oggetto di rilascio di Autorizzazione Paesaggistica AP_6 del 19/02/2026.

Il progetto prevedeva anche la realizzazione di una nuova recinzione lungo via Dei Condotti, costituita da muretto basso e soprastante ringhiera a disegno semplice e andamento verticale, che consente la permeabilità visiva dall'interno del lotto verso l'acquedotto Mediceo, mentre lateralmente e posteriormente il lotto sarà delimitato con rete metallica.

Il verde all'interno del terreno recintato sarà caratterizzato fondamentalmente da essenze autoctone, disposte in modo armonioso e rispettoso delle visuali ambientali. L'intervento nel suo

complesso prevede nella zona adiacente la via dei Condotti una fascia di terreno sistemato a verde e viabilità di accesso.

3- DESCRIZIONE GENERALE DEL PROGETTO

Sub Comparto 20 A

Per quanto riguarda il sub comparto 20 A, è prevista la completa demolizione dell'edificio esistente e la realizzazione di un nuovo edificio, in posizione diversa e più arretrata rispetto alla via dei Condotti, con superficie utile lorda inferiore rispetto a quanto potenzialmente realizzabile in applicazione dei parametri previsti nella Scheda Norma.

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.

L'immobile avrà una struttura in c.a., con tamponamenti in blocchi di laterizio, che per la maggior parte della volumetria saranno intonacati e verniciati di colore tenue e di tonalità calda (colore della calce naturale), mentre la sala del commiato sarà rivestita esternamente con mattoni di laterizio naturali che richiamano la materia dei condotti Medicei e che complessivamente si armonizzerà con l'ambiente circostante.

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

Pisa, 03/2026

Il tecnico

Arch. Rino Pagni

