



COMUNE DI
SAN GIULIANO TERME

PIANO DI RECUPERO COMPARTO 20 SUB A PER LA
REALIZZAZIONE DELLA "CASA DEL RICORDO" - SISTEMA
AMBIENTALE - C/O VIA DEI CONDOTTI Loc. GHEZZANO - SAN
GIULIANO TERME (PI)
VARIANTE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

PROPRIETÀ

CO.GE.MA. srl

PROGETTO URBANISTICO E ARCHITETTONICO

PTA

PAGNI TOLAINI ARCHITETTURA
Via G. Carducci, 13 - Loc. La Fontina
San Giuliano Terme (PI) - 56017
050.970913 - studiopta@yahoo.it
www.ptaarchitettura.it

PROGETTISTI

Arch. Rino Pagni | Arch. Alessandro Tolaini

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Ing. Rachele Gaddini

Dott.ssa in Architettura Laura Romano

IMPIANTI TECNOLOGICI E TERMOMECCANICI

STUDIO TECNICO C/O STRINGA SRL
Località Carraia, 1 - San Giuliano Terme (PI) - 56017
tel. 050.982197 fax 050.3181602
email: claudiodebenedetto@gmail.com

PROGETTISTA

Ing. Claudio De Benedetto

IMPIANTO ELETTRICO E ILLUMINAZIONE PUBBLICA

EPI S.R.L.
Via di Tegulaisa, 3/C - Pisa - 56212
tel. 050.982197 fax 050.3181602
email: episrl@episrl.com - marco.fedeli2@tin.it



PROGETTISTA

Per. Ind. Marco Fedeli

GEOLOGIA

ASS. PROF. LE STUDIO GAIA
Via Lenin, 132/Q - Loc. San Martino Ulmiano
San Giuliano Terme (PI) - 56017
tel. / fax 050.9810582
email: l.bargagna@studiogaia.net



PROGETTISTA

Dott. Geol. Luca Bargagna

OGGETTO

STATO ATTUALE

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

SCHEDA NORMA

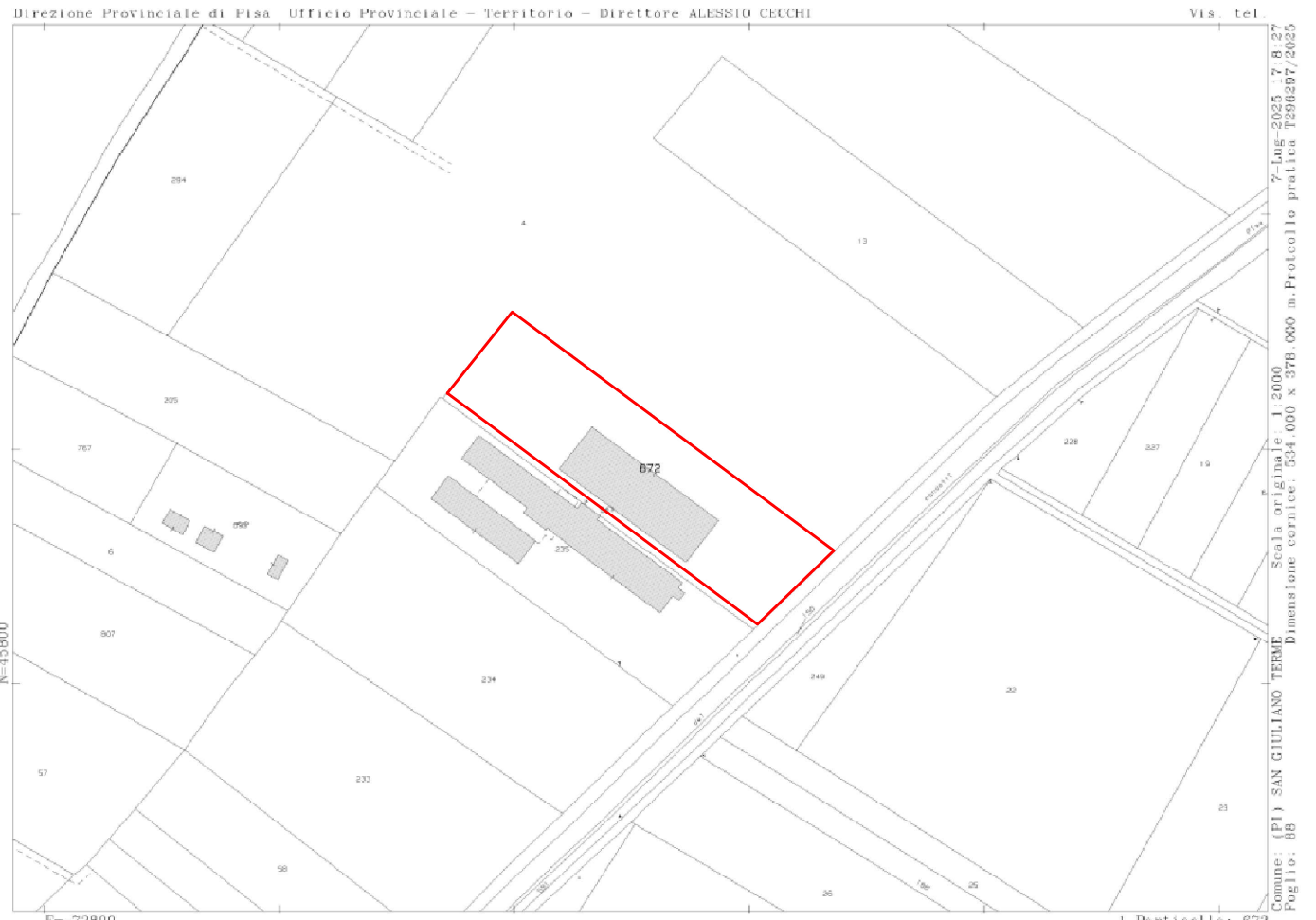
ESTRATTO POC

ESTRATTO CARTA DEI VINCOLI

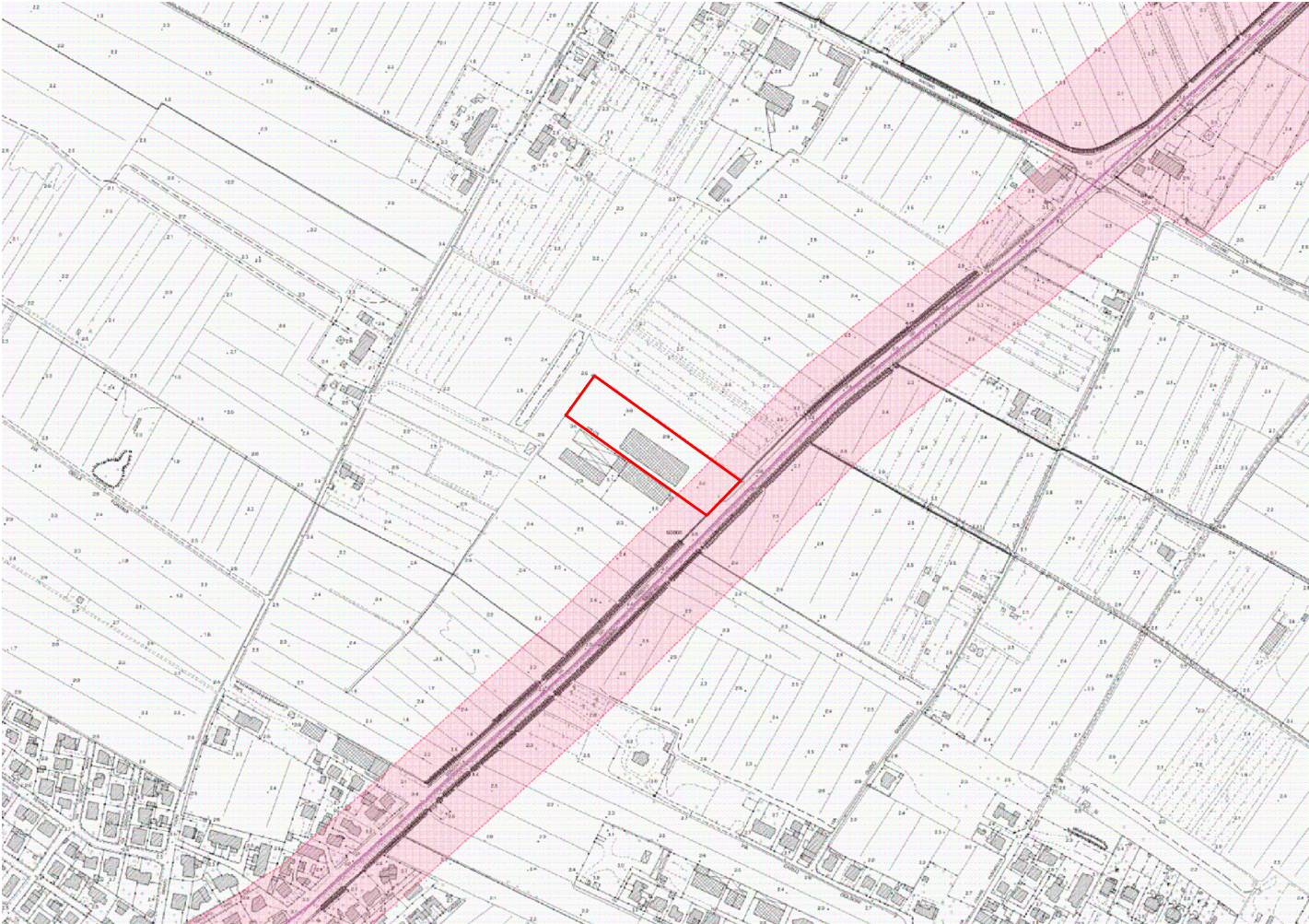
ESTRATTO GOOGLE MAPS

DATA SCALA TAV.

03/2026 fuori scala 01



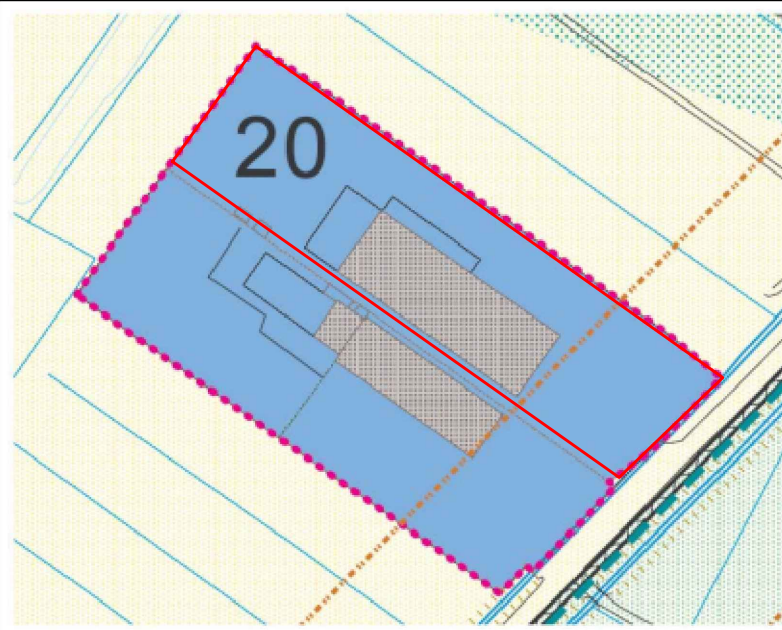
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



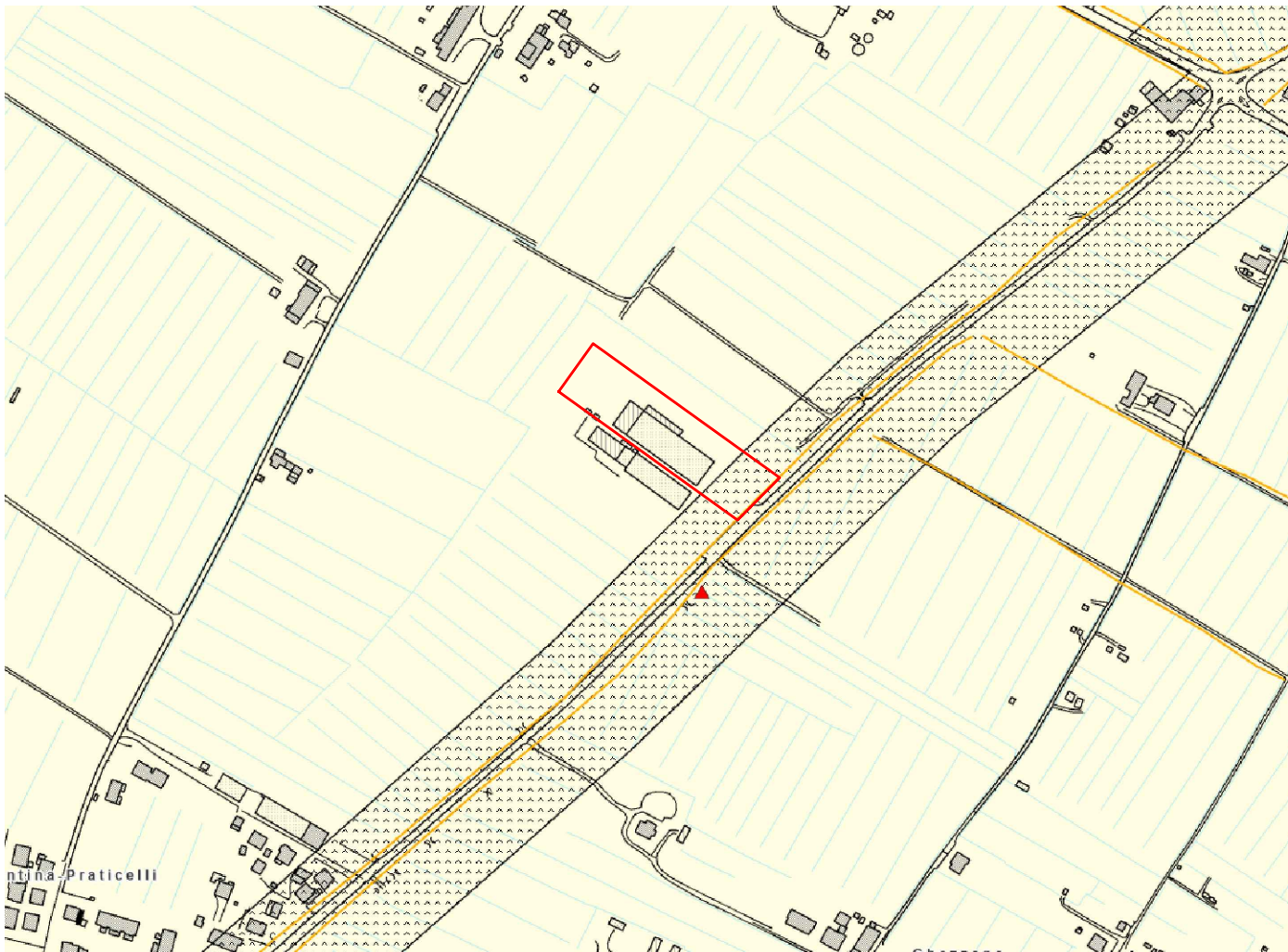
ESTRATTO CARTA DEI VINCOLI

SISTEMA AMBIENTALE		SCHEDA NORMA del comparto n. 20	
Loc. Ghezzano		Variata con delibera C.C. n° 127 del 30.12.2010	
1. Destinazione urbanistica del comparto	F4 (Servizi ed attrezzature di interesse generale a carattere privato)		
2. Strumento di attuazione	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata		
3. Parametri urbanistici	Superficie dell'area: m² 15298	Volume esistente: m³ 11495	
4. Funzioni ammesse	Attrezzature sportive e ricreative, centro salute, spazi espositivi per attività culturali e/o artigianali di pregio, servizi collegati all'università, attività ricettive, direzionale, comunque collegato all'attività principale.		
5. Interventi ammessi	Sono consentiti 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 turistico ed ambientale. E' ammessa una altezza massima di 6 m.		
6. Standard urbanistici	Dovranno essere realizzati spazi a parcheggio in funzione della massima utenza potenziale delle attrezzature e dei servizi previsti, e comunque in misura non inferiore al 20% dell'area, eventualmente inerbiti o opportunamente sistemati a verde. Almeno il 60% della superficie complessiva dovrà essere sistemata a verde.		
7. Condizioni alla trasformazione	Artt. 42, 43, 44, 46 delle N.T.A. L'intervento è condizionato al trasferimento dell'attività commerciale "Mercatino Ascianese" nel comparto 3PP Sub 1 dell'UTOE 33 La Fontina. Specifiche misure di mitigazione recepite nel documento di sintesi della valutazione integrata.		
8. Vincoli sovraordinati	L. 1497/39 - Protezione delle bellezze naturali.		
9. Orientamenti per la formazione del Piano Attuativo	Il Piano di Recupero dovrà essere esteso all'intera area di comparto. In sede di formazione del PdR potranno essere individuati subcomparti attuabili separatamente purché all'interno di un progetto unitario. Il progetto di recupero dovrà riguardare, oltre alle strutture edilizie, la corretta organizzazione degli spazi attrezzati e la sistemazione degli spazi a verde, ricercando un disegno unitario con alberature d'alto fusto, siepi ed altre sistemazioni con funzione di protezione rispetto alla viabilità e filtro visivo verso il territorio agricolo. Particolare attenzione dovrà essere rivolta all'inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico, soprattutto in riferimento al vicino acquedotto storico.		

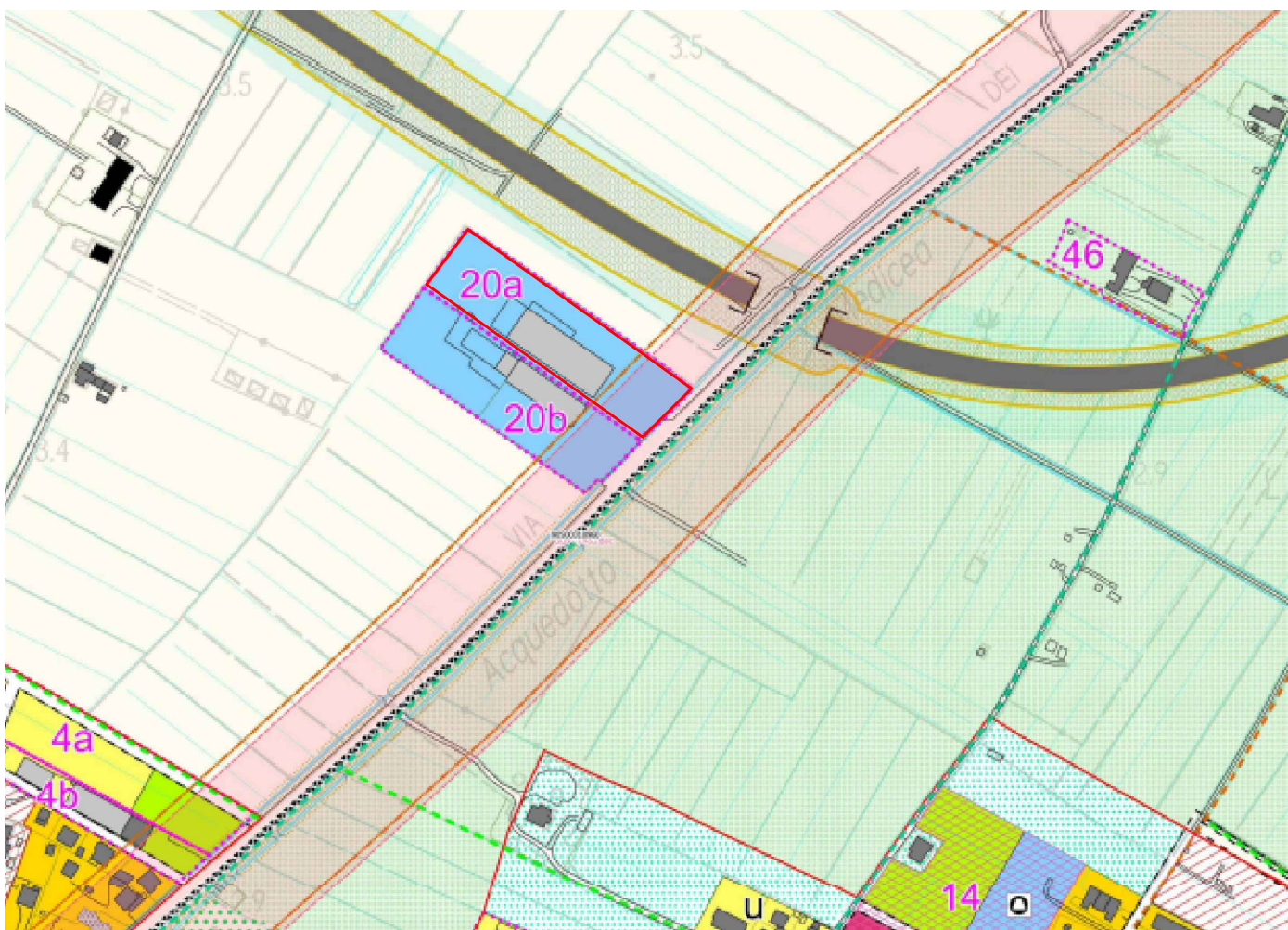
10. Estratto cartografico del R.U.



SCHEDA NORMA



ESTRATTO PRG



ESTRATTO POC



ESTRATTO GOOGLE MAPS