COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

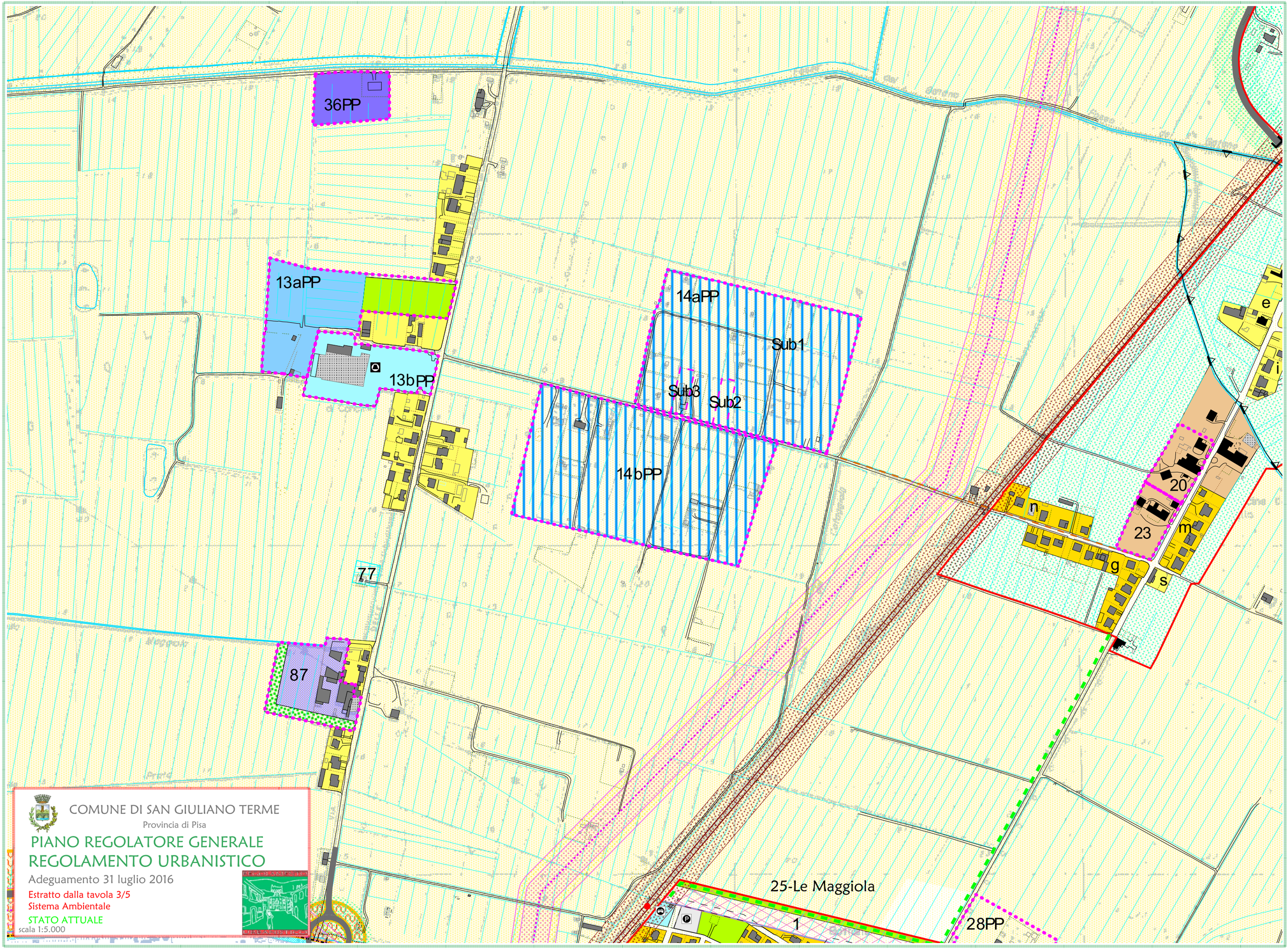
Settore N. 2 – Settore tecnico, assetto del territorio e opere pubbliche

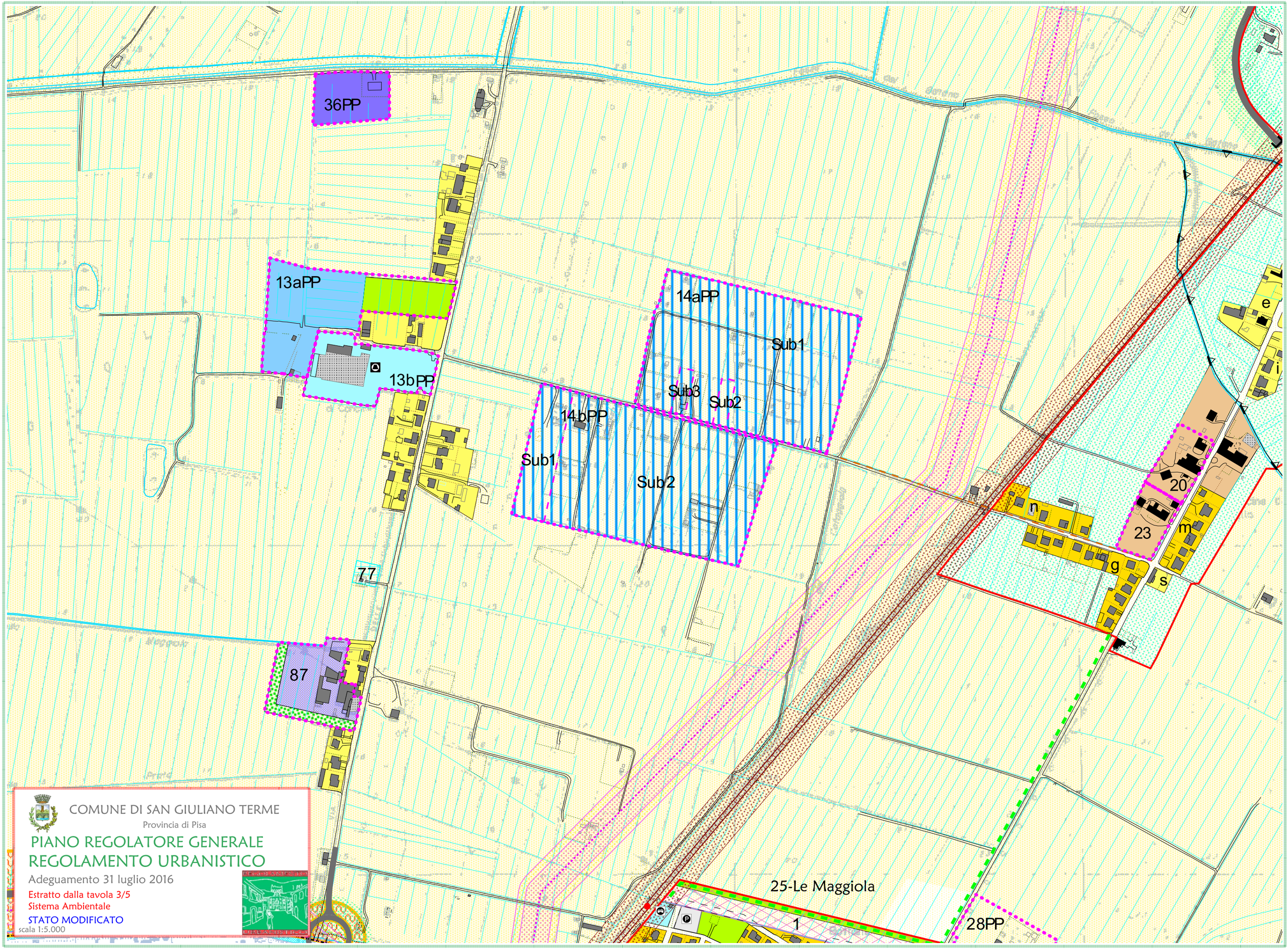
Servizio Urbanistica

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER INDIVIDUAZIONE DI SUBCOMPARTO FUNZIONALE SUB1 – COMPARTO 14PP SISTEMA AMBIENTALE – LOCALITA' LE PRATA.

Allegato B – Elaborati grafici contenenti Estratto RU, Scheda Norma, Stato Attuale e Modificato

Responsabile del procedimento
Arch. Monica Luperi


36PP
13aPP
13bPP
14aPP
Sub1
Sub3
Sub2
14bPP
77
87
20
23
n
m
g
s
e
i
25-Le Maggiola
1
28PP
COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
Provincia di Pisa
PIANO REGOLATORE GENERALE
REGOLAMENTO URBANISTICO
Adeguamento 31 luglio 2016
Estratto dalla tavola 3/5
Sistema Ambientale
STATO ATTUALE
scala 1:5.000


36PP
13aPP
13bPP
14aPP
Sub1
Sub3
Sub2
14bPP
Sub1
Sub2
77
87
20
23
n
g
s
m
e
i
25-Le Maggiola
1
28PP
COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
Provincia di Pisa
PIANO REGOLATORE GENERALE
REGOLAMENTO URBANISTICO
Adeguamento 31 luglio 2016
Estratto dalla tavola 3/5
Sistema Ambientale
STATO MODIFICATO
scala 1:5.000

LAdeguamento al 31 luglio 2016

SISTEMA AMBIENTALE

Zone agricole interne alle UTOE (E6)

Subsistema della pianura (art. 26)

Zone agricole ordinarie (E1)

Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati (E2)

Zone agricole speciali (E3)

Zone agricole di interesse paesaggistico (E4)

Subsistema del monte (art. 26)

Zone agricole di interesse paesaggistico (E5)

SISTEMA INSEDIATIVO

Limite delle UTOE

Edificato storico (fino al 1924-28)

Edificato di recente formazione

Zone di Recupero

12PP Zone soggette a Piani Particolareggiati

Sub3 linee di divisione in sub-comparti

PU Zone soggette a Progetti Unitari

Aree multifunzionali

Aree da bonificare

Verde privato

Sistema insediativo (art. 17 comma 4)

Zona a stralcio

Area sottoposta a concessione convenzionata (oss. n. 7 appr. con Del.CC n. 41/06)

Nuclei storici consolidati (Zone A) - (art. 18)

A - Agglomerati urbani di carattere storico

Aggregazioni edilizie di formazione recente (Zone B) - (art. 19)

B1 - Zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale.

B2 - Zone urbanizzate prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie unitarie di formazione recente ed impianto riconducibile al modello di isolato.

B3 - Zone parzialmente urbanizzate, caratterizzate da tessuto edilizio scarsamente funzionale o incompleto.

Nuovi insediamenti residenziali (Zone C) - (art. 20)

C1 - Zone già individuate come "Zone C" dal precedente Piano Regolatore

C1 - Zone Peep già individuate dal precedente Piano Regolatore

C2 - Zone di espansione

C3 - Zone PEEP (Del. C.C. n° 63 del 30/06/2000 Del. C.C. n° 127 del 28/11/2003)

C4 - comparto n° 5 - UTOE n° 18, approvato con Deliberazione C.C. n° 12 del 6 marzo 2007

Insediamenti produttivi di beni e servizi (Zone D) - (art. 21)

D1 - Zone produttive sature di riqualificazione

D2 - Zone produttive parzialmente edificate

D3 - Zone produttive di nuova realizzazione a destinazione mista residenziale/artigianale collegate agli insediamenti urbani

D4 - Zone produttive di riqualificazione e nuova realizzazione autonoma rispetto agli insediamenti urbani

Comparti a destinazione mista (art. 22)

SISTEMA FUNZIONALE

Infrastrutture viarie (art. 25)

ESISTENTI DI PROGETTO

Strade urbane

Strade extraurbane

Autostrade

Viabilità sottoposta ad approfondimenti progettuali

Percorsi pedonali e ciclabili

Linee ferroviarie

Parcheggi

Verde e Parcheggi

Piazze

Stazioni della metropolitana

Rotatorie

Sottopassi

Nodi della viabilità

Impianti di distribuzione carburanti

Servizi ed attrezzature di interesse generale (Zone F) - (art. 24)

F1 - Aree destinate a verde pubblico attrezzato

F2 - Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata

F3 - Aree per servizi pubblici di interesse generale (strutture scolastiche, attrezzature amministrative, culturali, socio-sanitarie)

F4 - Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato

F5 - Infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale

F6 - Parchi ed ambiti di riqualificazione ambientale

F7 - Opere di Mitigazione

ESISTENTI DI PROGETTO

Servizi di interesse generale

Asilo nido, scuola materna

Scuola elementare, scuola media

Centro socio-sanitario

Circolo ricreativo

Centro religioso

Servizi di interesse generale a prevalente carattere privato

Struttura ricettiva

Campeggio

Area sportiva

Museo

Verde pubblico attrezzato

Impianti di telecomunicazione

DA RISANARE DA RILOCALIZZARE

Impianti di telecomunicazione

INVARIANTI STRUTTURALI E ZONE DI TUTELA

Invarianti strutturali - (art. 35)

Edilizia religiosa (c.f.r. Piano Strutturale)

Edilizia militare (c.f.r. Piano Strutturale)

Grotte (c.f.r. Piano Strutturale)

Ville (c.f.r. Piano delle Ville)

Tracce di centuriazione (c.f.r. Piano Strutturale)

Viabilità storica (S.S. n°12) (c.f.r. Piano Strutturale)

Acquedotti storici fuori terra (c.f.r. Piano Strutturale)

Acquedotti storici interrati

Paleoalvei_ru (c.f.r. Piano Strutturale)

Fiumi e torrenti (c.f.r. Piano Strutturale)

Corridoi ambientali (c.f.r. Piano Strutturale)

Zona di salvaguardia idraulica (art. 48.bis)

Zona di salvaguardia idraulica

Aree di rispetto e vincolo - (art. 36)

Fasce di rispetto della costa (D.Lgs. 42/2004)

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (D.Lgs.42/2004)

Aree boscate (D.Lgs. 42/2004)

Aree archeologiche (D.Lgs. 42/2004)

Vincolo idrogeologico e forestale (ex R.D. 3267/1923)

Protezione delle bellezze naturali (D.Lgs. 42/2004)

Ente-Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli (L.R. 61/79)

Aree di rispetto di pozzi e sorgenti (D.P.R. 236/88)

Aree di protezione di pozzi e sorgenti (D.P.R. 236/88)

Aree di rispetto cimiteriale (R.D. 1265/34; D.P.R. 285/90)

Aree di rispetto dei depuratori

Fasce di rispetto della viabilità (D.L. 285/92)

Fasce di rispetto delle ferrovie (D.P.R. 753/80)

Elettrodotti e fasce di rispetto
Ministeriale: 3 µT (art. 4 D.P.C.M. 8/7/2003)
Cautelativa: 0,4 µT (P.T.C. Doc.Q.C.3)

Aree Naturali Protette di Interesse Locale [A.N.P.I.L.] (L.R. 49/95)

Aree di protezione "a" (D.C.R. 296/88)

Aree di protezione "b,c,d" (D.C.R. 296/88)

Golena del Fiume (c.f.r. Piano Strutturale)

Boschi percorsi da fuoco (L.R. n.39/2000)

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

Settore II - Settore tecnico, assetto del territorio ed opere pubbliche
Servizio Urbanistica

PIANO REGOLATORE GENERALE
REGOLAMENTO URBANISTICO

LEGENDA

Adeguamento al 31 luglio 2016

SISTEMA AMBIENTALE **Loc. Le Prata**	**SCHEDA NORMA del comparto n. 14 a-b** Approvazione con delibera C.C. n° 79 del 29.10..2001 Approvazione con delibera C.C. n° 60 del 25.07.2012 STATO ATTUALE		
1. Destinazione urbanistica del comparto	Area speciale per attrezzature di interesse generale		
2. Strumento di attuazione	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata convenzionata attuabile per lotti funzionali.		
3. Parametri urbanistici	Superficie dell'area: m^2 64823 (14a) m^2 72331 (14b)	Volume esistente: m^3 920 (14b)	Sc = 20% H. max = m 3,50
4. Funzioni ammesse	Area multifunzione di servizio alla Protezione Civile, per spettacoli viaggianti ed attività di interesse generale. E' ammessa la compatibilità delle attività artigianali esistenti, limitatamente al permanere dell'attività in atto.		
5. Interventi ammessi	E' ammessa la realizzazione di un'area multifunzionale attrezzata dotata di opere di urbanizzazione primaria (acqua, energia, smaltimento liquami), nonché delle strutture necessarie all'esercizio delle attività in oggetto. Il comparto 14aPP può essere articolato in tre subcomparti aventi le seguenti caratteristiche e prescrizioni: - Sub.1: per gli edifici legittimamente esistenti all'interno dell'area è ammessa la riconversione funzionale a destinazioni collegate all'attività della Protezione Civile, con un aumento volumetrico massimo del 20 % rispetto al volume esistente. Per gli edifici che mantengono la funzione residenziale sono ammessi unicamente interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia D2. Per le attività legittimamente in atto nell'area diverse dalle attrezzature di interesse generale non sono ammessi ampliamenti o cambiamenti di destinazione d'uso. - Sub. 2: è ammessa inoltre la realizzazione di strutture e tettoie in legno di servizio all'attività dei fiaccherai (ricovero cavalli e vetture, ecc.) attuabili mediante concessione diretta. - Sub.3: gli interventi di riqualificazione e ampliamento sono subordinati alla formazione di un apposito P.d.R. che verifichi gli standard di legge e la compatibilità ambientale dell'intervento proposto. Il comparto 14bPP può essere articolato in subcomparti funzionali da individuare in sede di formazione del Piano Particolareggiato con il quale è ammesso un incremento della SUL pari al 30% della SUL esistente relativa alle attività legittimamente in atto.		
6. Standard urbanistici	Per il comparto 14aPP dovranno essere previsti spazi a parcheggio in misura adeguata alla potenziale utenza delle attività previste, ed in ogni caso in misura non inferiore al 10 % dell'area. Per il comparto 14bPP dovranno essere previsti spazi a parcheggio in misura adeguata alla potenziale utenza delle attività previste, ed in ogni caso in misura non inferiore al 30 % dell'area.		
7. Condizioni alla trasformazione	- Capo II NTA – Condizioni alla trasformazione		
8. Vincoli sovraordinati			
9. Orientamenti per la formazione del Piano Attuativo	L'area compresa nel comparto dovrà essere oggetto di un Piano Particolareggiato unitario. L'Amministrazione Comunale potrà eventualmente articolare il progetto in più lotti attuativi, purché funzionalmente collegati. Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere le modalità di gestione ed utilizzo dell'area da parte dei soggetti interessati, anche attraverso un eventuale specifico convenzionamento con soggetti privati. Contestualmente alla realizzazione dell'area attrezzata si dovrà procedere alla riqualificazione ambientale dell'area attraverso una		

	sistemazione unitaria, con alberature di alto fusto, siepi ed altre sistemazioni a verde con funzione di protezione rispetto alla viabilità di scorrimento e filtro verso il territorio agricolo. Dovranno inoltre essere garantite adeguate condizioni di accessibilità dell'area, predisponendo idonei spazi di manovra e parcheggio interni al comparto.
10. Estratto cartografico del R.U.	

SISTEMA AMBIENTALE **Loc. Le Prata**	**SCHEDA NORMA del comparto n. 14 a-b** Approvazione con delibera C.C. n° 79 del 29.10..2001 Approvazione con delibera C.C. n° 60 del 25.07.2012 STATO MODIFICATO		
1. Destinazione urbanistica del comparto	Area speciale per attrezzature di interesse generale		
2. Strumento di attuazione	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata convenzionata attuabile per lotti funzionali.		
3. Parametri urbanistici	Superficie dell'area: m^2 64823 (14a) m^2 72331 (14b)	Volume esistente: m^3 920 (14b)	Sc = 20% H. max = m 3,50
4. Funzioni ammesse	Area multifunzione di servizio alla Protezione Civile, per spettacoli viaggianti ed attività di interesse generale. E' ammessa la compatibilità delle attività artigianali esistenti, limitatamente al permanere dell'attività in atto.		
5. Interventi ammessi	E' ammessa la realizzazione di un'area multifunzionale attrezzata dotata di opere di urbanizzazione primaria (acqua, energia, smaltimento liquami), nonché delle strutture necessarie all'esercizio delle attività in oggetto. Il comparto 14aPP può essere articolato in tre subcomparti aventi le seguenti caratteristiche e prescrizioni: - Sub.1: per gli edifici legittimamente esistenti all'interno dell'area è ammessa la riconversione funzionale a destinazioni collegate all'attività della Protezione Civile, con un aumento volumetrico massimo del 20 % rispetto al volume esistente. Per gli edifici che mantengono la funzione residenziale sono ammessi unicamente interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia D2. Per le attività legittimamente in atto nell'area diverse dalle attrezzature di interesse generale non sono ammessi ampliamenti o cambiamenti di destinazione d'uso. - Sub. 2: è ammessa inoltre la realizzazione di strutture e tettoie in legno di servizio all'attività dei fiaccherai (ricovero cavalli e vetture, ecc.) attuabili mediante concessione diretta. - Sub.3: gli interventi di riqualificazione e ampliamento sono subordinati alla formazione di un apposito P.d.R. che verifichi gli standard di legge e la compatibilità ambientale dell'intervento proposto. Il comparto 14bPP può essere articolato in subcomparti funzionali da individuare in sede di formazione del Piano Particolareggiato con il quale è ammesso un incremento della SUL pari al 30% della SUL esistente relativa alle attività legittimamente in atto. - Sub.1: è ammessa la demolizione e la ricostruzione dell'edificio esistente con incremento della SUL pari al 30% per l'attività artigianale legittimamente in atto, attraverso un permesso di costruire convenzionato che verifichi gli standard urbanistici del 10% del subcomparto stesso. - Sub.2: può essere articolato in subcomparti funzionali da individuare in sede di formazione del Piano Particolareggiato con il quale è ammesso un incremento della SUL pari al 30% della SUL esistente relativa alle attività legittimamente in atto.		
6. Standard urbanistici	Per il comparto 14aPP dovranno essere previsti spazi a parcheggio in misura adeguata alla potenziale utenza delle attività previste, ed in ogni caso in misura non inferiore al 10 % dell'area. Per il comparto 14bPP dovranno essere previsti spazi a parcheggio in misura adeguata alla potenziale utenza delle attività previste, ed in ogni caso in misura non inferiore al 30 % dell'area.		
7. Condizioni alla trasformazione	- Capo II NTA – Condizioni alla trasformazione		
8. Vincoli sovraordinati			

9. Orientamenti per la formazione del Piano Attuativo	L'area compresa nel comparto dovrà essere oggetto di un Piano Particolareggiato unitario. L'Amministrazione Comunale potrà eventualmente articolare il progetto in più lotti attuativi, purché funzionalmente collegati. Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere le modalità di gestione ed utilizzo dell'area da parte dei soggetti interessati, anche attraverso un eventuale specifico convenzionamento con soggetti privati. Contestualmente alla realizzazione dell'area attrezzata si dovrà procedere alla riqualificazione ambientale dell'area attraverso una sistemazione unitaria, con alberature di alto fusto, siepi ed altre sistemazioni a verde con funzione di protezione rispetto alla viabilità di scorrimento e filtro verso il territorio agricolo. Dovranno inoltre essere garantite adeguate condizioni di accessibilità dell'area, predisponendo idonei spazi di manovra e parcheggio interni al comparto.
10. Estratto cartografico del R.U.	