



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

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

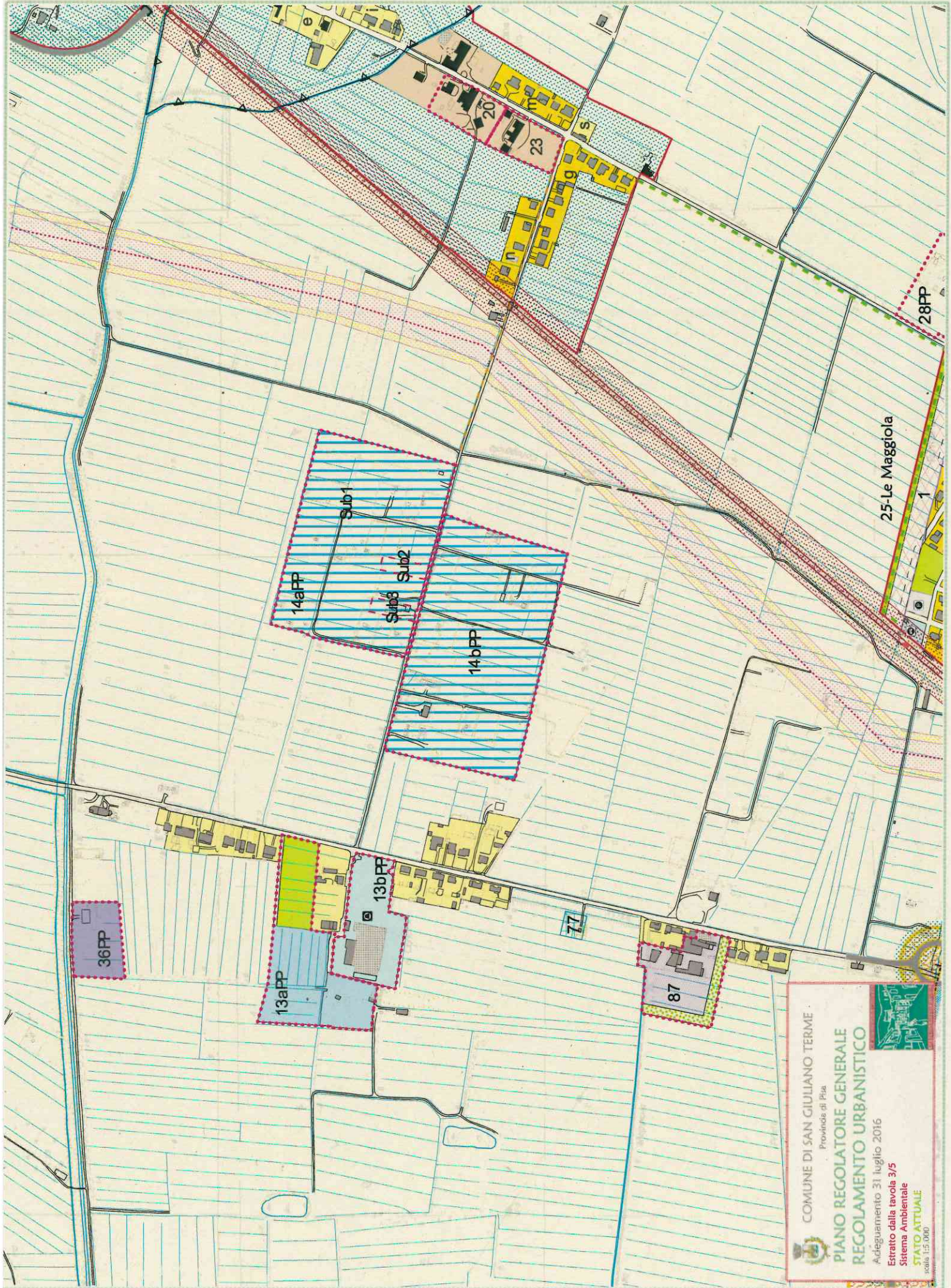
VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER INDIVIDUAZIONE DI SUBCOMPARTO FUNZIONALE SUB1 - COMPARTO 14PP SISTEMA AMBIENTALE - LOCALITA' LE PRATA.

COME DERIVATA DAL "PROCEDIMENTO DI RICOGNIZIONE AI SENSI DELL'ART 55 LR 1/2005 -
APPLICAZIONE ART 105 LR 65/2016 AREE NON PIANIFICATE"

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



Responsabile del procedimento
Arch. Monica Luperi



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
Provincia di Pisa

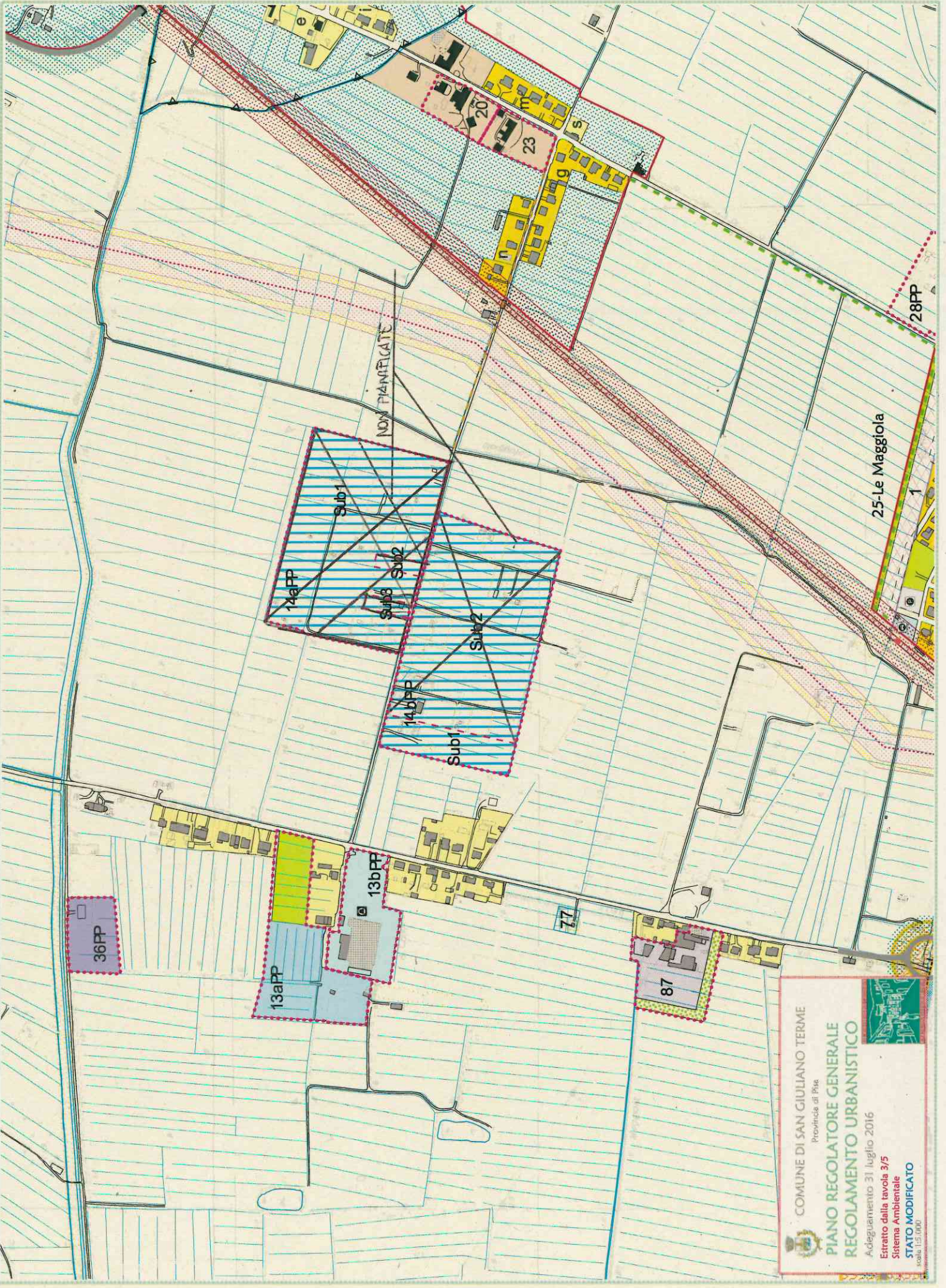
PIANO REGOLATORE GENERALE
REGOLAMENTO URBANISTICO

Adeguamento 31 luglio 2016

Estretto dalla tavola 3/5
Sistema Ambientale

STATO ATTUALE
scala 1:5.000






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 1:25.000

SISTEMA AMBIENTALE

	Zone agricole interne alle UTCE (E6)	
	Sostituzione della pianura (art. 26)	
	Zone agricole ordinarie (E1)	
	Area di famiglia e ambiente (funzione agricola insediata) con gli insediamenti consentiti (E2)	
	Zone agricole speciali (E5)	
	Zone agricole di interesse paesaggistico (E4)	
	Sostituzione del monte (art. 20)	
	Zone agricole di interesse zoogeografico (E5)	
	Limite della UTCE	
	Edificio storico (fino al 1924-26)	
	Edificio di recente formazione	
	Zona di Recupero	
	Zone soggette a Piani Paroicologici	
	Linee di divisione in sub-comparti	
	Zone soggette a Progetti Urbani	
	Area multifunzionale	
	Area da bonificare	
	Verde privato	
	Sistema insediativo (art. 17 comma 4)	
	Zona a striato	
	Area sottoposta a concessione convenzionata (oss. n. 7 art. 7, con Del. CC n. 4/100)	

SISTEMA INSEDIATIVO

	Nuclei storici consentiti (Zone A) - (art. 18)	
	Aggiornamenti urbani di carattere storico	
	Aggregazioni ordinarie di formazione recente (Zone B) - (art. 19)	
	B1 - Zone urbanizzate caratterizzate dalla compattezza di edifici (linee per edifici storici, caratteristiche spaziali ed articolazione e ricchezza di relazioni con la struttura urbana e morfologica)	
	B2 - Zone urbanizzate insediamenti caratterizzati da forme salite urbane di formazione recente ed insediamenti riciclabili o riqualificabili	
	B3 - Zone parzialmente urbanizzate, caratterizzate da tessuto urbano assai frammentato 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 insediamento	
	C3 - Zone PEEP (art. 17 comma 4) (D.L. n. 12 del 12 marzo 2007)	
	C4 - Convezio n° 5 - UTCE n° 18, sopravvissuto con Destinazione C.C. n° 12 del 6 marzo 2007	
	Insediamenti produttivi di beni e servizi (Zone D) - (art. 21)	
	D1 - Zone produttive salite di riqualificazione	
	D2 - Zone produttive per il turismo	
	D3 - Zone produttive di nuova realizzazione a destinazione mista (residenzial-mercantile) con gli insediamenti urban	
	D4 - Zone produttive di riqualificazione e nuova realizzazione a destinazione mista (residenzial-mercantile) con gli insediamenti urban	
	Complessi a destinazione mista (art. 22)	

SISTEMA FUNZIONALE

	Infrastrutture locali (art. 26)	
	Servizi ed attrezzature di interesse generale (Zone F) - (art. 24)	
	Strade nuove	
	Strade esistenti	
	Autostrade	
	Visibilità soluzioni per approvvigionamenti programmati	
	Percorsi pedonali e ciclabili	
	Linee ferroviarie	
	Parcheggi	
	Verde e Parcheggi	
	Piazze	
	Stazioni della metropolitana	
	Rotatorie	
	Sottopassaggi	
	Nodi della viabilità	
	Insediamenti di sviluppo culturale	
	Servizi di interesse generale a prevalente carattere privato (art. 10 bis)	
	Strutture ricreative	
	Campeggio	
	Aree sportive	
	Musei	
	Verde pubblico attrezzato	
	Impianti di telecomunicazione	

INVARIANTI STRUTTURALI E ZONE DI TUTELA

	Aree di rispetto a vincolo - (art. 38)	
	Edifici religiosi (c.f.r. Piano Strutturale)	
	Edifici militari (c.f.r. Piano Strutturale)	
	Gruppi (c.f.r. Piano Strutturale)	
	Ville (c.f.r. Piano delle Ville)	
	Tracce di urbanizzazione (c.f.r. Piano Strutturale)	
	Località storiche (S.S. n° 12) (c.f.r. Piano Strutturale)	
	Acquedotti storici (con terra) (c.f.r. Piano Strutturale)	
	Acquedotti storici in verde	
	Paleocastelli (c.f.r. Piano Strutturale)	
	Piani e terreni (c.f.r. Piano Strutturale)	
	Centri urbani (c.f.r. Piano Strutturale)	
	Zone di salvaguardia idraulica (art. 10 bis)	
	Fasce di rispetto delle ferrovie (D.P.R. 753/64)	
	Fasce di rispetto delle viabilità (D.L. 265/92)	
	Fasce di rispetto delle ferrovie (D.P.R. 753/64)	
	Elettrodotto e fasce di rispetto (Ministero 3/97 (art. 4 D.P.C.M. 07/2003) Cassellina 0/01 (P.T.C. Doc. C.C.))	
	Aree Naturali Protette di Interesse Locale (A.N.P.L.) (L.R. 49/95)	
	Aree di protezione "a" (D.C.F. 29/85)	
	Aree di protezione "b" (D.C.F. 29/85)	
	Colata del Fiume (c.f.r. Piano Strutturale)	
	Bacini percorsi di lusso (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**

LEGGENDA

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: <ul style="list-style-type: none"> - 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		SCHEMA NORMA del comparto n. 14 a-b		
Loc. Le Prata		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	<p>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.</p> <p>Il comparto 14aPP può essere articolato in tre subcomparti aventi le seguenti caratteristiche e prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>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.</p> <p>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.</p>			
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.

