



# **Comune di San Giuliano Terme**

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO 45PP SA PER INDIVIDUAZIONE SUB COMPARTO FUNZIONALE – MODIFICA SCHEDA NORMA - PIANO PARTICOLAREGGIATO E OPERE CORRELATE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE – ADOZIONE .**

## **ALLEGATO B**

- Estratto cartografico Regolamento Urbanistico :
- Tav 5/5 scala 1:5000 stato attuale /stato modificato
- Scheda Norma n° 45 S.A stato attuale / stato modificato

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

**Servizio 2.1 Urbanistica**

### 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
- Edificio storico (fino al 1924-28)
- Edificio di recente formazione
- Zone di Recupero
- Zone soggette a Piani Particolareggiati
- linee di divisione in sub-comparti
- 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" del 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

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

- D1 - Zone produttive saturate 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)

### 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

### SISTEMA FUNZIONALE

#### 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
- Impianti di telecomunicazione (DA RISANARE)
- Impianti di telecomunicazione (DA RILOCALIZZARE)

### 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
- Paleovalvei (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)

#### 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) Cauteletiva: 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

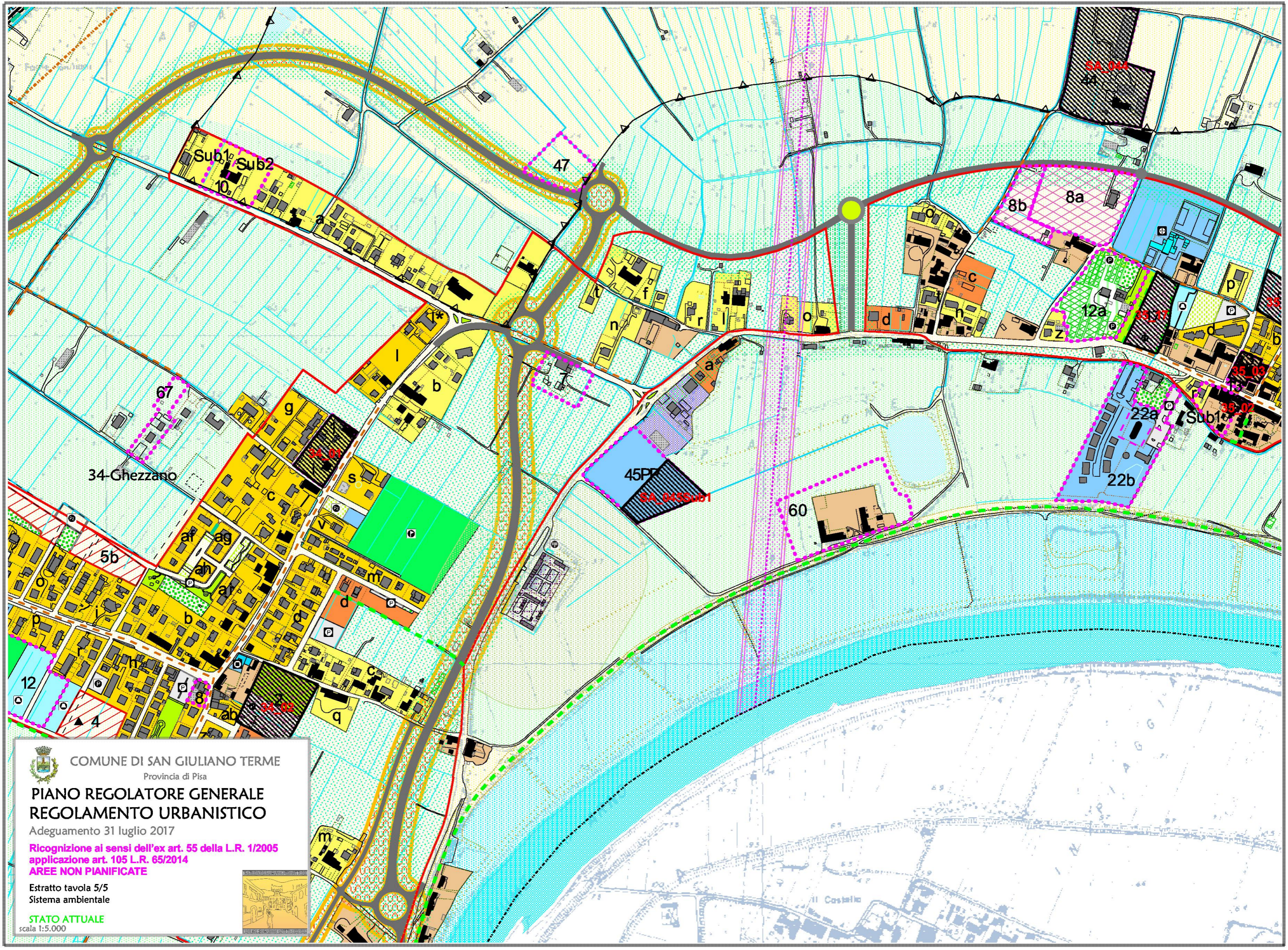
**Ricognizione ai sensi dell'ex art. 55 della L.R. 1/2005  
 applicazione art. 105 L.R. 65/2014**

**AREE NON PIANIFICATE**

# LEGENDA

Adeguamento al 31 luglio 2017

Area non pianificata art. 105 L.R. n. 65/2014 e s.m.l.



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

# PIANO REGOLATORE GENERALE REGOLAMENTO URBANISTICO

Adeguamento 31 luglio 2017

Ricognizione ai sensi dell'ex art. 55 della L.R. 1/2005

applicazione art. 105 L.R. 65/2014

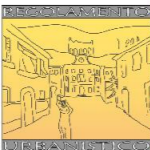
**AREE NON PIANIFICATE**

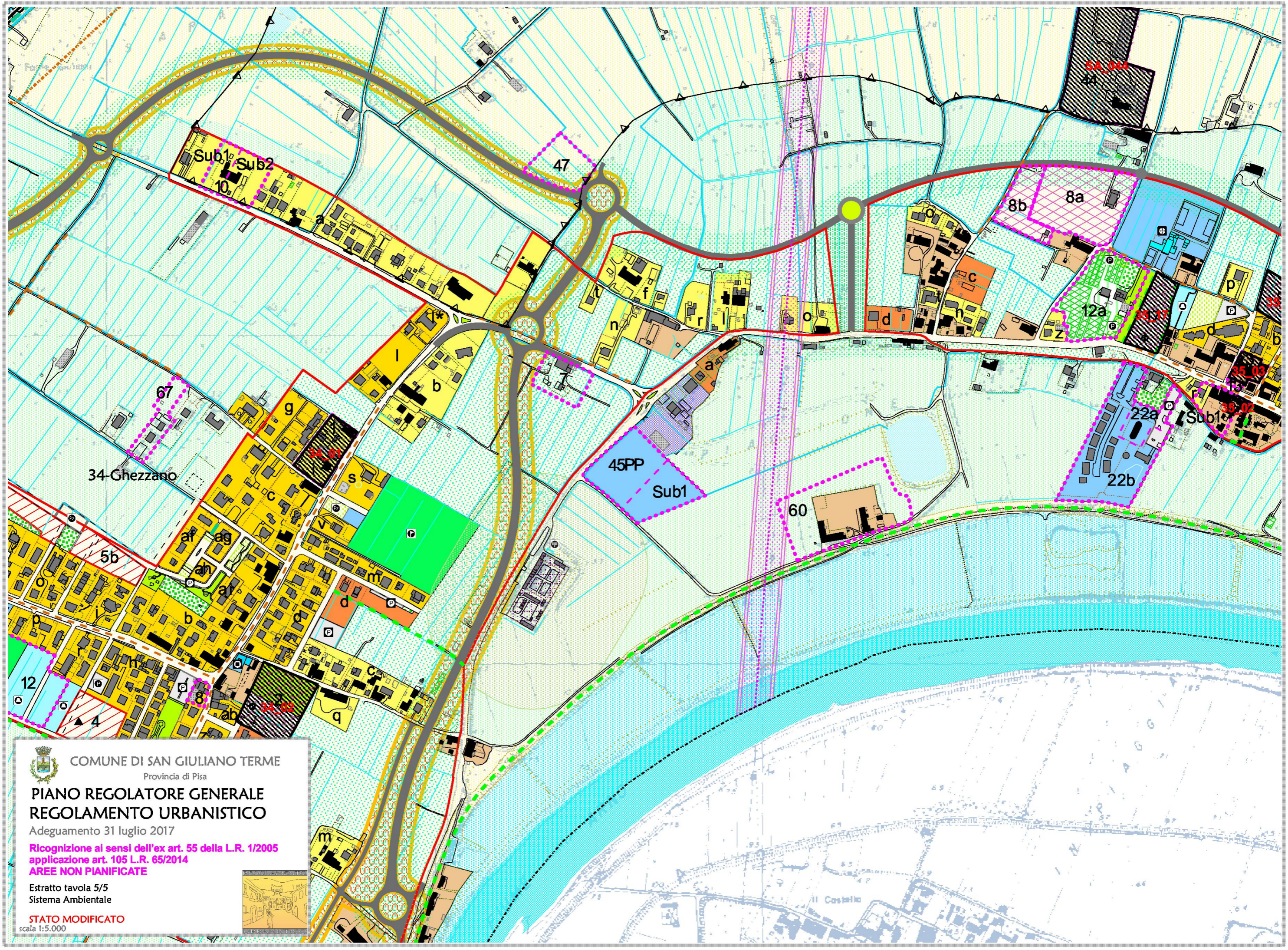
Estratto tavola 5/5

Sistema ambientale

**STATO ATTUALE**

scala 1:5.000





COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

# PIANO REGOLATORE GENERALE REGOLAMENTO URBANISTICO

Adeguamento 31 luglio 2017

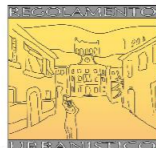
Ricognizione ai sensi dell'ex art. 55 della L.R. 1/2005  
applicazione art. 105 L.R. 65/2014

**AREE NON PIANIFICATE**

Estratto tavola 5/5  
Sistema Ambientale

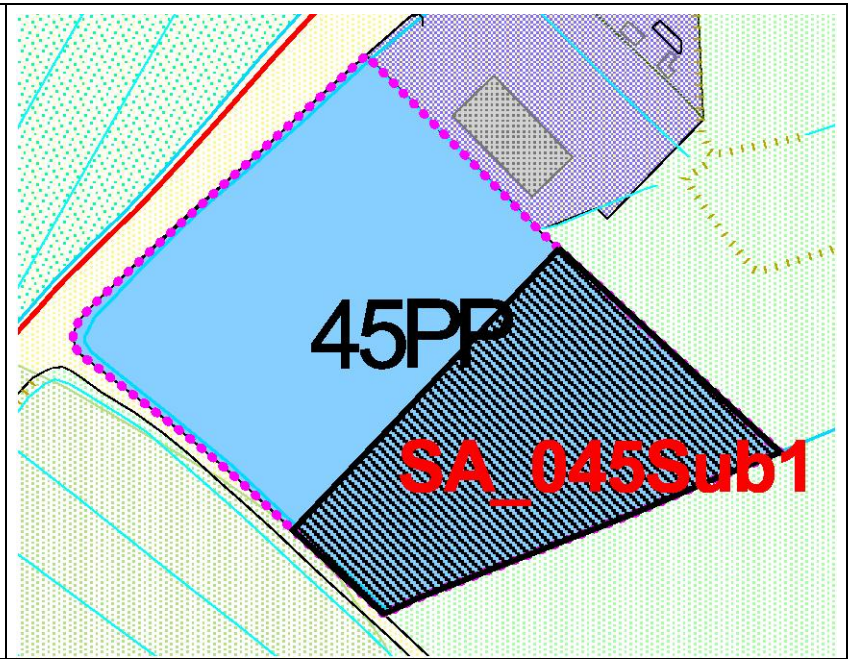
**STATO MODIFICATO**

scala 1:5.000



<b>SISTEMA AMBIENTALE</b> <b>Loc. Ghezzano</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 45</b> P.P. appr. Del. CC. n. 56 del 29/05/2003 Variata con delibera C.C. n° 127 del 30.12.2010
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona F4 - Servizi ed attrezzature di interesse generale a carattere privato.
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa privata
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: m <sup>2</sup> 13.744 Sup. coperta Area totale: m <sup>2</sup> 2.353 di cui: Sup. coperta Area in progetto: m <sup>2</sup> 1.300 Sup. coperta esistente: m <sup>2</sup> 1.053 H max = m 7.00
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Servizi a carattere privato di interesse generale: farmacia e servizi complementari tra cui: ospedale di comunità, sala chirurgica di primo livello, centro di odontostomatologia, ambulatori, alloggio del custode, piscina coperta.
<b>5. Interventi ammessi</b>	<del>E' ammessa la realizzazione di nuovi edifici connessi all'edificato esistente approvato con delibera C.C. n. 56 del 29/05/2003.</del> L'alloggio del custode dovrà avere una superficie massima di m <sup>2</sup> 110.
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale in relazione alle singole destinazioni. Il 50% dell'area dovrà essere destinata comunque a verde di uso pubblico e parcheggi.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	In fase di progettazione si dovrà prevedere: - parcheggi e viabilità interna opportunamente localizzate rispetto alle funzioni; - accorgimenti progettuali per la mitigazione degli effetti ambientali l'introduzione di barriere (anche verdi di spessori molto ampi a piantumazione fitta e fogliame folto). - specifiche misure di mitigazione recepite nel documento di sintesi della valutazione integrata. L'attuazione dell'intervento è subordinata alla messa in sicurezza della viabilità provinciale attraverso la realizzazione della rotatoria tra la via Calcesana e la via di Cisanello.
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	D.Lgs.285/92 Fasce di rispetto della viabilità.
<b>9. Indicazioni e prescrizioni per la formazione del progetto</b>	L'intervento dovrà essere oggetto di una progettazione unitaria. Le nuove strutture dovranno essere integrate funzionalmente ed architettonicamente con il contesto; mantenendo e valorizzando i segni del paesaggio, i convisivi verso il fiume, la conservazione e la costituzione di corridoi ecologici. Attraverso uno specifico studio della viabilità dovranno essere predisposti gerarchicamente gli accessi e i percorsi, in particolare dovrà essere assicurato un accesso/viabilità preferenziale alla sala chirurgica e all'ospedale di comunità. Le aree esterne dovranno avere una sistemazione unitaria a verde con funzione di filtro visivo e acustico; dovranno essere inoltre garantiti idonei percorsi, spazi di manovra e parcheggio. Dovrà essere mantenuta un'ampia fascia di rispetto del fosso quale corridoio ambientale.

10. Estratto cartografico del R.U.



<b>SISTEMA AMBIENTALE Loc. Ghezzano</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 45</b> P.P. appr. Del. CC. n. 56 del 29/05/2003 Variata con delibera C.C. n° 127 del 30.12.2010
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona F4 - Servizi ed attrezzature di interesse generale a carattere privato.
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa privata
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: m <sup>2</sup> 13.744 Sup. coperta Area totale: m <sup>2</sup> 2.353 di cui: Sup. coperta Area in progetto: m <sup>2</sup> 1.300 Sup. coperta esistente: m <sup>2</sup> 1.053 H max = m 7.00
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Servizi a carattere privato di interesse generale: farmacia e servizi complementari tra cui: ospedale di comunità, sala chirurgica di primo livello, centro di odontostomatologia, ambulatori, alloggio del custode, piscina coperta.
<b>5. Interventi ammessi</b>	E' ammessa la realizzazione di nuovi edifici connessi all'edificato esistente approvato con delibera C.C. n. 56 del 29/05/2003. <b>(Sub. 1)</b> L'alloggio del custode dovrà avere una superficie massima di m <sup>2</sup> 110.
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale in relazione alle singole destinazioni. Il 50% dell'area dovrà essere destinata comunque a verde di uso pubblico e parcheggi.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	In fase di progettazione si dovrà prevedere: - parcheggi e viabilità interna opportunamente localizzate rispetto alle funzioni; - accorgimenti progettuali per la mitigazione degli effetti ambientali l'introduzione di barriere <del>(anche verdi di spessori molto ampi a piantumazione fitta e fogliame folto)</del> ; - specifiche misure di mitigazione recepite nel documento di sintesi della valutazione integrata. L'attuazione dell'intervento è subordinata alla messa in sicurezza della viabilità provinciale attraverso la realizzazione della rotatoria tra la via Calcesana e la via di Cisanello.
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	D.Lgs.285/92 Fasce di rispetto della viabilità.
<b>9. Indicazioni e prescrizioni per la formazione del progetto</b>	L'intervento dovrà essere oggetto di una progettazione unitaria. Le nuove strutture dovranno essere integrate funzionalmente ed architettonicamente con il contesto; mantenendo e valorizzando i segni del paesaggio, i convisivi verso il fiume, la conservazione e la costituzione di corridoi ecologici. Attraverso uno specifico studio della viabilità dovranno essere predisposti gerarchicamente gli accessi e i percorsi, in particolare dovrà essere assicurato un accesso/viabilità preferenziale alla sala chirurgica e all'ospedale di comunità. Le aree esterne dovranno avere una sistemazione unitaria a verde con funzione di filtro visivo e acustico; dovranno essere inoltre garantiti idonei percorsi, spazi di manovra e parcheggio. Dovrà essere mantenuta un'ampia fascia di rispetto del fosso quale corridoio ambientale.

*10. Estratto cartografico del R.U.*

