



Comune di San Giuliano Terme

Variante al Regolamento Urbanistico per individuazione di ZONA DI RECUPERO F6 C.4B UTOE 1 San Giuliano Terme e redazione di relativa scheda norma

ALLEGATO B

Estratto cartografico Regolamento Urbanistico vigente sovrapposto dalla "Ricognizione ai sensi dell'ex art. 55 della L.R. 1/2005: applicazione art. 105 L.R. 65/2014 AREE NON PIANIFICATE":

- Tav 3/5 scala 1:5000 stato attuale /stato modificato
- Tav 1/17 scala 1:2000 stato attuale /stato modificato

Nuova Scheda Norma di disciplina Utoe 1 comparto 4b

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 (12PP)
- linee di divisione in sub-comparti (Sub3)
- Zone soggette a Progetti Unitari (PU)
- 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 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)

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
- DA RISANARE** Impianti di telecomunicazione
- 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
- 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

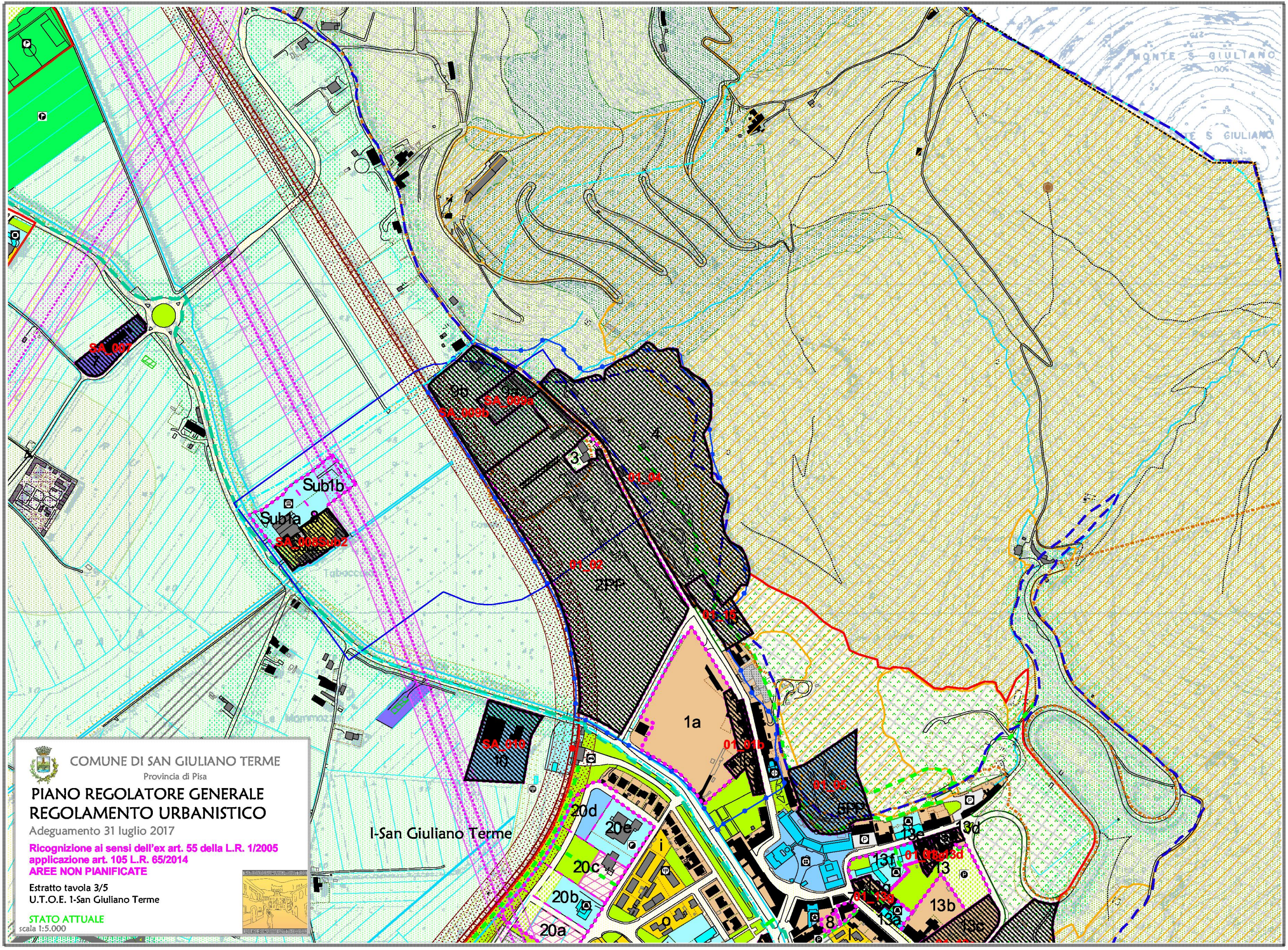
**Ricognizione ai sensi dell'ex art. 55 della L.R. 1/2005
 applicazione art. 105 L.R. 65/2014**

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

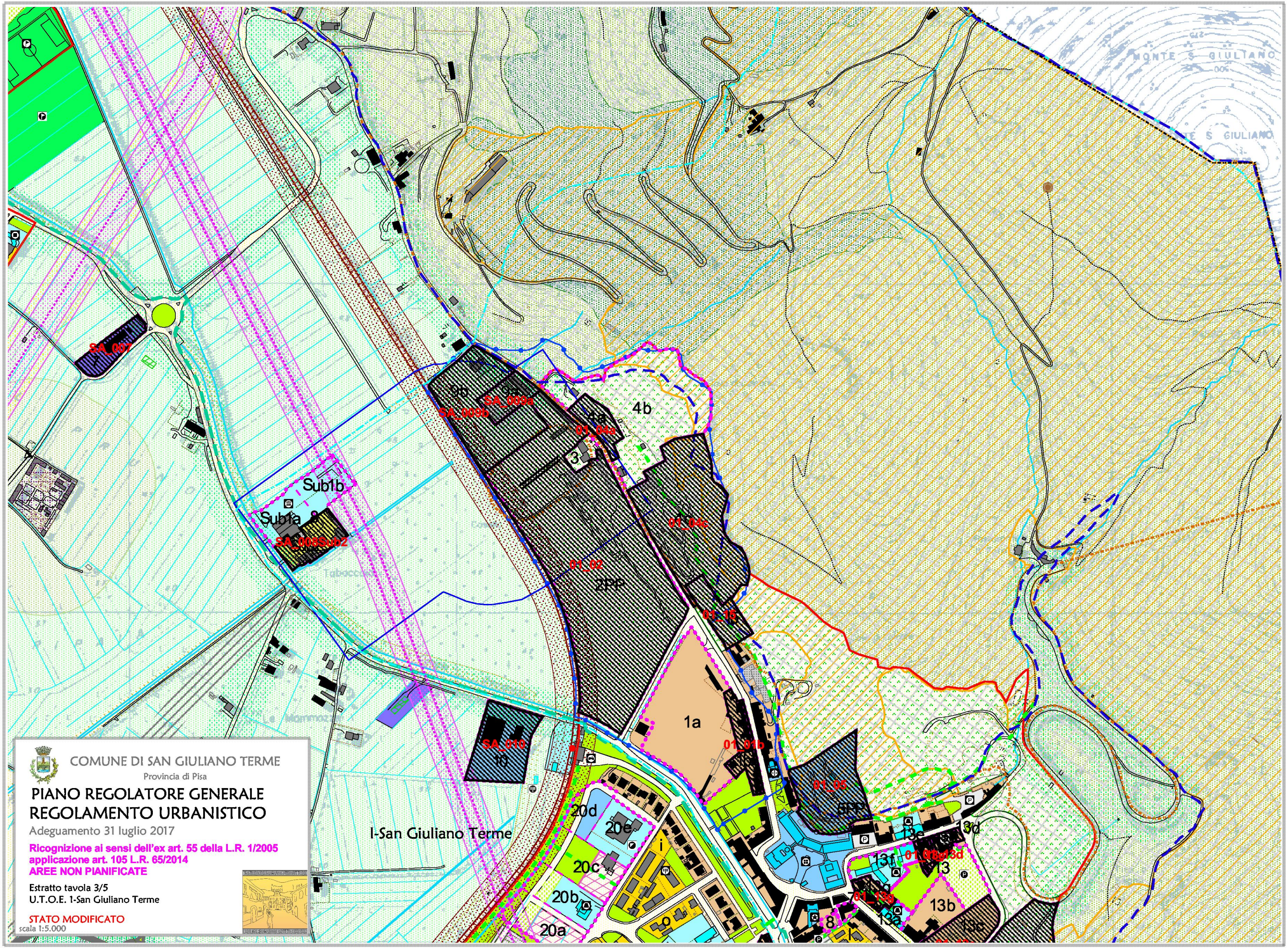
Ricognizione ai sensi dell'ex art. 55 della L.R. 1/2005
applicazione art. 105 L.R. 65/2014
AREE NON PIANIFICATE

Estratto tavola 3/5
U.T.O.E. I-San Giuliano Terme

STATO ATTUALE
scala 1:5.000



I-San Giuliano Terme



 **COMUNE DI SAN GIULIANO TERME**
Provincia di Pisa

**PIANO REGOLATORE GENERALE
REGOLAMENTO URBANISTICO**

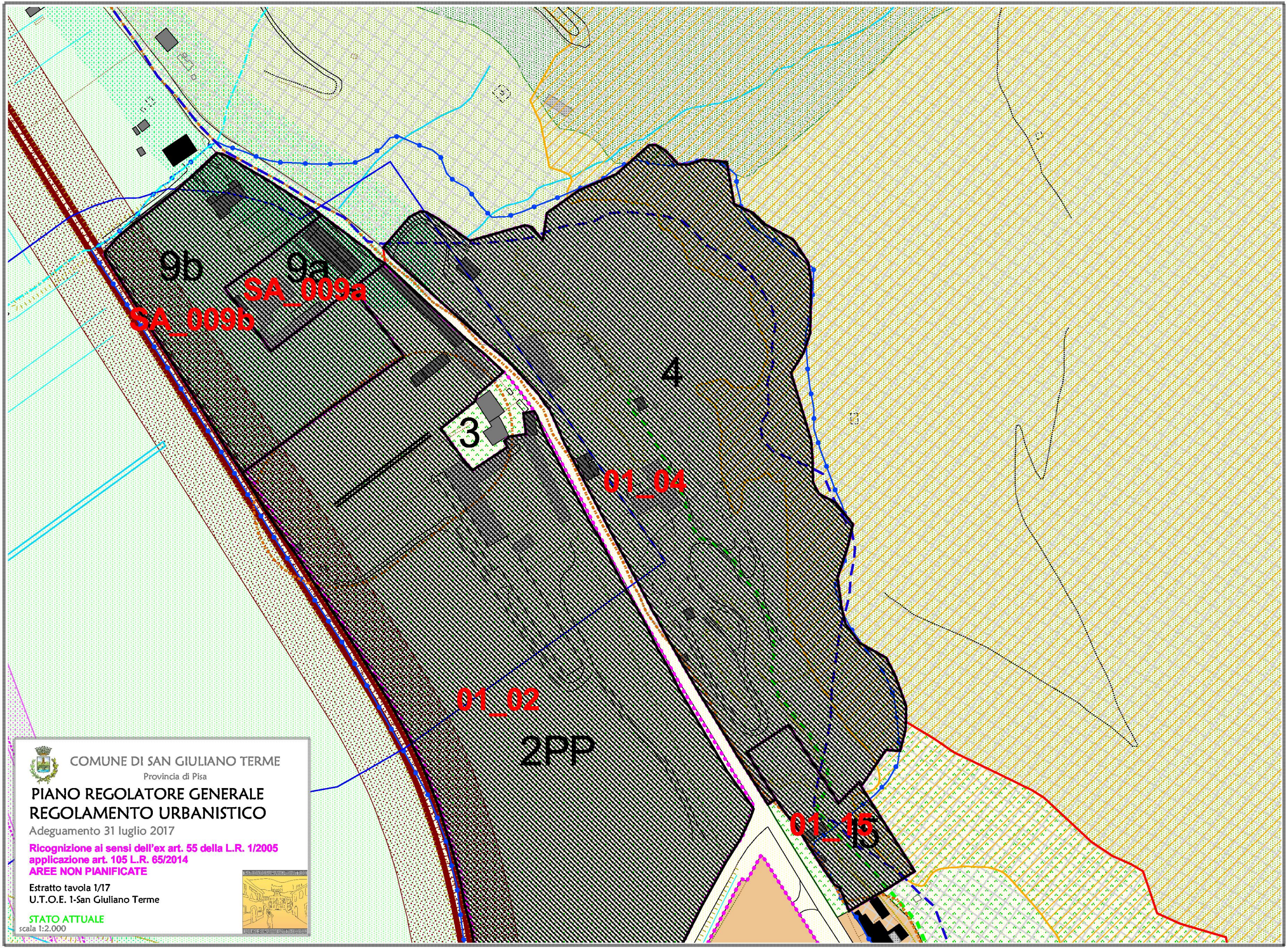
Adeguamento 31 luglio 2017

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

Estratto tavola 3/5
U.T.O.E. I-San Giuliano Terme

STATO MODIFICATO
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

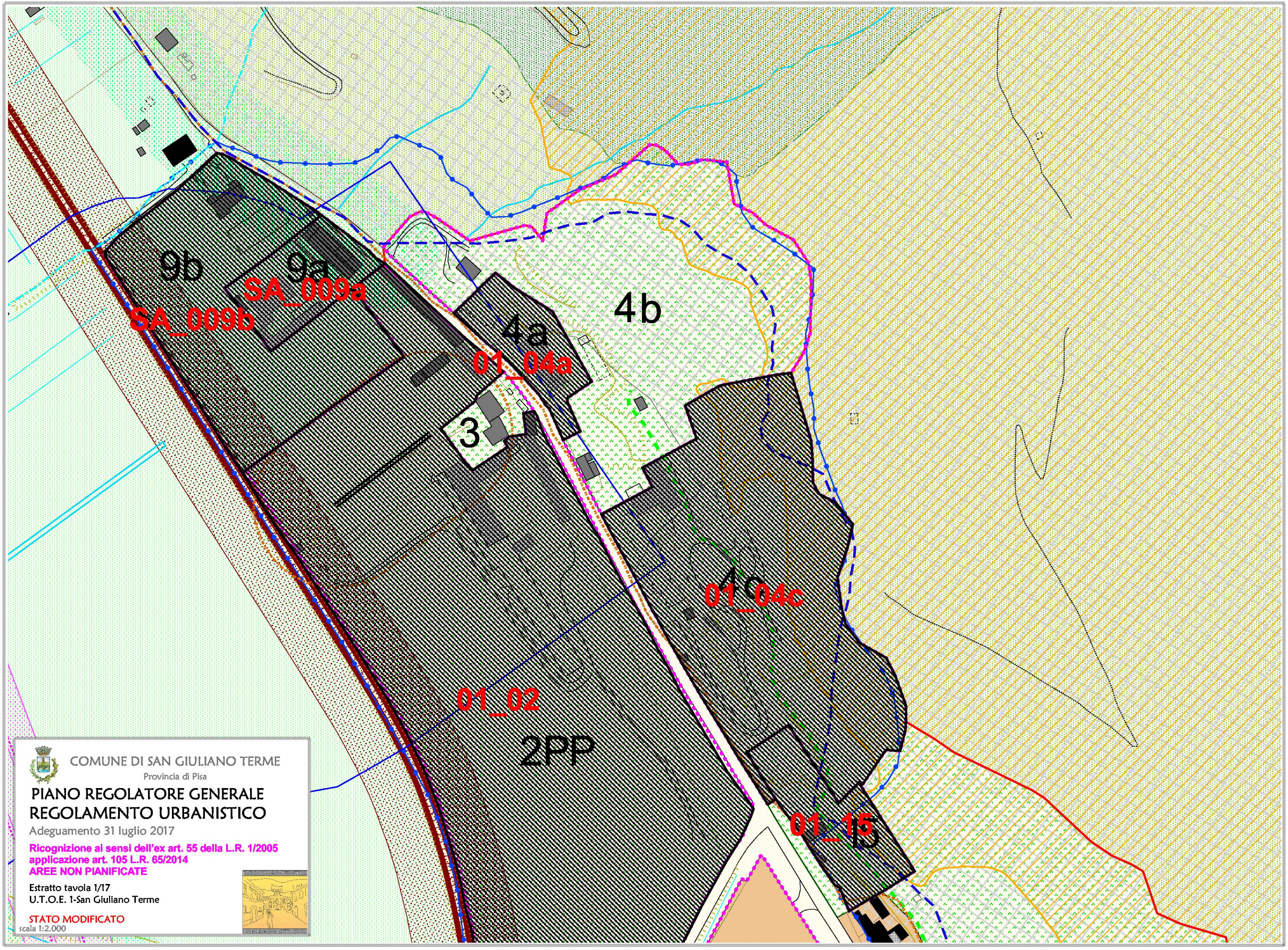
Estratto tavola 1/17

U.T.O.E. 1-San Giuliano Terme

STATO ATTUALE

scala 1:2.000





COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
Provincia di Pisa

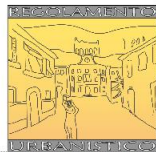
**PIANO REGOLATORE GENERALE
REGOLAMENTO URBANISTICO**

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 1/17
U.T.O.E. 1-San Giuliano Terme

STATO MODIFICATO
scala 1:2.000



U.T.O.E. n. 1 SAN GIULIANO TERME	SCHEDA NORMA del comparto n. 4b	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Parco – Area di riqualificazione ambientale (F6)	
2. Strumento di attuazione	Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata /Permesso a costruire convenzionato	
3. Parametri urbanistici	Superficie dell'area : 28093 m ²	Volume esistente: 3008 m ³
4. Funzioni ammesse	Servizi di interesse collettivo e turistico ricettivi collegati alla valorizzazione del Monte e della risorsa termale; sono ammesse anche: la destinazione residenziale; la destinazione residenziale temporanea nella misura del 20% della s.u. complessiva.	
5. Interventi ammessi	Recupero dell'edificato esistente con interventi fino alla ristrutturazione urbanistica di tipo E4 con incremento volumetrico massimo del 10% del volume esistente e vincolo di destinazione.	
6. Standard urbanistici	Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico e parcheggi in relazione alle singole destinazioni previste; in particolare, nel caso che il Piano sia di iniziativa privata, dovrà essere prevista una quota degli spazi a parcheggio da destinarsi ad uso pubblico finalizzato a garantire una adeguata accessibilità e fruibilità al sistema dei percorsi del monte.	
7. Condizioni alla trasformazione	<p>- Qualora gli interventi di messa in sicurezza vadano ad interessare la riconfigurazione degli attuali fronti di cava, il Piano Particolareggiato dovrà evidenziare l'entità delle trasformazioni previste e sarà sottoposto a preventiva valutazione di impatto ambientale: in tal caso, gli interventi saranno subordinati alla formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.</p> <p>- Regione Toscana (Settore Genio Civile): nelle aree a pericolosità idraulica I3 non possono essere ubicate nuove edificazioni, nuove infrastrutture e parcheggi superiori a 500 mq di superficie.</p> <p>- Regione Toscana (Settore Tutela della Natura e del Mare): data la prossimità al SIC-ZSC 'Monte Pisano', il Piano di Recupero dovrà essere sottoposto a valutazione di incidenza e garantire il rispetto delle Misure di Conservazione di cui alla Del. G.R. 1223/2015 ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>GEN_01 indirizzi gestionali e di tutela di specie e habitat:</i> Tutela e conservazione degli elementi natura e seminaturali caratteristici del paesaggio agrario ad alta valenza ecologica; • <i>GEN_04 attività estrattive:</i> divieto di apertura di nuove cave e/o ampliamento di quelle esistenti, ad eccezione di quanto previsto dagli strumenti di pianificazione regionali, degli enti Parco e/o degli enti locali; • <i>GEN_10 indirizzi gestionali e di tutela di specie e habitat:</i> Obbligo di utilizzo di specie autoctone ed ecotipi locali (ove disponibili) per gli interventi di ricostituzione e riqualificazione di ecosistemi naturali e semi naturali e di rinaturalizzazione di aree degradate; • <i>IA_A_03 agricoltura, pascolo:</i> Interventi di decespugliamento delle aree agricole abbandonate esistenti in habitat aperti a 	

contatto con il bosco da realizzarsi salvaguardando le condizioni di ecotonalità e compenetrazione tra gli ambienti forestali e quelli aperti, attraverso il rilascio di piante isolate e fasce arbustate.

- *I_NC_A_06 agricoltura, pascolo*: Promozione di azioni per la conservazione o il ripristino di siepi, filari, fossati, piccoli stagni, formazioni riparie, alberi camporili, muretti a secco e altri elementi lineari e puntuali del paesaggio agricolo;
- *I_NC_A_12 agricoltura, pascolo*: Promozione di azioni per la valorizzazione di prodotti biologici o a basso impatto ambientale;
- *IA_L_01 indirizzi gestionali e di tutela di specie e habitat*: Realizzazione di Interventi di eradicazione e/o contenimento delle specie aliene invasive presenti nel Sito e/o in aree ad esso limitrofe.
- *IA_D_01 infrastrutture*: Riduzione, nelle nuove opere e nuovi interventi di adeguamento stradale, dell'impatto della viabilità sulla fauna attraverso l'adozione di misure di mitigazione (sottopassi, dissuasori, ecc.) o di altre misure idonee alla riduzione dell'impatto veicolare nei tratti che intersecano corridoi ecologici;
- *RE_B_01 selvicoltura*: Divieto di realizzazione di imboschimenti e nuovi impianti selvicolturali su superfici interessate da habitat non forestali di interesse comunitario, ad eccezione di interventi finalizzati al ripristino naturalistico, da effettuarsi tramite specie autoctone e preferibilmente ecotipi locali.
- *IA_G_02 turismo, sport, attività ricreative*: Realizzazione di interventi di segnalazione e protezione per la risoluzione e/o prevenzione di danni da calpestio concentrato e disturbo ad habitat localizzati o stazioni di specie vulnerabili e realizzazione di sentieri segnalati per evitare il disturbo e il calpestio diffuso, per gli habitat a maggiore estensione;
- *IA_H_02 urbanizzazione*: Controllo e verifica dell'attuazione e del rispetto delle norme di cui alla L.R. 31/2000 e alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", anche nelle aree limitrofe al Sito;
- *IA_H_03 urbanizzazione*: Interventi di adeguamento dell'illuminazione delle strade pubbliche affiancate da formazioni lineari arboree, per limitare il disturbo alla chiroterofauna;
- *INC_E_01 urbanizzazione*: Incentivi per la ristrutturazione di edifici pericolanti con presenza di importanti colonie di Chiroteri, con modalità e tecniche che favoriscano la permanenza delle colonie
- *I_NC_H_02 urbanizzazione*: Incentivi per l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna già esistenti, a quanto definito dagli specifici regolamenti
- *MO_E_01 urbanizzazione*: Ricognizione dei vecchi edifici con potenziale presenza di chiroteri e/o rapaci diurni o notturni;
- *IA_H_04 urbanizzazione*: Interventi di adeguamento dell'illuminazione di edifici pubblici in caso di presenza di colonie di chiroteri;
- *RE_H_08 urbanizzazione*: Regolamentazione specifica delle modalità di illuminazione degli edifici in presenza di colonie di

chiroterri;

- *RE_H_10 urbanizzazione*: Regolamentazione specifica delle modalità di illuminazione di strade e sentieri in proprietà private al fine di limitare il disturbo alla chiroterrofauna.

- Disciplina d'uso dei beni paesaggistici di cui all'All. 8B del Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico (Del. C.R. 27/03/2015, n. 37) – Scheda D.M. 17/07/1985 (G.U. 190/1985) – sezione 4:

3 - *Struttura antropica*

Obiettivo 3.a.4: Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale sparsa e aggregata in forma di "corte";

Prescrizione 3.c.5: Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, sono prescritti il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti alla tradizione edilizia dei luoghi.

Obiettivo 3.a.6: Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica;

Prescrizione 3.c.7: Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- *siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;*
- *siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines,);*
- *siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;*
- *siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;*
- *sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;*
- *sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.*

4 – *Elementi della percezione*

Obiettivo 4.a.1. Mantenere le numerose visuali panoramiche che si aprono dai Monti Pisani verso le colline, i rilievi montuosi, il litorale pisano e la città di Pisa, Massaciuccoli e la Versilia e quelle che dalle colline lucchesi si aprono verso la Piana di Lucca, il sistema dei Monti Pisani, l'area delle Apuane e delle Pizzorne.

Prescrizione 4.c.1: Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

	<p><i>Prescrizione 4.c.3: E' da evitare l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche dei coni visuali che si offrono dai punti e percorsi panoramici.</i></p> <p>- N.T.A.: - Art. 42 – Risparmio idrico, Art. 43 – Rete fognaria e depurazione, Art. 44 – Inquinamento da traffico veicolare; Art. 46 - Riduzione dell'uso dei combustibili fossili per il riscaldamento.</p>
<p>8. Vincoli sovraordinati</p>	<p>- D. Lgs. 42/2004 art. 136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico;</p> <p>- D. Lgs. 42/2004 art. 142 lett. g) - Aree boscate (ricognitivo)</p> <p>- R.D. 3267/23 - Vincolo idrogeologico e forestale</p> <p>- D.P.R. 236/88 - Aree di protezione di pozzi e sorgenti</p> <p>- L.R. 49/95 - Aree Naturali Protette di Interesse Locale</p> <p>- L.R. 30/2015 art. 113 - disposizioni transitorie per la verificadei parchi provinciali e delle ANPIL istituite ai sensi della L.R. 49/1995</p> <p>- SIC-ZSC 'Monte Pisano' - Misure di Conservazione di cui alla Del. G.R. 1223/2015</p>
<p>9. Orientamenti per la formazione del Piano Attuativo</p>	<p>L'intervento dovrà essere finalizzato alla riqualificazione ambientale degli ambiti interessati dalle attività di escavazione nonché delle aree ad essi connesse, in attuazione degli obiettivi di valorizzazione turistica del capoluogo. L'obiettivo principale è quello di realizzare, attraverso la valorizzazione ed il recupero ambientale, un sistema di aree di interesse collettivo prevalentemente destinate a parco, all'interno delle quali è ammesso il recupero delle strutture esistenti.</p> <p>Potranno essere consentiti, purché espressamente previsti all'interno del Piano Particolareggiato, interventi di bonifica ambientale, regimazione delle acque, rinaturalizzazione e rimboschimento finalizzati alla messa in sicurezza dei fronti di cava ed alla sistemazione dei piazzali secondo modalità concordate con l'Amministrazione Comunale.</p> <p>Il recupero degli edifici esistenti e gli ampliamenti volumetrici dovranno essere condotti nel rispetto degli eventuali elementi architettonici e tipologici significativi o di pregio.</p> <p>Il reperimento delle aree da destinare a standard pubblico (parcheggi pubblici e verde pubblico ex D.M. 1444/68) potrà avvenire all'esterno del perimetro del comparto 4b; in fase di redazione del Piano di Recupero saranno stabilite le modalità di realizzazione di tali standard pubblici anche all'interno del comparto 4a sulle aree di proprietà pubblica, anche in assenza del Piano di Recupero inerente il medesimo comparto 4a.</p>

10. Estratto cartografico del R.U.

