



**COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
PROVINCIA DI PISA**

PIANO OPERATIVO COMUNALE

ADEGUAMENTO 2022

L.R. N° 65/2014 "Norme per il governo del territorio"

**OGGETTO: VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE PER
MODIFICA AREA INTERNA AL COMPARTO 13 UTOE 1 SAN GIULIANO
TERME CON DESTINAZIONE F1 - AREE DESTINATE A VERDE
PUBBLICO ATTREZZATO, ART. 30 LR 65/2014 E SMI - ADOZIONE**

**SCHEDA NORMA COMPARTO 13 UTOE1
(stato vigente/stato modificato)
Introduzione Scheda Norma 13b1**

Adeguamento 2022

Del. C.C. 13 del 16/03/2023

ALLEGATO 02/05



Sindaco
Sergio Di Maio
Garante dell'informazione e
della partecipazione
Alessio Pierotti

Responsabile del Procedimento
P.O. del Servizio Urbanistica e
Edilizia Privata
Arch. Monica Luperi

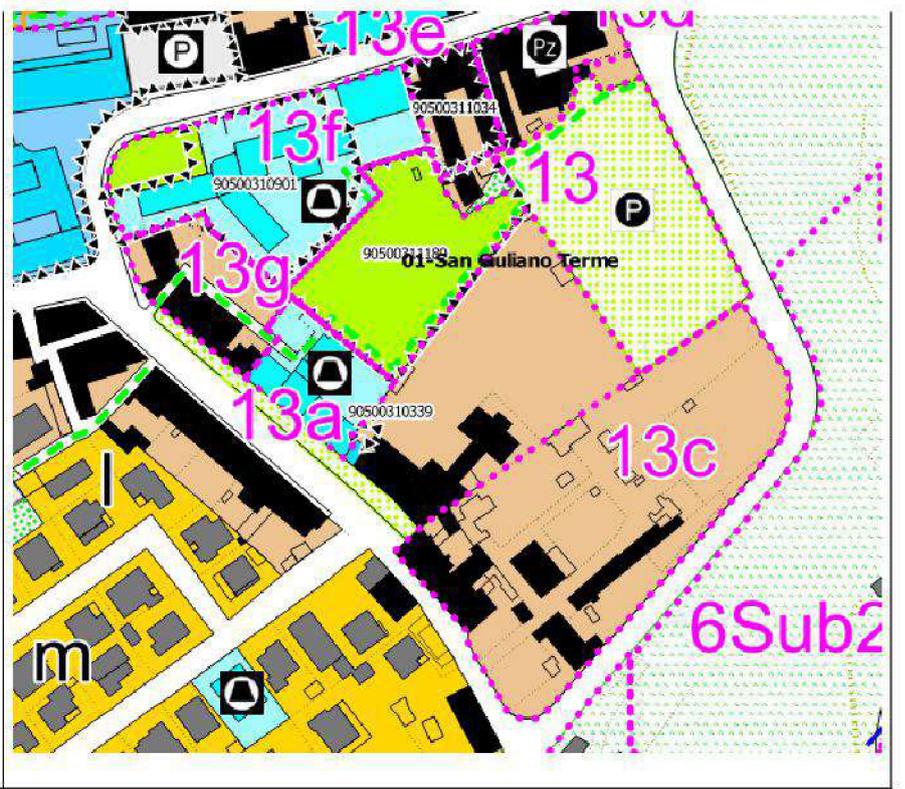
Servizio Urbanistica ed
Edilizia Privata
Arch. Monica Luperi
Arch. Michela Luperini
Arch. Andrea Tedoldi
Ing. Virginia Iodice

Collaboratori
Arch. Cecilia Frassi
Geom. Sabrina Valentini
Geom. Marco Lelli
Geom. Sara Frattura

Collaboratore Sistema
Informativo Geografico
Dott. Ing. Ducci Elisa

U.T.O.E. 1 San Giuliano Terme	SCHEDA NORMA del comparto n.13	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona A – Nuclei storici consolidati Zona F3 – Aree per servizi pubblici di interesse generale	
2. Strumento di attuazione	13 – Progetto Unitario di iniziativa pubblica 13a – Progetto esecutivo di iniziativa pubblica 13c – PdR / Progetto Unitario Convenzionato 13d – PdR di iniziativa pubblica o privata convenzionata (art. 18) 13e – PdR di iniziativa pubblica o privata convenzionata (Scheda Norma) 13f – progetto esecutivo di iniziativa pubblica Del. GM 64/2007 13g - PdR di iniziativa pubblica o privata convenzionata (art. 18)	
3. Parametri urbanistici	Superficie territoriale: 25.618 mq	H max esistente
4. Funzioni ammesse	Residenziale, direzionale, commerciale con superficie di vendita massima di 250 mq o funzioni ammesse dalle singole schede UMI ex l.r.59/80	
5. Interventi ammessi	La disciplina degli interventi ammessi è da riferirsi alle singole schede UMI di cui alla ex l.r. 59/80 – disciplina dei centri storici San Giuliano Terme, per gli interventi edilizi. Qualora siano attivati i singoli PdR, dovranno attenersi alle Schede Norma di riferimento o, in assenza di queste, all'art.18 delle NTA. Interventi diversi dalla normativa di riferimento dovranno essere valutati con il progetto di Piano di Recupero.	
6. Standard urbanistici	Dovranno essere ritrovati parcheggi pubblici, individuati nella cartografia. Le aree a verde dovranno identificarsi in un parco urbano collegato pedonalmente con le vie d'accesso principali. Ogni singolo sub comparto dovrà attuare un lotto funzionale di standard a parcheggio e verde del progetto di iniziativa pubblica.	
7. Condizioni alla trasformazione	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione Specifiche misure di mitigazione recepite nel documento di sintesi della valutazione integrata assunta a quadro conoscitivo, Del di CC n. 60 del 05.07.2012	
9. Vincoli sovraordinati		
10. Orientamenti per la formazione del progetto	Il progetto di Piano di Recupero ha la finalità di introdurre funzioni compatibili con il processo di riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'edificato storico e con il recupero architettonico e tipologico del patrimonio edilizio esistente. Si dovranno prevedere la sistemazione unitaria dell'area e garantire adeguate condizioni di accessibilità delle aree pubbliche. Le sistemazioni delle aree a parcheggio dovranno essere integrate con il parco urbano e trattate con materiali semipermeabili e funzionali alla gestione della manutenzione ordinaria. L'intera area dovrà essere progettata con lo scopo di garantire l'accessibilità per tutti, nell'ottica di una mobilità sostenibile.	

11. Estratto cartografico del POC

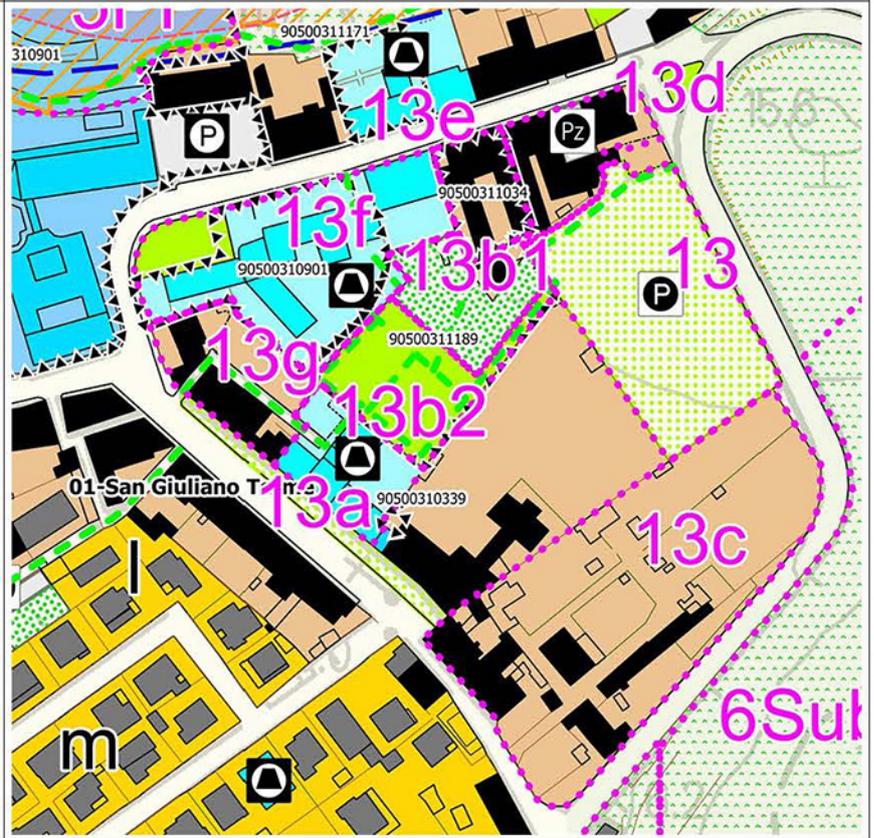


STATO VIGENTE

UTOE n.1 San Giuliano Terme	SCHEDA NORMA del Comparto n.13	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona A – Nuclei storici Verde privato Zona F1-Aree destinate a verde pubblico attrezzato Zona F3-Aree per servizi pubblici di interesse generale	
2. Strumento di attuazione	13-Progetto Unitario di iniziativa pubblica 13a-PdR di iniziativa pubblica approvato Del. CC. 17/2001 13b1-Progetto Unitario Convenzionato 13b2-Progetto Unitario di iniziativa pubblica 13c-PdR/Progetto Unitario Convenzionato 13d-PdR di iniziativa pubblica o privata convenzionata (art.18) 13e-PdR di iniziativa pubblica o privata convenzionata (Scheda Norma) 13f-Progetto esecutivo di iniziativa pubblica Del. GM 64/2007 13g-PdR di iniziativa pubblica o privata convenzionata (art.18)	
3. Parametri urbanistici	Superficie territoriale 25.618 mq	H max esistente
4. Funzioni ammesse	Residenziale, direzionale, commerciale con superficie di vendita massima di 250 mq o funzioni ammesse alle singole schede UMI ex L.R. 59/80	
5. Interventi ammessi	La disciplina degli interventi ammessi è da riferirsi alle singole schede UMI di cui alla ex L.R. 59/80 – disciplina dei centri storici San Giuliano Terme, per gli interventi edilizia. Qualora siano attivati i singoli PdR, dovranno attenersi alle Schede Norma di riferimento o, in assenza di queste, all'art.18 delle NTA. Interventi diversi dalla normativa di riferimento dovranno essere valutati con il progetto di Piano di Recupero.	
6. Standard urbanistici	Dovranno essere ritrovati parcheggi pubblici, individuati nella cartografia. Le aree a verde dovranno identificarsi in un parco urbano collegato pedonalmente con le vie d'accesso principali. Ogni singolo sub comparto dovrà attuare un lotto funzionale di standard a parcheggio e verde del progetto di iniziativa pubblica.	
7. Condizioni alla trasformazione	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione: Specifiche misure di mitigazione recepite nel documento di sintesi della valutazione integrata assunta a quadro conoscitivo, Del di CC n. 60 del 05.07.2012	
8. Vincoli sovraordinati		
9. Orientamenti per la formazione del progetto	Il progetto di Piano di Recupero ha la finalità di introdurre funzioni compatibili con il processo di riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'edificato storico e con il recupero architettonico e tipologico del patrimonio esistente. Si dovranno prevedere la sistemazione unitaria dell'area e garantire adeguate condizioni di accessibilità delle aree pubbliche. Le sistemazioni delle aree a parcheggio dovranno essere integrate con il parco urbano e trattate con materiali semipermeabili e	

funzionali alla gestione della manutenzione ordinaria.
L'intera area dovrà essere progettata con lo scopo di garantire l'accessibilità per tutti, nell'ottica di una mobilità sostenibile.

10. Estratto cartografico del P.O.C.

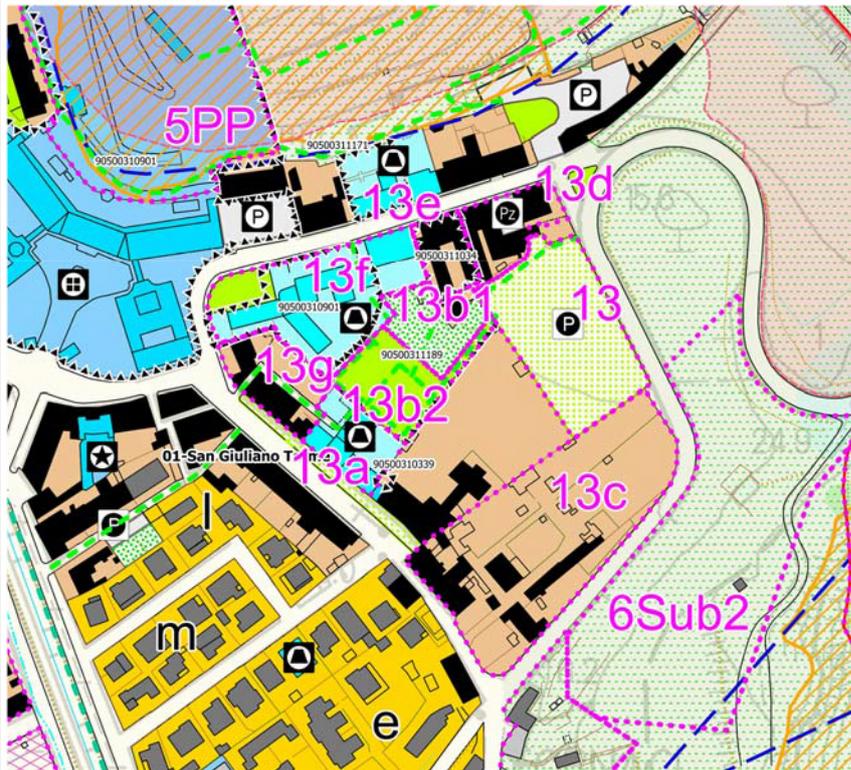


STATO MODIFICATO

UTOE n.1 San Giuliano Terme	SCHEDA NORMA del Comparto n.13b1
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona A – Nuclei storici Verde privato
2. Strumento di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato
3. Parametri urbanistici	Superficie territoriale 1.370 mq
4. Funzioni ammesse	Destinazione funzionale n. 7, come da scheda UMI 38G di cui alla ex l.r. 59/80 (Residenza_locales di abitazione e spazi annessi quali garages, cantine, servizi vari).
5. Interventi ammessi	Di cui alla ex l.r. 59/80 scheda UMI n. 38G: disciplina dei centri storici di San Giuliano Terme, per gli interventi edilizi. Ristrutturazione urbanistica E1_art. 13.1 NTA Riqualficazione delle aree destinate a Verde privato (comp. 13b1) e Verde pubblico attrezzato (comp. 13b2) mediante un preventivo studio storico, cartografico e fotografico del giardino attuale che miri alla valorizzazione degli aspetti storico-paesaggistici mediante l'individuazione di zone da destinare ad agrumeto, frutteto e percorso pedonale di collegamento tra Verde pubblico e parcheggio pubblico in previsione a Nord.
6. Standard urbanistici	Dovranno essere previsti standard urbanistici nella misura prevista della legislazione vigente in relazione alle singole destinazioni individuate ad abitante insediato.
7. Condizioni alla trasformazione	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione: Specifiche misure di mitigazione recepite nel documento di sintesi della valutazione integrata assunta a quadro conoscitivo, Del di CC n. 60 del 05.07.2012 Valutazione ambientale strategica Progettazione unitaria e realizzazione unitaria del giardino storico (zona F1 – Aree destinate a verde pubblico attrezzato, Comparto 13b2 UTOE 1 SAN GIULIANO TERME)
8. Vincoli sovraordinati	<i>Vincolo architettonico cod. 90500311189 - UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO TERMALE D. BARDUZZI</i>
9. Orientamenti per la formazione del progetto	Tutti gli interventi dovranno privilegiare il processo di riqualficazione urbanistica, edilizia e di recupero architettonico del patrimonio esistente, contestualmente al completamento del Comparto n. 13b2. Gli interventi saranno vincolati alla realizzazione del parco urbano individuato come da estratto cartografico nelle Zone F1 e Verde privato, che consenta la valorizzazione degli aspetti storico-paesaggistici del giardino attuale e che colleghi l'Opera Pia con il

parcheeggio pubblico in previsione a Nord e l'area retrostante gli Uffici Comunali ed il Municipio.

10. Estratto cartografico del P.O.C.



STATO MODIFICATO