



Comune di San Giuliano Terme

Provincia di Pisa

Piano Regolatore Generale

Regolamento Urbanistico



Variante ai sensi dell'art.17 della

Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

all. D2 - stato modificato

Settore Territorio Ambiente e Infrastrutture
*Servizio Pianificazione Territoriale
e Infrastrutture*

PIANO REGOLATORE GENERALE
Regolamento Urbanistico

Sindaco

Paolo Panattoni

Assessore al Servizio Pianificazione del Territorio

Paolo Panattoni

Responsabile del Progetto

Architetti Associati

Mauro Ciampa - Piero Lazzeroni

Servizio Pianificazione Territoriale e Infrastrutture

Ing. Moreno Ceccotti

Arch. Monica Luperi

Arch. Simona Coli

Geom. Alessandra Matteini

Sig.ra Elisabetta Ferretta

Geom. Gian Luca Vannini

omissis

Capo II – Sistema Funzionale

omissis

Art. 24 – Servizi ed attrezzature di interesse generale (Zone F)

1. Le zone F comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.
2. Le zone F sono articolate nelle seguenti sottozone:
 - F1 – Aree destinate 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 e ambiti di riqualificazione ambientale
3. Nelle zone F1, F2, F3, F4, F5 la realizzazione degli interventi dovrà attuarsi nel rispetto degli indirizzi di cui all'art. 48 delle presenti norme.
4. **Zone F1:** Queste zone comprendono le parti del territorio destinate alla pubblica fruizione e ad attività del tempo libero. In dette zone le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Gli interventi di iniziativa privata convenzionata sono subordinati all'approvazione di uno specifico

piano attuativo. Le alberature di alto fusto e le essenze particolarmente significative presenti nell'area dovranno essere conservate ed integrate nella sistemazione di progetto; l'abbattimento è consentito solo se strettamente necessario e previo parere dell'ufficio comunale competente. Contestualmente all'approvazione del progetto unitario l'Amministrazione definirà le regole per la gestione dell'area e dei servizi ivi previsti.

In tali zone sono ammessi esclusivamente manufatti funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell'area (quali ripostigli per attrezzi, piccoli servizi, servizi igienici, tettoie, percorsi pedonali coperti, chioschi ecc.).

Sugli edifici ricadenti in tali zone con destinazione diversa da quella pubblica sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria purché la proprietà rinunci, con atto formale, al plusvalore in caso di esproprio. In caso di riconversione all'uso pubblico, anche attraverso convenzionamento, è ammesso un ampliamento sino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente.

5. **Zone F2:** In queste zone è ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive e ricreative e delle relative strutture di servizio. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Gli interventi d'iniziativa privata sono subordinati all'approvazione di uno specifico Piano Attuativo.

L'Amministrazione Comunale, in riferimento agli indirizzi espressi da specifici piani di settore ed attraverso singoli convenzionamenti, disciplina i tipi, le caratteristiche e le modalità di gestione degli impianti.

Il Regolamento Urbanistico individua i criteri guida per la predisposizione dei Piani Attuativi, gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti.

Le schede norma relative ai singoli comparti potranno prevedere, in relazione alla tipologia ed al dimensionamento degli impianti, l'ammissibilità di un alloggio destinato al personale di custodia, con superficie massima di 110 m², e servizi complementari quali strutture di ristoro, foresteria, locali di uso collettivo, ecc.

In assenza di specifiche prescrizioni, in tali zone è consentita la realizzazione di edifici con funzioni integrative alle attività sportive e ricreative (ristoro, locali di uso collettivo, ecc.) per una superficie utile massima di 100 m² ed una altezza massima di 3,5 m.

All'interno dei singoli comparti devono essere individuati parcheggi pubblici in misura adeguata alle potenzialità e funzionalità delle strutture presenti.

6. **Zone F3:** Queste zone comprendono le parti del territorio destinate a servizi pubblici di interesse generale. In dette zone le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso progetti esecutivi di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Gli interventi di iniziativa privata convenzionata sono subordinati all'approvazione di uno specifico piano attuativo

Per gli edifici notificati ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n.1089, nonché per gli edifici inseriti negli elenchi di cui alla Legge regionale 21 maggio 1980, n.59, sono ammessi unicamente interventi di carattere conservativo, sia per gli immobili che per le aree di pertinenza.

Per i fabbricati esistenti, non destinati a servizi pubblici di interesse generale sono ammessi interventi sino alla manutenzione straordinaria, purché la proprietà rinunci, con atto formale, al plusvalore in caso di esproprio.

7. **Zone F4:** Queste zone comprendono le parti del territorio destinate ad attività ricettive, ricreative, culturali, campeggi, servizi di interesse collettivo. All'interno delle zone F4 sono ammesse attività commerciali ed artigianali purché

integrate all'attività principale di servizio, e previste da specifici Piani di Settore. La specifica simbologia sovrapposta alla campitura di zona negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico e/o la scheda di comparto specificano e limitano le destinazioni d'uso ammesse per le singole zone. In dette zone le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso interventi diretti o Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata convenzionata. Il Regolamento Urbanistico individua per i singoli comparti i criteri guida per la predisposizione dei Piani Attuativi, gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti.

Solo all'interno delle zone F4 sono ammessi insediamenti commerciali aventi le caratteristiche di esercizi di vicinato purché strettamente integrate all'attività principale (attività ricreative, ricettive, culturali, campeggi e d'interesse collettivo, ristoro).

Per gli edifici notificati ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n.1089 nonché per gli edifici inseriti negli elenchi di cui alla Legge regionale 21 maggio 1980, n.59, sono ammessi unicamente interventi di carattere conservativo, sia per gli immobili che per le aree di pertinenza.

Per gli edifici diversi da quelli sopra specificati sono ammessi interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia D3 (per adeguamento igienico-funzionale ed a specifiche normative), nel rispetto degli eventuali caratteri architettonici, tipologici e formali di pregio. Sono ammessi interventi superiori a tale categoria, fino ad un incremento volumetrico massimo del 20% del volume esistente, attraverso le procedure previste per i Piani di Recupero. All'interno dei Piani di Recupero dovrà essere attuata la riqualificazione ed la sistemazione complessiva delle superfici di pertinenza.

Per le attività esistenti in contrasto con la destinazione di zona, è ammesso il mantenimento temporaneo della destinazione esclusivamente per l'esercizio dell'attività in atto. Per gli edifici presenti nell'area non sono ammessi, fino alla loro riconversione funzionale, interventi superiori alla ristrutturazione edilizia D3.

Gli interventi di nuova edificazione devono rispettare i parametri urbanistici e le prescrizioni riportati nelle schede norma. Qualora tali parametri non siano precisati all'interno delle schede norma, non potranno essere superati i seguenti parametri:

Rc: 0,1 Hmax: 7,5 m Sup.u.: 0, 2 St Per gli interventi di trasformazione che interessano aree di superficie superiore a 4.000 m² è obbligatoria la formazione di Piano Attuativo. L'Amministrazione Comunale attraverso delibera di C.C. può individuare, in presenza di condizioni di degrado o in riferimento all'elevato carico urbanistico indotto dalle nuove trasformazioni, comparti omogenei entro i quali ricondurre l'intervento alle procedure dei Piani Attuativi anche per lotti inferiori a 4.000 m².

8. Zone F5: In tali zone sono ubicate infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale, quali impianti di depurazione, impianti per il trasporto e la distribuzione di energia, acqua, gas, impianti di telecomunicazioni, impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, ecc. In tali zone il Regolamento Urbanistico si attua per intervento diretto previa approvazione dei relativi progetti esecutivi.

9. Impianti di radio telecomunicazione

Per le aree destinate a impianti di radiotelecomunicazione la disciplina è definita dal Piano di Settore "Piano comunale per l'installazione di impianti di radiotelecomunicazione", le cui Norme Tecniche di Attuazione costituiscono parte integrante delle presenti norme.

10. Zone F6: Queste zone individuano aree destinate a parchi tematici (parchi urbani, fluviali, termali, ricreativi, ecc.) ed ambiti di riqualificazione ambientale (aree di cava, aree golenali, ecc.) da collegare al sistema della valorizzazione turistica del territorio. In tali zone ogni intervento è subordinato alla predisposizione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata. Il Regolamento Urbanistico individua i criteri guida per la predisposizione dei Piani Attuativi, gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti.

Le schede norma dei singoli comparti potranno prevedere, oltre alle aree attrezzate per la fruizione pubblica, alle strutture di servizio e a quelle integrative ai servizi (attrezzi, spogliatoi, ecc.), l'ammissibilità di un alloggio destinato al personale di custodia, con superficie massima di 110 m², e servizi complementari quali strutture di ristoro, foresteria, locali di uso collettivo, ecc. In assenza di specifiche prescrizioni, in tali zone è consentita la realizzazione di edifici di servizio (strutture di ristoro, locali di uso pubblico) per una superficie utile massima di 100 m² ed una altezza massima di 3,5 m.

Dovranno essere previsti parcheggi pubblici in misura adeguata alle potenzialità e funzionalità delle strutture presenti.

Omissis