



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
PROVINCIA DI PISA

SCUOLA SUPERIORE DI STUDI E PERFEZIONAMENTO S.ANNA

Variante al Piano Operativo Comunale per modifica alla scheda norma 4PP UTOE 31 Carraia
Zona Omogenea F4 (allegato 1b delle NTA) con contestuale modifica alle aree contigue al
comparto destinate alla salvaguardia idraulica articolo 39.11 delle NTA del POC.

ADOZIONE

**VARIANTE AL PIANO OPERATIVO
COMUNALE**

ADEGUAMENTO 2025

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

SCHEMA NORMA STATO ATTUALE

SCHEMA NORMA STATO MODIFICATO

Adeguamento 2025

ALLEGATO



Sindaco
Matteo Cecchelli

Assessore
Francesco Corucci

Garante dell'informazione e della
partecipazione
Dott.ssa Michela Galletti

Responsabile del Procedimento
Architetto Monica Luperi

Servizio Urbanistica
Architetto Monica Luperi
Architetto Michela Luperini
Architetto Andrea Tedoldi
Ingegnere Virginia Iodice

Servizio Edilizia
Architetto Cecilia Frassi
Geometra Sara Frattura
Geometra Marco Lelli
Geometra Sabrina Valentini

Sistema informativo
geografico
Architetto Andrea Tedoldi

STATO ATTUALE

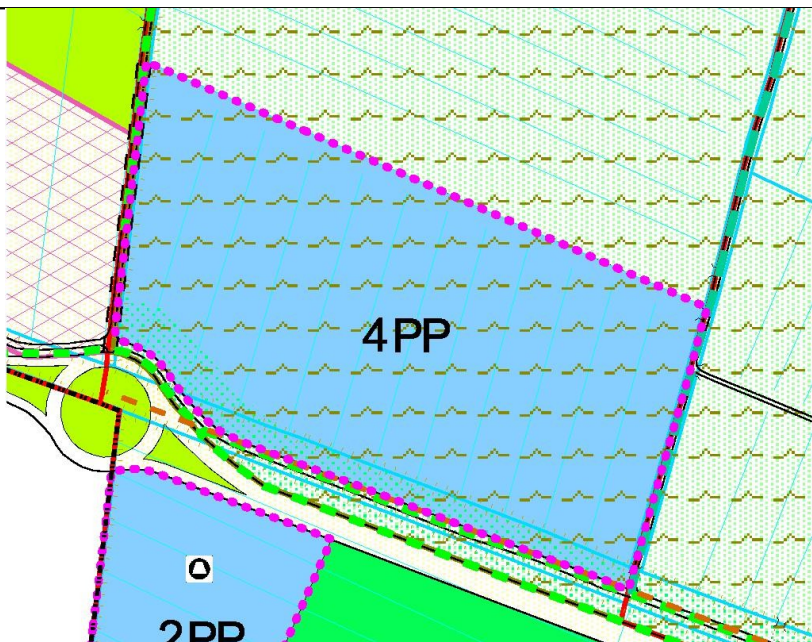
**U.T.O.E. n. 31
CARRAIA**

SCHEMA NORMA del comparto n. 4

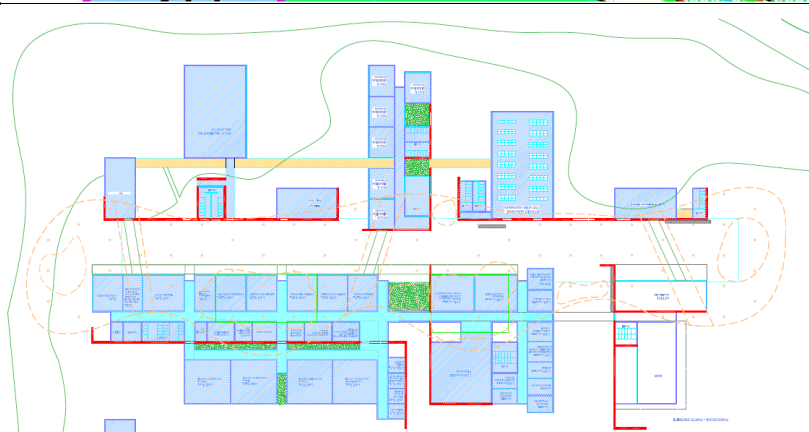
1. Destinazione urbanistica del comparto	Comparto a destinazione per servizi di interesse collettivo a carattere privato (F4).
2. Strumento di attuazione	Permesso a costruire convenzionato
3. Parametri urbanistici	Sup. del comparto 43.000 mq
4. Funzioni ammesse	Servizi di interesse generale legati alla ricerca e alla didattica (università, polo didattico e di ricerca, parco tecnologico della ricerca scientifica, laboratori, serre sperimentali e magazzini). Attività connesse ai servizi di interesse generale (spazi ricreativi e per convegni, ristoro, foresteria e parco territoriale)
5. Interventi ammessi	Il comparto è finalizzato alla realizzazione del Polo scientifico "Scienze della vita Sant'Anna" per la didattica e la ricerca universitaria di eccellenza e di alta specializzazione. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri: Superficie Utile Lorda: 45.000 mq Rc 40% (le serre sperimentali connesse alla ricerca scientifica non costituiscono superficie coperta né utile) H max: 14 ml Gli interventi dovranno coordinarsi con la realizzazione delle casse di laminazione idraulica indispensabili per la messa in sicurezza dell'intera area.
6. Standard urbanistici	All'interno della sistemazione generale dell'area dovranno essere ritrovati gli standard urbanistici afferenti alle singole destinazioni previste e comunque in misura non inferiore al 40% della superficie territoriale del comparto.
7. Condizioni alla trasformazione	Dovranno essere verificate le misure di mitigazione che scaturiscono dal processo di Valutazione Integrata e Valutazione Ambientale Strategica così come contenute nelle Schede sintetiche delle previsioni relative all'U.T.O.E. 31 Carraia contenute nella Relazione del R.U. vigente ed in particolare: —Prescrizioni di cui all'art. 48bis comma 3 delle N.T.A. —Relativamente agli interventi previsti che ricadono nelle aree soggette a tutela, in quanto interne al perimetro delle zone di salvaguardia idraulica, gli edifici dovranno avere una quota di calpestio di 3,5 m s.l.m., e la progettazione complessiva del comparto dovrà mantenere inalterata la funzionalità idraulica prevista dal progetto delle opere di laminazione. —La progettazione architettonica dovrà tener conto delle emergenze paesaggistiche presenti nel territorio quali: il mare, il fiume Arno e la golena, il sistema della bonifica, il tessuto urbano, la rete stradale —I nuovi corpi di fabbrica dovranno inserirsi nel macrosistema del tessuto edificatorio dell'UTOE 31 Carraia e 34 Ghezzano, ovvero nel tessuto edilizio del territorio di San Giuliano Terme, con funzione di riqualificazione urbanistica e ambientale.

	—La sistemazione degli spazi esterni dovrà tener conto delle linee del paesaggio di cui alle tav. da 1 a 4 allegate al Documento di Sintesi della Valutazione Integrata – Rapporto Ambientale, quindi del sistema della bonifica, delle linee dei campi, delle strade, ai fini di un corretto inserimento nel territorio e circostante. —La sistemazione degli spazi esterni dovrà dialogare con il macrosistema ambientale della pianura pisana nelle forme e nell'uso delle fitocenosi. —La sistemazione degli spazi esterni deve essere relazionata al contesto urbanizzato circostante, con funzione di riqualificazione e contemporaneamente dovrà avere un dialogo interno con le funzioni insediate in ciascun comparto. —La sistemazione degli spazi esterni dovrà valorizzare la funzione dei componenti della rete ecologica tra i monti e il fiume Arno, in termini di biodiversità anche attraverso la realizzazione di un corridoio paesaggistico tra le UTOE di Carraia e Ghezzano. In relazione all'individuazione della zona di salvaguardia idraulica, gli interventi dovranno garantire la possibilità di invasare 33.840,00 mc di acqua con una quota di invaso pari a 2,00 ml sul l.d.m. Il volume ritrovato per l'invaso dovrà essere lasciato a disposizione attraverso l'introduzione di sistemi di sollevamento da realizzare a carico del soggetto attuatore. Il dimensionamento e la gestione del sistema di sollevamento nonché del collegamento tra l'invaso ed il sistema dei canali, dovranno essere stabilite in fase di formazione della concessione convenzionata attraverso l'acquisizione dei pareri da parte degli uffici competenti. Dovrà essere realizzata un tratto di viabilità di previsione tra la rotonda sulla via Moruzzi e la via Berchet in coerenza con gli indirizzi per la formazione del Piano Urbano del Traffico allegato al vigente R.U.
8. Vincoli sovraordinati	L. 285/92 – Fasce di rispetto della viabilità Zona F4 (Art. 24, comma 7, Norme Tecniche di Attuazione) Art. 48bis, Norme Tecniche di Attuazione
9. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del progetto	La concessione convenzionata dovrà essere preordinata alla redazione di un piano unitario che stabilisca i subcomparti funzionali attraverso i quali potranno essere attuate per fasi le previsioni contenute nella presente Scheda Norma. Il piano unitario dovrà garantire organicità fra le diverse funzioni ammesse nell'area in coerenza con le condizioni alla trasformabilità contenute nella Scheda sintetica delle previsioni relative all'U.T.O.E. 31 Carraia contenute nella Relazione del R.U. vigente, in particolare i subcomparti dovranno essere interagenti e relazionati attraverso la realizzazione di un parco attrezzato territoriale ed il sistema dell'edificato dovrà essere messo in connessione con percorsi pedonali e ciclabili interni al comparto che definiscano piazze ed aree di relazione tra le varie funzioni insediate.

10. Estratto cartografico del R.U.



11. Schema grafico d'indirizzo



STATO MODIFICATO

**U.T.O.E. n. 31
CARRAIA**

SCHEDA NORMA del comparto n. 4

1. Destinazione urbanistica del comparto	Comparto a destinazione per servizi di interesse collettivo a carattere privato (F4)
2. Strumento di attuazione	Permesso a costruire convenzionato <i>Opere pubbliche di interesse dello Stato 380/2001 e DPR 383/94</i>
3. Parametri urbanistici	Sup. del comparto 43.000 mq
4. Funzioni ammesse	Servizi di interesse generale legati alla ricerca e alla didattica (università, polo didattico e di ricerca, parco tecnologico della ricerca scientifica, laboratori, serre sperimentali e magazzini). Attività connesse ai servizi di interesse generale (spazi ricreativi e per convegni, ristoro, foresteria e parco territoriale)
5. Interventi ammessi	Il comparto è finalizzato alla realizzazione del Polo scientifico “Scienze della vita Sant’Anna” per la didattica e la ricerca universitaria di eccellenza e di alta specializzazione. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri: Superficie Utile Lorda: 45.000 mq Rc 40% (le serre sperimentali connesse alla ricerca scientifica non costituiscono superficie coperta né utile) H max: 14 ml Gli interventi dovranno coordinarsi con la realizzazione delle casse di laminazione idraulica indispensabili per la messa in sicurezza dell’intera area.
6. Standard urbanistici	All’interno della sistemazione generale dell’area dovranno essere ritrovati gli standard urbanistici afferenti alle singole destinazioni previste e comunque in misura non inferiore al 40% della superficie territoriale del comparto.
7. Condizioni alla trasformazione	Dovranno essere verificate le misure di mitigazione che scaturiscono dal processo di Valutazione Integrata e Valutazione Ambientale Strategica così come contenute nelle Scheda sintetica delle previsioni relative all’U.T.O.E. 31 Carraia contenute nella Relazione del R.U. vigente ed in particolare: <i>Prescrizioni di cui all'articolo 39.5 delle NTA del POC – Capo III - Interventi interni al perimetro del territorio urbanizzato articolo 11 L.R 41/2018</i> — Prescrizioni di cui all’art. 48bis comma 3 delle N.T.A. — Relativamente agli interventi previsti che ricadono nelle aree soggette a tutela, in quanto interne al perimetro delle zone di salvaguardia idraulica, gli edifici dovranno avere una quota di calpestio di 3,5 m s.l.m., e la progettazione complessiva del comparto dovrà mantenere inalterata la funzionalità idraulica prevista dal progetto delle opere di laminazione. — La progettazione architettonica dovrà tener conto delle emergenze paesaggistiche presenti nel territorio quali: il mare, il fiume Arno e la golena, il sistema della bonifica, il tessuto urbano, la rete stradale — I nuovi corpi di fabbrica dovranno inserirsi nel macrosistema del tessuto edificatorio dell’UTOE 31 Carraia e 34

	Ghezzano, ovvero nel tessuto edilizio del territorio di San Giuliano Terme, con funzione di riqualificazione urbanistica e ambientale. —La sistemazione degli spazi esterni dovrà tener conto delle linee del paesaggio di cui alle tav. da 1 a 4 allegate al Documento di Sintesi della Valutazione Integrata – Rapporto Ambientale, quindi del sistema della bonifica, delle linee dei campi, delle strade, ai fini di un corretto inserimento nel territorio e circostante. —La sistemazione degli spazi esterni dovrà dialogare con il macrosistema ambientale della pianura pisana nelle forme e nell'uso delle fitocenosi. —La sistemazione degli spazi esterni deve essere relazionata al contesto urbanizzato circostante, con funzione di riqualificazione e contemporaneamente dovrà avere un dialogo interno con le funzioni insediate in ciascun comparto. —La sistemazione degli spazi esterni dovrà valorizzare la funzione dei componenti della rete ecologica tra i monti e il fiume Arno, in termini di biodiversità anche attraverso la realizzazione di un corridoio paesaggistico tra le UTOE di Carraia e Ghezzano. In relazione all'individuazione della zone di salvaguardia idraulica, gli interventi dovranno garantire la possibilità di invasare 33.840,00 mc di acqua con una quota di invaso pari a 2,00 ml sul l.d.m. Il volume ritrovato per l'invaso dovrà essere lasciato a disposizione attraverso l'introduzione di sistemi di sollevamento da realizzare a carico del soggetto attuatore. Il dimensionamento e la gestione del sistema di sollevamento nonché del collegamento tra l'invaso ed il sistema dei canali, dovranno essere stabilite in fase di formazione della concessione convenzionata attraverso l'acquisizione dei pareri da parte degli uffici competenti. Dovrà essere realizzata un tratto di viabilità di previsione tra la rotonda sulla via Moruzzi e la via Berchet in coerenza con gli indirizzi per la formazione del Piano Urbano del Traffico allegato al vigente R.U. <i>Il progetto dovrà inoltre estendersi alla riqualificazione dell'attuale pista ciclabile lungo la via Moruzzi Giovannini</i>
8. Vincoli sovraordinati	L. 285/92 – Fasce di rispetto della viabilità Zona F4 (Art. 24, comma 7, Norme Tecniche di Attuazione) Art. 48bis, Norme Tecniche di Attuazione
9. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del progetto	La concessione convenzionata <i>La progettazione dei singoli lotti</i> dovrà essere preordinata alla redazione di un piano unitario che stabilisca i subcomparti funzionali attraverso i quali potranno essere attuate per fasi le previsioni contenute nella presente Scheda Norma. Il piano unitario dovrà garantire organicità fra le diverse funzioni ammesse nell'area in coerenza con le condizioni alla trasformabilità contenute nella Scheda sintetica delle previsioni relative all'U.T.O.E. 31 Carraia contenute nella Relazione del

R.U. vigente, in particolare i subcomparti dovranno essere interagenti e relazionati attraverso la realizzazione di un parco attrezzato territoriale ed il sistema dell'edificato dovrà essere messo in connessione con percorsi pedonali e ciclabili interni al comparto che definiscano piazze ed aree di relazione tra le varie funzioni insediate.

**10. Estratto cartografico del R.U.-
P.O**

