



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

PROVINCIA DI PISA

# PIANO OPERATIVO COMUNALE

## APPROVAZIONE

Ai sensi degli artt. 222 e 228 L.R. N°65/2014 "NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO"

### ALLEGATO 2B

**REGESTO DEGLI EDIFICI INTERNI ALLE U.T.O.E.  
CON LE CATEGORIE DEGLI INTERVENTI AMMESSI  
RICADENTI IN ZONA: "Comparti a destinazione  
"mista", "C1", "C2", "D1", "D2", "E6", "F4"**

ALLEGATO 2B

OTTOBRE 2019



Sindaco  
Sergio Di Maio  
Responsabile del  
procedimento  
Architetto Monica Luperi  
Garante dell'informazione  
e della partecipazione  
Dottore Alessio Pierotti

V.A.S.  
Autorità competente  
Architetto Silvia Fontani  
Elaborazione V.A.S.  
Dottorssa Elena Fantoni  
Dottorssa Alessandra Matteini

Gruppo di lavoro  
Architetto Monica Luperi  
Dottore Gian Luca Vannini  
Dottorssa Alessandra Matteini  
Architetto Michela Luperini  
Geometra Sabrina Valentini

Collaboratori  
Geometra Fabrizio Desideri  
Geometra Marco Lelli  
Architetto Cecilia Frassi

Sistema Informativo  
Geografico  
Dottore Gian Luca Vannini



## **REGESTO DEGLI EDIFICI URBANI CON LE CATEGORIE DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

Dal quadro conoscitivo del Piano Operativo Comunale (p.o.c.) emerge l'analisi tipologica dell'edificato esistente attraverso la quale, per ogni edificio analizzato, vengono specificate le potenzialità di crescita e di trasformazione coerenti con il processo di completamento e miglioramento tipologico del tessuto urbano. In particolare, per gli edifici interni alle U.T.O.E. e ricadenti nelle zone omogenee "B", rappresentati nelle cartografie de **"Allegato 2a - Numerazione dei fabbricati individuati dai registi degli edifici interni alle U.T.O.E."**, gli elaborati grafici e normativi indicano gli interventi ammissibili in coerenza con le potenzialità di trasformazione o di crescita individuate.

Le potenzialità evolutive dei singoli edifici sono state così classificate:

1. **res** (restauro): con la sigla r sono individuati quegli edifici che, per il loro valore storico, architettonico o tipologico, possono essere oggetto unicamente di interventi di conservazione (non superiori alla ristrutturazione edilizia di tipo D1)
2. **R** (Recupero): con la sigla R sono individuati gli edifici ed i corpi edilizi che, in relazione al loro stato di degrado o alla condizione di abbandono, devono essere oggetti di interventi unitari di recupero e riuso, anche attraverso la predisposizione di specifici piani attuativi. Qualora tali condizioni interessino solo gli annessi o i volumi accessori dell'edificio principale, è stata usata l'indicazione "Rann" (recupero degli annessi).
3. **RA** (riqualificazione architettonica): con la sigla RA sono individuati quegli interventi finalizzati al miglioramento delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche; generalmente, si fa riferimento alla necessità di eliminare quegli interventi incoerenti che si sono sovrapposti alla tipologia edilizia originaria determinando un degrado formale dell'edificio. La maggior parte di questi interventi incoerenti è riscontrabile nella disposizione e nella dimensione delle aperture, siano esse di nuova realizzazione o derivanti dalla trasformazione di quelle esistenti. In tal senso il Regolamento Urbanistico individua, con la sigla "Rap", l'opportunità di interventi di riconfigurazione dei prospetti.
4. **Rcop** (riconfigurazione della copertura): con la sigla Rcop sono individuati quegli interventi che, analogamente al punto precedente, sono finalizzati al miglioramento delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche, con particolare riferimento all'assetto della copertura, caratterizzata da incoerenza tipologica o degrado formale. Gli interventi di riconfigurazione possono avvenire anche attraverso modesti incrementi volumetrici, qualora

essi diano luogo ad una riqualificazione della copertura, purché non vi siano modifiche agli elementi strutturali orizzontali.

5. **RVA** (Riconfigurazione volumetrico architettonica): con la sigla RVA sono individuati quegli interventi di modesto ampliamento volumetrico che, qualora attuati, consentano di raggiungere un miglior aspetto formale dell'edificio. All'interno di tale classificazione troviamo la possibilità di demolizione e ricostruzione delle parti degradate e tipologicamente incoerenti. Per gli edifici contraddistinti da una complessa articolazione delle coperture e dei volumi posti al piano più alto gli interventi sopra descritti possono essere associati ad un incremento di altezza finalizzato alla regolarizzazione delle coperture senza che vi siano modifiche agli elementi strutturali orizzontali. In questi casi, alla sigla RVA viene associato il simbolo "+".
6. **P** (chiusura del portico o del loggiato): con la sigla P sono individuati quegli interventi che consentono l'aumento di superficie utile dell'edificio attraverso il tamponamento di portici e loggiati la cui chiusura non alteri negativamente le caratteristiche tipologiche dell'edificio originario. Tali interventi dovranno tendere a ricostituire l'unità architettonica dell'involucro edilizio riprendendone i caratteri costruttivi e formali.
7. **Δh** (aumento in altezza): con la sigla Δh sono individuati quei tipi edilizi che per conformazione tipologica possono consentire un incremento di altezza finalizzato alla realizzazione di nuove superfici abitabili. In particolare, il Regolamento Urbanistico tende a far completare, attraverso la sopraelevazione, i tipi edilizi cosiddetti "viareggine" che si presentano sviluppati solo al piano terra e gli edifici in aggregazione seriale che presentano parti decrementate rispetto al corpo edilizio principale.

In base al valore storico architettonico individuato, sono stati inoltre stabiliti per i singoli edifici atteggiamenti normativi rivolti alla conservazione o alla trasformazione.

In relazione alle potenzialità evolutive ed agli atteggiamenti normativi è stata associata ad ogni edificio una categoria di intervento edilizio in modo da consentire l'attuazione dell'intervento indicato. Tali **categorie di intervento** sono meglio specificate nelle **Norme Tecniche di Attuazione** del P.O.C. agli articoli: **Art. 11 - Restauro e risanamento conservativo (C)**, **Art. 12 - Ristrutturazione Edilizia (D)**, **Art. 13 - Ristrutturazione Urbanistica (E)** e **Art. 13bis - Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva (E)**.

Per gli edifici per i quali non sono indicate specifiche categorie di intervento vale quella definita dalla disciplina urbanistica di zona di cui all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O.C.

**NOME U.T.O.E.**

<b>utoe</b>	<b>Nome utoe</b>
<b>1</b>	S. Giuliano Terme
<b>2</b>	Ripafratta – Farneta
<b>3</b>	Pugnano
<b>4</b>	Colognole
<b>5</b>	Patrignone
<b>6</b>	Molina di Quosa
<b>7</b>	Rigoli
<b>8</b>	Pappiana
<b>9</b>	Pontasserchio
<b>10</b>	Limiti
<b>11</b>	S. Martino a Ulmiano
<b>12</b>	Sant'Andrea in Pesciola
<b>13</b>	Orzignano
<b>14</b>	Metato
<b>15</b>	Arena
<b>16</b>	Il Lamo
<b>17</b>	Cafaggiareggi
<b>18</b>	Piaggia

<b>utoe</b>	<b>nome utoe</b>
<b>19</b>	Pontedoro
<b>20</b>	Cardeta
<b>21</b>	Madonna dell'Acqua
<b>22</b>	Ponte Lungo
<b>23</b>	Martraverso
<b>24</b>	Gello
<b>25</b>	Le Maggiola
<b>26</b>	Palazzetto
<b>27</b>	Asciano
<b>28</b>	Asciano Valle
<b>29</b>	Agnano
<b>30</b>	Campo
<b>31</b>	Carraia
<b>32</b>	La Fontina - Praticelli
<b>33</b>	La Fontina zona artigianale
<b>34</b>	Ghezzano
<b>35</b>	Colignola - Mezzana

## CATEGORIE DEGLI INTERVENTI

<b>cat int</b>	<b>descrizione della categoria degli interventi</b>
-	vedi normativa generale di zona
<b>C</b>	Restauro e risanamento conservativo
<b>D1</b>	Riqualificazione e ricomposizione tipologica
<b>D2</b>	Riorganizzazione funzionale per adeguamento igienico-sanitario
<b>D2.1</b>	Realizzazione di servizi igienici qualora non presenti o, se presenti, non conformi ai requisiti igienico-sanitari previsti dal Regolamento Edilizio
<b>D2.2</b>	Rialzamento dell'ultimo piano per renderlo conforme ai requisiti igienico-sanitari previsti dal Regolamento Edilizio ovvero recupero del sottotetto ad uso residenziale a condizione che siano rispettati i criteri di cui al comma 3 della precedente lett. a).
<b>D2.3</b>	Cambio della destinazione d'uso di locali e/o unità immobiliari attualmente destinati ad altri usi in destinazione d'uso residenziale
<b>D3</b>	Ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma preesistente
<b>D4</b>	Demolizione e successiva ricostruzione di volumi secondari
<b>D5</b>	Ristrutturazione edilizia
<b>D6</b>	Recupero dei sottotetti a fini abitativi
<b>E1</b>	Ristrutturazione urbanistica previa demolizione
<b>E2</b>	Sostituzione edilizia
<b>E3</b>	Ristrutturazione urbanistica per demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico e vincolo tipologico e di destinazione
<b>E4/a</b>	Ristrutturazione urbanistica come conclusione del processo tipologico con vincolo tipologico e di destinazione - Incremento in profondità
<b>E4/b</b>	Ristrutturazione urbanistica come conclusione del processo tipologico con vincolo tipologico e di destinazione - Crescita in altezza
<b>E4/c</b>	Ristrutturazione urbanistica come conclusione del processo tipologico con vincolo tipologico e di destinazione - Ampliamento

## POTENZIALITA' DI TRASFORMAZIONE DEGLI EDIFICI

<b>sigla</b>	<b>potenzialità</b>
-	non rilevata
<b>Δh</b>	crescita in altezza
<b>RVA</b>	riconfigurazione volumetrica architettonica
<b>RVA+</b>	riconfigurazione volumetrica arch. con aumento e regolarizzazione delle altezze di piano
<b>RA</b>	riqualificazione tipologica e architettonica
<b>Rap</b>	riconfigurazione delle aperture
<b>R cop.</b>	riconfigurazione della copertura
<b>P</b>	chiusura del portico o del loggiato
<b>R</b>	recupero / riuso
<b>res</b>	restauro
<b>R ann.</b>	recupero degli annessi

## ATTEGGIAMENTO NORMATIVO

<b>Att norm</b>	<b>atteggiamento normativo</b>
<b>C</b>	Conservazione
<b>T</b>	Trasformazione





utote	n° ed.	Tipologia	Cat. Int	Att. Norm.	Potenzialità	note	Zona Omogenea	Adeg.
<b>01-San Giuliano Terme</b>								
1	412	corte trasformata in schiera	D3	T	-	L'edificio ricade interno ad un area di importante valore paesaggistico e storico per la presenza dei resti dell'acquedotto.	F6	POC 2019 appr.
1	413	corte trasformata in schiera	D3	T	-	L'edificio ricade interno ad un area di importante valore paesaggistico e storico per la presenza dei resti dell'acquedotto.	F6	POC 2019 appr.
<b>07-Rigoli</b>								
7	103	uni/bifamiliare isolata	D3	C	-	Sono ammessi interventi di riorganizzazione volumetrica dei volumi secondari con possibilità di accorpamento all'edificio principale	E6	POC 2019 appr.
<b>09-Pontasserchio</b>								
9	382	rurale/a corte	D3	C	RA		D1	-
<b>11-San Martino a Ulmiano</b>								
11	77	rurale/a corte	E4/b	T	r/Δh	Δh parte più bassa (portico)	F4	-
<b>12-Sant'Andrea in Pesciola</b>								
12	47	uni/bifamiliare isolata	E4/b	T	Δh/Rcop		C2	-
<b>14-Metato</b>								
14	145	corte trasformata in schiera	-	C	-		E6	-
14	146	annesso	-	T	-		E6	30/04/07
14	147	annesso	-	C	-		E6	-
14	476	aggregazione complessa	D3	C	-		F4	POC 2019 appr.
<b>20-Cardeta</b>								
20	9	annesso	-	C	-		D2	-
<b>21-Madonna dell'Acqua</b>								
21	160	altro	-	T	RA		Comparto a destinazione Mista	-
21	161	altro	E4/b	T	Δh		Comparto a destinazione Mista	-
21	162	uni/bifamiliare isolata	-	T	Rcop		Comparto a destinazione Mista	-
21	163	uni/bifamiliare isolata	E4/a	T	Δh/As		Comparto a destinazione Mista	-
21	164	uni/bifamiliare isolata	-	T	Rcop		Comparto a destinazione Mista	-
21	165	uni/bifamiliare isolata	E4/b	T	Δh/Rcop/RVA		Comparto a destinazione Mista	-
<b>22-Pontelungo</b>								
22	102	uni/bifamiliare isolata	E3	T	RVA+		D1	-
22	103	uni/bifamiliare isolata	E3	C	RVA+	con mantenimento delle car. tipologiche	D1	-

utote	n° ed.	Tipologia	Cat. Int	Att. Norm.	Potenzialità	note	Zona Omogenea	Adeg.
<b>22-Pontelungo</b>								
22	105	rurale/a corte	E4/b	C	Δh	con mantenimento delle car. tipologiche	D2	-
22	106	rurale/a corte	-	C	-		D2	-
22	107	rurale/a corte	E4/b	C	Δh	con mantenimento delle car. tipologiche	D2	-
<b>24-Gello</b>								
24	499	corte trasformata in schiera	C	C	-	Riqualificazione dei corpi edilizi esistenti anche attraverso la demolizione dei corpi incongrui e la riqualificazione del prospetto tergale.	F4	Vinc. 2011
24	504	annesso	D5	T	-	Ampliamento 20 mq una tantum.	E6	POC 2019 appr.
<b>26-Palazzetto</b>								
26	7	altro	E4/a	T	RA	Adeguamento igienico sanitario da attuare attraverso un ampliamento di SUL non superiore a 100 mq.	D1	Vinc. 2011
<b>27-Asciano Centro</b>								
27	339	edificio residenziale in linea	E3	T	RVA		E6	-
27	340	uni/bifamiliare isolata	E3	T	RVA		E6	-
27	413	annesso	D5	T	-	ampliamento 20 mq una tantum.	E6	POC 2019 appr.
<b>28-Asciano Valle</b>								
28	521	corte trasformata in schiera	E4/b	T	Δh	Categoria di intervento E4/b su edificio principale. Categoria di intervento E4/c coincidente con la larghezza dell'edificio principale. Categoria di intervento D4 su annessi.	C1	31/05/13
<b>29-Agnano</b>								
29	91	edificio residenziale in linea	E3	T	RVA		E6	-
<b>30-Campo</b>								
30	326	annesso rurale	D4	T	-	recuperato a servizio del fondo, consentendo pertanto interventi di demolizione e ricostruzione	F6	POC 2019 appr.
<b>32-La Fontina - Praticelli</b>								
32	300	uni/bifamiliare isolata	E4/c	T	P		Comparto a destinazione Mista	-
32	301	uni/bifamiliare isolata	-	T	-		Comparto a destinazione Mista	-
<b>34-Ghezzano</b>								
34	282	edificio rurale/a corte trsf. In palazz	C	C	r		E6	-
34	283	rurale/a corte	C	C	r		E6	-
34	284	annesso rurale	-	C	-		E6	-
34	503	edificio residenziale a schiera	E4/c	T	Δh	cat. int. e potenzialità finalizzate alla chiusura del terrazzo P1°.	b	POC 2019 appr.

utoe	n° ed.	Tipologia	Cat. Int	Att. Norm.	Potenzialità	note	Zona Omogenea	Adeg.
<b>35-Colignola - Mezzana</b>								
35	32	uni/bifamiliare isolata	E4/c	T	P		Comparto a destinazione Mista	-