



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 6

DISCIPLINA EDIFICI EX L.R.59/80

ELENCO MODIFICHE

ALLEGATO 6

OTTOBRE 2019



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

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

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

Collaboratori
Geometra Fabrizio Desideri
Geometra Marco Lelli
Architetto Cecilia Frassi

Sistema Informativo
Geografico
Dottore Gian Luca Vannini

Foglio catastale n. : 45
Particella n. : 61
Ubicazione : via Niccolini 28
Tipologia edilizia : casa a schiera
Destinazione d'uso : 8A a, 8B a
Tipo di intervento : C2

Sono consentiti altresì interventi strutturali limitatamente al ritrovamento delle altezze utili attraverso la categoria d'intervento D3.

Modificazioni interne:
conservazione e restauro della scala interna.

Modificazioni esterne:
- Porte e portoni: conservazione e restauro della porta di ingresso e della scala.
- Gronda: conservazione e restauro della rosta.

Prescrizioni di ordine urbanistico:
demolizione delle superfetazioni nel giardino.

UNITA' D'INTERVENTO N. 38G

S. GIULIANO TERME

Foglio catastale n. : 45
Particella n. : 173
Ubicazione : via Niccolini 27,49
Destinazione d'uso : 7
Tipo d'intervento : E1

Sono consentiti altresì interventi di sopraelevazione in coerenza con la tipologia del fabbricato fino al raggiungimento dell'altezza del corpo principale in linea con il colmo

Foglio catastale n. : 45
Particella n. : 130
Ubicazione : via Niccolini, 53
Tipologia edilizia : Edificio religioso
Destinazione d'uso : 4 b
Tipo di intervento : C1

Sono consentiti altresì interventi limitatamente ai fini del cambio d'uso a destinazione residenziale attraverso la Categoria d'intervento D2.

Modificazioni interne:

conservazione e restauro della scala e delle volte, nonché delle porzioni affrescate e delle porte di pregio.

Modificazioni esterne:

conservazione e restauro del balcone e del parapetto in ferro. Conservazione e restauro delle fasce in serena e relativi davanzali.

- Gronda: conservazione e restauro della gronda esistente.

Prescrizioni di ordine urbanistico:

possibilità di ricomposizione delle superfetazioni sul retro.

Foglio catastale n. : 45
Particella n. : 155
Ubicazione : Vicolo Nuovo, 2, 2A
Tipologia edilizia : monofamiliare di recente completamento
Destinazione d'uso : 7
Tipo di intervento : D3

Prescrizioni di ordine urbanistico:

conservazione e restauro del giardino. Possibilità di demolizione del muro di confine con la U.1. 55. Obbligo di demolizione delle superfetazioni nel giardino.

E' consentito l'ampliamento finalizzato al superamento delle condizioni di disabilità.

Nell'ambito della redazione del progetto edilizio il soggetto attuatore dovrà dimostrare oltre a quanto già depositato tutti i dati di carattere soggettivo utili alla verifica di quanto richiesto. In tale contesto potranno essere puntualmente definite le caratteristiche edilizie dell'ampliamento che in questa fase viene assentito fino a 20mq.

Foglio Catastale n. 45

Particella n. 119

Ubicazione: via Niccolini, 60

Tipologia edilizia: unità minima a palazzo

Destinazione d'uso: 7

Tipo di intervento: C1

Sono consentiti interventi da applicarsi limitatamente al frazionamento dell'U.I.: Categoria d'intervento D3.

Modificazioni interne:

conservazione e restauro delle scale e delle volte. Un'attenzione particolare deve essere posta ai possibili affreschi nascosti dalle tinteggiature.

Conservazione e restauro delle porte di pregio.

Modificazioni esterne:

conservazione e restauro della facciata nord e sud. Conservazione e restauro delle aperture ad arco, della rosta e del portone lato nord.

Ripristino del terrazzo con demolizione dei servizi igienici soprastanti lato sud. Conservazione e restauro del terrazzo e del parapetto lato nord.

Gronda: conservazione e restauro della gronda.

Prescrizioni di ordine urbanistico:

conservazione e restauro del giardino e dei muri di cinta.

Foglio Catastale n.45

Particella n.108

Ubicazione: via Niccolini 52, 54
vicolo Vecchio Ospizio 1, 3

Tipologia edilizia: Ospizio

Vincolo di studio

Destinazione d'uso: 8A d; 8Ba, c, d, e; 2; 7

Tipo di intervento: C1

Sono consentiti interventi limitatamente al cambio d'uso a residenziale: categoria d'intervento D2.

Autorizzazione n.3 del 12.02.2003 Piano di Recupero comparto 7 UTOE 1 – San Giuliano Terme approvato con Delibera C.C. 136 del 29.11.2002.

Comparto: 2

Foglio Catastale n.45

Particella n. 105 - 125

Ubicazione: Largo P. B. Shelley n° 23, 24, 25, 25A

Tipologia edilizia: Casa in linea

Destinazione d'uso: 8A d, e; 8B a, d;

Tipo di intervento: C1

Modificazioni interne:

conservazione e restauro di pregevoli solai in legno; restauro delle scale con entrata da Largo P. B. Shelley n° 24. Possibilità di spostare la quota dei solai da ricostruire con lo stesso materiale (travi, travicelli e mezzane in cotto).

Modificazioni esterne:

conservazione e restauro delle facciate; possibilità di trasformazione della finestra al piano terreno in porta (lato L.go P. B. Shelley), mantenendo la larghezza della finestra ed i caratteri propri delle aperture settecentesche (vedere anche i materiali di analisi tav. 28, 29).

Gronda: conservazione e restauro della gronda esistente.

Prescrizioni di ordine urbanistico:

Obbligo di demolizione delle superfetazioni in lamiera nel giardino.

Possibilità di frazionamento del piano terra.

Scheda modificata a seguito accoglimento delle osservazioni al R.U.
(approvazione delib. C.C. n. 65 del 07/07/2000)

Foglio catastale n. : 45
Particella n. : 114
Ubicazione : via G. Belli, 7
Tipologia edilizia : unità minima a palazzo
Destinazione d'uso : 7
Tipo di intervento : C2

Modificazioni interne:

conservazione e restauro della scala con il parapetto in ferro ed il corrimano in legno.
Conservazione e restauro delle volte.

Modificazioni esterne:

conservazione e restauro dell'apparato decorativo.

- Gronda: conservazione e restauro della gronda esistente.
- riqualificazione del corpo aggettante attraverso l'introduzione di apparati decorativi ed ornamentali (piccolo balcone) ed il suo collegamento funzionale con il corpo principale attraverso modifica prospettica.

La seguenti disposizioni integrano la disciplina dell' Unità intervento 77 :

Per l'unità d'intervento Foglio 45 Particella 90 sub 5-11-12-13-14 è consentito la realizzazione di una struttura da destinarsi a giardino d'inverno, dimensione 20 mq e altezza in linea con le cornici delle aperture esterne.

Le caratteristiche architettoniche e strutturali nonché i materiali dovranno proporre soluzioni proprie dell'architettura decorativa ricondotta a serre ornamentali.

Modifiche esterne:

rimozione veranda in ferro e vetro e realizzazione giardino d'inverno.

Scheda modificata a seguito accoglimento delle osservazioni al R.U.
(approvazione delib. C.C. n. 65 del 07/07/2000)

PUGNANO	UNITA' DI INTERVENTO N. 38
Ubicazione:	Foglio Catastale: 7
Via Del Falcione, 34	Particella/e: 61; 62
Tipologia Edilizia:	Edilizia rurale e/o a corte
Destinazione d'uso:	Residenza
Tipo di intervento:	D2 c, d, e.
Vincoli:	Vincolo di studio
Prescrizioni di ordine architettonico:	
<p>Riqualficazione architettonica dell'intero organismo edilizio, al fine di ottenere un nuovo equilibrio di insieme, in sintonia con i valori insediativi consolidati, in particolare per l'organizzazione e proporzione delle aperture da valutare nell'ambito di un progetto complessivo. E' prescritto l'impiego di infissi esterni e sistemi di oscuramento di caratteristiche omogenee.</p> <p>Eliminazione o riqualficazione di elementi architettonici incongrui, fautori di degrado, quali tettoie, elementi precari, elementi di finitura.</p> <p>Dato il valore ambientale ed il carattere di intervisibilit� dell'edificio � consigliabile la realizzazione di un sistema di finiture omogeneo e coordinato; in particolare � consigliabile un manto di coperture in coppi ed embrici anche per le porzioni laterali attualmente con copertura in marsigliesi.</p>	
Prescrizioni di ordine urbanistico:	
<p>Riqualficazione degli spazi esterni mediante pavimentazione e recinzione in materiali conformi.</p> <p>Riqualficazione architettonica degli annessi se dotati di regolarit� urbanistica (vedi art. 13 delle presenti norme).</p> <p>Per l'unit� immobiliare individuata al Foglio 7 particella 62 sub 1 � consentito un ampliamento finalizzato al completamento per la porzione decrementata.</p> <p>Per l'unit� immobiliare individuata al Foglio 7 particella 61 sub 4 � consentita la realizzazione di un piccolo ampliamento finalizzato al ritrovamento di superfici accessorie in coerenza con la tipologia del fabbricato della superficie max di 20 mq.</p>	

Foglio Catastale n.11 All.A

Particella n.194

Ubicazione: via del Molini, 42

Tipologia edilizia: Edilizia rurale

Destinazione d'uso: 7

Tipo di intervento: C2

Sono consentiti interventi limitatamente alla possibilità di abbassamento del Piano Terra di 40 cm ai fini di un risanamento igienico attraverso la categoria d'intervento D3.

Modificazioni esterne:

conservazione dei caratteri di linearità ed ordine delle facciate.

- Porte e portoni: tipi ammessi A, B, C, F.

- Infissi: l'oscuramento dovrà essere realizzato o con stoini o internamente all'infisso.

- Gronda: tipi ammessi A, B, D.

Prescrizioni di ordine urbanistico:

valgono le prescrizioni di cui all'art.23.10 per Molina Alta.

Foglio Catastale : 73
Particella n. : 1
Ubicazione : via Barachini, 4, 6, 8, 10
Tipologia Edilizia : unità minima a palazzo
Destinazione d'uso : 2 a, b – 3 a, d, de – 4 a, c, d, e, f - 7
Tipo di intervento : D3

Modificazioni esterne:

conservazione dell'apparato decorativo, delle paraste, delle gronde, delle cornici marcapiano, del pregevole parapetto in ferro al piano primo, della coppia di porte ad arco.

Riqualificazione architettonica attraverso il mantenimento delle caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio.

Conservazione dell'impianto e delle sistemazioni verticali.

Foglio Catastale : 59
Particella n. : 178
Ubicazione : via Barachini, 13, 15, 17, 19, 21
Tipologia Edilizia : casa in linea
Destinazione d'uso : 8A c, e, f – 8B a, d, e
Tipo di intervento : C2

E' consentito altresì la possibilità di cambio d'uso ai fini residenziali al Piano Terra.

Modificazioni interne:

conservazione degli archi in cotto, delle volte della scala, del parapetto e dei dipinti.

Modificazioni esterne:

conservazione della facciata con le riquadrature e cornici intorno alle finestre, delle gronde, della porta ad arco, del portone (obbligo di eliminazione delle porzioni in alluminio anodizzato).

- Porte e portoni: tipi ammessi E, F, G,A.

Foglio Catastale : 73
Particella n. : 1 - 2
Ubicazione : via Condotti – via S. Rocco, 21
Tipologia Edilizia : edilizia rurale e/o a corte modificata
Destinazione d'uso : 8A d - 8B c, d - 7
Tipo di intervento : D2 e, f

Modificazioni interne:
conservazione degli archi in cotto.

Modificazioni esterne:
possibilità di leggero ampliamento della cucina nei limiti indicati nelle carte di progetto.
- Porte e portoni tipi: ammessi A, B, C, F, G, H
- Infissi: si consiglia un oscuramento interno all'infisso
- Gronda: tipi ammessi B, C, E

Variazioni in volume: conseguenti all'ampliamento della cucina e dei servizi igienici.

Si consente la:
- demolizione dell'unità destinata ad accessori e l'accorpamento all'edificio pertinenziale per ritrovamento delle superfici utili ai fini anche della funzione residenziale.
- utilizzo della pertinenza riqualificata per l'attività di ristorazione.

Per la localizzazione dell'intervento si prescrive la presentazione della dimostrazione della legittimità dei corpi edilizi, nonché la redazione di un progetto di coordinamento da presentare anticipatamente ai titoli edilizi.

FALCIONE	UNITA' DI INTERVENTO N.6
Ubicazione:	Foglio Catastale: 58
Via Del Falcione, 34	Particella/e: 106
Tipologia Edilizia:	Evoluzione tipologica – Edilizia rurale e/o a corte verso Schiera unifamiliare
Destinazione d'uso:	residenziale
Tipo di intervento:	D2 – a – b - e
Vincoli:	
Prescrizioni di ordine architettonico:	
Interventi di ristrutturazione tesi al recupero dei caratteri originali: lieve incremento in altezza per ottenere un'altezza abitabile nel sottotetto. Ricostruzione della sagoma del tetto, della gronda esistente e della struttura di copertura. Interventi tesi alla valorizzazione della facciata in pietra a faccia vista.	
Prescrizioni di ordine urbanistico:	
Nell'organizzazione dello spazio aperto conservare i rapporti diretti con lo spazio pubblico e con il fiume.	

AGNANO	UNITA' DI INTERVENTO N.15
Ubicazione:	Foglio Catastale: 86
Via Viviani 25, 27	Particella/e: 66
Tipologia Edilizia:	Casa in linea
Destinazione d'uso:	residenziale
Tipo di intervento:	E1
Vincoli:	
Prescrizioni di ordine architettonico:	
<p>Interventi compatibili sotto il profilo morfologico e/o ambientale che comprendono anche operazioni di eliminazione degli elementi architettonici incongrui e delle superfetazioni. Non sono ammessi interventi di modifica delle aperture esterne lungo via Viviani per i primi 3 piani (Pt-1P-2P), eccetto per l'attuale porta a scomparsa, la cui eventuale modifica dovrà essere ispirata a caratteri di integrazione con gli elementi architettonici esistenti. La linea di gronda su Via Viviani non dovrà variare quota. Per quanto riguarda il corpo sovrastante il tetto (3 P) sono consentiti interventi di demolizione della struttura con contestuale riassetto architettonico con caratteri di conformità all'edificio nel suo complesso o con ricostruzione delle volumetrie all'interno del lotto dell'UI attraverso interventi compatibili sotto il profilo morfologico e/o ambientale che riqualificano e riorganizzano gli ampliamenti incongrui sul retro, valutando l'inserimento di una terrazza.</p>	
Prescrizioni di ordine urbanistico:	
<p>Si prescrive un progetto unitario in ordine al resede pertinenziale alla U.I. Riqualificazione degli annessi, se dotati di regolarità urbanistica.</p>	