



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
PROVINCIA DI PISA

PIANO OPERATIVO COMUNALE

ADEGUAMENTO 2022

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

ALLEGATO 2C

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"

Adeguamento 2022

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

ALLEGATO 2C



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

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.

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

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

CATEGORIE DEGLI INTERVENTI

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

POTENZIALITA' DI TRASFORMAZIONE DEGLI EDIFICI

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

ATTEGGIAMENTO NORMATIVO

Att norm	atteggiamento normativo
C	Conservazione
T	Trasformazione

utote	n° ed.	Tipologia	Cat. Int	Att. Norm.	Potenzialità	note	Zona Omogenea	Adeg.
01-San Giuliano Terme								
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.
07-Rigoli								
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.
09-Pontasserchio								
9	382	rurale/a corte	D3	C	RA		D1	-
11-San Martino a Ulmiano								
11	77	rurale/a corte	E4/b	T	r/Δh	Δh parte più bassa (portico)	F4	-
12-Sant'Andrea in Pesciola								
12	47	uni/bifamiliare isolata	E4/b	T	Δh/Rcop		C2	-
14-Metato								
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.
20-Cardeta								
20	9	annesso	-	C	-		D2	-
21-Madonna dell'Acqua								
21	96	uni/bifamiliare isolata	E4/b	T	Δh			-
21	97	aggregazione complessa	-	T	-			-
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	-
22-Pontelungo								
22	102	uni/bifamiliare isolata	E3	T	RVA+		D1	-

utoe	n° ed.	Tipologia	Cat. Int	Att. Norm.	Potenzialità	note	Zona Omogenea	Adeg.
22-Pontelungo								
22	103	uni/bifamiliare isolata	E3	C	RVA+	con mantenimento delle car. tipologiche	D1	-
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	-
24-Gello								
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.
26-Palazzetto								
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
27-Asciano Centro								
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.
28-Asciano Valle								
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
29-Agnano								
29	91	edificio residenziale in linea	E3	T	RVA		E6	-
30-Campo								
30	326	annesso rurale	D4	T	-	recuperato a servizio del fondo, consentendo pertanto interventi di demolizione e ricostruzione	F6	POC 2019 appr.
32-La Fontina - Praticelli								
32	300	uni/bifamiliare isolata	E4/c	T	P		Comparto a destinazione Mista	-
32	301	uni/bifamiliare isolata	-	T	-		Comparto a destinazione Mista	-
34-Ghezzano								
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	-

utoe	n° ed.	Tipologia	Cat. Int	Att. Norm.	Potenzialità	note	Zona Omogenea	Adeg.
34	503	edificio residenziale a schiera	E4/c	T	Δh	cat. int. e potenzialità finalizzate alla chiusura del terrazzo P1°.	b	POC 2019 appr.
35-Colignola - Mezzana								
35	32	uni/bifamiliare isolata	E4/c	T	P		Comparto a destinazione Mista	-