



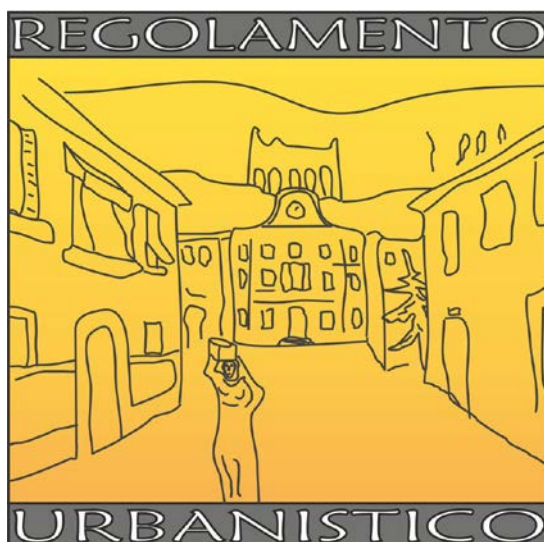
Comune di San Giuliano Terme

Provincia di Pisa

Piano Regolatore Generale

Regolamento Urbanistico

ADEGUAMENTO AL 31 LUGLIO 2017



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”.**

SETTORE II
Settore tecnico, assetto del territorio ed opere pubbliche

PIANO REGOLATORE GENERALE
Regolamento Urbanistico

ADEGUAMENTO AL 31 LUGLIO 2017

Sindaco

Sergio Di Maio

Responsabile del Progetto

Architetti Associati

Mauro Ciampa - Piero Lazzeroni

Servizio Urbanistica

Arch. Silvia Fontani

Arch. Monica Luperi

Arch. Simona Coli

Dott.ssa Alessandra Matteini

Dott. Gian Luca Vannini

REGESTO DEGLI EDIFICI URBANI CON LE CATEGORIE DEGLI INTERVENTI AMMESSI

Il Regolamento Urbanistico ha effettuato una analisi tipologica dell'edificato residenziale che ha permesso, per ogni edificio analizzato, di individuare 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" individuate dal Regolamento Urbanistico, 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 tale da consentire l'attuazione dell'intervento indicato. 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 Regolamento Urbanistico.

Legenda: NOME U.T.O.E.

utoe	Nome utoe	utoe	nome utoe
1	S. Giuliano Terme	19	Pontedoro
2	Ripafratta – Farneta	20	Cardeta
3	Pugnano	21	Madonna dell'Acqua
4	Colognole	22	Ponte Lungo
5	Patrignone	23	Martraverso
6	Molina di Quosa	24	Gello
7	Rigoli	25	Le Maggiola
8	Pappiana	26	Palazzetto
9	Pontasserchio	27	Asciano
10	Limiti	28	Asciano Valle
11	S. Martino a Ulmiano	29	Agnano
12	Sant'Andrea in Pesciola	30	Campo
13	Orzignano	31	Carraia
14	Metato	32	La Fontina - Praticelli
15	Arena	33	La Fontina zona artigianale
16	Il Lamo	34	Ghezzano
17	Cafaggiareggi	35	Mezzana - Colignola
18	Piaggia		

Legenda: CATEGORIE DEGLI INTERVENTI

cat int	descrizione della categoria degli interventi
-	vedi normativa generale di zona
C	Restauro e risanamento conservativo
D2.3	Ristrutturazione edilizia a destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi
D3	Ristrutturazione edilizia all'interno della volumetria esistente finalizzata al ripristino dei caratteri tipologici e al miglioramento dei caratteri formali
E2	Ristrutturazione urbanistica per demolizione e ricostruzione pari volume con vincolo tipologico e di destinazione
E3	Ristrutturazione urbanistica per demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico e vincolo tipologico e di destinazione
E4/a	Ristrutturazione urbanistica finalizzata alla conclusione tipologica dell'organismo attraverso incremento in profondità
E4/b	Ristrutturazione urbanistica finalizzata alla conclusione tipologica dell'organismo attraverso crescita in altezza
E4/c	Ristrutturazione urbanistica finalizzata alla conclusione tipologica dell'organismo attraverso ampliamento volumetrico

Legenda: 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

Legenda: ATTEGGIAMENTO NORMATIVO

Att norm	atteggiamento normativo
C	Conservazione
T	Trasformazione

Per l'**individuazione numerica** del Regesto degli edifici interni all'U.T.O.E. vedi ALLEGATO 2a – Numerazione degli edifici interni all'U.T.O.E. (Tavole N. 33 Scala 1:2000)

uote	n° ed.	Tipologia	Cat. Int	Att. Norm.	Potenzialità	note	Zona Omogenea	Adeg.
07-Rigoli								
7	38	corte/rurale trasf. in uni/bifamiliare	D3	C	Rap/Rcop		F4	-
7	39	corte/rurale trasf. in uni/bifamiliare	E4/b	T	Δh		F4	30/04/05
7	40	annesso	E3	T	RVA		F4	-
7	103	uni/bifamiliare isolata	C	T	r	possibilità di introduzione di una scala interna con caratteristiche tipologiche e formali coerenti al tipo edilizio.	E6	Vinc. 2011
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	-
19-Pontedoro								
19	104	annesso rurale	D2.3	C	R/r		D2	-
20-Cardeta								
20	9	annesso	-	C	-		D2	-
21-Madonna dell'Acqua								
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	-

uteo	n° ed.	Tipologia	Cat. Int	Att. Norm.	Potenzialità	note	Zona Omogenea	Adeg.
21-Madonna dell'Acqua								
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	-
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
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	-
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	-
32-La Fontina - Praticelli								
32	300	uni/bifamiliare isolata	E4/c	T	P		Comparto a destinazione Mista	-

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