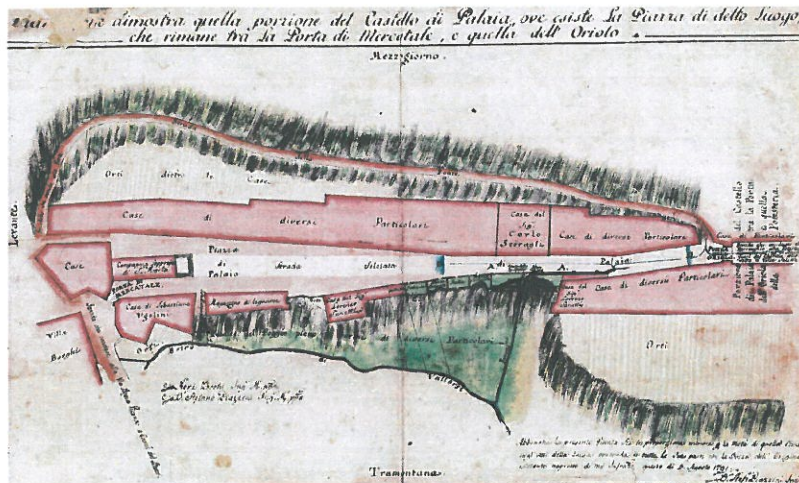




**COMUNE DI PALAIA**  
**Provincia di Pisa**

Servizio Urbanistica



**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**AI SENSI DELL'ART. 30**  
**DELLA L.R.T. N° 65/2014**

**Eliminazione di aree edificabili**

**“Ambiti Unitari di Progetto NE” – “Tessuti Urbani Consolidati”**  
**U.T.O.E. Forcoli/Baccanella – Montanelli – Palaia/Gello**

*Delibera di adozione di C.C. n. 23 del 19/05/2015*  
*Determinazioni assunte in ordine alle osservazioni presentate*

**Progettista e Responsabile del Procedimento**

Arch. Michele Borsacchi

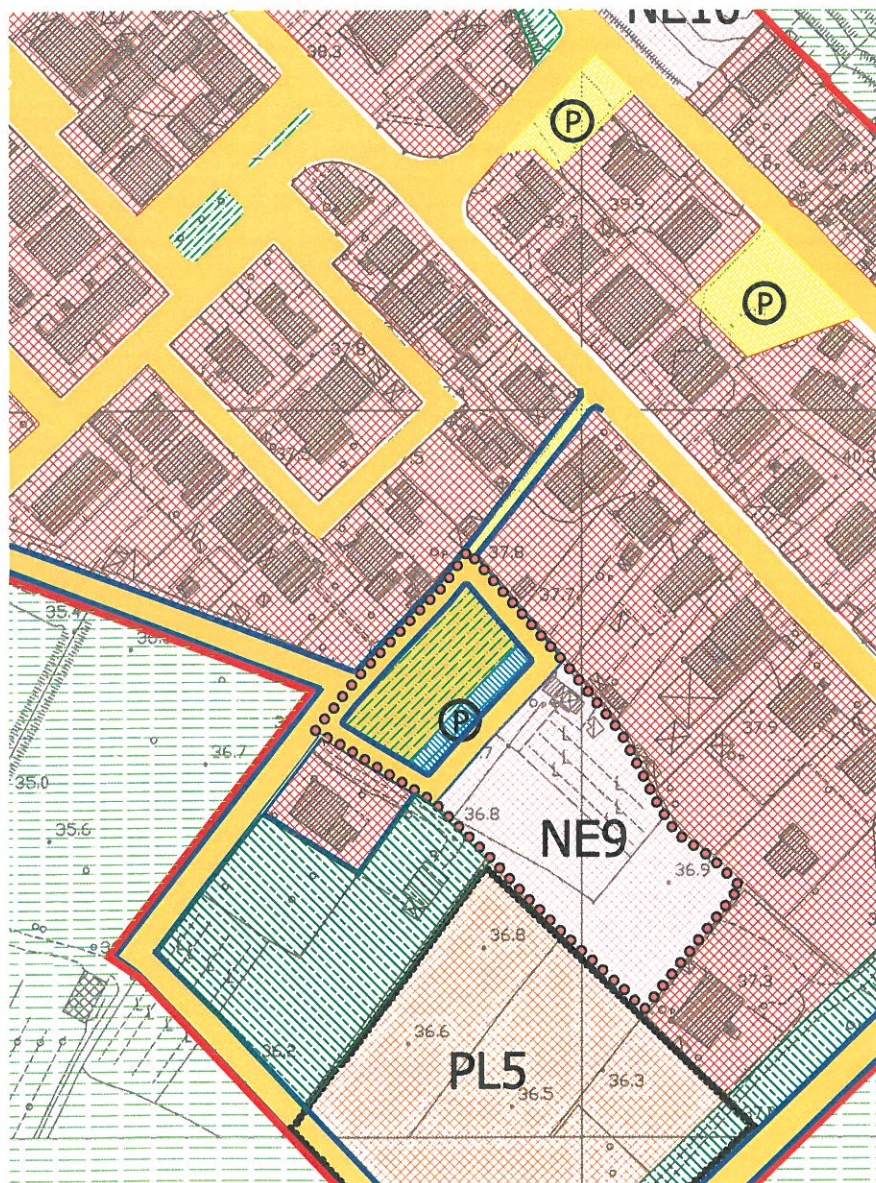
**V° IL SINDACO**  
Marco Gherardini

Luglio 2015

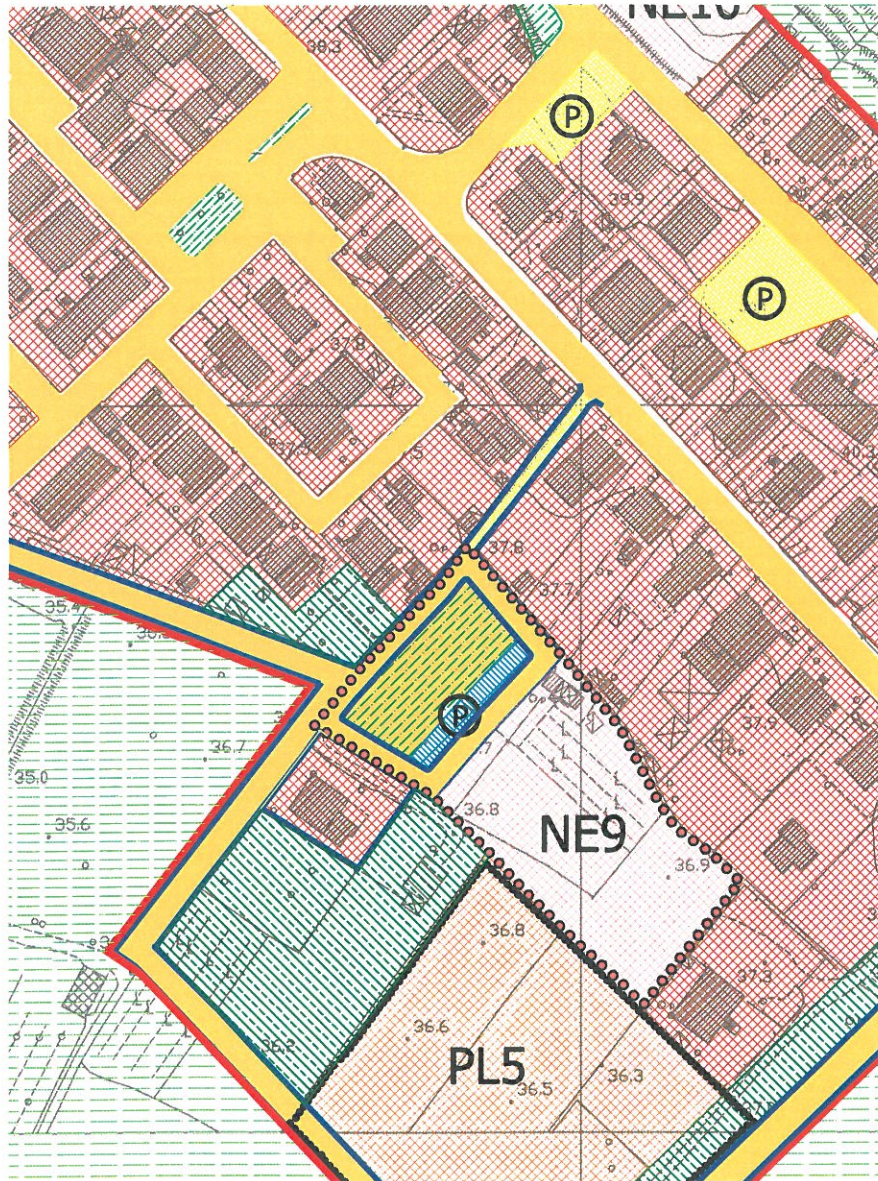


<b>N° progressivo</b>	<b>Osservazione N° 1</b>
<b>N° protocollo dell'Amministrazione comunale</b>	Prot. N° 4305 del 13/07/2015
<b>Richiedente/i</b>	<b>Sig. CASINI Ubaldo</b>
<b>Ambito territoriale di pertinenza</b>	UTOE Forcoli
<b>Documenti di riferimento (Tavola, NTA)</b>	L'osservazione in oggetto riguarda specificamente: Ø Modifica cartografica: Tav. n. 5* O Norme tecniche di attuazione
<b>Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate</b>	E' richiesto lo stralcio dell'area edificabile per una superficie di <b>mq. 750</b> con modificazione dell'area a verde privato.
<b>Analisi dell'osservazione</b>	L'osservazione è coerente ai contenuti generali della variante adottata in quanto l'accoglimento della stessa comporta un decremento di area edificabile.
<b>Riferimenti ad altre osservazioni</b>	Si vedano, per analogia di contenuti e di proposte avanzate, le seguenti osservazioni: <b>n. 2</b>
<b>Determinazione</b>	<u><b>Accolta</b></u> Si modifica pertanto la cartografia e si allega alla presente istruttoria.

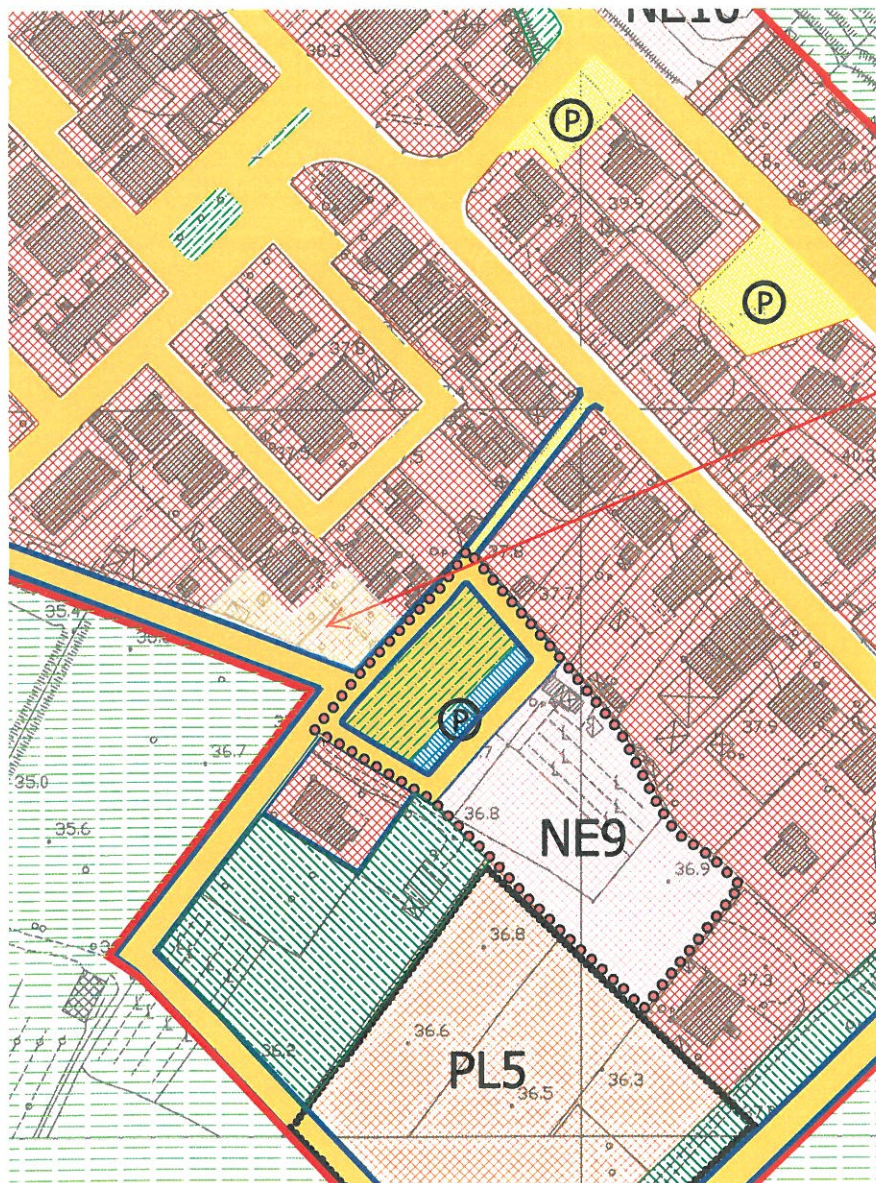
TESSUTI URBANI CONSOLIDATI  
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5\* - SCALA 1:2000  
STATO ATTUALE



TESSUTI URBANI CONSOLIDATI  
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5\* - SCALA 1:2000  
STATO MODIFICATO



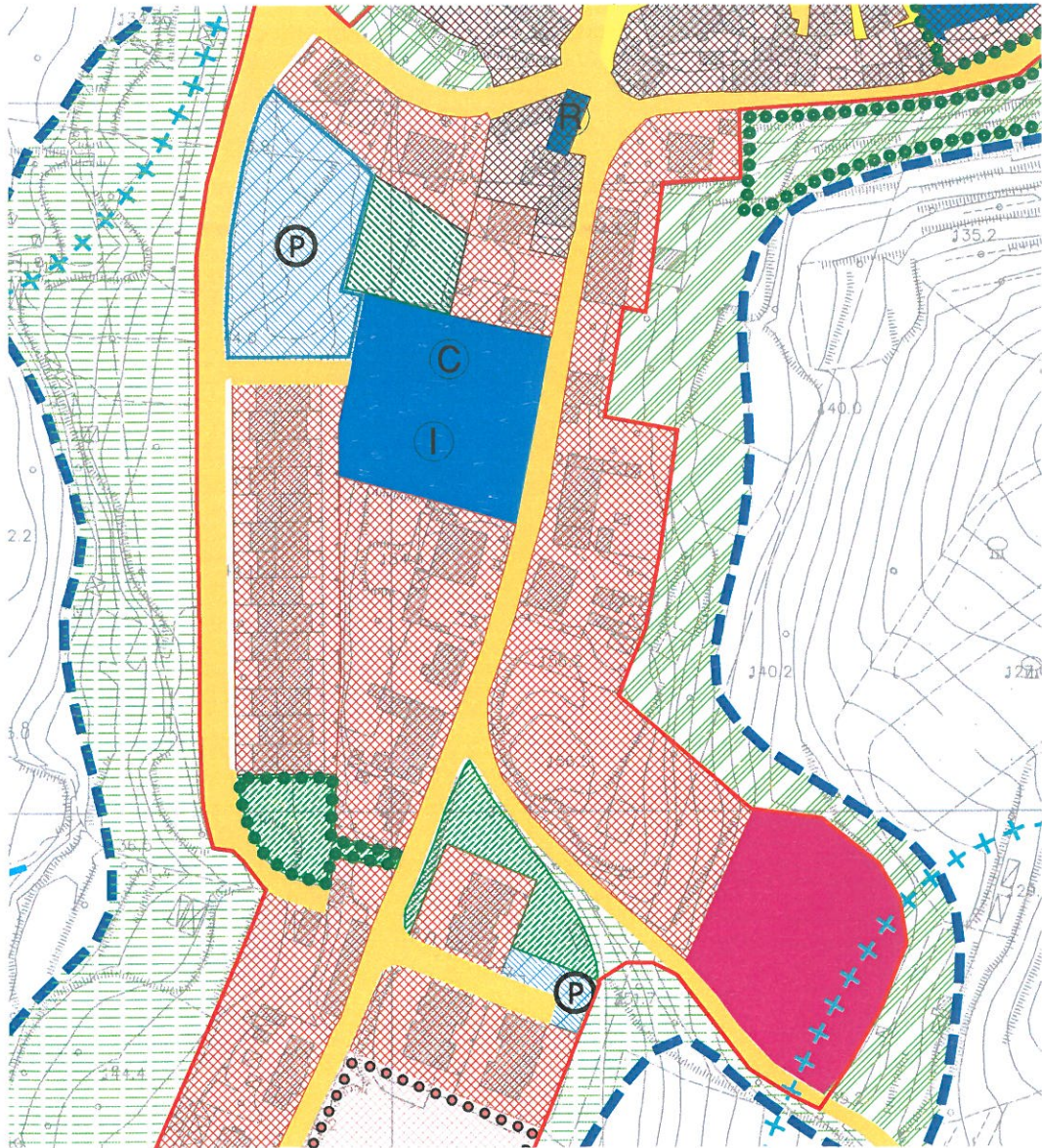
TESSUTI URBANI CONSOLIDATI  
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5\* - SCALA 1:2000  
STATO SOVRAPPOSTO



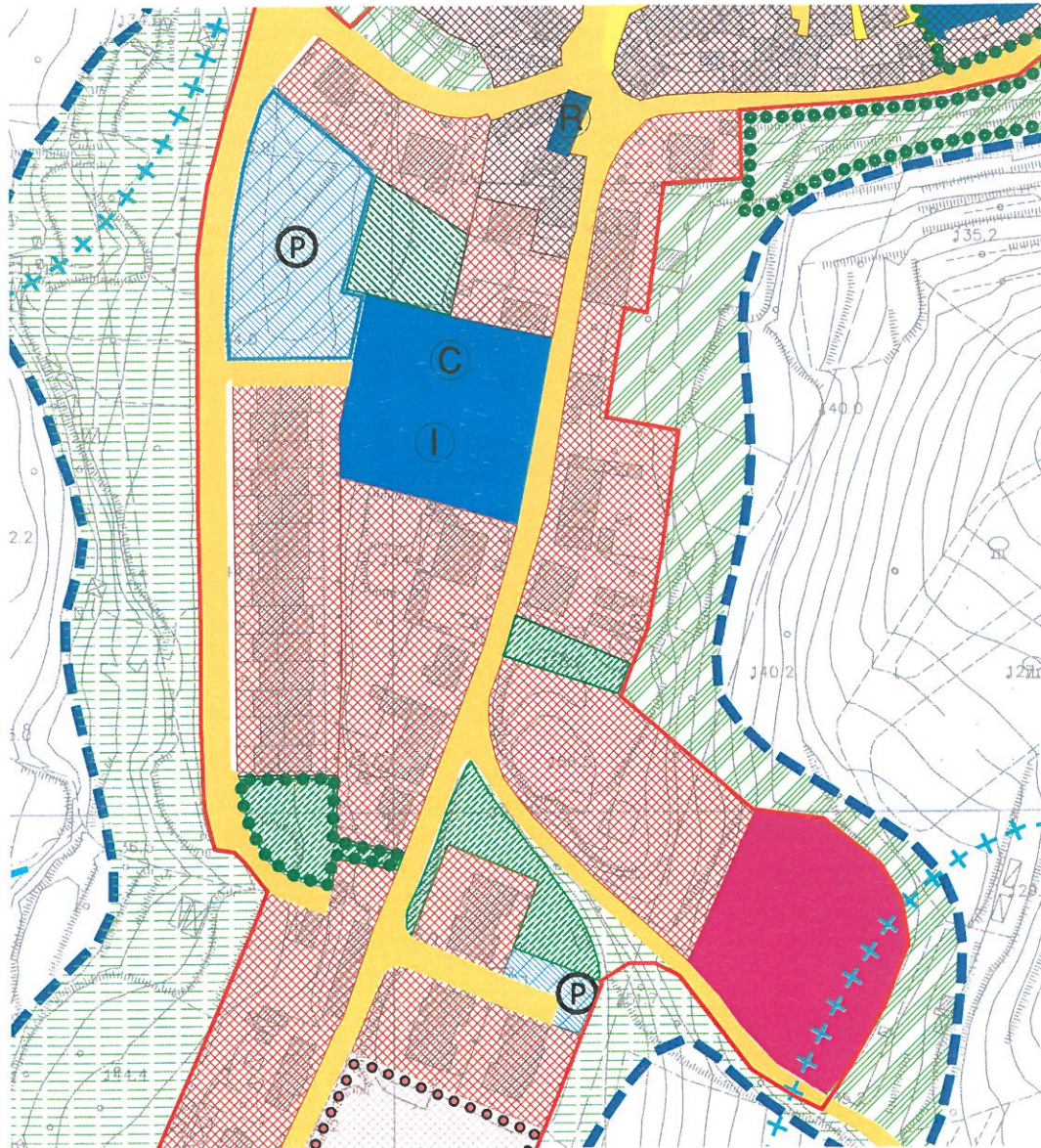
STRALCIO

<b>N° progressivo</b>	<b>Osservazione N° 2</b>
<b>N° protocollo dell'Amministrazione comunale</b>	Prot. N° 4325 del 15/07/2015
<b>Richiedente/i</b>	<b>UFFICIO EDILIZIA PRIVATA</b>
<b>Ambito territoriale di pertinenza</b>	UTOE Montefoscoli
<b>Documenti di riferimento (Tavole, NTA, Verifica ambientale, Relazione generale)</b>	L'osservazione in oggetto riguarda specificamente: Ø Modifica cartografica: Tav. 9 O Norme tecniche di attuazione
<b>Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate</b>	L'osservazione dell'Ufficio Edilizia Privata si è resa necessaria in quanto la richiesta del Sig. Giuliotti Moreno di modificare l'area di <b>mq. 360</b> da edificabile a verde privato, era presente agli atti dell'Ufficio prima dell'adozione della variante stessa ( <i>rif prot. n. 1908 del 12.04.2014</i> ).
<b>Analisi dell'osservazione</b>	L'osservazione è coerente ai contenuti generali della variante adottata in quanto l'accoglimento della stessa comporta un decremento di area edificabile.
<b>Riferimenti ad altre osservazioni</b>	Si vedano, per analogia di contenuti e di proposte avanzate, le seguenti osservazioni: <b>n. 1</b>
<b>Determinazione</b>	<u><b>Accolta</b></u> Si modifica pertanto la cartografia e si allega alla presente istruttoria.

TESSUTI URBANI CONSOLIDATI  
ESTRATTO R.U. - UTOE MONTEFOSCOLI TAV. 9 - SCALA 1:2000  
STATO ATTUALE

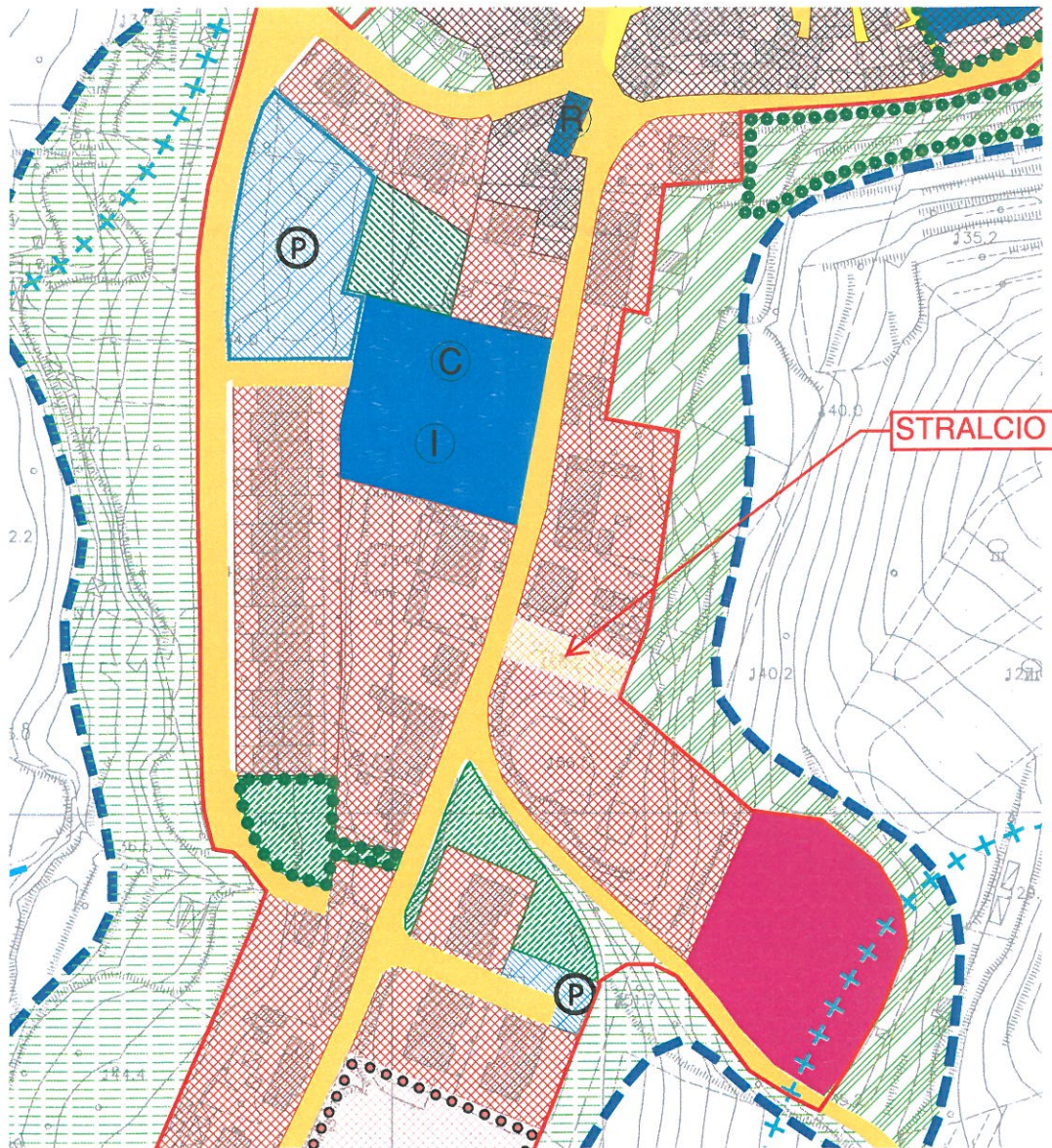


TESSUTI URBANI CONSOLIDATI  
ESTRATTO R.U. - UTOE MONTEFOSCOLI TAV. 9 - SCALA 1:2000  
STATO MODIFICATO



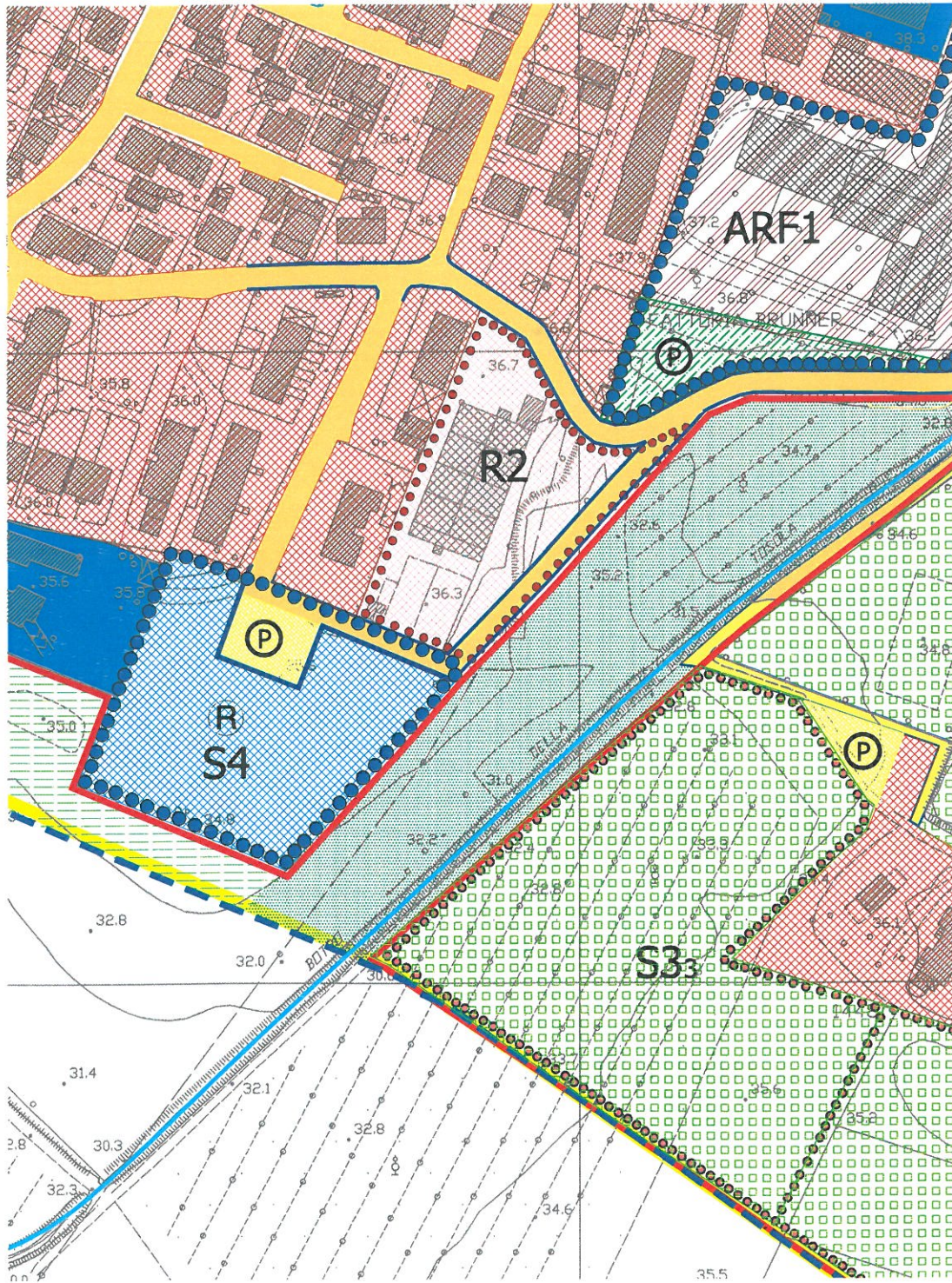


TESSUTI URBANI CONSOLIDATI  
ESTRATTO R.U. - UTOE MONTEFOSCOLI TAV. 9 - SCALA 1:2000  
STATO SOVRAPPOSTO

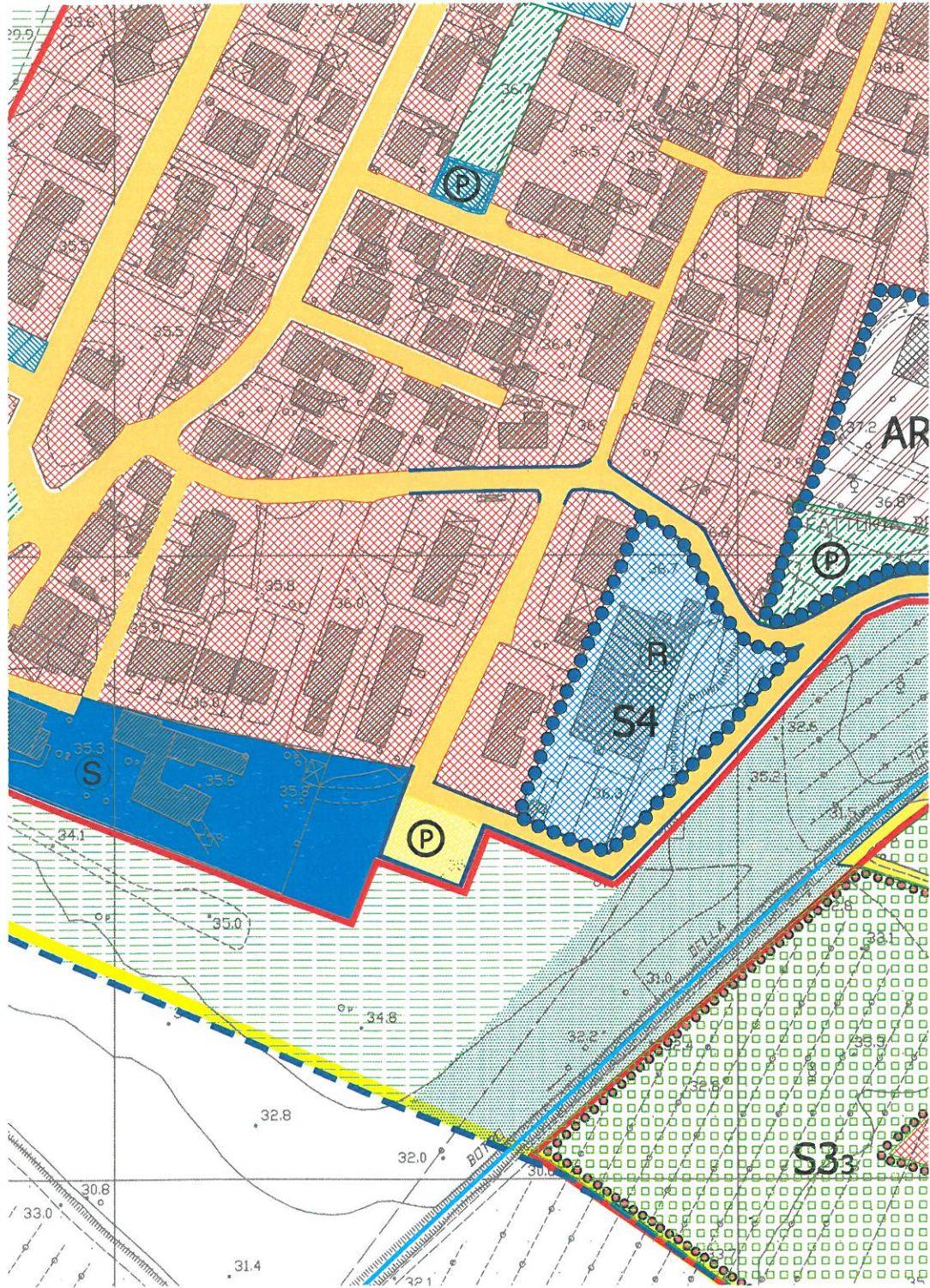


<b>N° progressivo</b>	<b>Osservazione N° 3</b>
<b>N° protocollo dell'Amministrazione comunale</b>	Prot. N° 4331 del 15/07/2015
<b>Richiedente/i</b>	<b>DON PAYKAD Antony Sebastian</b>
<b>Ambito territoriale di pertinenza</b>	UTOE Forcoli
<b>Documenti di riferimento (Tavole, NTA, Verifica ambientale, Relazione generale)</b>	L'osservazione in oggetto riguarda specificamente: Ø Modifica cartografica: Tav. 5* Ø Norme tecniche di attuazione: Scheda Norma S4
<b>Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate</b>	Si richiede di stralciare l'area disciplinata dalla " <i>Scheda Norma S4 – Servizi per il culto</i> " trasformandola in parte in ambito " <i>agricolo-agrituristico</i> " e in piccola parte in " <i>casa di riposo</i> " e spostare la suddetta destinazione nell'area disciplinata dalla " <i>Scheda Norma R2 – Via Venezia</i> ", stralciandola conseguentemente.
<b>Analisi dell'osservazione</b>	L'osservazione è coerente ai contenuti generali della variante adottata in quanto è annullato sia il consumo di suolo non edificato previsto dalla " <i>Scheda Norma S4</i> " (Nuova Chiesa), sia l'evidente carico urbanistico disciplinato dalla " <i>Scheda Norma R2 – Via Venezia</i> " ( <i>recupero a fini residenziale della volumetria esistente con incremento del 30%</i> ), in quanto con la modifica proposta la chiesa ( <i>Servizio e attrezzatura di uso pubblico</i> ) viene realizzata sulla volumetria esistente. Tale trasferimento di destinazioni comporta una diminuzione di consumo di suolo pari a <b>mq. 4696</b> ( <i>S4 trasformato in agricolo</i> ) e <b>mq. 4450</b> ( <i>R2 trasformato in S4 su edificio esistente</i> ).
<b>Riferimenti ad altre osservazioni</b>	Si vedano, per analogia di contenuti e di proposte avanzate, le seguenti osservazioni:
<b>Determinazione</b>	<b><u>Accolta</u></b> Si modifica pertanto la cartografia, la " <i>Scheda Norma S4 – Servizi per il culto</i> " nonché stralciata la " <i>Scheda Norma R2 – Via Venezia</i> " e si allegano alla presente istruttoria.

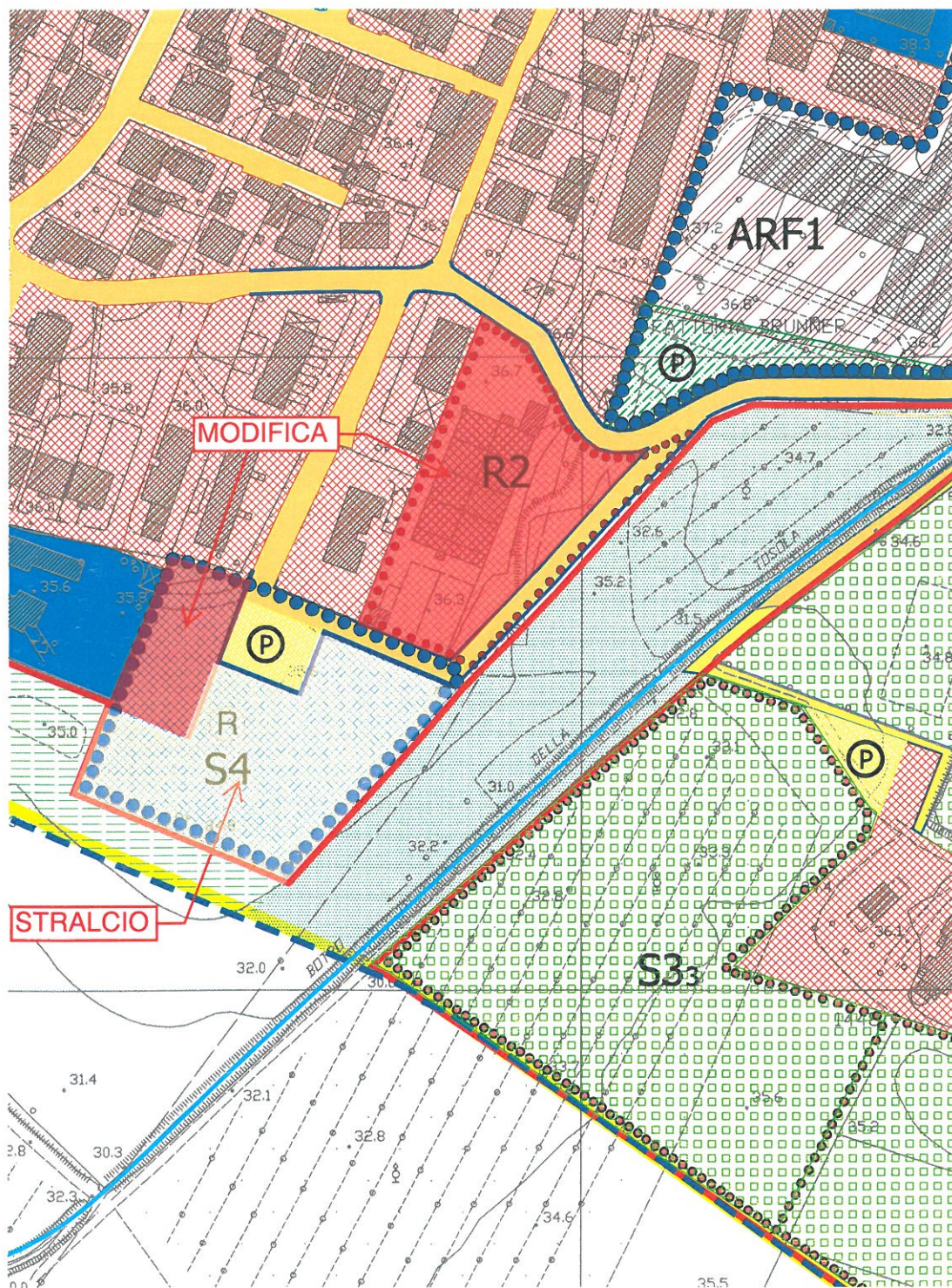
SERVIZI PER IL CULTO/R2 VIA VENEZIA  
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5\* - SCALA 1:2000  
STATO ATTUALE



SERVIZI PER IL CULTO  
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5\* - SCALA 1:2000  
STATO MODIFICATO



SERVIZI PER IL CULTO/R2 VIA VENEZIA  
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5\* - SCALA 1:2000  
STATO SOVRAPPOSTO



# Stato Attuale

## Forcoli

### Scheda Norma "S4"

#### Ambito unitario di progetto: I servizi per il culto

##### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: mc 1800 mc
- Altezza massima consentita: 9,00 mt
- Destinazioni ammissibili: attrezzature per il culto, manufatti di servizio, ricreativi e culturali

##### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- L'architettura del luogo dovrà mettere in rilievo le funzioni contenute per costituire all'interno del tessuto urbano una nodalità e un luogo rappresentativo per la comunità.
- Lo spazio circostante dovrà consentire la sosta dei cittadini.
- Le sistemazioni a verde dovranno creare legami spaziali fra i margini dell'abitato e le aree agricole ambientali adiacenti.

##### **c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi**

- Verifica generale del sistema dell'accessibilità e delle aree per la sosta.
- Dovrà essere realizzata una adeguata area per la sosta in fregio alla viabilità principale di accesso.
- Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra l'edificato circostante e l'area attrezzata in modo da favorire le migliori condizioni di fruibilità anche in riferimento alla eliminazione delle barriere architettoniche.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.
- Dovrà essere verificato il tracciato del collettore fognario esistente.

##### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza con sistemazioni a verde e pavimentazioni in pietra o materiale equivalente.
- Le aree per la sosta dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili.
- Verifica dello smaltimento e delle opere di regimazione delle acque.

##### **f) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario di intervento convenzionato.

Stato Osservato

**Forcoli**

Scheda Norma "S4"

Ambito unitario di progetto: *I servizi per il culto*

L'AREA HA ASSUNTO LA QUALIFICAZIONE DI : "TERRITORIO AGRICOLO/SERVIZI E  
ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO (S)"

# Stato Attuale

## Forcoli

Scheda Norma "R2"

Ambito unitario di progetto: Via Venezia

### a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Volumetria massima ammissibile: è consentito il recupero della volumetria esistente con incremento del 30%
- Altezza massima consentita: 9,50
- Destinazioni ammissibili: residenza ed attività compatibili con la residenza

### b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Progettazione del nuovo edificato su un fronte lineare in grado di ricucire l'esistente a formare un tessuto ad isolati di tipo urbano secondo modalità di aggregazione coerente con i luoghi urbani e gli spazi aperti del territorio circostante.
- Progettazione secondo le morfologie tipiche della residenza.
- Copertura a padiglione o capanna con coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo, di scale esterne e corpi aggettanti, fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie del contesto edificato.

### c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi

- Realizzazione del sistema di accessibilità alla zona con una viabilità di distribuzione interna e la previsione delle aree per la sosta.
- Verifica del sistema dei percorsi pedonali di collegamento tra edifici e le aree attrezzate in modo da favorire la fruibilità con l'eliminazione delle barriere architettoniche.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

### d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Le aree di pertinenza dovranno essere realizzate a giardino e a verde.
- Le aree non edificate e non a verde dovranno essere sistemate con pavimentazioni permeabili. Le pavimentazioni in duro sono ammesse solo per le strette pertinenze che circondano gli edifici.
- Verifica e realizzazione di opere per lo smaltimento e la regimazione delle acque.

### e) Modalità di attuazione

- Progetto unitario di intervento convenzionato.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree limitrofe.



# Stato Osservato

## Forcoli

Scheda Norma "R2"

Ambito unitario di progetto: Via Venezia

L'AREA HA ASSUNTO LA QUALIFICAZIONE DI : "SERVIZI E ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO (R)"

Scheda Norma "S4"

Ambito di riqualificazione funzionale: I servizi per il culto

### a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Volumetria massima: mc 5.700
- Altezza massima: 9,00
- Destinazioni ammissibili: servizi e attrezzature per il culto, manufatti di servizio ricreativi e culturali, impianti tecnologici

### b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- La riqualificazione del volume esistente dovrà mettere in rilievo le funzioni contenute all'interno del tessuto urbano una nodalità e un luogo rappresentativo per la comunità.
- Lo spazio circostante dovrà consentire la sosta dei cittadini.
- Le sistemazioni a verde dovranno creare legami spaziali fra i margini dell'abitato e le aree agricole ambientali adiacenti.

### c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi

- Verifica generale del sistema dell'accessibilità e delle aree per la sosta.
- Dovrà essere realizzata una adeguata area per la sosta a sud dell'intera struttura, collegata alla viabilità principale.
- Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra l'edificato circostante e l'area attrezzata in modo da favorire le migliori condizioni di fruibilità anche in riferimento alla eliminazione delle barriere architettoniche.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

### d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza con sistemazioni a verde e pavimentazioni in pietra o materiale equivalente.
- Le aree per la sosta dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili.
- Verifica ambientale della struttura.
- Verifica dello smaltimento e delle opere di regimazione delle acque.

### e) Modalità di attuazione

- Progetto unitario di intervento.