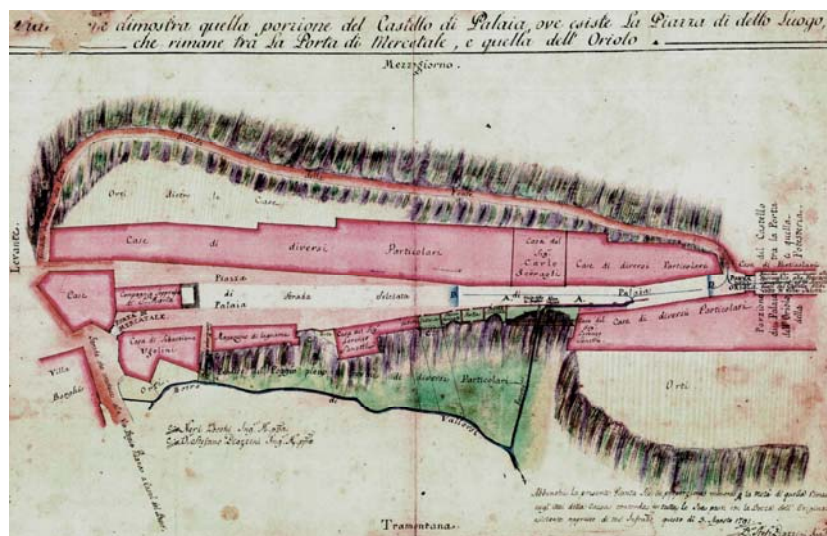




COMUNE DI PALAIA
Provincia di Pisa

Servizio Urbanistica



**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
AI SENSI DEGLI ARTT. 16 - 17
DELLA L.R.T. N° 1/2005**

U.T.O.E. COLLEOLI

Ambito Unitario di Progetto R1 "Piazza San Bartolomeo"

Progettista e Responsabile del Procedimento
Arch. Michele Borsacchi

V° IL SINDACO
Dott. Alberto Falchi

Novembre 2013

RELAZIONE URBANISTICA

INDICE

1) - PREMESSA

2) - CONTENUTI DELLA VARIANTE

3) - ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

4) PROCEDIMENTO COMUNALE

5) VALUTAZIONE INTEGRATA SEMPLIFICATA

6) GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

7) - INDAGINI GEOLOGICHE

8) - PROCEDURE

1) - PREMESSA

Il Comune di Palaia è dotato di Piano Strutturale (P.S.) approvato, a seguito della conferenza tecnica tra le strutture tecniche del Comune, della Provincia e della Regione, con delibera di Consiglio Comunale n° 86 del 29/12/2004 efficace dalla data di pubblicazione sul BURT, avvenuta il 02/02/2005 nonché di Regolamento Urbanistico (R.U.), approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 46 del 07/08/2006 pubblicato sul BURT il 06/09/2006.

Si specifica che per l'U.T.O.E. Forcoli/Baccanella di cui all'art. 34 e per l'U.T.O.E. Palaia/Gello, per le quali sono state redatte specifiche "varianti urbanistiche di assestamento", la perdita di efficacia dei piani attuativi di iniziativa privata è differita rispettivamente al 26/02/2013 (U.T.O.E. Forcoli/Baccanella) e al 05/05/2014 (U.T.O.E. Palaia/Gello).

Ad oggi sono state effettuate le seguenti varianti parziali al Regolamento Urbanistico:

- 1) Variante di assestamento Frazione Forcoli (Rif. delibera di approvazione n° 65 del 18/12/2007);
- 2) Variante di assestamento Frazione Palaia/Gello (Rif. delibera di approvazione n° 12 del 10/03/2009);
- 3) Variante puntuale Frazione Montefoscoli per inserimento Piano di Recupero (Rif. delibera di approvazione n° 19 del 30/03/2009);
- 4) Variante puntuale Frazione Forcoli Via Marconi per inserimento area edificabile (Rif. delibera di approvazione n° 43 del 30/09/2010).
- 5) Variante puntuale Frazione Forcoli per ripermetrazione piano attuativo di iniziativa privata - Scheda Norma ARF1 - "La tabaccaia di Forcoli" (Rif. delibera di adozione n° 64 del 22/12/2010 in corso di approvazione definitiva).
- 6) Variante puntuale Frazione Baccanella per ripermetrazione piano attuativo di iniziativa privata - Scheda Norma NE13 - "Le Serre" (Rif. delibera di approvazione n° 27 del 26/06/2012).
- 7) Variante puntuale Frazione Forcoli per inserimento Ambito unitario di progetto - Scheda Norma R6 - "Via Geri" (Rif. delibera di approvazione n° 11 del 19/04/2013).

La presente variante al Regolamento Urbanistico (8[^]) è redatta altresì nel rispetto del parere favorevole espresso dalla Giunta Municipale come da comunicazione del 17/04/2008 prot. n. 3430.

2) - CONTENUTI DELLA VARIANTE

Trattasi di variante indicata nella Tav. 3 Frazione Colleoli, Piazza San Bartolomeo, **Ambito della Conservazione-Centri e Nuclei storici**, che disciplina, attraverso una specifica scheda norma (R1), la demolizione e ricostruzione del magazzino esistente per ricovero attrezzi con la sua riconversione funzionale a destinazione residenziale contestuale ad un intervento di nuova realizzazione in ampliamento, il tutto finalizzato alla riqualificazione di una porzione del centro storico di Colleoli, sia dal punto di vista architettonico che pertinenziale, dando all'edificio esistente (ex-fienile), adeguate superfici e volumetrie per una normale residenza.

L'edificio finale che sarà realizzato avrà le caratteristiche tipologiche e gli stilemi adeguati ai caratteri ambientali circostanti, garantendo una soluzione architettonica congrua con l'edificato storico esistente (inserimento ambientale) anche mediante il recupero e la valorizzazione delle aree pertinenziali.

La disciplina di variante prevede un'ipotesi edificatoria in ampliamento per una superficie massima coperta di mq 50,00 e altezza max ml 6,50.

La variante proposta, per la sua rilevanza, non incide sulle linee generali e strategiche della pianificazione vigente.

L'area di intervento non è soggetta a vincoli paesaggistici.

I parametri edilizi della nuova Scheda Norma "R1 – Piazza San Bartolomeo" da inserire nelle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, sono i seguenti:

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Volumetria massima ammissibile in ampliamento: **mc 320,00**
- Superficie coperta massima in ampliamento: **mq 50,00**
- Altezza massima: **ml 6,50**
- Numero massimo delle unità immobiliari: **1**
- Destinazioni ammissibili: **residenziale/uffici**

Per quanto attiene le "modalità d'intervento" a fronte della disciplina di PdR prevista nella "verifica di assoggettabilità" trasmessa alla Regione Toscana e alla Provincia di Pisa, in considerazione del ridotto aumento del carico urbanistico si ritiene opportuno prevedere l'attuazione edilizia mediante "intervento diretto" con modificazione del parametro concernente la superficie coperta da 30 mq. a 50 mq. ai fini dell'adeguamento in materia di efficienza energetica nell'ambito della progettazione esecutiva.

3) - ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

La Variante puntuale al Regolamento Urbanistico per l'**U.T.O.E. Colleoli**, è composta dai seguenti elaborati:

- ⇒ *Relazione Urbanistica;*
- ⇒ *Stralcio Tav. n° 3 - R.U. – Colleoli – stato vigente;*
- ⇒ *Stralcio Tav. n° 3 - R.U. – Colleoli – stato di variante;*
- ⇒ *Stralcio N.T.A. – Scheda Norma "R1 – Piazza San Bartolomeo" - stato di variante;*
- ⇒ *Stralcio N.T.A. – Scheda Norma "R1 – Piazza San Bartolomeo" - stato sovrapposto;*
- ⇒ *Indagine geologico-tecnica.*

4) PROCEDIMENTO COMUNALE

Alla presente variante al Regolamento Urbanistico si applica il procedimento di cui all'art. 17 della L.R.T. n° 1/2005 in quanto le modifiche proposte non modificano il Piano Strutturale (Rif. art. 18 della L.R.T. n° 1/2005), il quadro conoscitivo di riferimento o altro strumento della pianificazione territoriale.

A tal proposito, ai fini della formazione e dell'adozione dell'atto urbanistico, in considerazione delle non sostanziali modifiche apportate, peraltro di esclusiva competenza comunale, non si è ritenuto acquisire preliminarmente, in quanto non necessari, pareri, nulla-osta, atti di assenso, apporti tecnici in generale, da parte di enti e organi pubblici interessati.

E' stata effettuata solo la verifica di assoggettabilità nel rispetto della L.R.T. n° 10/2010 individuando quali autorità competenti la Regione Toscana e la Provincia di Pisa.

In ogni caso nella fase di pubblicazione della variante sarà cura di quest'Ufficio attivare tutte le procedure, oltre a quelle previste dalla legge, di confronto e di concertazione ai fini del miglioramento dell'atto prima della sua approvazione definitiva.

5) VALUTAZIONE INTEGRATA SEMPLIFICATA

Nel rispetto dell'art. 22, comma 2 della L.R.T. n° 10/2010 è stato predisposto il documento preliminare per la verifica di assoggettabilità per la variante in oggetto e trasmesso in data 20/05/2011 con prot. n° 3483 all'autorità competente (*Regione Toscana e Provincia di Pisa*).

Nei trenta giorni dall'invio del documento non è pervenuto alcun contributo tecnico, e pertanto la variante non è soggetta a V.A.S. come stabilito con proprio atto dall'autorità competente.

Per la variante cartografica e normativa in questione gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali e sulla salute umana sono alterati nella misura in cui i parametri edilizi della scheda-norma, che opera in continuità di pianificazione e previsione urbanistica generale di P.S. e R.U., determina in funzione del ridotto carico urbanistico previsto i cui dati sono i seguenti:

DATI DI VARIANTE
Superficie coperta massima in ampliamento: mq. 50,00
N° abitazioni in progetto: 1

Nell'ambito considerato, soggetto solo a vincolo idrogeologico, esistono altresì le infrastrutture atte a garantire l'approvvigionamento idrico, la disponibilità d'energia, lo smaltimento dei reflui, lo smaltimento dei rifiuti e la mobilità.

Le modifiche previste dalla Variante sopra descritta, non presentano incoerenze con gli obiettivi generali e specifici del Piano Strutturale (P.S. – Rif. art. 25) approvato con delibera di C.C. n° 35 del 29.12.2004 e con gli altri strumenti della pianificazione territoriale (PTC – PIT).

In ogni caso evidenziamo:

- *la variante, che non riveste natura intercomunale, disciplina esclusivamente intervento di nuova edificazione residenziale a ridotto indice di edificabilità a beneficio dei resedi esterni a corredo delle singole unità immobiliari;*
- *la variante non determina modifiche delle risorse essenziali di cui all'art. 3 della L.R.T. n° 1/2005.*
- *la variante opera in continuità di pianificazione e previsione urbanistica generale di PS e RU;*
- *la variante non apporta ricadute negative sul patrimonio culturale né comporta danno ad aree o paesaggi riconosciuti come oggetto di tutela a livello nazionale, comunitario o internazionale.*
- *la variante non prevede alcuna attività antropica che possa determinare effetti sulla salute umana o incidere sui livelli di qualità ambientale;*

6) GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Garante della Comunicazione, ai sensi dell'art. 19 della L.R.T. n° 1/2005, è il Segretario Comunale Dott. Maurizio Salvini (Rif. delibera di G.M. n. 99 del 24.10.2005).

7) – INDAGINI GEOLOGICHE

Prima dell'adozione della variante, si provvederà agli adempimenti di cui all'art. 62 della L.R.T. n° 1/2005 relativi alle indagini geologiche, con le modalità di cui allo specifico Regolamento di attuazione del suddetto articolo approvato con D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R.

Gli interventi previsti nella variante al R.U. non modificano negativamente le condizioni di pericolosità geomorfologica o idraulica dell'area.

Gli interventi previsti dalla variante rientrano in classe 2 di fattibilità geomorfologica, corrispondente a “Fattibilità con normali vincoli”.

8) - PROCEDURE

Il procedimento di formazione della Variante è avviato dal Comune con propria deliberazione di Consiglio Comunale, che sarà trasmessa tempestivamente con i relativi atti, ai fini informativi, di leale collaborazione tra Enti che concorrono allo svolgimento delle funzioni di governo del territorio, alla Giunta regionale e

provinciale ai fini della presentazione, entro 60 gg. dalla data del ricevimento del provvedimento adottato, di eventuali osservazioni.

La Variante che sarà adottata, dovrà seguire le specifiche procedure in applicazione dei disposti di cui all'art. 17 della L.R.T. n. 1/2005.

Palais, li 20/11/2013

IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA
Arch. Michele Borsacchi

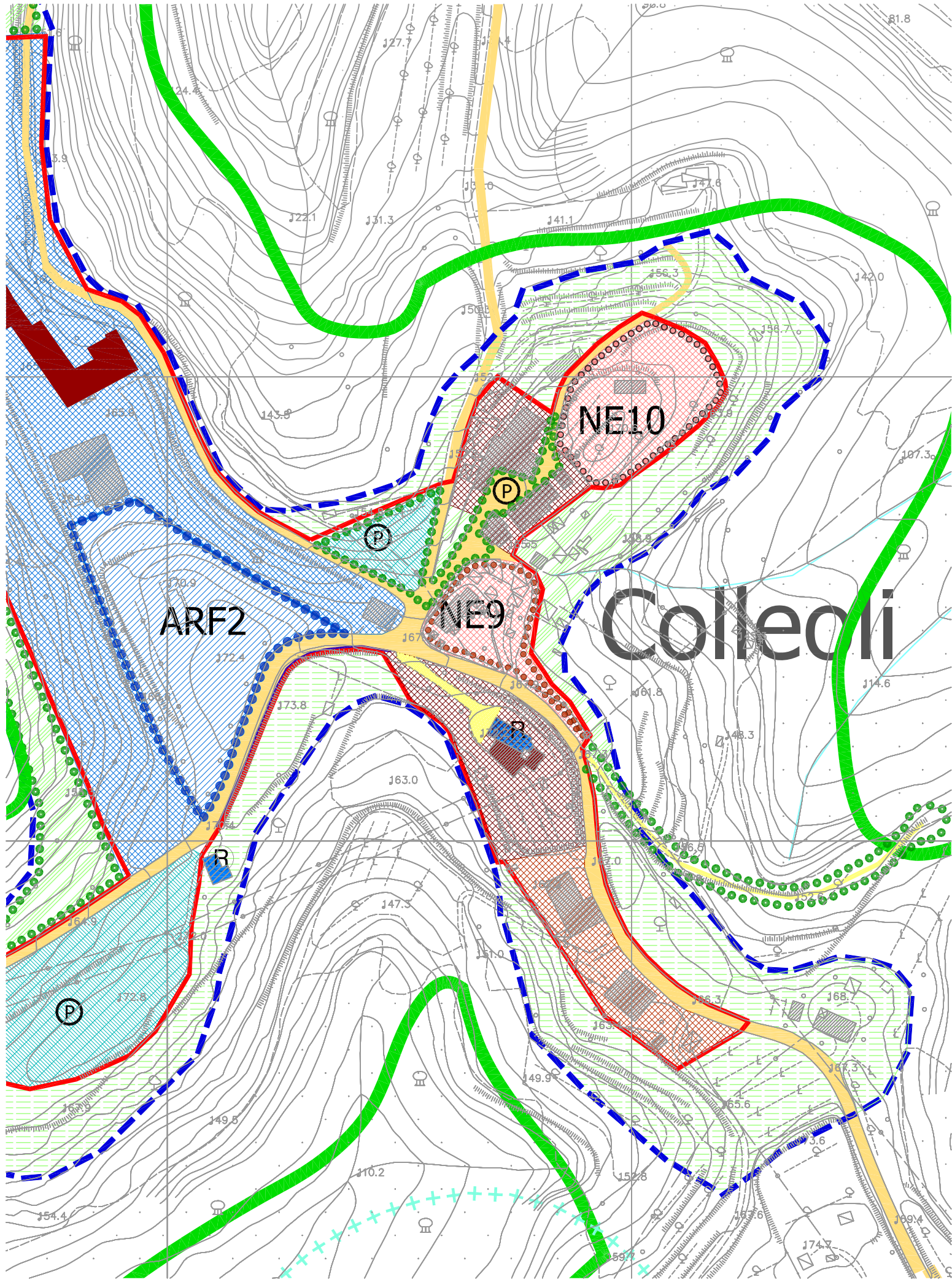
Stralcio R.U.

STATO VIGENTE

Rif. Delibera di approvazione

C.C. n° 65 del 18/12/2007

B.U.R.T. n. 9 del 27/02/2008



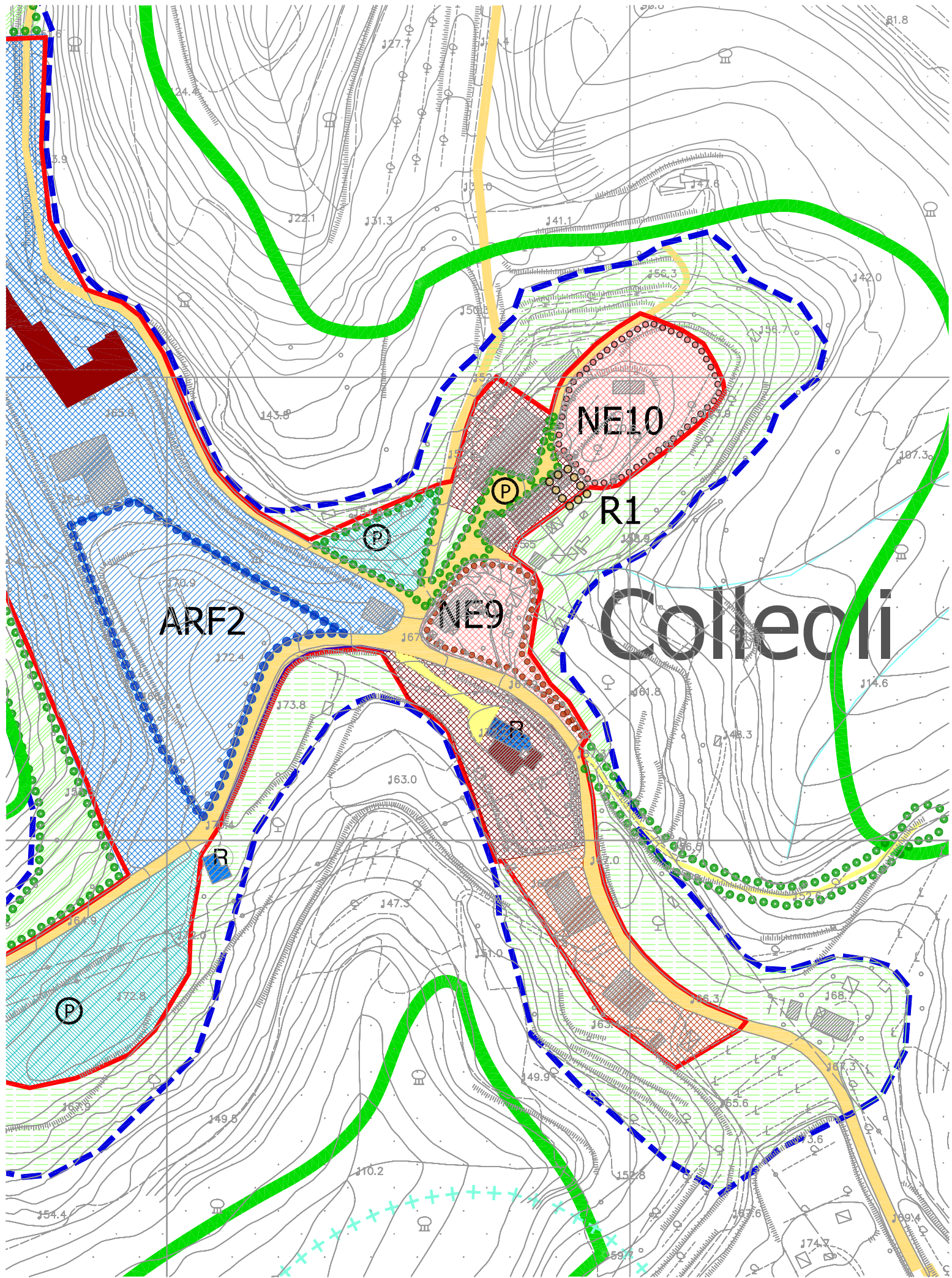
ARF2

NE10

NE9

Colleoli

Stralcio R.U.
STATO DI VARIANTE



***SCHEDA NORMA
“R1”***

Colleoli

Scheda Norma "R1"

Ambito unitario di progetto: *Piazza San Bartolomeo*

Il progetto : dati urbanistici e dimensionali

- Volumetria massima ammissibile in ampliamento: mc 320,00
- Superficie coperta massima in ampliamento: mq 50,00
- Altezza massima: ml 6,50
- Numero massimo delle unità immobiliari: 1
- Destinazioni ammissibili: residenziale/uffici

Caratteristiche funzionali e morfologiche

- L'intervento di ampliamento, previa demolizione del magazzino esistente per ricovero attrezzi, deve definire una soluzione architettonica congrua con l'edificato storico (inserimento ambientale) e prevedere il recupero e la valorizzazione delle aree pertinenziali, nel rispetto dei caratteri ambientali circostanti.
- Progettazione della nuova volumetria secondo le morfologie architettoniche della tradizione in riferimento anche agli edifici esistenti.
- Copertura a capanna in coppi ed embrici con linee di gronda costante; i comignoli dovranno essere realizzati in forme e materiali tipici dell'architettura dei centri storici.
- Mantenimento dei caratteri tipologici e formali tradizionali per l'edificio esistente.

Accessi, distribuzione viaria infrastrutture e servizi

- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Le aree non edificate oggetto di eventuali pavimentazioni dovranno risultare permeabili.
- All'interno dell'intervento devono essere garantite opere per lo smaltimento e la regimazione delle acque,

Modalità di attuazione

- Intervento diretto.

***SCHEDA NORMA
“R1”***

STATO SOVRAPPOSTO

Colleoli

Scheda Norma "R1"

Ambito unitario di progetto: Piazza San Bartolomeo

Il progetto : dati urbanistici e dimensionali

- Volumetria massima ammissibile in ampliamento: mc 320,00
- Superficie coperta massima in ampliamento: mq 50,00
- Altezza massima: ml 6,50
- Numero massimo delle unità immobiliari: 1
- Destinazioni ammissibili: residenziale/uffici

Caratteristiche funzionali e morfologiche

- L'intervento di ampliamento, previa demolizione del magazzino esistente per ricovero attrezzi, deve definire una soluzione architettonica congrua con l'edificato storico (inserimento ambientale) e prevedere il recupero e la valorizzazione delle aree pertinenziali, nel rispetto dei caratteri ambientali circostanti.
- Progettazione della nuova volumetria secondo le morfologie architettoniche della tradizione in riferimento anche agli edifici esistenti.
- Copertura a capanna in coppi ed embrici con linee di gronda costante; i comignoli dovranno essere realizzati in forme e materiali tipici dell'architettura dei centri storici.
- Mantenimento dei caratteri tipologici e formali tradizionali per l'edificio esistente.

Accessi, distribuzione viaria infrastrutture e servizi

- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Le aree non edificate oggetto di eventuali pavimentazioni dovranno risultare permeabili.
- All'interno dell'intervento devono essere garantite opere per lo smaltimento e la regimazione delle acque,

Modalità di attuazione

- Intervento diretto.