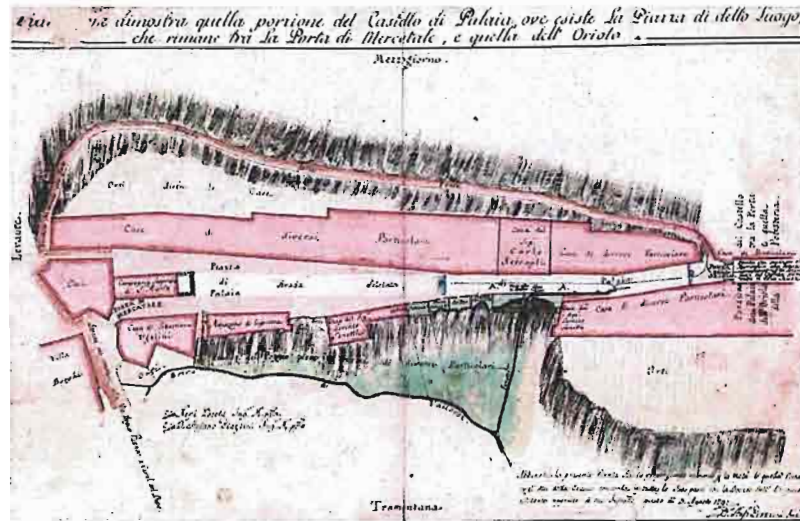




COMUNE DI PALAIA
Provincia di Pisa

Servizio Urbanistica



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

U.T.O.E. FORCOLI

Progettista e Responsabile del Procedimento
Arch. Michele Borsacchi

V° IL SINDACO
Marco Gherardini

Maggio 2016



RELAZIONE URBANISTICA

INDICE

1 - PREMESSA

2 - DESCRIZIONE DELLE VARIANTI

3 - VERIFICA DEGLI IMPATTI SULL'AMBIENTE

4 - ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

5 - INDAGINI GEOLOGICHE

6 - DISPOSIZIONI PROCEDURALI

7 - GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

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.

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

- 1) *Variante di assestamento Frazione di 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 di ripermetrazione Frazione Forcoli area Ex-Tabaccaia (Rif. delibera di adozione n. 64 del 22/12/2010 - Annullata);*
- 6) *Variante di ripermetrazione NE13 “Le Serre” – U.T.O.E. Forcoli/Baccanella (Rif. delibera di approvazione n. 27 del 26/06/2012);*
- 7) *Variante di ripermetrazione NE8/R3 “via Dante/via Verdi/via Mascagni” – U.T.O.E. Forcoli/Baccanella (Rif. delibera di approvazione n. 33 del 14/08/2013);*
- 8) *Variante puntuale Frazione Forcoli Via Geri per inserimento ambito unitario di progetto a recupero (Rif. delibera di approvazione n. 11 del 19/04/2013);*
- 9) *Variante puntuale Frazione Colleoli Piazza San Bartolomeo per inserimento ambito unitario di progetto a recupero (Rif. delibera di approvazione n. 6 del 7/03/2014).*
- 10) *Variante puntuale U.T.O.E. Montefoscoli – Via Vaccà/Vicolo del Fratino (Rif. delibera di approvazione n. 11 del 36/03/2015).*
- 11) *Variante puntuale U.T.O.E. Alica – Via A. De Gasperi (Rif. delibera di adozione n. 5 del 12/02/2015 attualmente in istruttoria per osservazioni pervenute).*

12) Variante puntuale U.T.O.E. Partino – Via Provinciale Palaiese/Via dello Scasso (approvata ai sensi dell'art. 32 comma 3 della L.R.T. n. 65/2014).

13) Variante eliminazione aree edificabili U.T.O.E. Forcoli/Baccanella-Montanelli-Palaia/Gello (Rif. delibera di approvazione n. 37 del 29/07/2015).

Con delibera di G.M. n. 57 del 18/11/2014 è stato inoltre avviato il procedimento di revisione e aggiornamento quinquennale del Regolamento Urbanistico, in corso di redazione.

2 – DESCRIZIONE DELLE VARIANTI

La presente variante, redatta ai sensi dell'art. 30 comma 2 della L.R.T. n. 65/2014 secondo il procedimento di cui all'art. 32 della medesima legge, interessa alcune **modifiche puntuali alle previsioni di R.U.**, per la Tav. n. 5* dell'U.T.O.E. Forcoli, a contenuto pluritematico, finalizzate da un lato a operare alcune correzioni cartografiche e normative e dall'altro ad accogliere modifiche al R.U. frutto di alcuni contributi e richieste pervenute dai cittadini nel corso di gestione e attuazione del R.U., recepite con parere favorevole e fatte proprie dalla Giunta Municipale in quanto coerenti con l'impianto complessivo del R.U. vigente e conformi al Piano Strutturale, al fine di rispondere ad alcune esigenze sorte nel frattempo.

Le varianti del "2° Assestamento" per l'U.T.O.E. di Forcoli, tutte **ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**, in parte come risultanza dell'attuazione delle previsioni di R.U., sono complessivamente dieci e interessano i seguenti ambiti:

- 1) *Modifica cartografica consistente nella suddivisione in due comparti autonomi dell'Ambito della trasformazione "NE1/R1" disciplinato dalla Scheda Norma "NE1/NE2a/NE2b/R1 - L'Antico magazzino" e modifica normativa della medesima scheda – Proprietà Soldani Stefano ed altri;*
- 2) *Modifica cartografica resede edificio esistente in via Nannipieri n. 11, consistente nella ripermetrazione di "Tessuto Urbano Consolidato" – Proprietà Morelli Fabrizio;*
- 3) *Riclassificazione degli Ambiti di trasformazione "NE6 - Il Poggino" e "NE7 - La Tosola" e inserimento "Scheda Norma" per disciplina dell'area successiva alla realizzazione del piano attuativo;*
- 4) *Eliminazione zona a "Impianti Sportivi";*
- 5) *Modifica cartografica con inserimento "Scheda Norma" per ampliamento edificio esistente in via Dante Alighieri – Proprietà Marmugi Vittoriano e Stacchini Maria Grazia;*

- 6) *Modifica cartografica con inserimento “Scheda Norma” per riqualificazione architettonica e funzionale di volumetrie esistenti e degradate in Corso Garibaldi, in area a “Tessuto Urbano Consolidato” - Proprietà Cellai Giuseppe;*
- 7) *Riclassificazione e ripermimetrazione di zona a “Servizi privati di uso pubblico” e modifica Scheda Norma “S1” per disciplina successiva alla realizzazione dell’intervento convenzionato – Proprietà Comune di Palaia;*
- 8) *Declassamento parziale di un appezzamento di terreno da ambito unitario di progetto “NE9” a “Verde privato” (U.T.O.E. Forcoli) e conseguente riduzione del numero degli alloggi – Proprietà Sardelli Piero, Sardelli Vittorio e Masi Brunella;*
- 9) *Modifica della Scheda Norma “M4 – Via Gramsci” con incremento di n. 1 alloggio, sulla base del calcolo previsto dall’art. 66 delle NTA. – Proprietà Co.Ge.Mar. ;*
- 10) *Declassamento di un appezzamento di terreno “Tessuti Urbani Consolidati” a “Verde Privato” – Proprietà Gorini Federico.*

VARIANTE N. 1 – Modifica cartografica A.U.P. “NE1/R1” e modifica normativa Scheda Norma “NE1/NE2a/NE2b/R1”

La variante all’ambito della trasformazione denominato “L’Antico magazzino”, individuato e disciplinato dalla Scheda Norma “NE1/NE2a/NE2b/R1”, consiste essenzialmente nella suddivisione dell’intero ambito unitario d’intervento NE1/R1, soggetto completamente a piano attuativo, in due comparti frazionati, al fine di rendere più agevole l’attuazione anche per singoli ambiti, che presentano un carico urbanistico estremamente differenziato.

Avremo pertanto, graficamente, le seguenti aree di intervento:

- *Ambito unitario della trasformazione NE1*
- *Ambito unitario della trasformazione R1*

Restano invariati i dati urbanistici e dimensionali indicati nella Scheda Norma “NE1/NE2a/NE2b/R1” allegata alle N.T.A. del Regolamento Urbanistico (*Rif. variante via Marconi approvata con delibera di C.C. n. 43 del 30/09/2010*), fatto salvo la “Modalità di attuazione” che per l’ambito “R1” sarà la disciplina dell’intervento diretto (Permesso di Costruire), mentre per l’ambito “NE1” è confermato il piano attuativo di iniziativa privata.

VARIANTE N. 2 – Modifica cartografica resede fabbricato via Nannipieri n. 11

La variante riguarda un'area privata di modesta entità posta adiacentemente alla Strada Comunale denominata Via Nannipieri. Detta area, di superficie uguale a 2.200 mq. circa, con andamento orografico in parte pianeggiante ed in parte collinare, risulta inserita a margine del tessuto edificato presente sul lato nord-ovest della suddetta Via Nannipieri e meglio identificata all'Agenzia delle Entrate di Pisa, Catasto Terreni di Palaia, Foglio 34, Particelle 254 e 255.

Detto appezzamento di terreno, in riferimento al vigente Regolamento Urbanistico, ricade per circa 750 mq. in zona denominata "*Tessuti Urbani Consolidati*" e per circa 1.450 mq. circa in zona denominata "*Ambiti Paesistici di Pertinenza dei Centri Storici*". Attualmente l'area in oggetto è dotata di tutti i servizi tecnologici (**linea Enel, acquedotto pubblico, fognatura di tipo separato e recapitante in depuratore pubblico, gas metano, linea telefonica**).

Premesso che una porzione di superficie del terreno in oggetto, come sopra meglio descritto, risulta attualmente già ricadente in zona "*Tessuti Urbani Consolidati*" per una superficie di circa 750 mq., quindi già potenzialmente sufficiente all'edificazione a scopo residenziale (in quanto superiore al lotto minimo necessario che è stimato in 400 mq. ai sensi dell'articolo n. 66 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente R.U.), si rende necessaria una riperimetrazione, nel pieno rispetto delle proprietà, del limite tra la zona denominata "*Tessuti Urbani Consolidati*" e l'area "*Ambiti Paesistici di Pertinenza dei Centri Storici*", al fine di individuare un'area edificabile di forma regolare e di sviluppo orografico pressoché pianeggiante, per un migliore e più adeguato sfruttamento dell'attuale potenzialità edificatoria, con incremento dell'area classificata a T.U.C. di circa mq. 420.

Restano invariati i parametri dimensionali di edificazione previsti dall'art. 66 comma 4 della N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

VARIANTE N. 3 – Aggiornamento cartografico e normativo A.U.P. “NE6 - Il Poggino” e A.U.P. “NE7 - La Tosola”

Si rende necessario aggiornare la base cartografica, con rappresentazione anche degli edifici costruiti, nonché la normativa delle aree denominate "*NE6 - Il Poggino*" e "*NE7 - La Tosola*" poste a nord della frazione di Forcoli, per avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi edilizi (*nuovi edifici*) e infrastrutturali (*viabilità, parcheggio e verde attrezzato, in disponibilità del patrimonio comunale*) previsti rispettivamente dal Permesso di costruire convenzionato (NE6) e dal Piano attuativo (NE7) di cui alla complessiva *convenzione urbanistica rep. n. 4750 del 04/12/2009*.

Nell'ambito dei trenta giorni di pubblicazione del documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS, a seguito di contributo privato, accolto, è stata modificata, rispetto al documento di cui sopra, la normativa inerente la “*disciplina dei nuovi edifici*”.

Agli immobili ed aree comprese nelle suddette aree di trasformazione si applicherà pertanto la seguente disciplina:

- *verde pubblico*: art. 13 delle N.T.A.;
- *aree di sedime e spazi privati pertinenziali dei nuovi edifici*: tessuti urbani consolidati a destinazione residenziale (art. 9);
- *nuovi edifici*: sono ammessi ampliamenti di ciascuna unità immobiliare pari al 15% della SUL esistente;
- *elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici*: si applicano le disposizioni di cui all'art. 49 del Regolamento Edilizio Unitario.

VARIANTE N. 4 – Eliminazione zona a Impianti Sportivi

Facendo seguito alla trasformazione dell'area nella frazione di Forcoli (*U.T.O.E. Forcoli*) da “*Ambito Unitario di Progetto NE3/NE4/M1/M2*” a zona “*Impianti sportivi*” (Rif. variante semplificata approvata con delibera di C.C. n. 37 del 29/07/2015), con conseguente abrogazione della Scheda Norma “*La nuova piazza porticata (ex-stadio)*”, si rende quindi necessario, con la seguente variante e a seguito di richiesta dei proprietari del 22/08/2015, declassificare a “*Territorio Agricolo*”, le area “S3₁” e “S3₃” con i contigui parcheggi di progetto, classificate attualmente entrambe a “*Impianti Sportivi*”.

Le trasformazioni complessive di cui sopra (*Ambito Unitario di Progetto NE3/ NE4/ M1/ M2 - S3₁ e S3₃*) sono conseguenza della revoca, con delibera di C.C. n. 43 del 30/11/2012, delle seguenti deliberazioni: C.C. n. 29 – 30 del 2010 ad oggetto: “*Convenzione tra il Comune di Palaia ed il Consorzio Toscano Cooperative per la realizzazione del nuovo stadio comunale in fraz. Forcoli. Approvazione*” e “*Realizzazione del nuovo stadio comunale in fraz. Forcoli. Approvazione protocollo d'intesa tra l'Amministrazione Comunale e la Società Unione Forcoli Calcio 1921 ASD*”.

E' stralciata pertanto la Scheda Norma “S3” con rimando, per l'area S3₂, alla disciplina edilizia/urbanistica di cui all'art. 13 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

VARIANTE N. 5 – Modifica cartografica con inserimento Scheda Norma “M5” per ampliamento edificio esistente in via Dante

Si rende necessario, al fine della commercializzazione ad alta qualità dei prodotti in vendita (vendita di scarpe), ampliare e rinnovare la parte commerciale/espositiva, con ampliamento della superficie di magazzino, di un fabbricato promiscuo commerciale-residenziale, di proprietà Marmugi Vittoriano e Stacchini Maria Grazia, posto in via Dante Alighieri a Forcoli, ricadente in zona “*Tessuti Urbani Consolidati*” disciplinata dall’art. 9 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

A seguito della variante l’area sarà disciplinata da specifica Scheda Norma “*M5 – Via Dante*” con i seguenti parametri:

- *SUL massima ammissibile in ampliamento: mq 300*
- *Volumetria massima ammissibile in ampliamento: mc 900*
- *Numero massimo delle unità immobiliari residenziali in ampliamento: 1*
- *Altezza massima consentita: mt 6,50*
- *Destinazioni ammissibili: residenziale, commerciale*

L'area in oggetto è dotata di tutti i servizi tecnologici (**linea Enel, acquedotto pubblico, fognatura di tipo separato e recapitante in depuratore pubblico, gas metano, linea telefonica, illuminazione pubblica**).

VARIANTE N. 6 – Modifica cartografica con inserimento Scheda Norma “R7” per riqualificazione architettonica e funzionale di volumetrie esistenti e degradate in Corso Garibaldi

Si rende necessario riqualificare architettonicamente e funzionalmente, con il recupero delle volumetrie esistenti da destinare a un mix di funzioni (*residenza/commercio/uffici*), l’area inserita nell’attuale “*Tessuto Urbano Consolidato*” corrispondente al nucleo edificato centrale e più vecchio del centro abitato di Forcoli, i cui fabbricati sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Palaia, foglio di mappa N. 47, particelle N. 165 sub. 6, N. 228 sub. 4-5, N. 229 sub. 3.

L’intervento andrà a rigenerare la qualità dell’edificato esistente, andando a colmare anche la richiesta di abitazioni, senza consumo di suolo per nuove urbanizzazioni.

L’area di rispetto delle costruzioni è asservita anche a diritto di passo di altre proprietà per cui ogni intervento di recupero deve tener conto degli obblighi verso terzi.

A seguito della variante l’area sarà disciplinata da specifica Scheda Norma “*R7 - Corso Garibaldi*” con i seguenti parametri:

- *Volumetria massima ammissibile: è consentito il recupero della volumetria esistente mc. 3.195,28 di cui mc. 767,15 già a destinazione commerciale, con incremento del 5% a destinazione*

residenziale solo ai fini del calcolo del numero degli alloggi, secondo i parametri dimensionali di cui all'art. 66 comma 4 della N.T.A. del RU

- *Categoria d'intervento: ristrutturazione edilizia*

- *Altezza massima consentita: mt 8,50*

- *Destinazioni ammissibili: residenza, esercizi di vicinato, attività direzionali, servizi ed attività di interesse collettivo, pubblici esercizi*

L'area in oggetto è dotata di tutte i servizi tecnologici (**linea Enel, acquedotto pubblico, fognatura di tipo separato e recapitante in depuratore pubblico, gas metano, linea telefonica, illuminazione pubblica**).

VARIANTE N. 7 – Aggiornamento cartografico e normativo A.U.P. “S1 - Il Paretaio”

Si rende necessario aggiornare l'area denominata “S1”, per avvenuta attuazione parziale dell'intervento previsto dalla Scheda Norma, riclassificandola in area Servizi “esistenti”, con contestuale ripermimetrazione della stessa al fine di far coincidere la previsione urbanistica di cui sopra, con la piena disponibilità edilizia/urbanistica dell'area concessa con convenzione dal Comune di Palaia alla Misericordia di Forcoli, sulla quale ha costruito la propria sede.

All'immobile e all'area, per il miglioramento funzionale dell'Associazione, si applicherà la seguente disciplina:

- *aree di sedime e spazi pertinenziali del nuovo edificio: servizi “esistenti”;*

- *nuovo edificio: è ammesso l'incremento di superficie utile lorda (Sul) mediante installazione di infissi e vetrate a filo esterno e/o all'interno della sagoma dell'edificio.*

- *manufatti accessori: sono ammessi box in legno per ripostiglio e deposito attrezzature da giardino fino a un massimo complessivo di mq. 40.*

E' modificata pertanto la Scheda Norma “S1” del Regolamento Urbanistico.

VARIANTE N. 8 – Eliminazione parziale area edificabile dall'A.U.P. “NE9 - Il margine sud-ovest dell'abitato”

Facendo seguito alla richiesta dei proprietari di un'area inserita in un più ampio ambito unitario di progetto denominato “NE9 - Il margine sud-ovest dell'abitato”, soggetto a piano di lottizzazione, che non intendono sfruttarne la capacità edificatoria, la proposta di variante riguarda l'eliminazione

parziale della suddetta superficie edificabile, identificata al N.C.T. al foglio n. 50 mappale n. 59 (parte) e mappale n. 109 (parte) per riclassificarla in “*verde privato*”.

In conseguenza di ciò la rimanente porzione edificabile (Ambito Unitario di Progetto) subisce una riduzione del carico urbanistico in termini di alloggi che passano da 13 a 8 (**-5 alloggi**).

Tale modifica comporta una riduzione del carico urbanistico dell’U.T.O.E. di Forcoli per quanto concerne la Nuova Edificazione (NE).

Per quanto attiene la parte normativa, viene modificata conseguentemente la Scheda Norma “NE9” delle N.T.A.

VARIANTE N. 9 – Modifica normativa Scheda Norma “M4 – Via Gramsci”

Trattasi di incremento di **n. 1** alloggio sulla base del calcolo previsto dall’art. 66 delle N.T.A., fermo restando la volumetria prevista dai parametri urbanistici della Scheda Norma denominata “*M4 – Via Gramsci*”, che disciplina la suddetta area a trasformazione per la quale sono state già realizzate le **opere di urbanizzazione 1^a** consistenti in *parcheggio, marciapiedi e potenziamento delle infrastrutture a rete*.

E’ modificata pertanto la Scheda Norma “M4” del Regolamento Urbanistico.

VARIANTE N. 10 – Declassamento di un appezzamento di terreno da zona “Tessuti Urbani Consolidati” a “Verde Privato”

Nell’ambito dei trenta giorni di pubblicazione del documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS, a seguito di contributo privato, accolto, è stata inserita, rispetto al documento di cui sopra, la variante puntuale n.10 che riguarda la trasformazione dell’appezzamento di un terreno di mq. 270 adibito ad orto, individuato catastalmente al Fg. 50 particella 160, da “*Tessuto Urbano Consolidato*” a “*Verde Privato*”.

Trattasi di declassamento di area edificabile e pertanto riduzione del consumo di suolo.

Negli ambiti considerati, soggetti solo a vincolo idrogeologico (*proposte 1 – 2 – 3 – 5 – 7*), esistono altresì le infrastrutture atte a garantire l’approvvigionamento idrico, la disponibilità e la distribuzione dell’energia elettrica e del gas, lo smaltimento dei reflui, lo smaltimento dei rifiuti e la mobilità.

Non si evidenziano, per le modifiche apportate, sia per gli aspetti **localizzativi** (*all’interno del perimetro del territorio urbanizzato*), che **dimensionali**, incoerenze con gli obiettivi generali,

specifici e dimensionali del Piano Strutturale (P.S.) approvato con delibera di C.C. n. 35 del 29.12.2004 e con gli altri strumenti della pianificazione territoriale (PTC – PIT/PPR).

3 - VERIFICA DEGLI IMPATTI SULL'AMBIENTE

Nel rispetto dell'art. 22, comma 2 della L.R.T. n° 10/2010 è stato predisposto il documento preliminare per la procedura di “*verifica di assoggettabilità a VAS*” e trasmesso in via telematica in data 02/03/2016 prot. 1191 all'Autorità Competente presso l'Unione Valdera e successivamente, in data 08/03/2016, ai Soggetti Competenti in materia Ambientale, accolti favorevolmente dal Comitato Tecnico VAS nella seduta del 07/03/2016.

Agli Enti di cui sopra è stato assegnato il termine di giorni trenta (art 22 comma 3), per fornire gli apporti tecnici e conoscitivi in loro possesso, e/o per emettere pareri e nulla osta, ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS.

Nei trenta giorni dall'invio telematico del documento sono pervenuti i seguenti contributi, da parte degli Enti e da parte dei privati:

- *ACQUE s.p.a.*;
- *ARPAT*;
- *Autorità di Bacino del Fiume Arno*;
- *Contributo privato (Sig. Gorini Federico)*;
- *Contributo privato (Geom. Calloni Massimo e Geom. Redi Federico)*;

Il **Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale** per l'esercizio della funzione associata di **Autorità competente** in materia di VAS dell'Unione Valdera, all'unanimità, preso atto dei contributi presentati dai privati e dell'istruttoria dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Palaia, ai sensi del 4 comma dell'art 22 della L.R.T. 10/10, nella seduta del 13/04/2016 ha determinato la conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 22 della L.R.T. n. 10/2010, escludendo dalla VAS, senza prescrizioni e con provvedimento motivato, la variante di cui all'oggetto, in quanto non ha impatti significativi sull'ambiente.

Infine con determina n. 21 del 14/04/2016 l'Unione Valdera ha preso atto e recepito il **PROVEDIMENTO DI ESCLUSIONE DALLA VAS** di cui sopra sul procedimento di Variante Urbanistica proposto dal Comune di Palaia avente per oggetto “*Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. n. 65/2014 – U.T.O.E. FORCOLI*”.

LE VARIANTI PUNTUALI, RELATIVE A PICCOLE AREE DI INTERESSE LOCALE, PER LA LORO RILEVANZA, NON INCIDONO SULLE LINEE GENERALI E STRATEGICHE DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE E SOVRAORDINATA.

LE VARIANTI SONO ALTRESI' COERENTI E CONFORMI CON GLI OBIETTIVI DI QUALITÀ E ALLE DIRETTIVE DELLE SCHEDE D'AMBITO DEL PIT/PPR.

In ogni caso evidenziamo:

- *le aree di variante non sono soggette alla disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 142 del D. Lgs 42/04;*
- *le aree di variante non sono state dichiarate, né contengono entità che sono state dichiarate “Beni paesaggistici con provvedimento amministrativo” ai sensi degli artt. 136 - 141 del D. Lgs 42/04;*
- *le aree di variante non sono state dichiarate, né contiene entità che sono state dichiarate “Beni culturali archeologici” ai sensi dell’art. 13 del D. Lgs 42/04;*
- *le varianti disciplinano esclusivamente la gestione degli insediamenti esistenti e non rivestono natura intercomunale.*
- *le varianti non determinano modifiche al patrimonio territoriale di cui all’art. 3 della L.R.T. n. 65/2014.*
- *le varianti operano in continuità di pianificazione e previsione urbanistica generale di PS e RU;*
- *le varianti non apportano ricadute negative sul patrimonio culturale né comporta danno ad aree o paesaggi riconosciuti come oggetto di tutela a livello nazionale, comunitario o internazionale in quanto sul territorio comunale interessato non sono presenti aree SIR, SIC, ZPS o Habitat protetti.*
- *le varianti infine non hanno rilevanza per l’attuazione della normativa comunitaria nel settore dell’ambiente (es. piani connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*

4 - ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

La Variante al Regolamento Urbanistico è composta dai seguenti elaborati:

⇒ *Relazione Urbanistica;*

⇒ *Estratti Tavv. n. 5* - R.U. – stato attuale – di variante - sovrapposto;*

⇒ *Estratti N.T.A. : Scheda Norma “NE1/NE2a/NE2b/R1” – Scheda Norma “NE6 e “NE7 – Scheda Norma “S3” – Scheda Norma “M5” – Scheda Norma “R7” – Scheda Norma “S1” – Scheda Norma “NE9” – Scheda Norma “M4” stato attuale – di variante – sovrapposto;*

⇒ *Indagine geologica redatta dal Dott. Geol. Taddeucci Giorgio per le varianti 1 – 2 – 3 – 5 – 6;*
⇒ *Certificazione della esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche per le varianti 4 – 7 – 8 – 9 – 10.*

5 - INDAGINI GEOLOGICHE

Prima dell'adozione della variante, si provvederà, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, del Regolamento di attuazione, approvato con D.P.G.R. 25.10.2011 n. 53/R, agli adempimenti di cui all'art. 104 della L.R.T. n° 65/2014 relativi alle indagini geologiche per le varianti 1 – 2 – 3 – 5 – 6, redatte dal **Dott. Giorgio Taddeucci**, con le modalità di cui al Regolamento di cui sopra.

Gli interventi previsti nella variante al R.U. non incidono negativamente sulle condizioni di pericolosità geomorfologica, sismica e idraulica delle aree.

E' attribuita, per ogni area soggetta a modifica, la seguente "**classe di fattibilità**":

Variante n. 1 : classe di fattibilità 2

Variante n. 2 : classe di fattibilità 3

Variante n. 3 : classe di fattibilità 2

Variante n. 5 : classe di fattibilità 2

Variante n. 6 : classe di fattibilità 2

Inoltre, sarà presentata, presso l'Ufficio Genio Civile di Bacino Arno, anche la certificazione della esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche, per le varianti 4 – 7 – 8 – 9 – 10 rientranti nei casi previsti dall'art. 3, comma 3 del Regolamento di attuazione D.P.G.R. 25.10.2011 n. 53R.

6 - DISPOSIZIONI PROCEDURALI

Alle presenti modifiche al Regolamento Urbanistico, **interne al perimetro dell'U.T.O.E.** e **interne al perimetro del territorio urbanizzato**, in parte come risultanza dell'attuazione del R.U. e in parte come rappresentato nella Tav. AG02 "*Uso agricolo e aree boscate*", si applica le disposizioni procedurali semplificate di cui all'**art. 32** della L.R.T. n° 65/2014, in quanto le modifiche proposte non comportano **incremento del dimensionamento complessivo** per la singola U.T.O.E. e non modificano il Piano Strutturale, il quadro conoscitivo di riferimento o altro strumento della pianificazione territoriale.

7 - GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Garante dell'informazione e della partecipazione, ai sensi dell'art. 37 della L.R.T. n° 65/2014, è il Segretario Comunale Dott. Maurizio Salvini (Rif. delibera di G.M. n. **99** del **24.10.2005**).

Palaia, li 13/05/2016

IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA

Arch. Michele Borsacchi

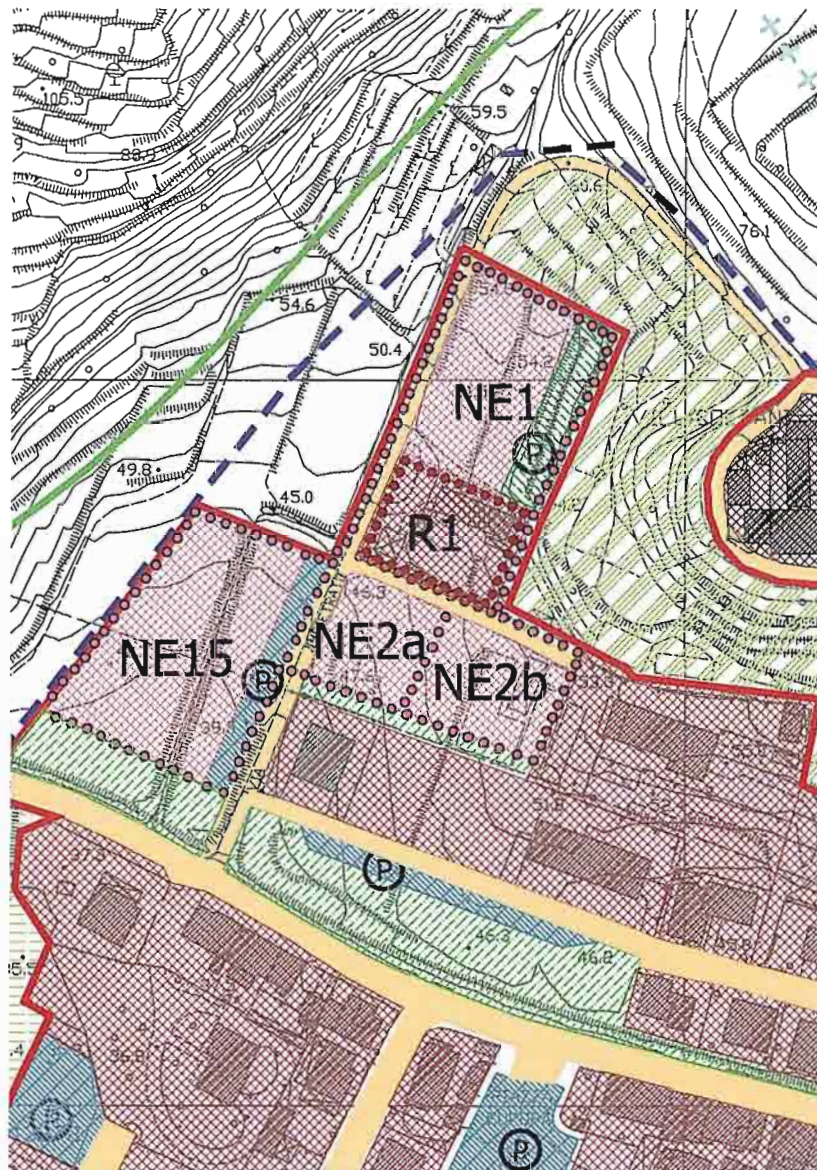
Michele Borsacchi



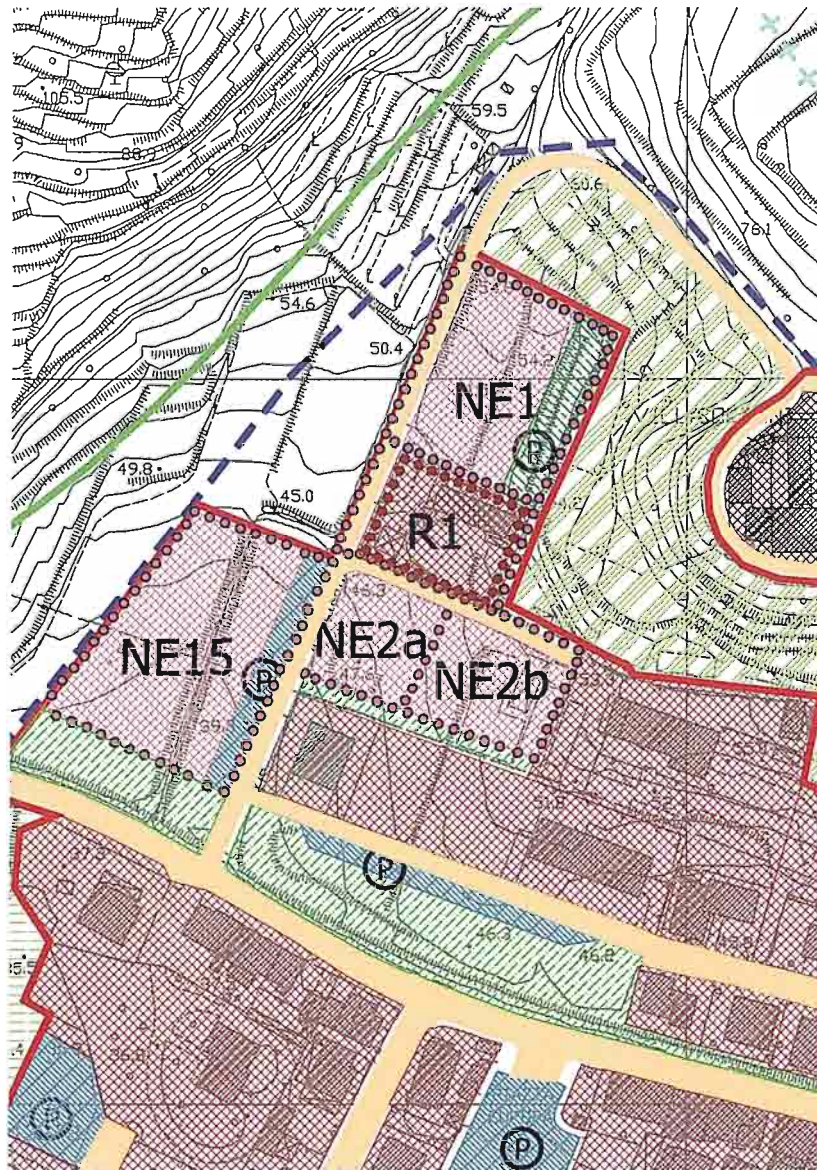
Estratti Tav. 5 - R.U.*
CARTOGRAFIA di VARIANTE
e
SCHEDE NORMA

VARIANTE N. 1

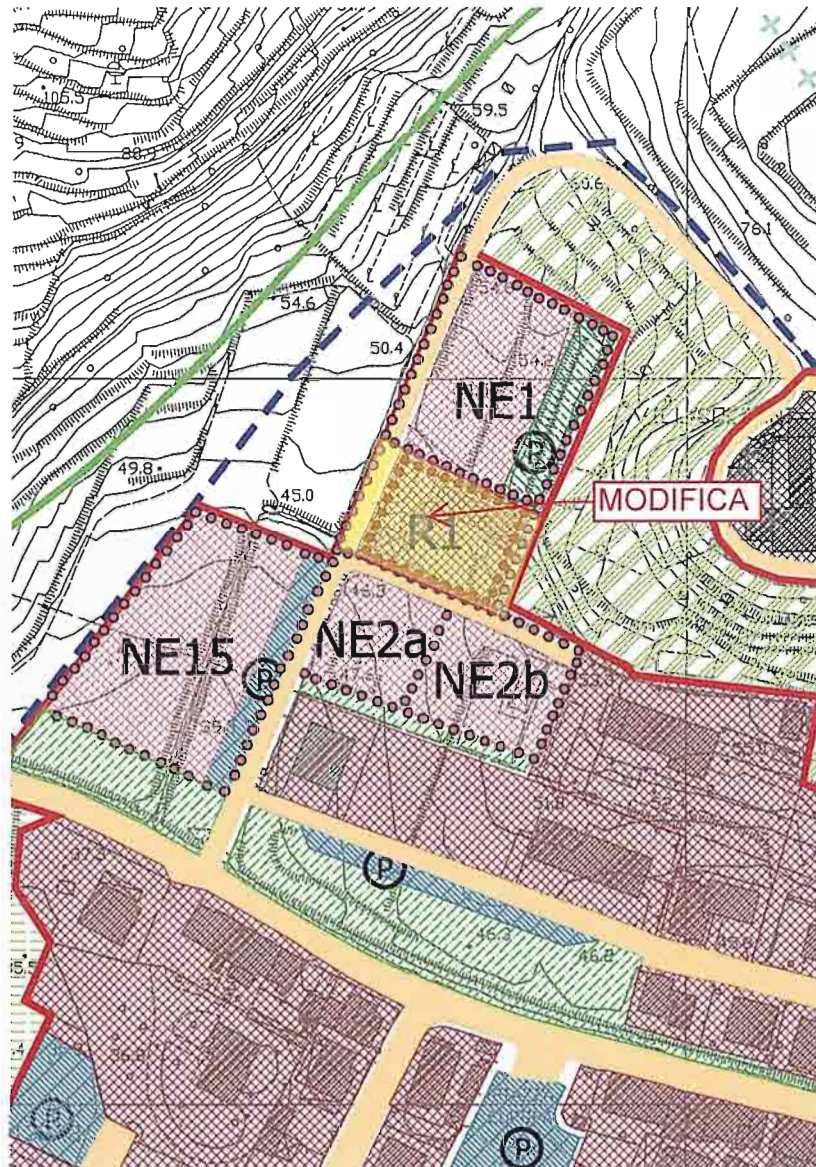
A.U.P. N1/R1 - L'ANTICO MAGAZZINO
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO ATTUALE



A.U.P. N1/R1 - L'ANTICO MAGAZZINO
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO DI VARIANTE



A.U.P. N1/R1 - L'ANTICO MAGAZZINO
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO SOVRAPPOSTO



Stato Attuale

Forcoli

Scheda Norma "NE 1/ NE 2a/NE 2b/ R1"

Ambito unitario di progetto: L'antico magazzino

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Volumetria massima ammissibile NE1: mc 2700
- Volumetria massima ammissibile NE2a: mc 1080
- Volumetria massima ammissibile NE2b: mc 1800
- Volumetria massima ammissibile TOTALE: mc 5400
- Volumetria massima ammissibile R1: mc. 1400
- Numero massimo delle unità immobiliari: 19 così suddivise:
 - NE1: 8 alloggi
 - NE2a : 3 alloggi
 - NE2b : 5 alloggi
 - R1: 3 alloggi
- Altezza massima consentita: mt 6,50 fatto salvo lo studio dei prospetti sulla viabilità principale anche in riferimento ai lotti contermini
- Destinazioni ammissibili: residenza/attività compatibili con la residenza

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- L'intervento di nuova realizzazione dovrà restituire un'immagine architettonica unitaria nel rispetto dei caratteri ambientali circostanti.
- Progettazione delle nuove volumetrie secondo le morfologie architettoniche della tradizione in riferimento anche agli edifici esistenti.
- Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.
- Eventuale recupero e valorizzazione funzionale del fabbricato produttivo esistente, in avanzato stato di degrado, ad uso residenziale o misto residenza/artigianato con un edificio capace ad integrarsi con il comparto residenziale.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo e corpi aggettanti, fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie del contesto edificato.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi

- Verifica e razionalizzazione dell'attuale tracciato viario, con allargamento del raggio di curvatura per gli ambiti "NE2a" e "R"1 finalizzato a favorire la sicurezza degli accessi alle nuove abitazioni e a quelle esistenti.
- Realizzazione di un'area a parcheggio, con piantumazione di un filare di alberi, lungo la strada trasversale in fregio all'ambito R1 per almeno 10 posti auto.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria a carico di ogni ambito d'intervento.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Progettazione unitaria degli spazi aperti di pertinenza, giardini e orti, a verde.
- Le aree non edificate oggetto di eventuali pavimentazioni dovranno risultare permeabili.
- Particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione e sistemazioni del pendio e di eventuali terrazzamenti.
- All'interno degli interventi devono essere garantite opere per lo smaltimento e la regimazione delle acque, anche con ripristino della rete di scolo delle acque superficiali antistante.

e) Vincoli ambientali

- Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

f) Modalità di attuazione

- Ambito NE1/R1: Piano attuativo.
- Ambito NE2a/NE2b : Progetto unitario d'intervento convenzionato.
I singoli ambiti NE1, R1 possono essere attuati per stralci nell'ambito del piano attuativo generale.
- 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.

Stato di Variante

Forcoli

Scheda Norma "NE 1/ NE 2a/NE 2b/ R1"

Ambito unitario di progetto: L'antico magazzino

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Volumetria massima ammissibile NE1: mc 2700
- Volumetria massima ammissibile NE2a: mc 1080
- Volumetria massima ammissibile NE2b: mc 1800
- Volumetria massima ammissibile TOTALE: mc 5400
- Volumetria massima ammissibile R1: mc. 1400
- Numero massimo delle unità immobiliari: 19 così suddivise:
 - NE1: 8 alloggi
 - NE2a : 3 alloggi
 - NE2b : 5 alloggi
 - R1: 3 alloggi
- Altezza massima consentita: mt 6,50 fatto salvo lo studio dei prospetti sulla viabilità principale anche in riferimento ai lotti contermini
- Destinazioni ammissibili: residenza/attività compatibili con la residenza

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- L'intervento di nuova realizzazione dovrà restituire un'immagine architettonica unitaria nel rispetto dei caratteri ambientali circostanti.
- Progettazione delle nuove volumetrie secondo le morfologie architettoniche della tradizione in riferimento anche agli edifici esistenti.
- Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.
- Eventuale recupero e valorizzazione funzionale del fabbricato produttivo esistente, in avanzato stato di degrado, ad uso residenziale o misto residenza/artigianato con un edificio capace ad integrarsi con il comparto residenziale.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo e corpi aggettanti, fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie del contesto edificato.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi

- Verifica e razionalizzazione dell'attuale tracciato viario, con allargamento del raggio di curvatura per gli ambiti "NE2a" e "R"1 finalizzato a favorire la sicurezza degli accessi alle nuove abitazioni e a quelle esistenti.
- Realizzazione di un'area a parcheggio, con piantumazione di un filare di alberi, lungo la strada trasversale in fregio all'ambito R1 per almeno 10 posti auto.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria a carico di ogni ambito d'intervento.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Progettazione unitaria degli spazi aperti di pertinenza, giardini e orti, a verde.
- Le aree non edificate oggetto di eventuali pavimentazioni dovranno risultare permeabili.
- Particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione e sistemazioni del pendio e di eventuali terrazzamenti.
- All'interno degli interventi devono essere garantite opere per lo smaltimento e la regimazione delle acque, anche con ripristino della rete di scolo delle acque superficiali antistante.

e) Vincoli ambientali

- Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

f) Modalità di attuazione

- Ambito NE1 : Piano attuativo.
- Ambito R1: Progetto unitario d'intervento convenzionato.
- Ambito NE2a/NE2b : Progetto unitario d'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.

Stato Sovrapposto

Forcoli

Scheda Norma "NE 1/ NE 2a/NE 2b/ R1"

Ambito unitario di progetto: L'antico magazzino

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Volumetria massima ammissibile NE1: mc 2700
- Volumetria massima ammissibile NE2a: mc 1080
- Volumetria massima ammissibile NE2b: mc 1800
- Volumetria massima ammissibile TOTALE: mc 5400
- Volumetria massima ammissibile R1: mc. 1400
- Numero massimo delle unità immobiliari: 19 così suddivise:
 - NE1: 8 alloggi
 - NE2a : 3 alloggi
 - NE2b : 5 alloggi
 - R1: 3 alloggi
- Altezza massima consentita: mt 6,50 fatto salvo lo studio dei prospetti sulla viabilità principale anche in riferimento ai lotti contermini
- Destinazioni ammissibili: residenza/attività compatibili con la residenza

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- L'intervento di nuova realizzazione dovrà restituire un'immagine architettonica unitaria nel rispetto dei caratteri ambientali circostanti.
- Progettazione delle nuove volumetrie secondo le morfologie architettoniche della tradizione in riferimento anche agli edifici esistenti.
- Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.
- Eventuale recupero e valorizzazione funzionale del fabbricato produttivo esistente, in avanzato stato di degrado, ad uso residenziale o misto residenza/artigianato con un edificio capace ad integrarsi con il comparto residenziale.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo e corpi aggettanti, fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie del contesto edificato.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi

- Verifica e razionalizzazione dell'attuale tracciato viario, con allargamento del raggio di curvatura per gli ambiti "NE2a" e "R"1 finalizzato a favorire la sicurezza degli accessi alle nuove abitazioni e a quelle esistenti.
- Realizzazione di un'area a parcheggio, con piantumazione di un filare di alberi, lungo la strada trasversale in fregio all'ambito R1 per almeno 10 posti auto.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria a carico di ogni ambito d'intervento.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Progettazione unitaria degli spazi aperti di pertinenza, giardini e orti, a verde.
- Le aree non edificate oggetto di eventuali pavimentazioni dovranno risultare permeabili.
- Particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione e sistemazioni del pendio e di eventuali terrazzamenti.
- All'interno degli interventi devono essere garantite opere per lo smaltimento e la regimazione delle acque, anche con ripristino della rete di scolo delle acque superficiali antistante.

e) Vincoli ambientali

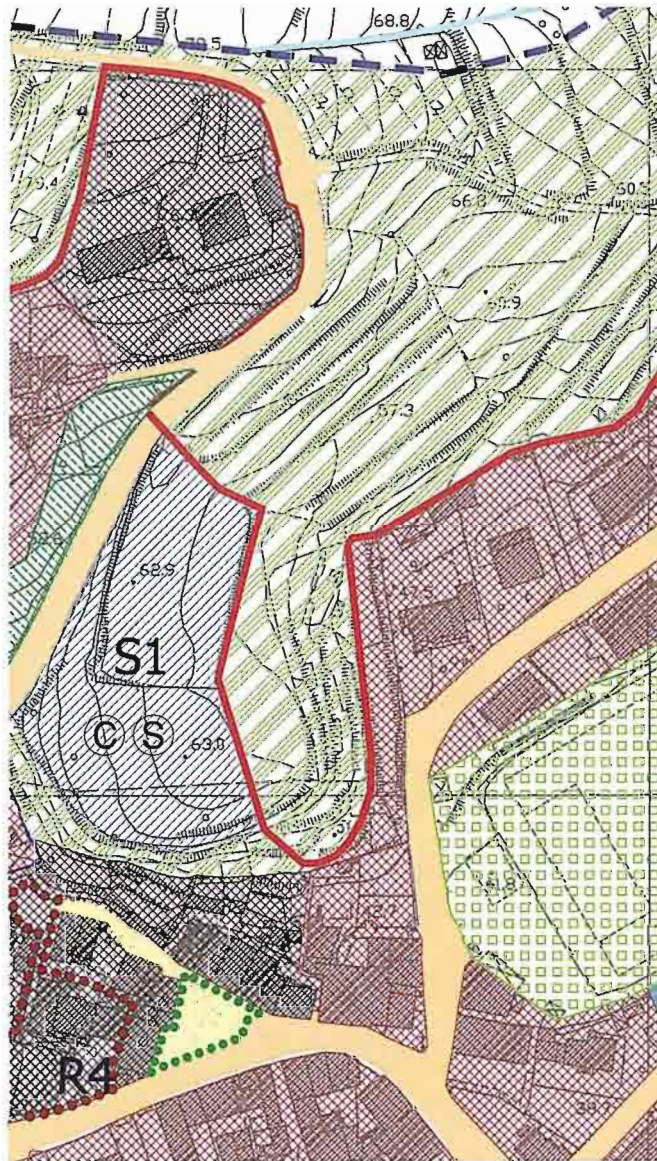
- Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

f) Modalità di attuazione

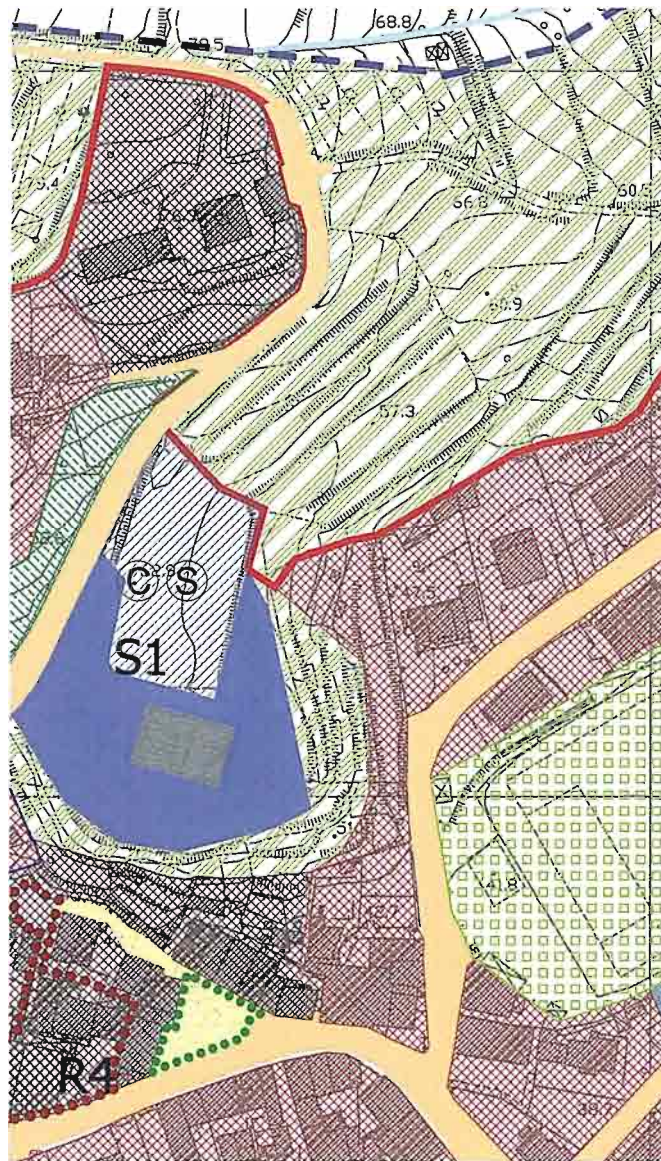
- **Ambito NE1 : Piano attuativo.**
- **Ambito R1: Progetto unitario d'intervento convenzionato.**
- Ambito NE2a/NE2b : Progetto unitario d'intervento convenzionato.
- **I singoli ambiti NE1, R1 possono essere attuati per stralci nell'ambito del piano attuativo generale.**
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi. Gli altri standard potranno essere monetizzati qualora risulti che tali servizi possono essere soddisfatti utilizzando la dotazione esistente nelle aree.

VARIANTE N. 2

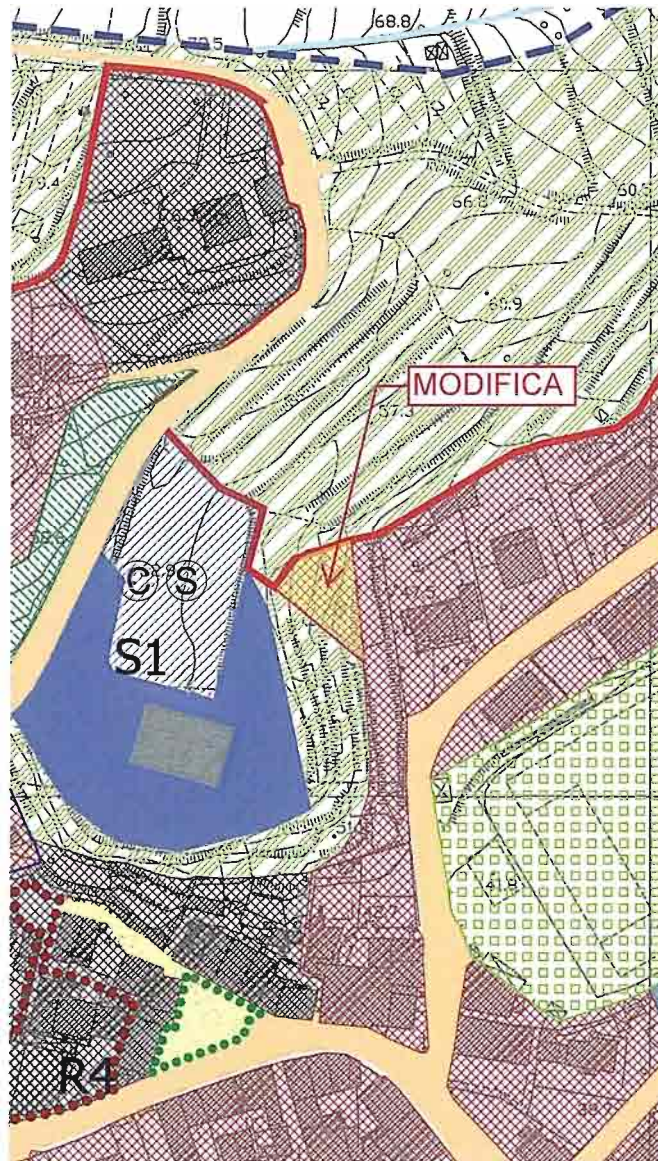
TESSUTI URBANI CONSOLIDATI
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO ATTUALE



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

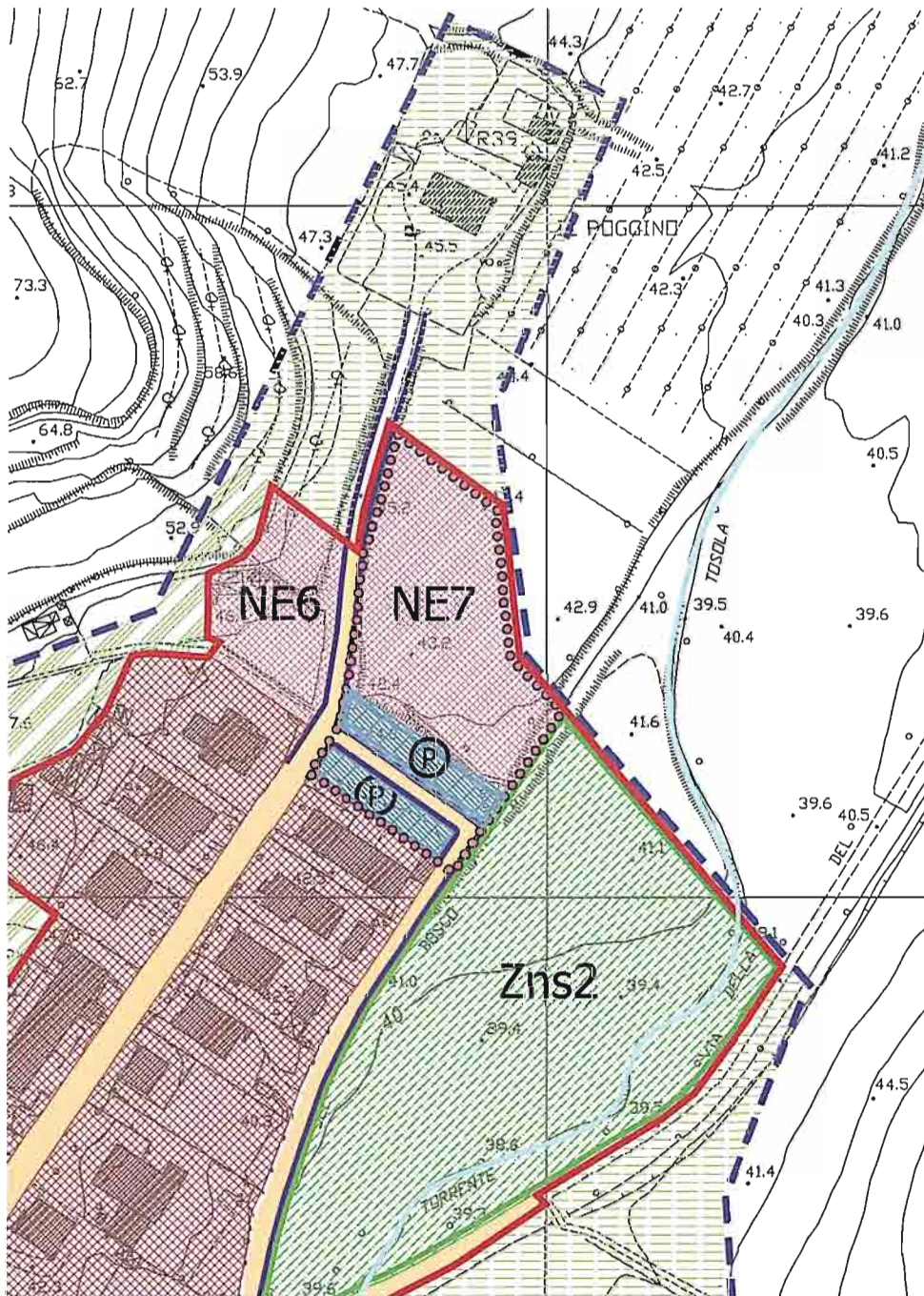


TESSUTI URBANI CONSOLIDATI
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO SOVRAPPOSTO

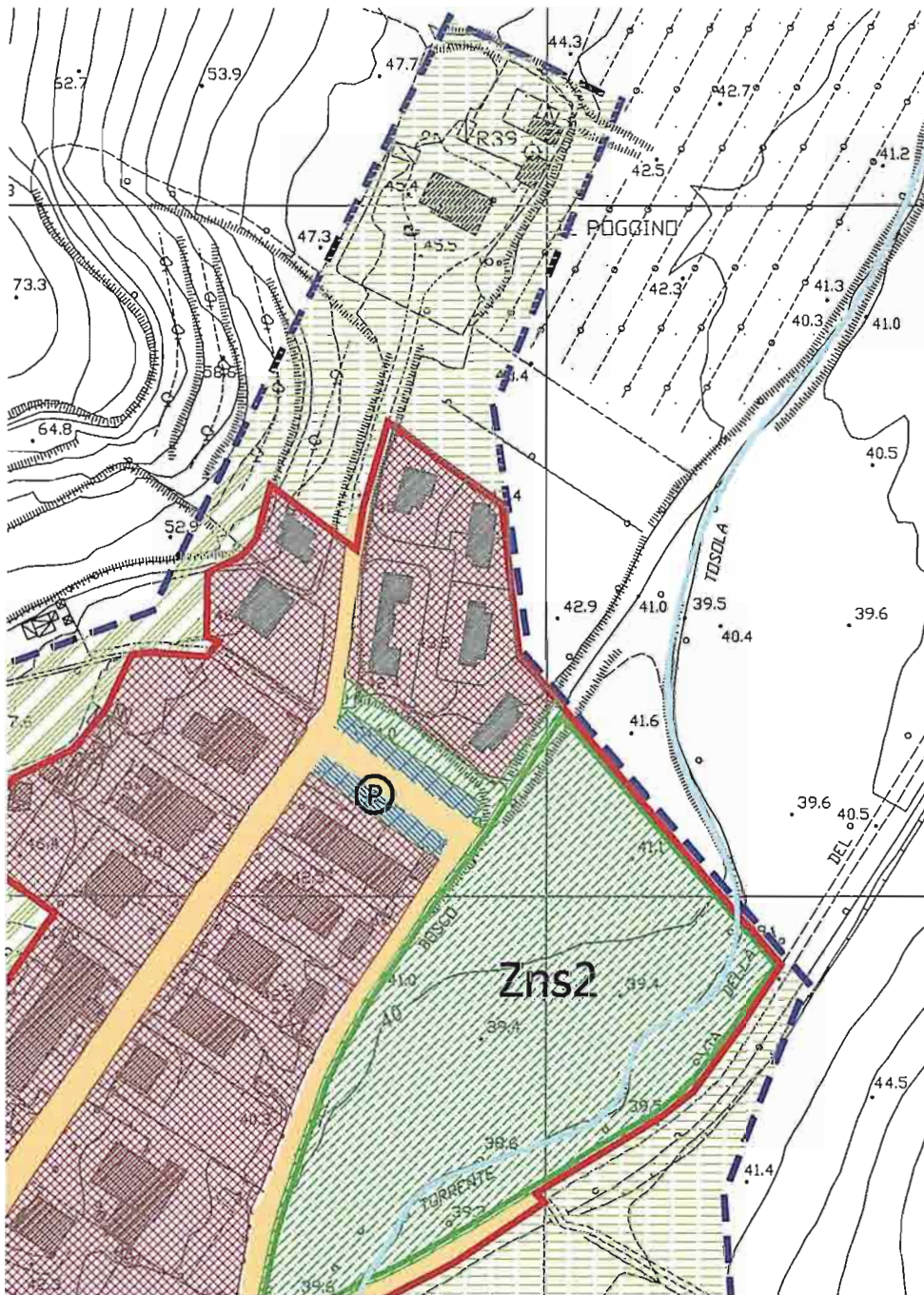


VARIANTE N. 3

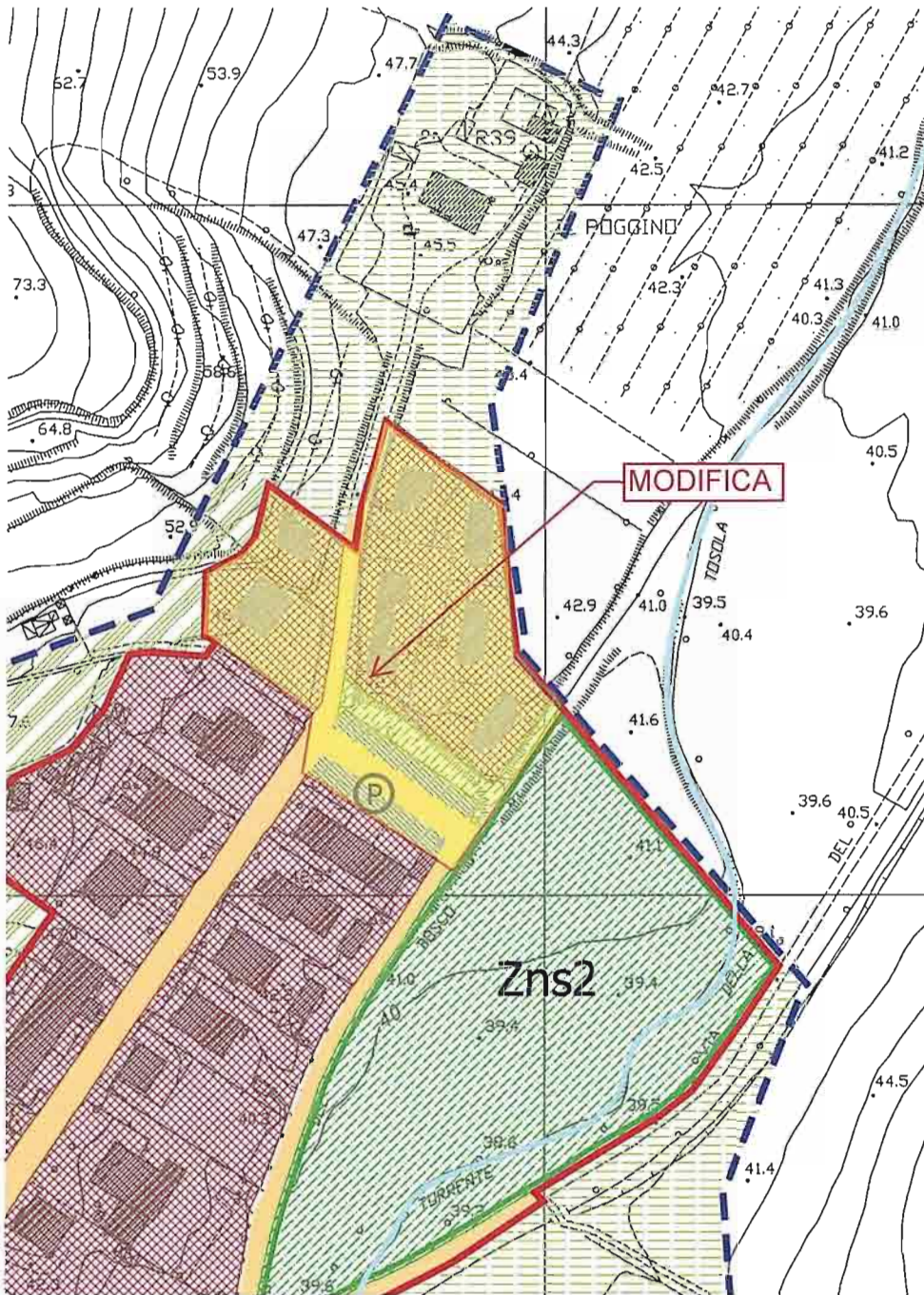
A.U.P. NE6 - IL POGGINO / A.U.P. NE7 - LA TOSOLA
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO ATTUALE



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



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



Stato Attuale

Forcoli

Scheda Norma "NE6"

Ambito unitario di progetto: *Il Poggino*

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Volumetria massima ammissibile: 800
- Numero massimo delle unità immobiliari: 3
- Altezza massima consentita: 6,5 mt
- Destinazioni ammissibili: residenza ed attività compatibili con la residenza

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- L'intervento architettonico deve tendere al completamento organico del sistema esistente creando un fronte edilizio a chiusura dell'abitato e confine con il contesto ambientale agricolo.
- Progettazione secondo le morfologie insediative architettoniche proprie delle unità edilizie singole.
- Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi

- Verifica generale del sistema degli accessi e della viabilità di distribuzione interna che deve creare le condizioni per la manovra di inversione di marcia.
- Realizzazione di un sistema di percorsi pedonali di connessione dell'abitato con l'area agricola.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza pavimentate e del sistema del verde.
- Verifica delle opere di smaltimento e regimazione delle acque.

e) Vincoli ambientali

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).

f) Modalità di attuazione

- Progetto unitario di intervento
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

Stato Attuale

Forcoli

Scheda Norma "NE7"

Ambito unitario di progetto: *La Tosola*

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Volumetria massima ammissibile: 2700 mc
- Numero massimo delle unità immobiliari: 9
- Altezza massima consentita: 6,5 mt
- Destinazioni ammissibili: residenza ed attività compatibili con la residenza

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- L'intervento architettonico deve tendere al completamento organico del sistema esistente creando un fronte edilizio a chiusura dell'abitato e confine con il contesto ambientale agricolo.
- Progettazione secondo le morfologie insediative architettoniche proprie delle unità edilizie singole.
- L'immagine urbana deve consentire rapporti spaziali con il sistema ambientale della Tosola retrostante.
- Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi

- Realizzazione di un'area a parcheggio nella zona antistante l'intervento.
- Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta.
- La progettazione deve favorire la realizzazione di possibili percorrenze di connessione fra la strada pubblica e il sistema fluviale.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde.
- Le aree impermeabilizzate devono essere limitate alle strette pertinenze dell'edificio.
- Verifica dello smaltimento e delle opere di regimazione delle acque.

e) Vincoli ambientali

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).

f) Modalità di attuazione

- Piano attuativo di intervento unitario.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

Stato di Variante

Forcoli

Scheda Norma "NE6"

Ambito unitario di progetto: *Il Poggino*

Scheda Norma "NE7"

Ambito unitario di progetto: *La Tosola*

LE AREE HANNO ASSUNTO LA QUALIFICAZIONE DI :

"TESSUTI URBANI CONSOLIDATI"

Agli immobili ed aree comprese nelle suddette aree di trasformazione si applicherà la seguente disciplina:

- *verde pubblico*: art. 13 delle N.T.A.;
- *nuovi edifici*: sono ammessi ampliamenti di ciascuna unità immobiliare pari al 15% della SUL esistente;
- *elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici*: si applicano le disposizioni di cui all'art. 49 del Regolamento Edilizio Unitario.

Stato Sovrapposto

Forcoli

Scheda Norma "NE6"

Ambito unitario di progetto: *Il Poggino*

L'AREA HA ASSUNTO LA QUALIFICAZIONE DI :

"TESSUTI URBANI CONSOLIDATI"

Agli immobili ed aree comprese nelle suddette aree di trasformazione si applicherà la seguente disciplina:

- *verde pubblico*: art. 13 delle N.T.A.;
- *nuovi edifici*: sono ammessi ampliamenti di ciascuna unità immobiliare pari al 15% della SUL esistente
- *elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici*: si applicano le disposizioni di cui all'art. 49 del Regolamento Edilizio Unitario.

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Volumetria massima ammissibile: 800
- Numero massimo delle unità immobiliari: 3
- Altezza massima consentita: 6,5 mt
- Destinazioni ammissibili: residenza ed attività compatibili con la residenza

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- L'intervento architettonico deve tendere al completamento organico del sistema esistente creando un fronte edilizio a chiusura dell'abitato e confine con il contesto ambientale agricolo.
- Progettazione secondo le morfologie insediative architettoniche proprie delle unità edilizie singole.
- Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi

- Verifica generale del sistema degli accessi e della viabilità di distribuzione interna che deve creare le condizioni per la manovra di inversione di marcia.
- Realizzazione di un sistema di percorsi pedonali di connessione dell'abitato con l'area agricola.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza pavimentate e del sistema del verde.
- Verifica delle opere di smaltimento e regimazione delle acque.

e) Vincoli ambientali

- Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

f) Modalità di attuazione

- Progetto unitario di intervento
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

Stato Sovrapposto

Forcoli

Scheda Norma "NE7"

Ambito unitario di progetto: La Tosola

L'AREA HA ASSUNTO LA QUALIFICAZIONE DI :

"TESSUTI URBANI CONSOLIDATI"

Agli immobili ed aree comprese nelle suddette aree di trasformazione si applicherà la seguente disciplina:

- *verde pubblico*: art. 13 delle N.T.A.;
- *nuovi edifici*: sono ammessi ampliamenti di ciascuna unità immobiliare pari al 15% della SUL esistente
- *elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici*: si applicano le disposizioni di cui all'art. 49 del Regolamento Edilizio Unitario.

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Volumetria massima ammissibile: 2700 mc
- Numero massimo delle unità immobiliari: 9
- Altezza massima consentita: 6,5 mt
- Destinazioni ammissibili: residenza ed attività compatibili con la residenza

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- L'intervento architettonico deve tendere al completamento organico del sistema esistente creando un fronte edilizio a chiusura dell'abitato e confine con il contesto ambientale agricolo.
- Progettazione secondo le morfologie insediative architettoniche proprie delle unità edilizie singole.
- L'immagine urbana deve consentire rapporti spaziali con il sistema ambientale della Tosola retrostante.
- Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi

- Realizzazione di un'area a parcheggio nella zona antistante l'intervento.
- Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta.
- La progettazione deve favorire la realizzazione di possibili percorrenze di connessione fra la strada pubblica e il sistema fluviale.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde.
- Le aree impermeabilizzate devono essere limitate alle strette pertinenze dell'edificio.
- Verifica dello smaltimento e delle opere di regimazione delle acque.

e) Vincoli ambientali

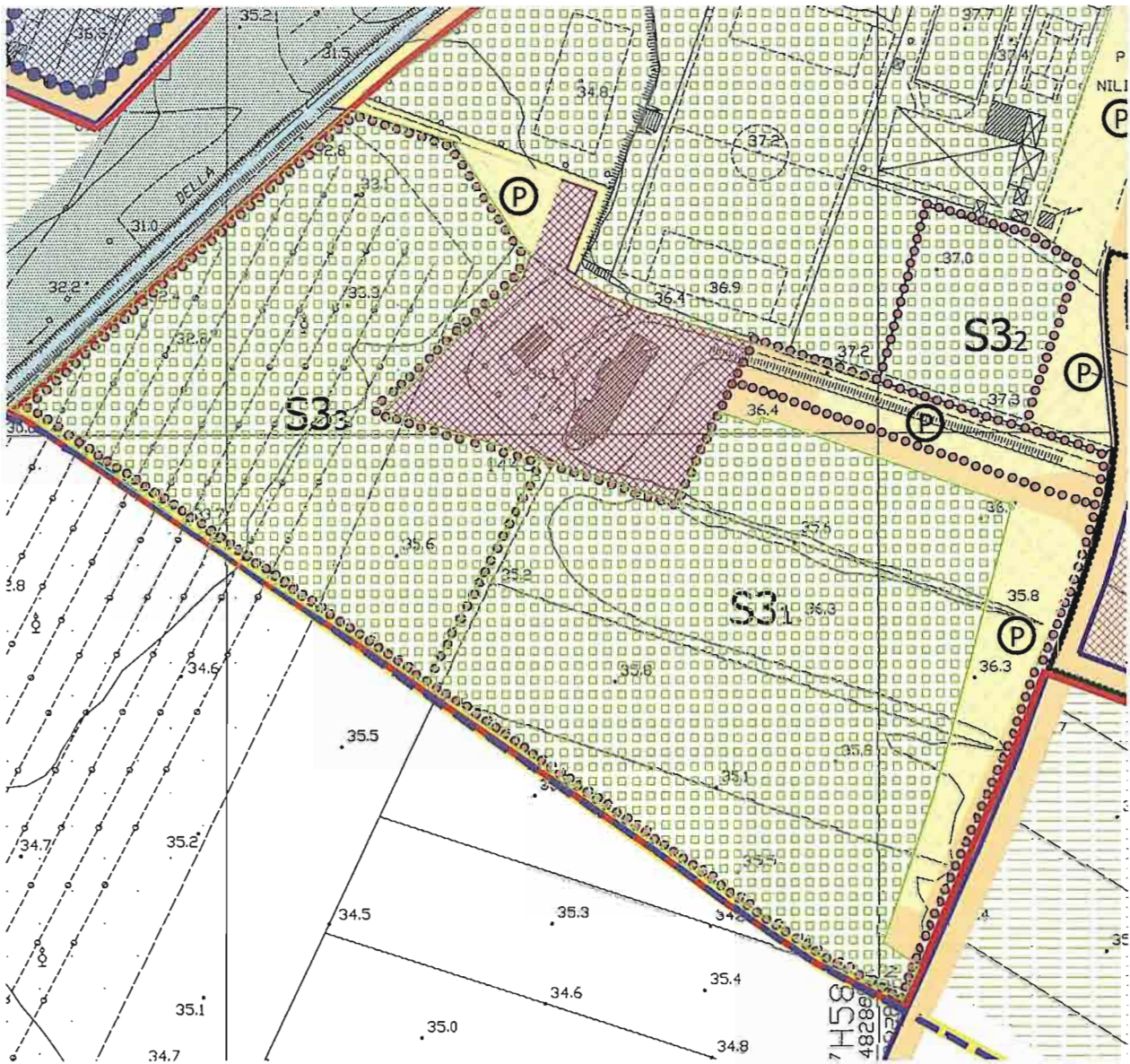
- Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

f) Modalità di attuazione

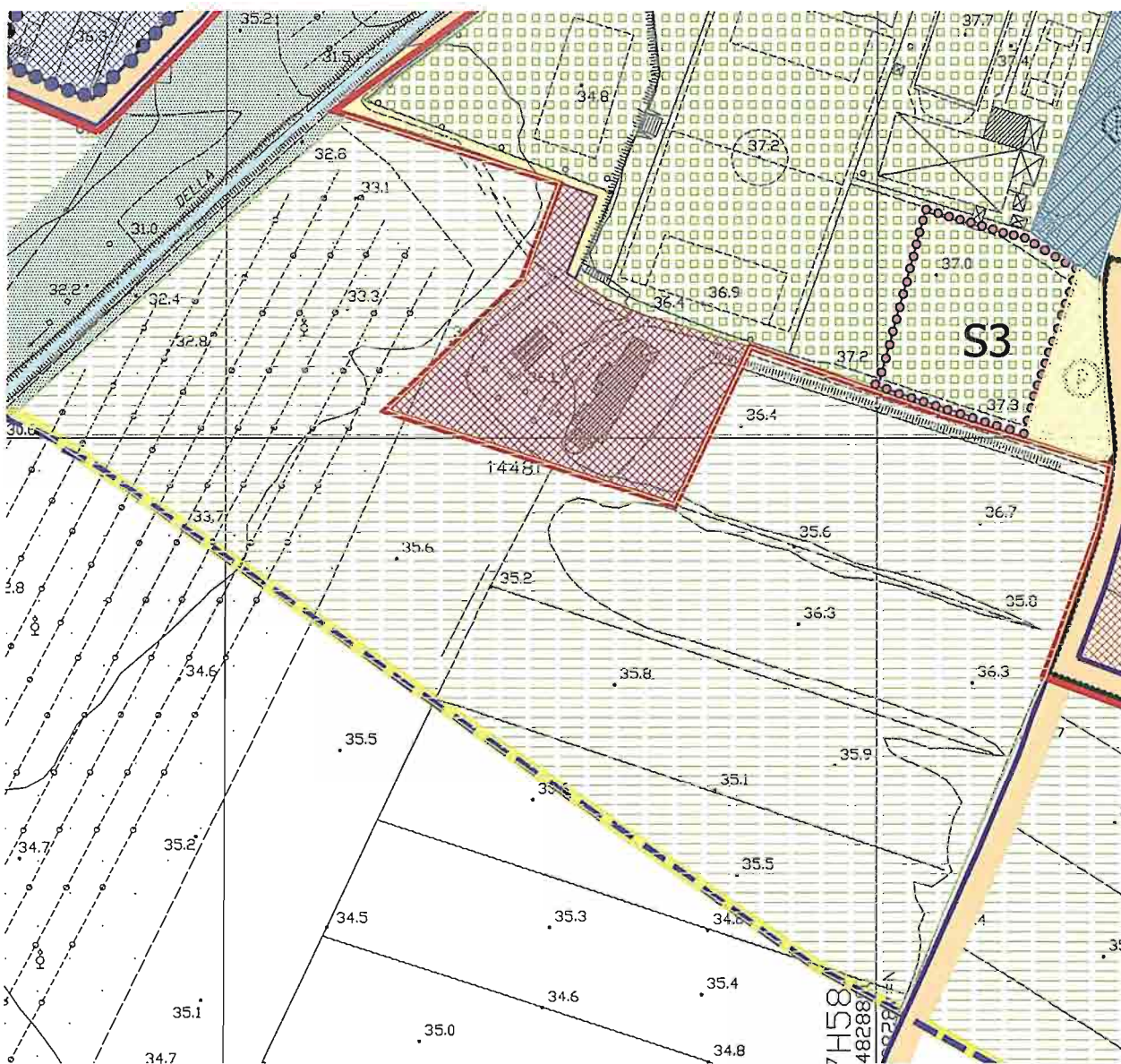
- Piano attuativo di intervento unitario.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

VARIANTE N. 4

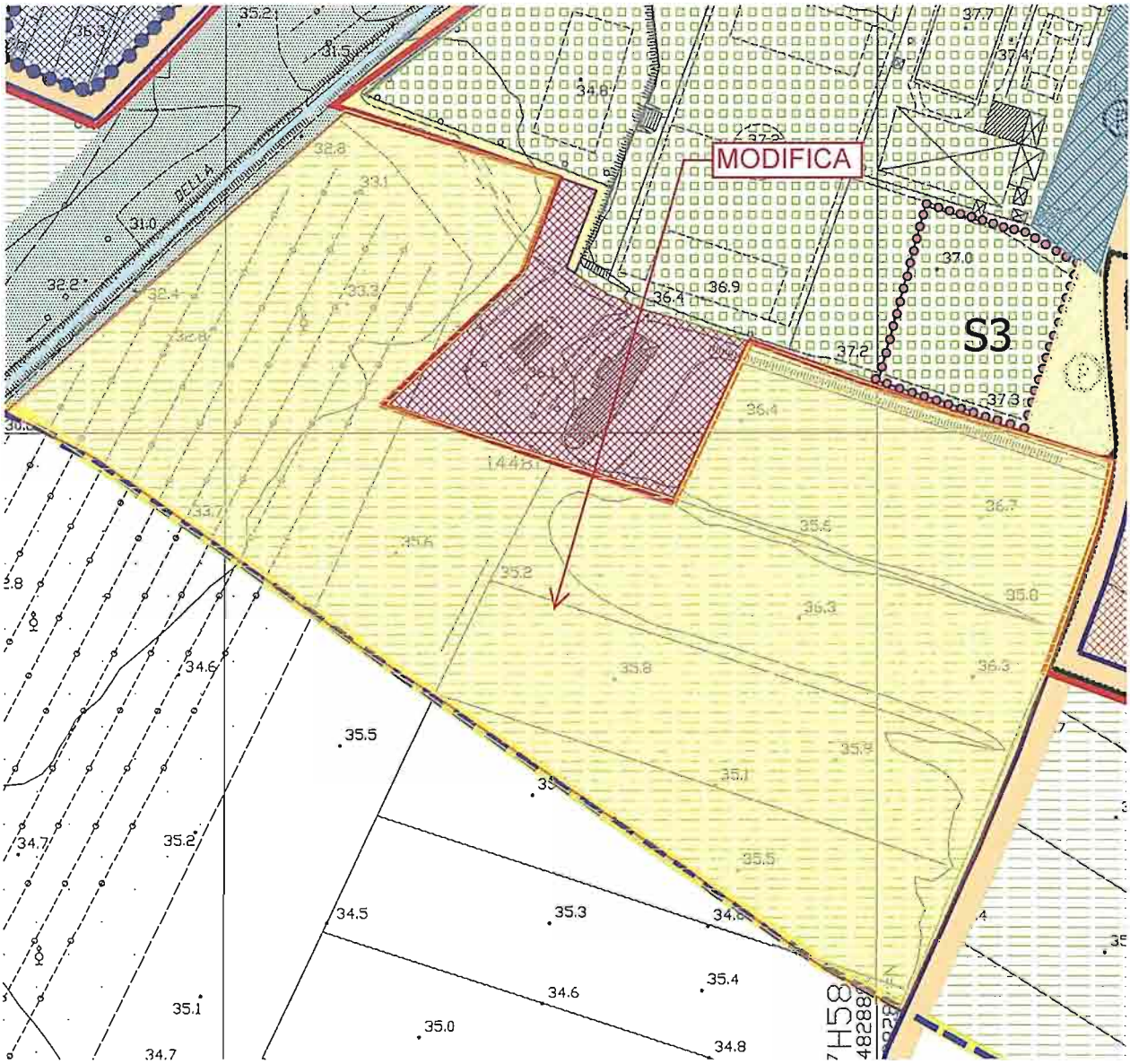
A.U.P. S3 - IL NUOVO STADIO DI FORCOLI
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO ATTUALE



A.U.P. S3 - IMPIANTI SPORTIVI
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO DI VARIANTE



A.U.P. S3 - IMPIANTI SPORTIVI
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO SOVRAPPOSTO



Stato Attuale

Forcoli

Scheda Norma "S3"

Ambito unitario di progetto: *Il nuovo stadio di Forcoli*

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Volumetria massima ammissibile: mc 1800 per servizi ed attrezzature accessorie
- Altezza massima consentita per servizi ed attrezzature accessorie: 1 piano fuori terra
- Destinazioni ammissibili: strutture sportive, servizi ricreativi e culturali, servizi sanitari, ambulatori e, in generale, strutture di servizio ed assistenza all'attività sportiva

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- La progettazione dell'infrastruttura dovrà garantire il rispetto delle norme dettate per gli stadi di calcio.
- Le tribune contenenti anche i servizi per l'attività sportiva saranno posizionate linearmente ai lati con disposizione nord-sud.
- La progettazione dovrà impiegare materiali e sistemazioni adatte al luogo di grande valore ambientale.
- L'intero sistema deve evitare di costituire un limite chiuso verso il sistema fluviale.
- Le recinzioni devono essere mitigate con l'uso di elementi vegetali e arborei.
- Eventuali muri di recinzione dovranno essere rivestiti in cotto.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi

- Verifica generale del sistema degli accessi e potenziamento della viabilità.
- Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra l'abitato, il centro sportivo esistente e il fiume.
- Dovrà essere verificato il tracciato del collettore fognario esistente.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.
- E' consentita l'istituzione di servitù per le reti tecnologiche

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza.
- Il trattamento della superficie deve garantire la massima permeabilità.
- Verifica dello smaltimento e delle opere di regimazione delle acque.
- Dovranno essere verificate le condizioni ambientali del suolo e del sottosuolo delle aree interessate.

e) Modalità di attuazione

- Piano attuativo.
- I singoli ambiti S31 – S32 – S33 possono essere attuati anche per lotti funzionali e mediante progetti unitari d'intervento, fermo restando l'obbligatorietà del piano attuativo per l'ambito S31.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni dell'Ufficio Regionale per la Tutela dell'Acqua e del Territorio di Pisa in merito ai condizionamenti alla trasformabilità dell'area, limitatamente alle porzioni classificate a fattibilità limitata.

Stato di Variante

Forcoli

Scheda Norma "S3"

Ambito unitario di progetto: *Il nuovo stadio di Forcoli*

LE AREE **S3₁** e **S3₃** HANNO ASSUNTO LA QUALIFICAZIONE DI :

"TERRITORIO AGRICOLO"

Al singolo ambito **S3₂** si applica la disciplina di cui all'art. 13 delle NTA

Stato Sovrapposto

Forcoli

Scheda Norma "S3"

Ambito unitario di progetto: *Il nuovo stadio di Forcoli*

LE AREE S3₁ e S3₃ HANNO ASSUNTO LA QUALIFICAZIONE DI :

"TERRITORIO AGRICOLO"

Al singolo ambito S3₂ si applica la disciplina di cui all'art. 13 delle NTA

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Volumetria massima ammissibile: mc 1800 per servizi ed attrezzature accessorie
- Altezza massima consentita per servizi ed attrezzature accessorie: 1 piano fuori terra
- Destinazioni ammissibili: strutture sportive, servizi ricreativi e culturali, servizi sanitari, ambulatori e, in generale, strutture di servizio ed assistenza all'attività sportiva

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- La progettazione dell'infrastruttura dovrà garantire il rispetto delle norme dettate per gli stadi di calcio.
- Le tribune contenenti anche i servizi per l'attività sportiva saranno posizionate linearmente ai lati con disposizione nord-sud.
- La progettazione dovrà impiegare materiali e sistemazioni adatte al luogo di grande valore ambientale.
- L'intero sistema deve evitare di costituire un limite chiuso verso il sistema fluviale.
- Le recinzioni devono essere mitigate con l'uso di elementi vegetali e arborei.
- Eventuali muri di recinzione dovranno essere rivestiti in cotto.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi

- Verifica generale del sistema degli accessi e potenziamento della viabilità.
- Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra l'abitato, il centro sportivo esistente e il fiume.
- Dovrà essere verificato il tracciato del collettore fognario esistente.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.
- E' consentita l'istituzione di servitù per le reti tecnologiche

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

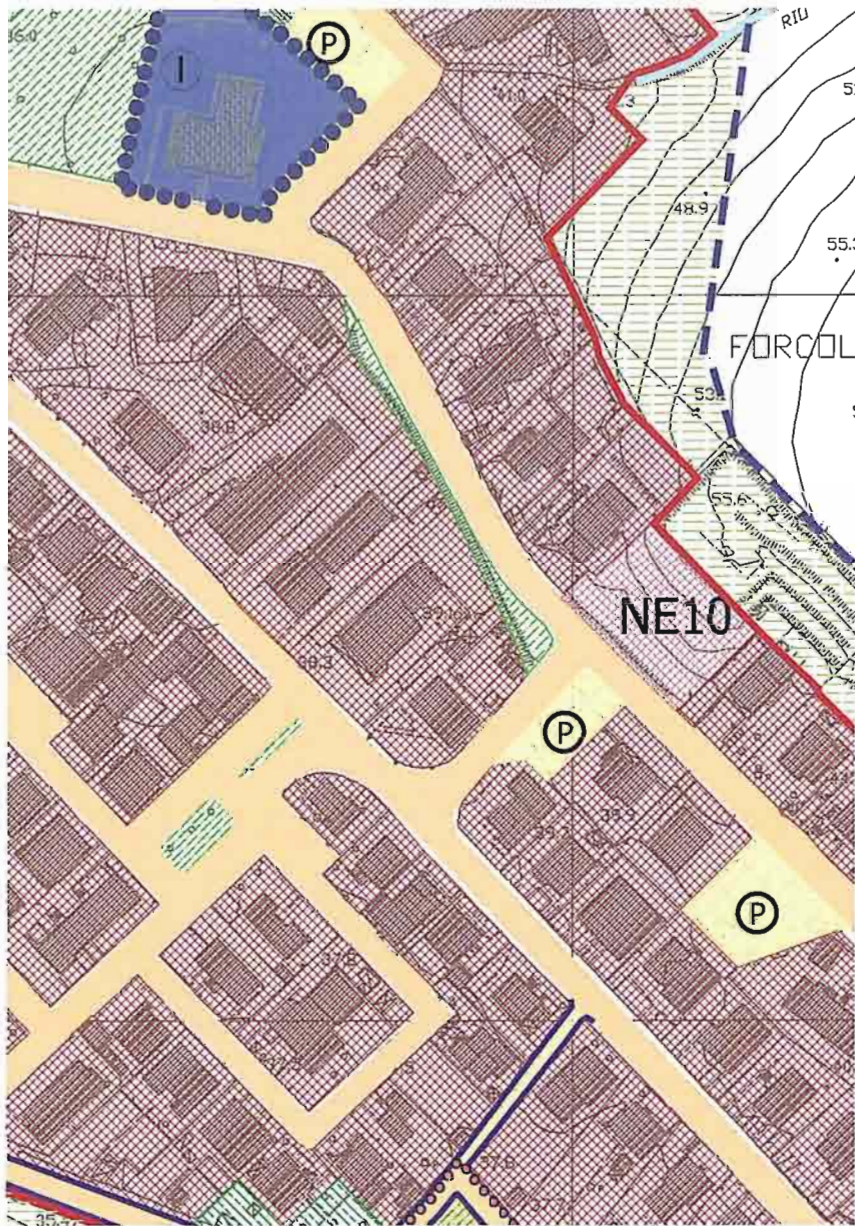
- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza.
- Il trattamento della superficie deve garantire la massima permeabilità.
- Verifica dello smaltimento e delle opere di regimazione delle acque.
- Dovranno essere verificate le condizioni ambientali del suolo e del sottosuolo delle aree interessate.

e) Modalità di attuazione

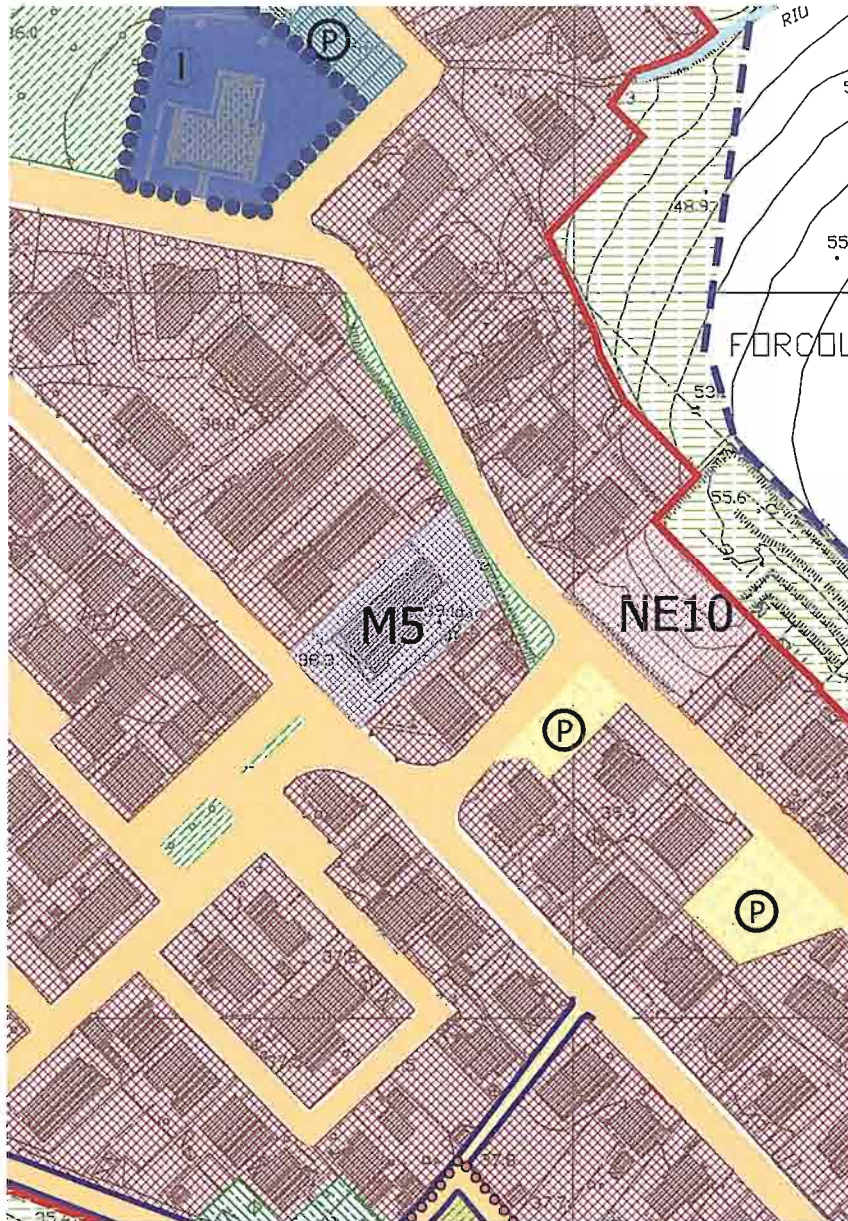
- Piano attuativo.
- I singoli ambiti S3₁ – S3₂ – S3₃ possono essere attuati anche per lotti funzionali e mediante progetti unitari d'intervento, fermo restando l'obbligatorietà del piano attuativo per l'ambito S3₁.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni dell'Ufficio Regionale per la Tutela dell'Acqua e del Territorio di Pisa in merito ai condizionamenti alla trasformabilità dell'area, limitatamente alle porzioni classificate a fattibilità limitata.

VARIANTE N. 5

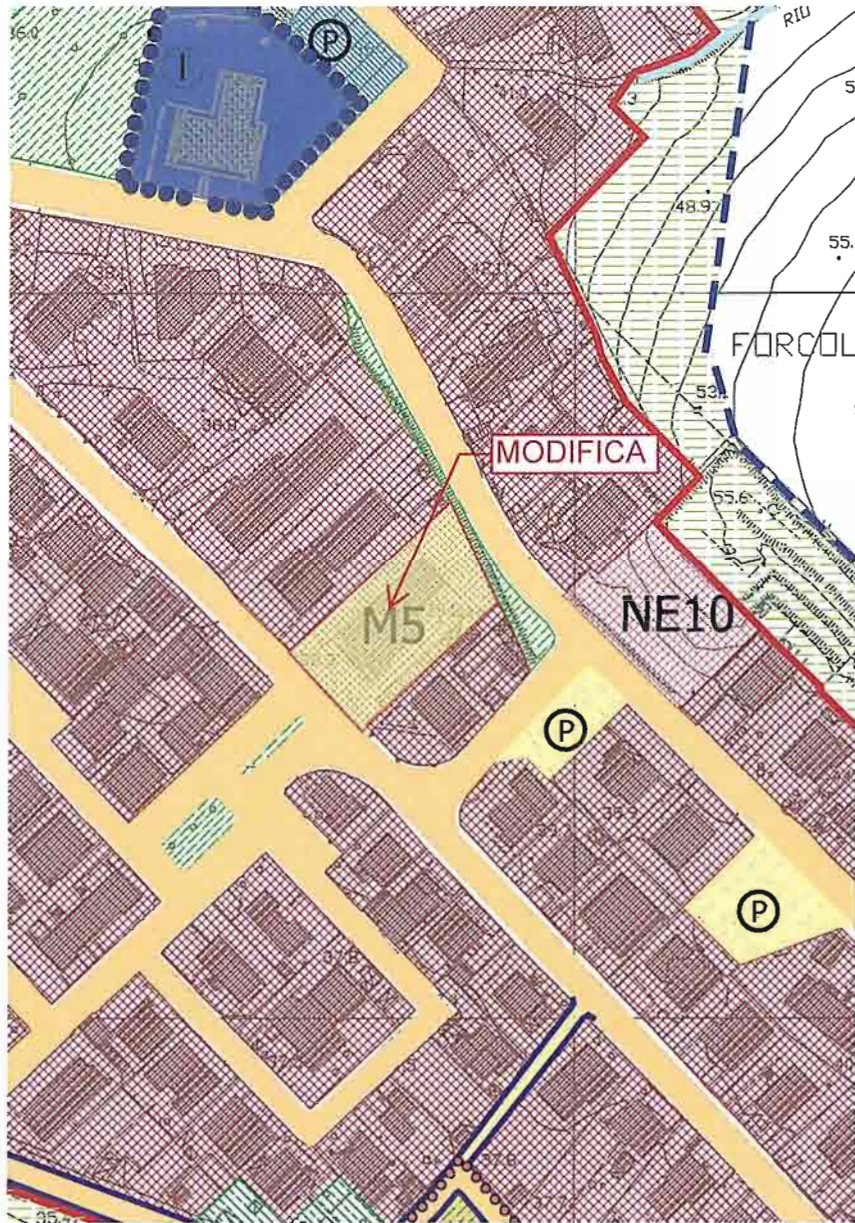
TESSUTI URBANI CONSOLIDATI
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO ATTUALE



A.U.P. M5 - VIA DANTE
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO DI VARIANTE



A.U.P. M5 - VIA DANTE
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO SOVRAPPOSTO



Stato di Variante

Forcoli

Scheda Norma "M5"

Ambito unitario di progetto: *Via Dante*

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- SUL massima ammissibile in ampliamento: 300 mq
- Volumetria massima ammissibile in ampliamento: 900 mc
- Numero massimo delle unità immobiliari residenziali in ampliamento: 1
- Altezza massima consentita: mt 6,50
- Destinazioni ammissibili: residenziale, commerciale

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Le nuova volumetria dovrà avere un'immagine architettonica unitaria
- Progettazione capace a integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione del luogo.
- Prospetti lineari e trattamento unitario delle superfici parietali.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi

- Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta.
- Eliminazione delle barriere architettoniche sulle percorrenze pedonali.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Progettazione unitaria dell'area di pertinenza.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

e) Modalità di attuazione

- Intervento diretto.

Stato Sovrapposto

Forcoli

Scheda Norma "M5"

Ambito unitario di progetto: Via Dante

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- SUL massima ammissibile in ampliamento: 300 mq
- Volumetria massima ammissibile in ampliamento: 900 mc
- Numero massimo delle unità immobiliari residenziali in ampliamento: 1
- Altezza massima consentita: mt 6,50
- Destinazioni ammissibili: residenziale, commerciale

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Le nuova volumetria dovrà avere un'immagine architettonica unitaria
- Progettazione capace a integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione del luogo.
- Prospetti lineari e trattamento unitario delle superfici parietali.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi

- Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta.
- Eliminazione delle barriere architettoniche sulle percorrenze pedonali.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

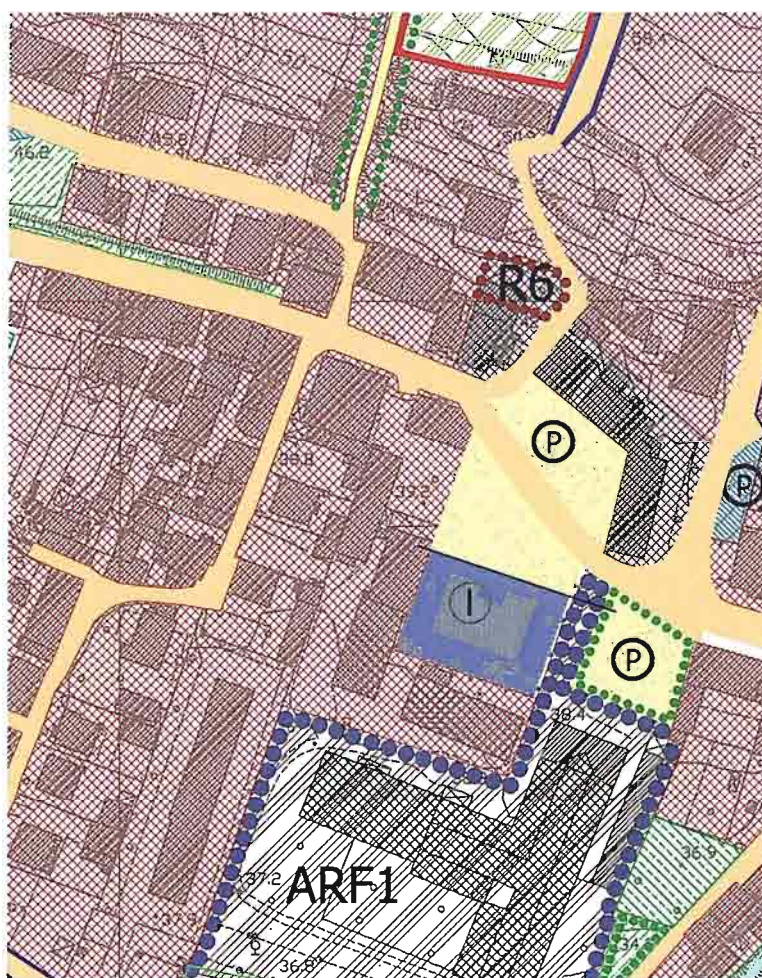
- Progettazione unitaria dell'area di pertinenza.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

e) Modalità di attuazione

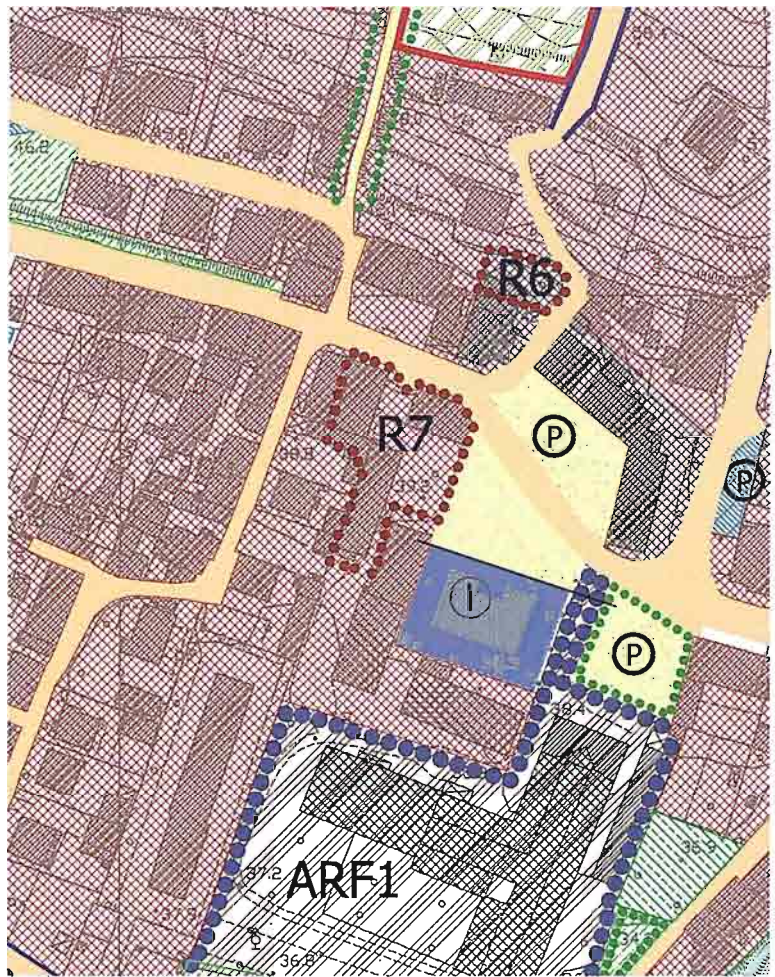
- Intervento diretto.

VARIANTE N. 6

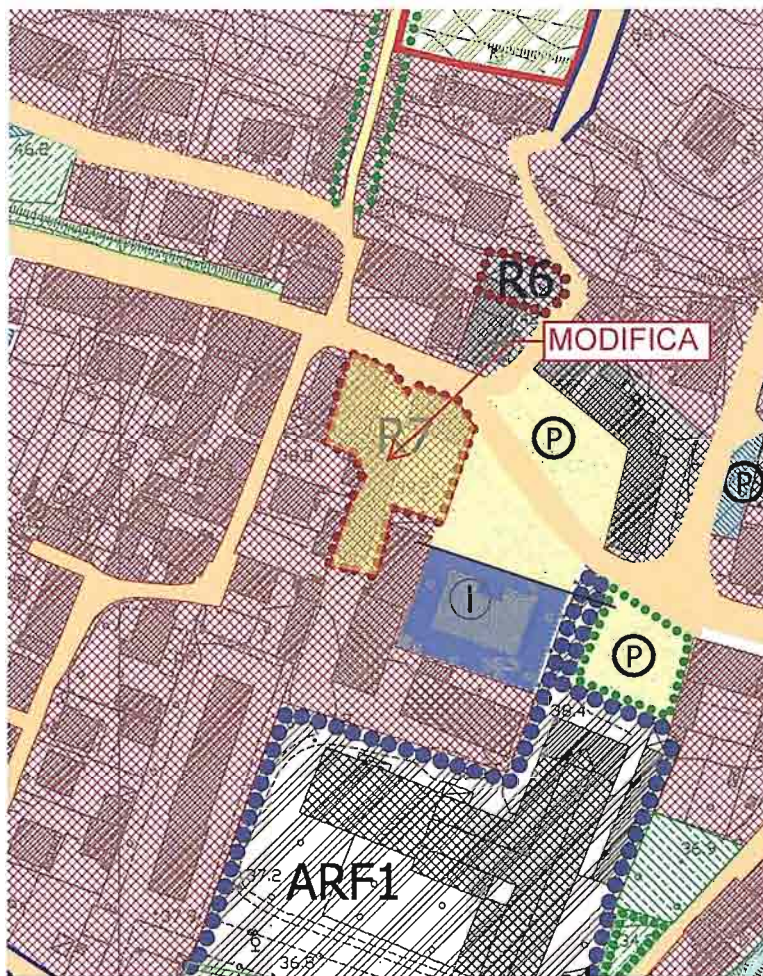
TESSUTI URBANI CONSOLIDATI
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO ATTUALE



TESSUTI URBANI CONSOLIDATI - R7 CORSO GARIBALDI
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO DI VARIANTE



TESSUTI URBANI CONSOLIDATI - R7 CORSO GARIBALDI
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO SOVRAPPOSTO



Stato di Variante

Forcoli

Scheda Norma "R7"

Ambito unitario di progetto: "Corso Garibaldi"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Volumetria massima ammissibile: è consentito il recupero della volumetria esistente mc. 3.195,28 di cui mc. 767,15 già a destinazione commerciale, con incremento del 5% a destinazione residenziale solo ai fini del calcolo del numero degli alloggi, secondo i parametri dimensionali di cui all'art. 66 comma 4 della N.T.A. del RU
- Categoria d'intervento: ristrutturazione edilizia
- Altezza massima consentita: mt 8,50
- Destinazioni ammissibili: residenza, esercizi di vicinato, attività direzionali, servizi ed attività di interesse collettivo, pubblici esercizi

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Il recupero delle volumetrie deve avvenire con la creazione di un'immagine edilizia che abbia caratteri architettonici unitari.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi

- Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta.
- Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra edifici e aree scoperte 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, dei giardini e del sistema del verde.
- Le aree per la sosta dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili.

f) Modalità di attuazione

- Intervento diretto.
- L'attuazione è subordinata al reperimento delle aree da destinare a parcheggio, anche interrato.

Stato Sovrapposto

Forcoli

Scheda Norma "R7"

Ambito unitario di progetto: "Corso Garibaldi"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Volumetria massima ammissibile: è consentito il recupero della volumetria esistente mc. 3.195,28 di cui mc. 767,15 già a destinazione commerciale, con incremento del 5% a destinazione residenziale solo ai fini del calcolo del numero degli alloggi, secondo i parametri dimensionali di cui all'art. 66 comma 4 della N.T.A. del RU
- Categoria d'intervento: ristrutturazione edilizia
- Altezza massima consentita: mt 8,50
- Destinazioni ammissibili: residenza, esercizi di vicinato, attività direzionali, servizi ed attività di interesse collettivo, pubblici esercizi

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Il recupero delle volumetrie deve avvenire con la creazione di un'immagine edilizia che abbia caratteri architettonici unitari.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi

- Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta.
- Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra edifici e aree scoperte 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

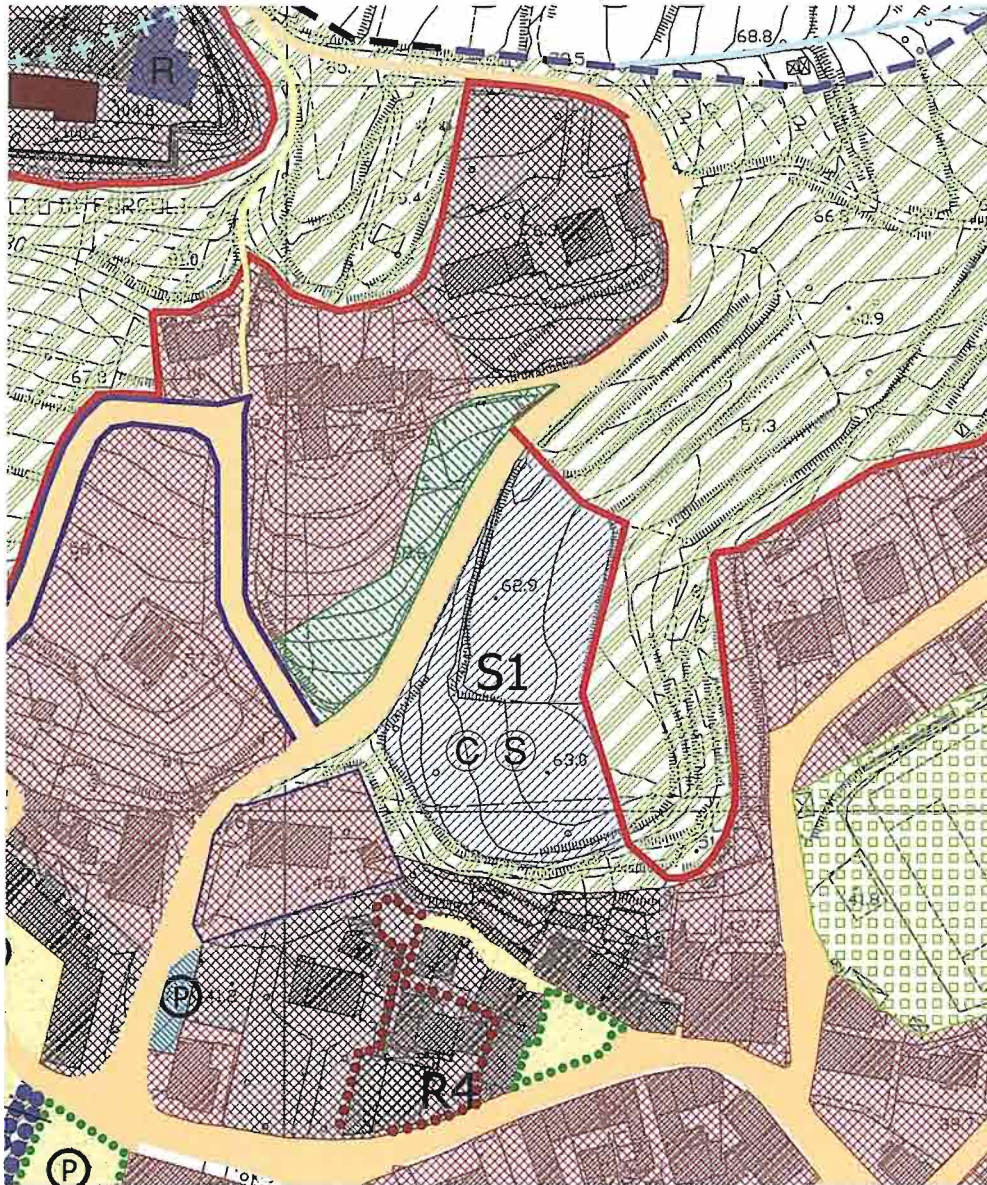
- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde.
- Le aree per la sosta dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili.

f) Modalità di attuazione

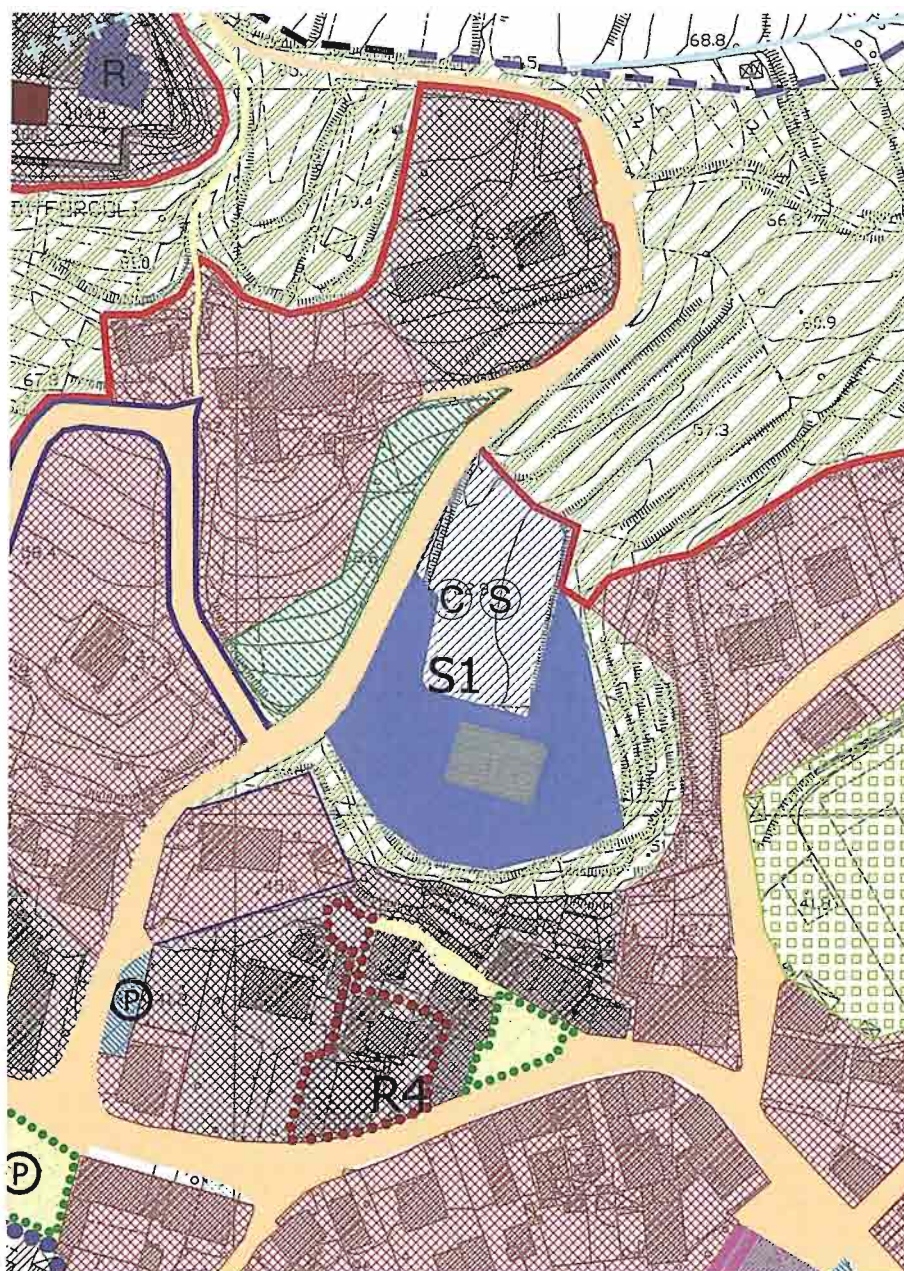
- Intervento diretto.
- L'attuazione è subordinata al reperimento delle aree da destinare a parcheggio, anche interrato.

VARIANTE N. 7

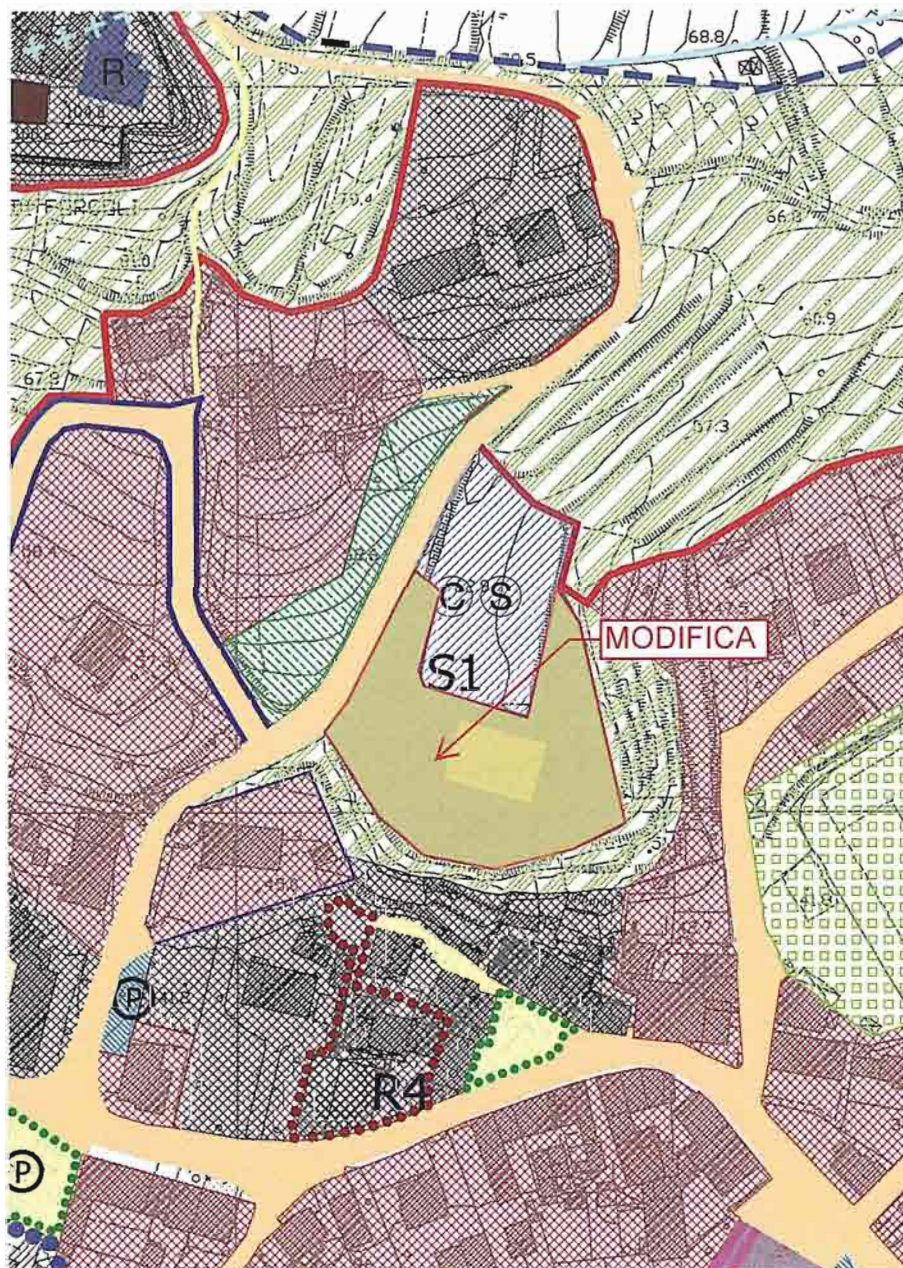
A.U.P. S1 - IL PARETAIO
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO ATTUALE



A.U.P. S1 - IL PARETAIO
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO DI VARIANTE



A.U.P. S1 - IL PARETAIO
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO SOVRAPPOSTO



Stato Attuale

Forcoli

Scheda Norma "S1"

Ambito unitario di progetto: *Il Paretaio – Servizi ed attrezzature di interesse pubblico*

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Volumetria massima ammissibile: 1800 mc
- Altezza massima consentita: 1 piano fuori terra
- Destinazioni ammissibili: servizi ricreativi e culturali, servizi sanitari, ambulatori

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- La progettazione deve tendere a restituire un'immagine architettonica unitaria e rappresentativa della centralità del luogo.
- Progettazione secondo obiettivi di valorizzazione delle pendici.
- Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costanti.
- I volumi devono sfruttare l'andamento degli sbalzi del terreno per integrarsi con il pendio.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi

- Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna.
- Realizzazione delle aree per la sosta.
- Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra edifici ed aree attrezzate 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, dei giardini e del sistema del verde.
- Le aree per la sosta dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.
- Studio dell'inserimento del nuovo edificato nel contesto ambientale e paesaggistico con analisi dei punti di vista e di percezione dei nuovi volumi.

e) Vincoli ambientali

- Vincolo idrogeologico (*R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003*).

f) Modalità di attuazione

- Progetto unitario di intervento convenzionato. Considerando l'interesse pubblico della trasformazione, l'intervento può essere realizzato anche per stralci, utilizzando la quota parte della volumetria complessiva di progetto in relazione alla superficie dell'area disponibile.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

Stato di Variante

Forcoli

Scheda Norma "S1"

Ambito unitario di progetto: *Il Paretaio – Servizi ed attrezzature di interesse pubblico*

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Volumetria massima ammissibile: 1800 mc
- Altezza massima consentita: 1 piano fuori terra
- Destinazioni ammissibili: servizi ricreativi e culturali, servizi sanitari, ambulatori

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- La progettazione deve tendere a restituire un'immagine architettonica unitaria e rappresentativa della centralità del luogo.
- Progettazione secondo obiettivi di valorizzazione delle pendici.
- Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costanti.
- I volumi devono sfruttare l'andamento degli sbalzi del terreno per integrarsi con il pendio.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi

- Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna.
- Realizzazione delle aree per la sosta.
- Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra edifici ed aree attrezzate 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, dei giardini e del sistema del verde.
- Le aree per la sosta dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.
- Studio dell'inserimento del nuovo edificato nel contesto ambientale e paesaggistico con analisi dei punti di vista e di percezione dei nuovi volumi.

e) Vincoli ambientali

- Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

f) Modalità di attuazione

- Progetto unitario di intervento convenzionato. Considerando l'interesse pubblico della trasformazione, l'intervento può essere realizzato anche per stralci, utilizzando la quota parte della volumetria complessiva di progetto in relazione alla superficie dell'area disponibile.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

All'area, riclassificata "*Servizi esistenti*" su cui insiste il nuovo fabbricato della Misericordia pari a circa **mc. 986** (*quota parte della volumetria complessiva della scheda norma*), per il miglioramento funzionale della Confraternita, si applicherà la seguente disciplina:

- **nuovo edificio**: è ammesso l'incremento di superficie utile lorda (Sul) mediante installazione di infissi e vetrate a filo esterno e/o all'interno della sagoma dell'edificio.
- **manufatti accessori**: sono ammessi box in legno per ripostiglio e deposito attrezzature da giardino fino a un massimo complessivo di mq. 40.

Stato Sovrapposto

Forcoli

Scheda Norma "S1"

Ambito unitario di progetto: *Il Paretaio – Servizi ed attrezzature di interesse pubblico*

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Volumetria massima ammissibile: 1800 mc
- Altezza massima consentita: 1 piano fuori terra
- Destinazioni ammissibili: servizi ricreativi e culturali, servizi sanitari, ambulatori

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- La progettazione deve tendere a restituire un'immagine architettonica unitaria e rappresentativa della centralità del luogo.
- Progettazione secondo obiettivi di valorizzazione delle pendici.
- Copertura a padiglione o capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo possibilmente costanti.
- I volumi devono sfruttare l'andamento degli sbalzi del terreno per integrarsi con il pendio.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi

- Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna.
- Realizzazione delle aree per la sosta.
- Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra edifici ed aree attrezzate 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, dei giardini e del sistema del verde.
- Le aree per la sosta dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.
- Studio dell'inserimento del nuovo edificato nel contesto ambientale e paesaggistico con analisi dei punti di vista e di percezione dei nuovi volumi.

e) Vincoli ambientali

- Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

f) Modalità di attuazione

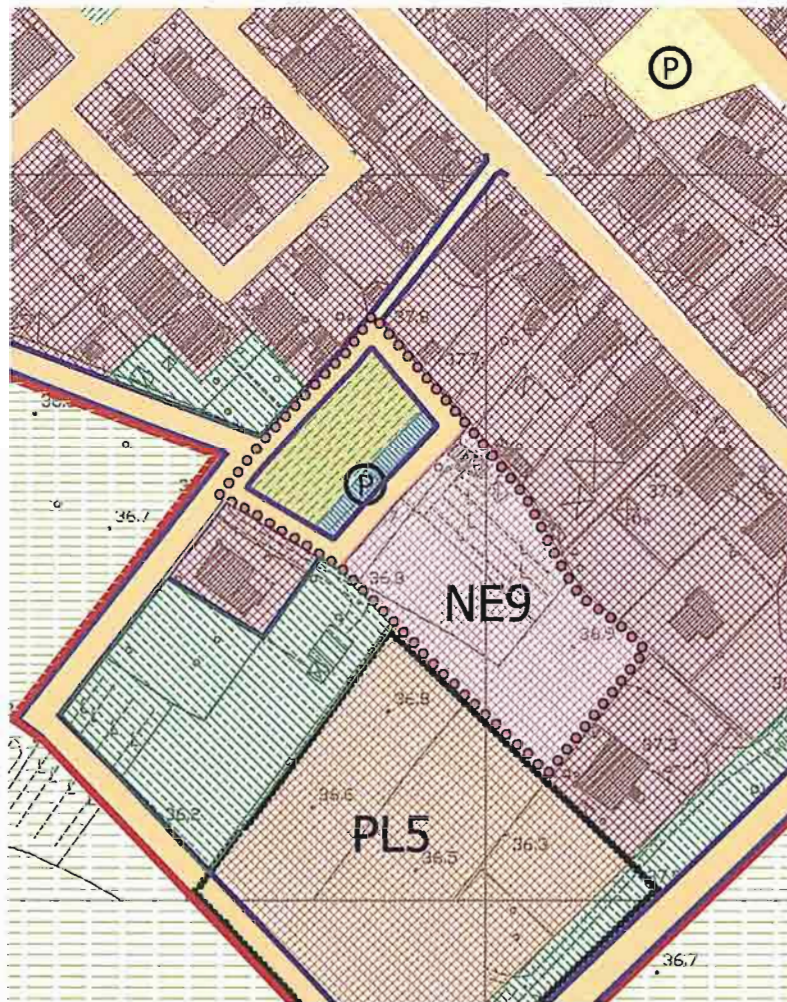
- Progetto unitario di intervento convenzionato. Considerando l'interesse pubblico della trasformazione, l'intervento può essere realizzato anche per stralci, utilizzando la quota parte della volumetria complessiva di progetto in relazione alla superficie dell'area disponibile.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

All'area, riclassificata "*Servizi esistenti*" su cui insiste il nuovo fabbricato della Misericordia pari a circa **mc. 986** (quota parte della volumetria complessiva della scheda norma), per il miglioramento funzionale della Confraternita, si applicherà la seguente disciplina:

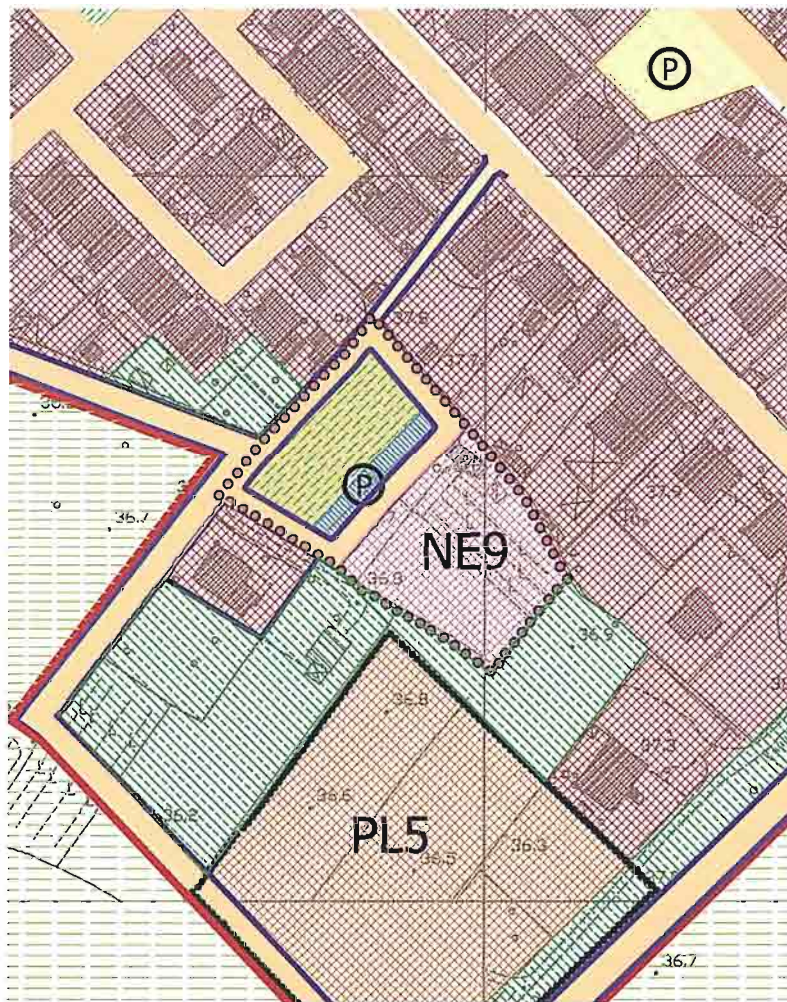
- **nuovo edificio**: è ammesso l'incremento di superficie utile lorda (Sul) mediante installazione di infissi e vetrate a filo esterno e/o all'interno della sagoma dell'edificio.
- **manufatti accessori**: sono ammessi box in legno per ripostiglio e deposito attrezzature da giardino fino a un massimo complessivo di mq. 40..

VARIANTE N. 8

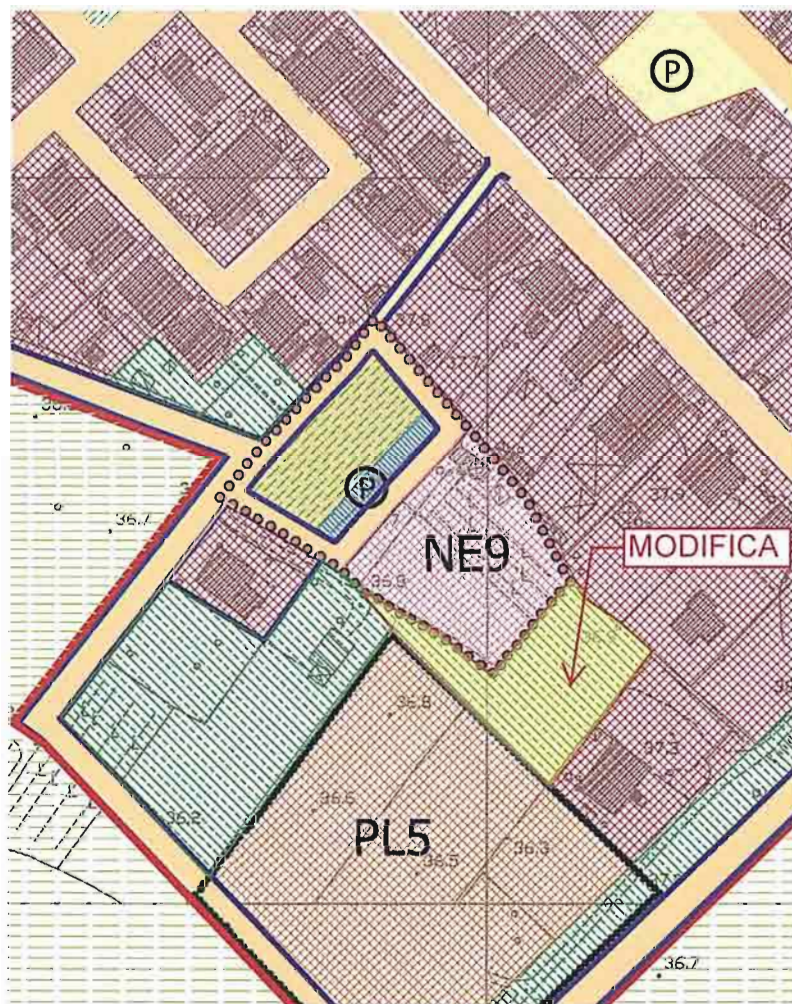
A.U.P. NE9 - IL MARGINE SUD OVEST DELL'ABITATO
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO ATTUALE



A.U.P. NE9 - IL MARGINE SUD OVEST DELL'ABITATO
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO DI VARIANTE



A.U.P. NE9 - IL MARGINE SUD OVEST DELL'ABITATO
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO SOVRAPPOSTO



Stato Attuale

Forcoli

Scheda Norma "NE9"

Ambito unitario di progetto: *Il margine sud-ovest dell'abitato*

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Volumetria massima ammissibile: 4500 mc
- Numero massimo delle unità immobiliari: 13
- Altezza massima consentita: 7,50
- Destinazioni ammissibili: residenza ed attività compatibili

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- L'intervento architettonico deve integrarsi con il contesto circostante.
- Progettazione secondo le morfologie insediative capace a costituire un tessuto ad isolato urbano.
- Copertura a padiglione o capanna con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi

- Realizzazione di un'area da destinare a verde e a parcheggio in fregio alla viabilità di connessione.
- Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta interna all'area di edificazione.
- Creazione di possibili corridoi a percorrenza pedonale di connessione con il sistema contiguo per realizzare una maglia di mobilità unione del sistema abitato con quello ambientale esterno.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza a verde.
- Le aree non edificate devono essere progettate quali spazi verdi, sono escluse superfici asfaltate.

f) Modalità di attuazione

- Piano attuativo di intervento unitario.

Stato di Variante

Forcoli

Scheda Norma "NE9"

Ambito unitario di progetto: *Il margine sud-ovest dell'abitato*

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Volumetria massima ammissibile: 2880 mc
- Numero massimo delle unità immobiliari: 8
- Altezza massima consentita: 7,50
- Destinazioni ammissibili: residenza ed attività compatibili

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- L'intervento architettonico deve integrarsi con il contesto circostante.
- Progettazione secondo le morfologie insediative capace a costituire un tessuto ad isolato urbano.
- Copertura a padiglione o capanna con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi

- Realizzazione di un'area da destinare a verde e a parcheggio in fregio alla viabilità di connessione.
- Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta interna all'area di edificazione.
- Creazione di possibili corridoi a percorrenza pedonale di connessione con il sistema contiguo per realizzare una maglia di mobilità unione del sistema abitato con quello ambientale esterno.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza a verde.
- Le aree non edificate devono essere progettate quali spazi verdi, sono escluse superfici asfaltate.

f) Modalità di attuazione

- Permesso di costruire convenzionato.

Stato Sovrapposto

Forcoli

Scheda Norma "NE9"

Ambito unitario di progetto: *Il margine sud-ovest dell'abitato*

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Volumetria massima ammissibile: 2880 mc
- Numero massimo delle unità immobiliari: 8
- Altezza massima consentita: 7,50
- Destinazioni ammissibili: residenza ed attività compatibili

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- L'intervento architettonico deve integrarsi con il contesto circostante.
- Progettazione secondo le morfologie insediative capace a costituire un tessuto ad isolato urbano.
- Copertura a padiglione o capanna con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi

- Realizzazione di un'area da destinare a verde e a parcheggio in fregio alla viabilità di connessione.
- Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta interna all'area di edificazione.
- Creazione di possibili corridoi a percorrenza pedonale di connessione con il sistema contiguo per realizzare una maglia di mobilità unione del sistema abitato con quello ambientale esterno.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

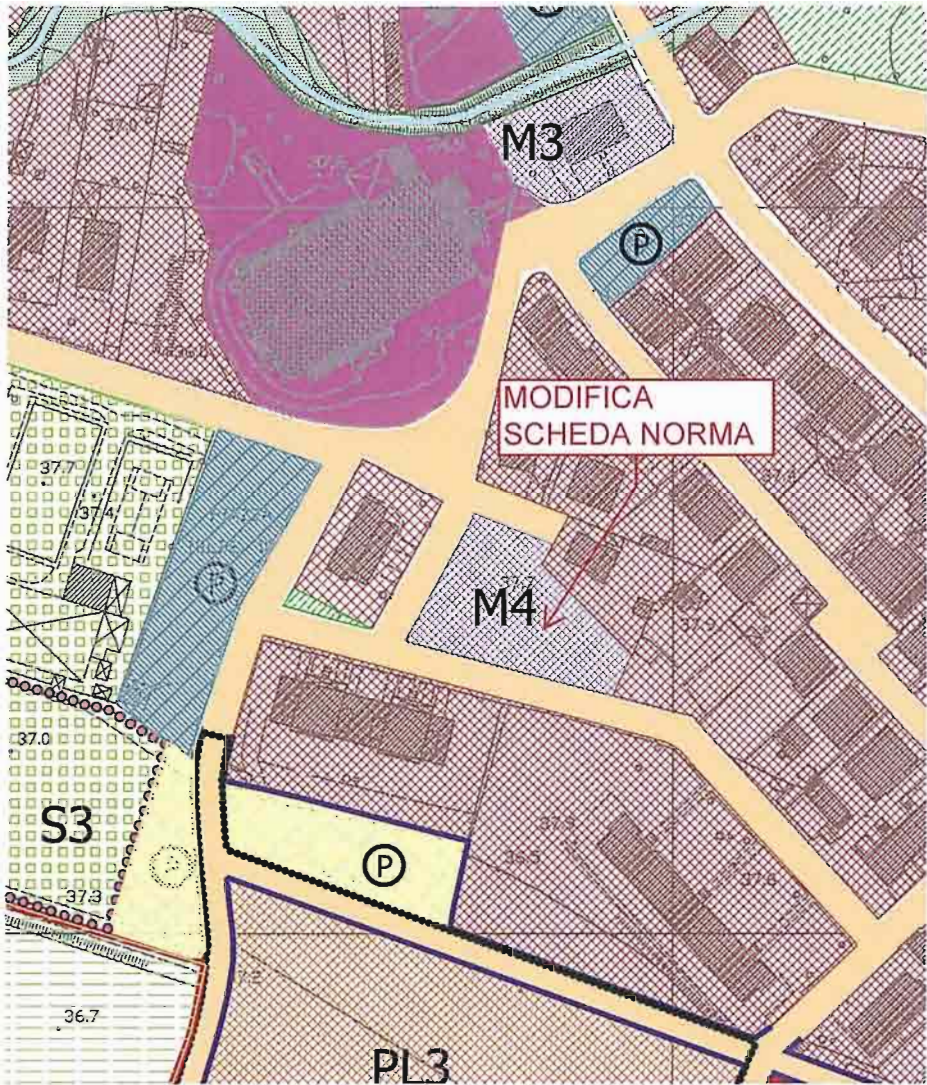
- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza a verde.
- Le aree non edificate devono essere progettate quali spazi verdi, sono escluse superfici asfaltate.

f) Modalità di attuazione

- Permesso di costruire convenzionato.

VARIANTE N. 9

A.U.P. M4 - VIA GRAMSCI
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO ATTUALE



Stato Attuale

Forcoli

Scheda Norma "M4"

Ambito unitario di progetto: *Via Gramsci – Servizi ed attrezzature di interesse pubblico*

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Volumetria massima ammissibile: 1800 mc
- Altezza massima consentita: 7,50
- Destinazioni ammissibili: servizi ricreativi e culturali, pubblica amministrazione, ambulatori, residenza, commercio, uffici, attività direzionali

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Le volumetrie dovranno avere un'immagine architettonica unitaria rappresentativa di una centralità territoriale.
- Progettazione capace a integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione del luogo.
- Prospetti lineari e trattamento unitario delle superfici parietali.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi

- Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta.
- Eliminazione delle barriere architettoniche sulle percorrenze pedonali.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

e) Modalità di attuazione

- Progetto unitario di intervento convenzionato.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

Stato di Variante

Forcoli

Scheda Norma "M4"

Ambito unitario di progetto: Via Gramsci

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Volumetria massima ammissibile: 1800 mc
- Altezza massima consentita: 7,50
- Numero massimo di alloggi: 6
- Destinazioni ammissibili: servizi ricreativi e culturali, pubblica amministrazione, ambulatori, residenza, commercio, uffici, attività direzionali

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Le volumetrie dovranno avere un'immagine architettonica unitaria rappresentativa di una centralità territoriale.
- Progettazione capace a integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione del luogo.
- Prospetti lineari e trattamento unitario delle superfici parietali.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi

- Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta.
- Eliminazione delle barriere architettoniche sulle percorrenze pedonali.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

e) Modalità di attuazione

- Intervento diretto.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

Stato Sovrapposto

Forcoli

Scheda Norma "M4"

Ambito unitario di progetto: *Via Gramsci – Servizi ed attrezzature di interesse pubblico*

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Volumetria massima ammissibile: 1800 mc
- Altezza massima consentita: 7,50
- Numero massimo di alloggi: 6
- Destinazioni ammissibili: servizi ricreativi e culturali, pubblica amministrazione, ambulatori, residenza, commercio, uffici, attività direzionali

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Le volumetrie dovranno avere un'immagine architettonica unitaria rappresentativa di una centralità territoriale.
- Progettazione capace a integrare gli elementi della modernità con quelli della tradizione del luogo.
- Prospetti lineari e trattamento unitario delle superfici parietali.

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi

- Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta.
- Eliminazione delle barriere architettoniche sulle percorrenze pedonali.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

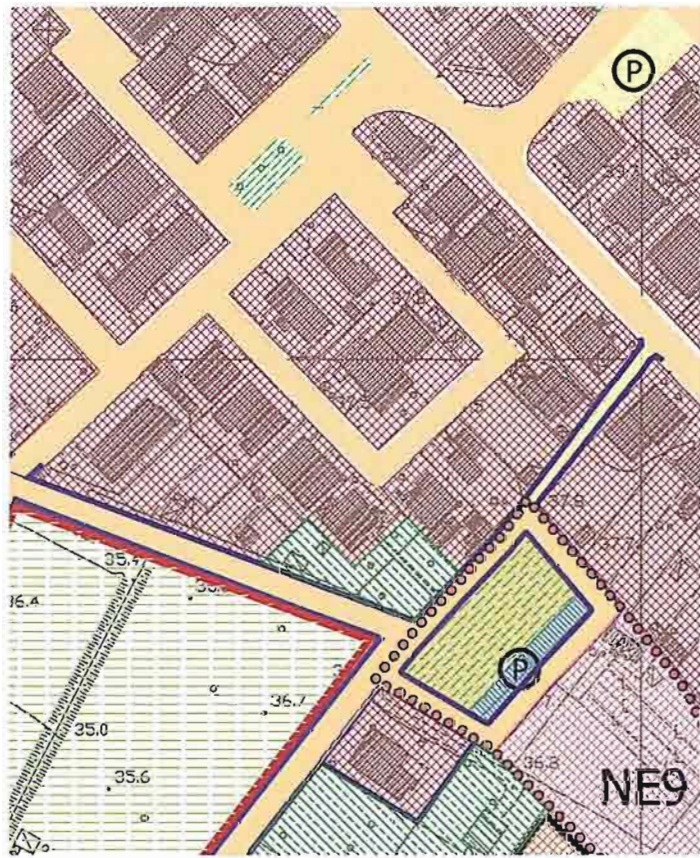
- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

e) Modalità di attuazione

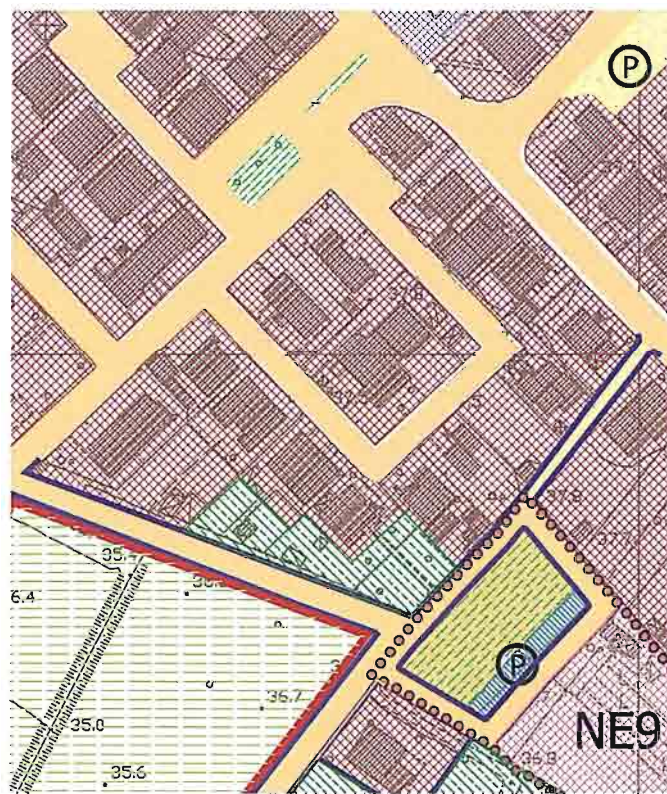
- Intervento diretto.
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

VARIANTE N. 10

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 DI VARIANTE



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

