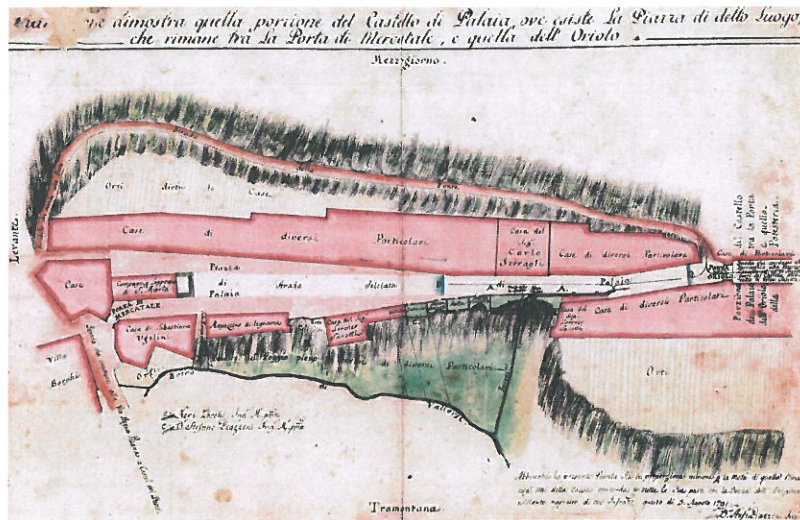




**COMUNE DI PALAIA**  
**Provincia di Pisa**

Servizio Urbanistica



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

***U.T.O.E. FORCOLI/BACCANELLA***

***Ambito Unitario di Progetto R6 "Via GERI"***

**Progettista e Responsabile del Procedimento**  
Arch. Michele Borsacchi

**V° IL SINDACO**  
Dott. Alberto Falchi

**Novembre 2012**

***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).

La presente variante al Regolamento Urbanistico (7<sup>^</sup>) è redatta altresì nel rispetto del parere favorevole espresso dalla Giunta Municipale in data 21/09/2009.

## 2) - CONTENUTI DELLA VARIANTE

Trattasi di variante indicata nella Tav. 5\* Frazione Forcoli, via Geri, **Ambito della Conservazione-Centri e Nuclei storici**, che riguarda la demolizione del magazzino per ricovero attrezzi esistente e la sua riconversione funzionale a destinazione residenziale finalizzata alla riqualificazione di porzione del centro storico sia dal punto di vista architettonico che pertinenziale.

L'edificio esistente infatti oltre ad essere tipologicamente incongruo con il tessuto esistente si presenta in uno stato fatiscente e di degrado.

L'edificio che verrà edificato deve avere caratteristiche tipologiche e stili che si rifacciano ai caratteri ambientali circostanti e nel suo insieme serve a ricostituire e completare il tessuto edilizio di via Geri attualmente compromesso.

L'inserimento della suddetta area prevede un'ipotesi edificatoria di un unico alloggio su un solo piano fuori terra per una superficie massima coperta di mq 90,00 e altezza max ml 4,00.

Nell'ambito considerato esistono già le infrastrutture atte a garantire l'approvvigionamento idrico, la disponibilità di energia, lo smaltimento dei reflui, lo smaltimento dei rifiuti e la mobilità.

La variante ha l'obiettivo di valorizzare e riqualificare la porzione del centro storico dell'abitato di Forcoli dando all'edificio adeguate superfici e volumetrie per una normale residenza.

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 ambientali e paesaggistici.

I parametri edilizi della nuova Scheda Norma "R6 - Via Geri" da inserire nelle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, sono i seguenti:

- a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali
- Volumetria massima ammissibile: **mc 320,00**
- Superficie coperta massima: **mq 90,00**
- Altezza massima: **ml 4,00**
- Numero massimo delle unità immobiliari: **1**
- Destinazioni ammissibili: **residenziale**

Per quanto attiene le "modalità d'intervento" a fronte della disciplina di PdR prevista nella "verifica di assoggettabilità", in considerazione del ridotto aumento del carico urbanistico si ritiene opportuno prevedere l'attuazione edilizia mediante "intervento diretto".

### **3) - ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE**

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

- ⇒ *Relazione Urbanistica;*
- ⇒ *Stralcio Tav. n° 5\* - R.U. – Forcoli – stato vigente;*
- ⇒ *Stralcio Tav. n° 5\* - R.U. – Forcoli – stato di variante;*
- ⇒ *Stralcio N.T.A. – Scheda Norma "R6 – Via Geri" - stato di variante;*
- ⇒ *Stralcio N.T.A. – Scheda Norma "R6 – Via Geri" - 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 28/02/2012 con prot. n° 1398 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:

<b>DATI DI VARIANTE</b>
Volumetria massima ammissibile: <b>mc. 320,00</b>
N° abitazioni in progetto: <b>1</b>

Le modifiche previste dalla Variante sopra descritta, non presentano incoerenze con gli obiettivi generali e specifici 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).

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 indagine 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 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 ed altresì ai fini della costituzione del sistema informativo geografico regionale, alla Giunta regionale e provinciale ai fini della presentazione, entro 60 gg. dalla data del ricevimento del provvedimento adottato, di eventuali osservazioni.

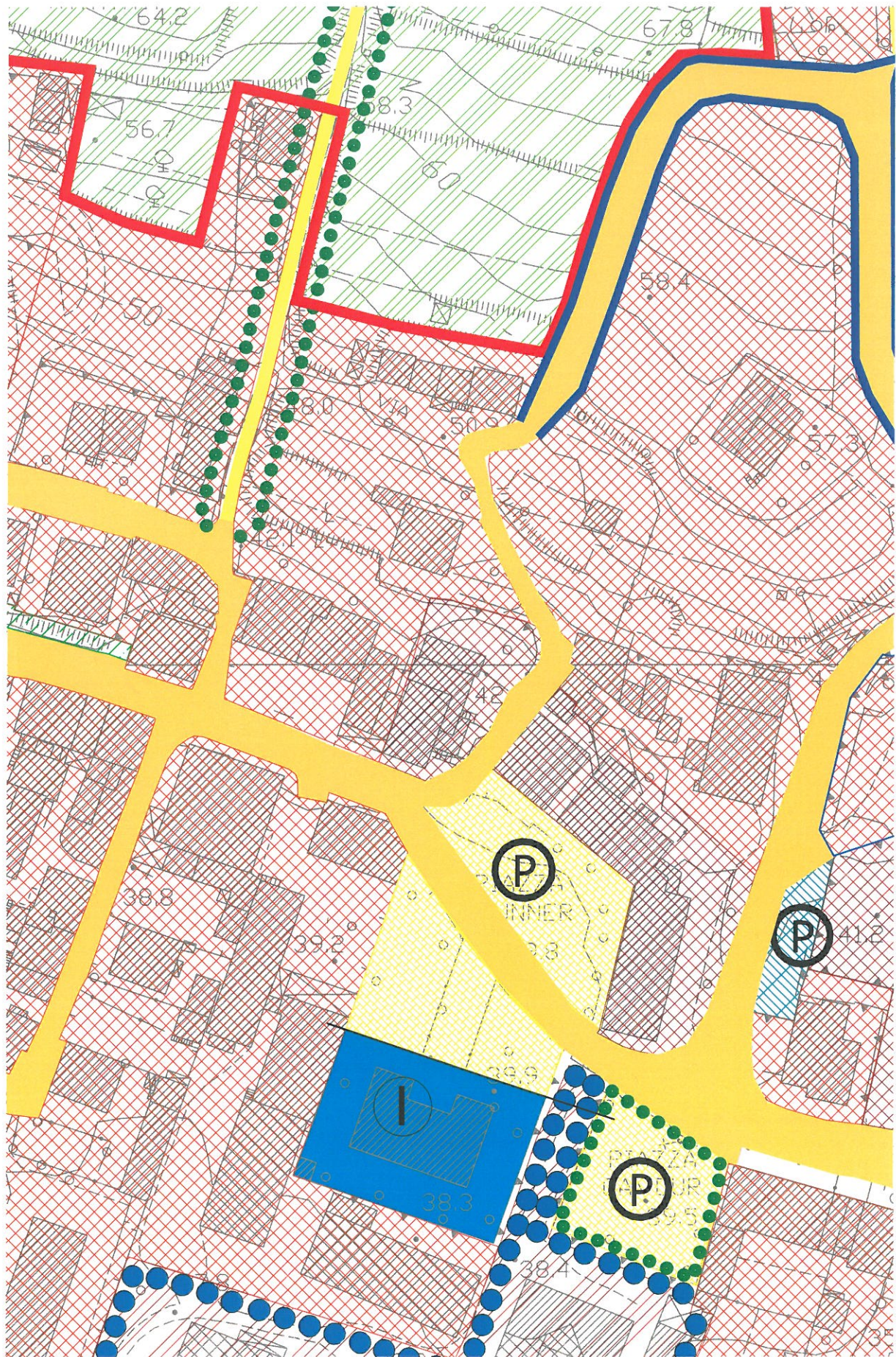
La Variante che sarà adottata, dovrà seguire le specifiche procedure in applicazione dei disposti di cui all'art. 17 della L.R.T. n. 1/2005 come modificato dalla L.R.T. n° 41/2007.

Palaia, lì 14/11/2012

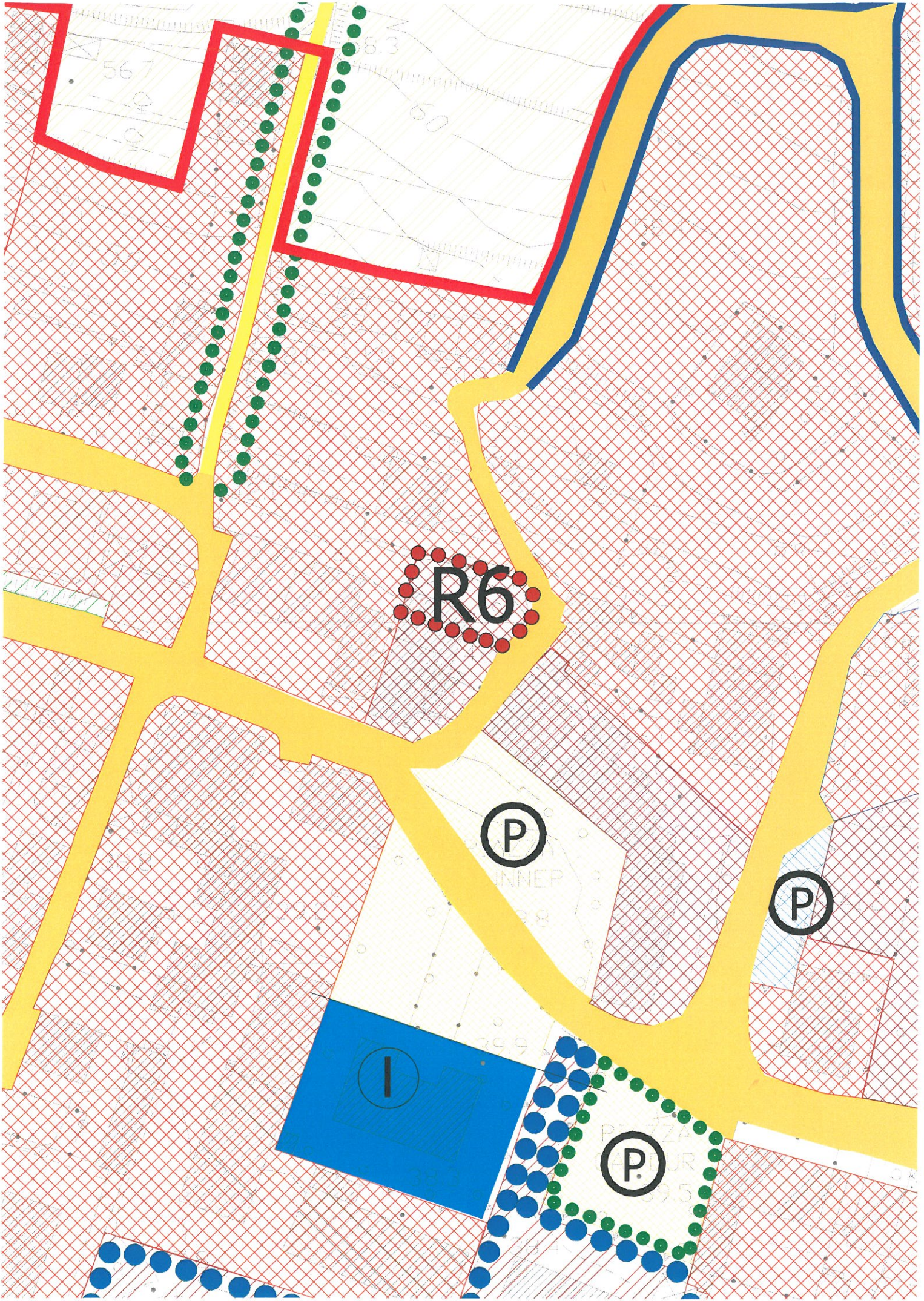
**IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA**  
Arch. Michele Borsacchi

***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***





***Stralcio R.U.  
STATO DI VARIANTE***



***SCHEDA NORMA***  
***“R6”***

## Forcoli

### Scheda Norma "R6"

#### Ambito unitario di progetto: Via Geri

#### **Il progetto : dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: mc 320,00
- Superficie coperta massima: mq 90,00
- Altezza massima: ml 4,00
- Numero massimo delle unità immobiliari: 1
- Destinazioni ammissibili: residenziale

#### **Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- E' consentita la demolizione e ricostruzione del magazzino esistente e la riconversione funzionale a destinazione residenziale, purché il progetto definisca una soluzione architettonica congrua con l'edificato storico (inserimento ambientale) e preveda il recupero e la valorizzazione delle aree pertinenziali.
- L'intervento di nuova realizzazione dovrà restituire un'immagine architettonica 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.

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

- Verifica e razionalizzazione dell'attuale tracciato viario finalizzato agli accessi e agli spazi di manovra.
- 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, anche con il ripristino della rete di scolo delle acque superficiali antistante.

#### **Modalità di attuazione**

- Progetto unitario d'intervento.

***SCHEDA NORMA***  
***“R6”***

***STATO SOVRAPPOSTO***

## **Forcoli**

Scheda Norma "R6"

Ambito unitario di progetto: Via Geri

### **Il progetto : dati urbanistici e dimensionali**

- Volumetria massima ammissibile: mc 320,00
- Superficie coperta massima: mq 90,00
- Superficie coperta massima: mq 90,00
- Altezza massima: ml 4,00
- Numero massimo delle unità immobiliari: 1
- Destinazioni ammissibili: residenziale

### **Caratteristiche funzionali e morfologiche**

- E' consentita la demolizione e ricostruzione del magazzino esistente e la riconversione funzionale a destinazione residenziale, purché il progetto definisca una soluzione architettonica congrua con l'edificato storico (inserimento ambientale) e preveda il recupero e la valorizzazione delle aree pertinenziali.
- L'intervento di nuova realizzazione dovrà restituire un'immagine architettonica 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.

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

- Verifica e razionalizzazione dell'attuale tracciato viario finalizzato agli accessi e agli spazi di manovra.
- 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, anche con il ripristino della rete di scolo delle acque superficiali antistante.

### **Modalità di attuazione**

- Progetto unitario d'intervento.