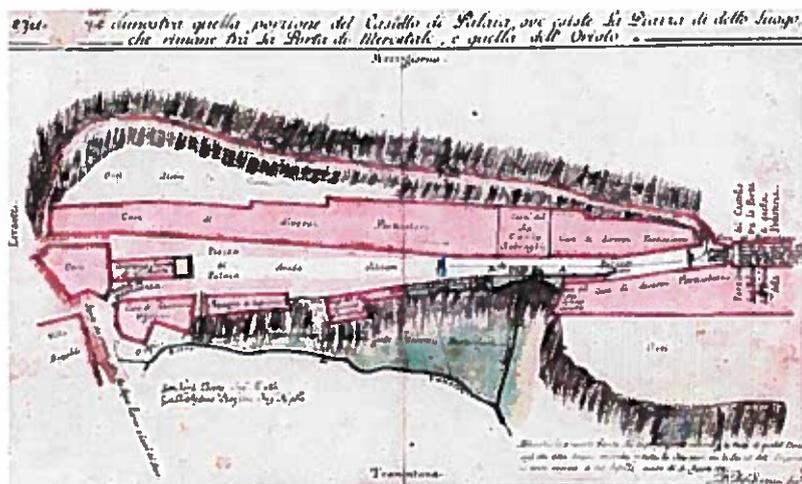




COMUNE DI PALAIA
Provincia di Pisa

Servizio Urbanistica



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

U.T.O.E. FORCOLI

Delibera di adozione di C.C. n. 19 del 26/05/2016
Determinazioni assunte in ordine alle osservazioni presentate

Progettista e Responsabile del Procedimento
Arch. Michele Borsacchi

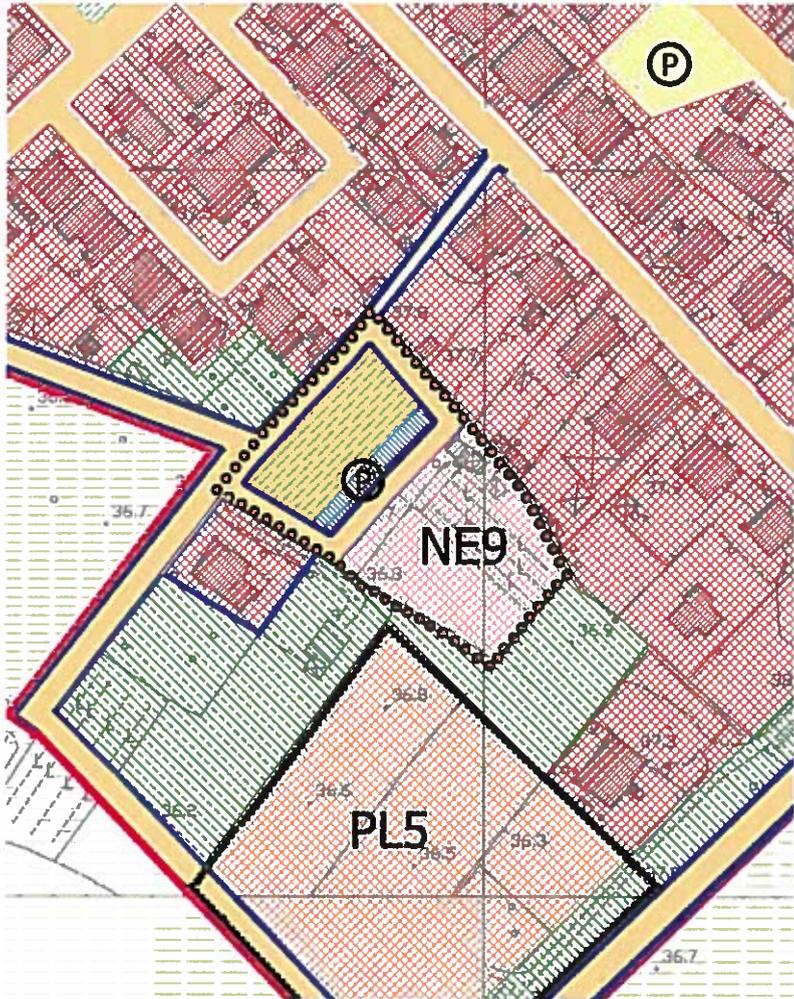
V° IL SINDACO
Marco Gherardini

Novembre 2016

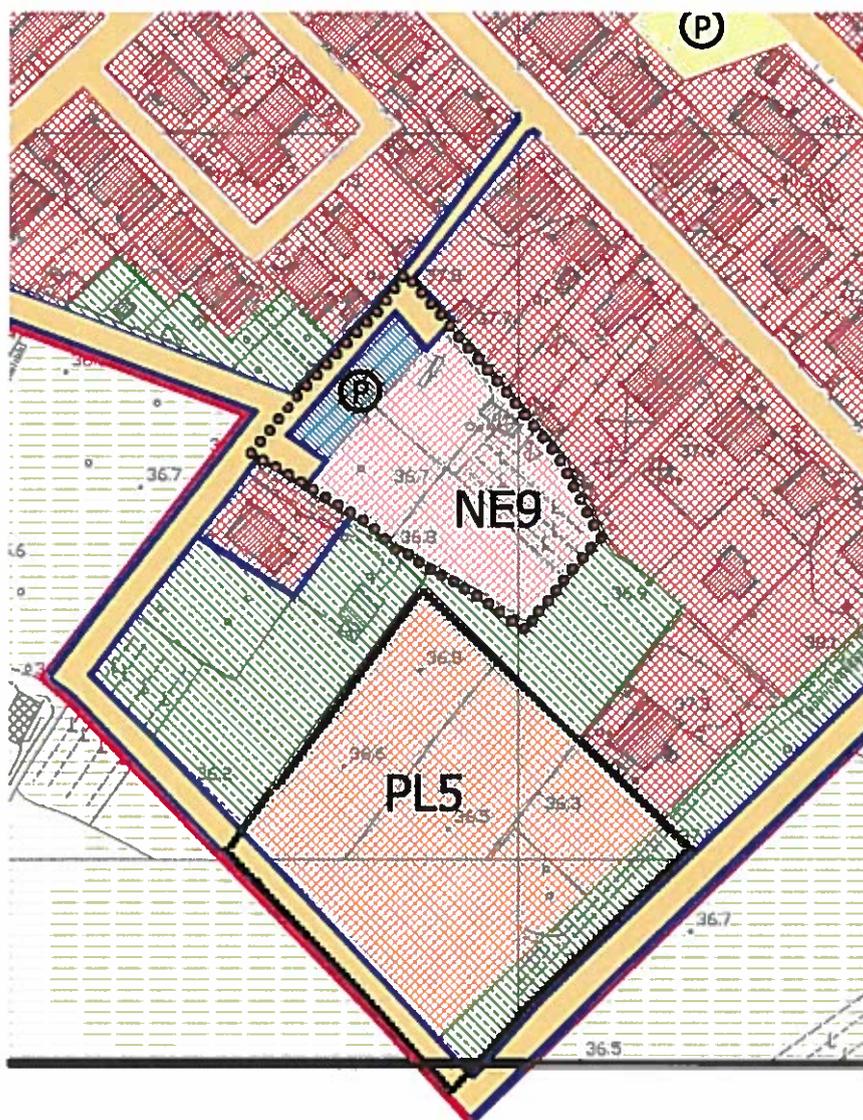


| | |
|---|--|
| N° progressivo | Osservazione N° 1 |
| N° protocollo dell'Amministrazione comunale | Prot. N° 4435 del 03/08/2016 |
| Richiedente/i | Sig.ra FALCHI Maria – Sig. MATTII Filippo |
| Ambito territoriale di pertinenza | UTOE Forcoli |
| Documenti di riferimento (Tavola, NTA) | L'osservazione in oggetto riguarda specificamente: Ø Modifica cartografica: Tav. 5* O Norme tecniche di attuazione |
| Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate | E' richiesto di riequilibrare il rapporto tra volumetria consentita e l'area a verde e parcheggio prevista dell'Ambito Unitario di Progetto NE9. |
| Analisi dell'osservazione | E' richiesto un riequilibrio tra il numero di alloggi da realizzare e le opere di urbanizzazione primaria da attuare. |
| Riferimenti ad altre osservazioni | Si vedano, per analogia di contenuti e di proposte avanzate, le seguenti osservazioni: |
| Determinazione | <p><u>Accolta</u></p> <p>Si decrementa la superficie a verde da urbanizzare, riequilibrando i "carichi economici" di attuazione, mediante aumento della superficie fondiaria così da permettere anche una progettazione degli alloggi meno intensiva.</p> <p>Resta invariato il numero degli alloggi.</p> <p>L'attuazione dell'AUP "NE9" è subordinata all'adeguamento viario, a carico dei lottizzanti, dello stradello di accesso all'area provenendo dalla provinciale, peraltro da utilizzarsi per la realizzazione delle urbanizzazioni e da cedere all'Amministrazione comunale.</p> <p>Resta invariata la "Scheda norma" adottata.</p> <p>Si modifica pertanto la cartografia e si allega alla presente istruttoria.</p> |
| | |

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

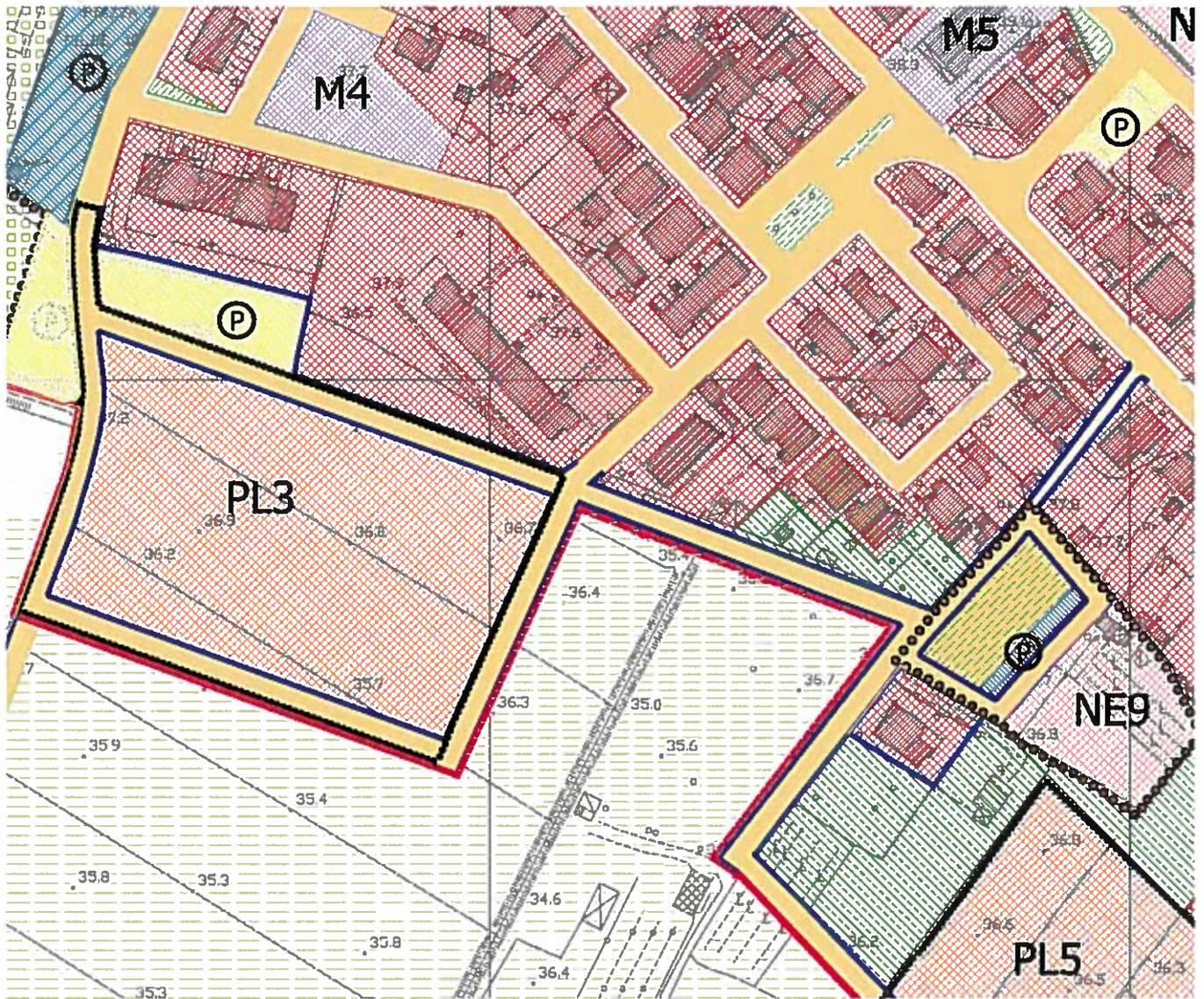


A.U.P. NE9 - IL MARGINE SUD OVEST DELL'ABITATO
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO OSSERVATO

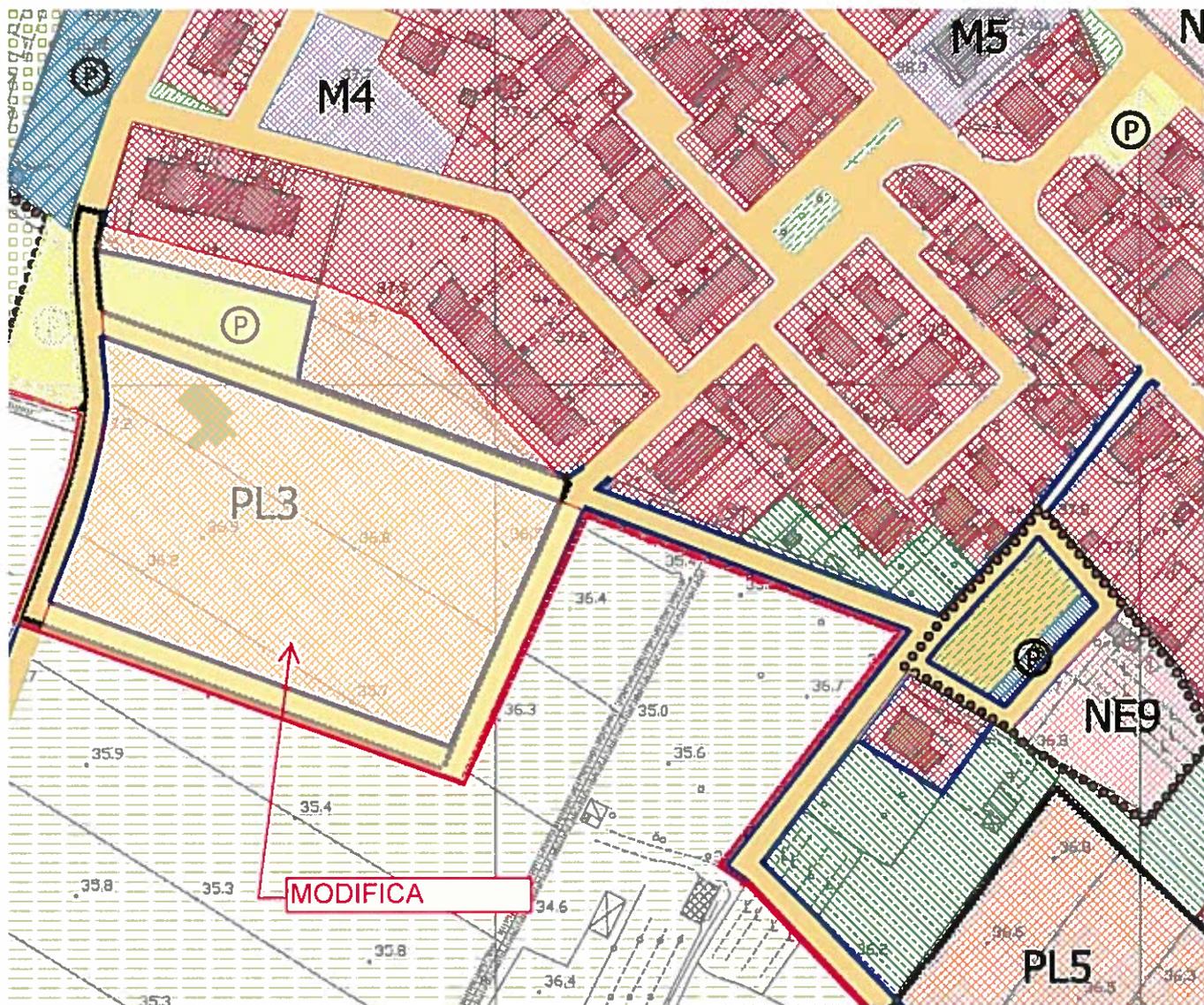


| | |
|--|---|
| N° progressivo | Osservazione N° 2 |
| N° protocollo dell'Amministrazione comunale | Prot. N° 4457 del 04/08/2016 |
| Richiedente/i | Sig.ra GORI PAOLA – Sig.ra GORI SANDRA |
| Ambito territoriale di pertinenza | UTOE Forcoli |
| Documenti di riferimento (Tavole, NTA, Verifica ambientale, Relazione generale) | L'osservazione in oggetto riguarda specificamente: Ø Modifica cartografica: Tav. 5* O Norme tecniche di attuazione |
| Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate | E' richiesto il declassamento di un appezzamento di terreno soggetto a lottizzazione convenzionata privata, da zona "PL3" a "Territorio Agricolo". |
| Analisi dell'osservazione | L'osservazione è coerente ai contenuti generali della variante adottata e in linea con gli indirizzi espressi dalle più avanzate normative europee e dalla vigente normativa regionale in materia urbanistica sul contenimento e sulla riduzione del consumo di suolo per nuove urbanizzazioni e relativa salvaguardia e valorizzazione della qualità del territorio rurale. In conseguenza della eliminazione dell'area PL3, è eliminato anche parte del "tessuto urbano consolidato", appartenente alla medesima proprietà, oltre alla strada di lottizzazione. |
| Riferimenti ad altre osservazioni | Si vedano, per analogia di contenuti e di proposte avanzate, le seguenti osservazioni: |
| Determinazione | <u>Accolta</u> Si modifica pertanto la cartografia e si allega alla presente istruttoria. |
| | |

PL3 - ART. 34 COMMA 5 N.T.A. / TUC
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO ATTUALE



PL3 - ART. 34 COMMA 5 N.T.A. / TUC
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO SOVRAPPOSTO



| | |
|--|--|
| N° progressivo | Osservazione N° 3 |
| N° protocollo dell'Amministrazione comunale | Prot. N° 6593 del 21/11/2016 |
| Richiedente/i | Sig. PAPERINI REMO - Governatore pro-tempore Misericordia di Forcoli |
| Ambito territoriale di pertinenza | UTOE Forcoli |
| Documenti di riferimento (Tavole, NTA, Verifica ambientale, Relazione generale) | L'osservazione in oggetto riguarda specificamente: <input type="radio"/> Modifica cartografica: Tav. 5* <input checked="" type="radio"/> Norme tecniche di attuazione |
| Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate | E' richiesta la possibilità di integrare la disciplina della " <i>Scheda Norma S1</i> " adottata, alla voce " <i>manufatti accessori</i> ", con la realizzazione di tettoie per almeno n. 4 posti auto per una superficie coperta di mq. 15. |
| Analisi dell'osservazione | L'osservazione, coerente e integrativa dei contenuti della " <i>Scheda Norma S1</i> ", permette, in considerazione dell'attività specialistica dell'associazione, di migliorare funzionalmente l'area di pertinenza del fabbricato. |
| Riferimenti ad altre osservazioni | Si vedano, per analogia di contenuti e di proposte avanzate, le seguenti osservazioni: |
| Determinazione | <u>Accolta</u> Si modifica pertanto la " <i>Scheda Norma S1</i> " adottata e si allega alla presente istruttoria. |
| | |

Stato Adottato

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 Osservato

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 e **tettoie per posti auto per una superficie di mq. 15, nel rispetto delle distanze prescritte negli atti di governo del territorio.**