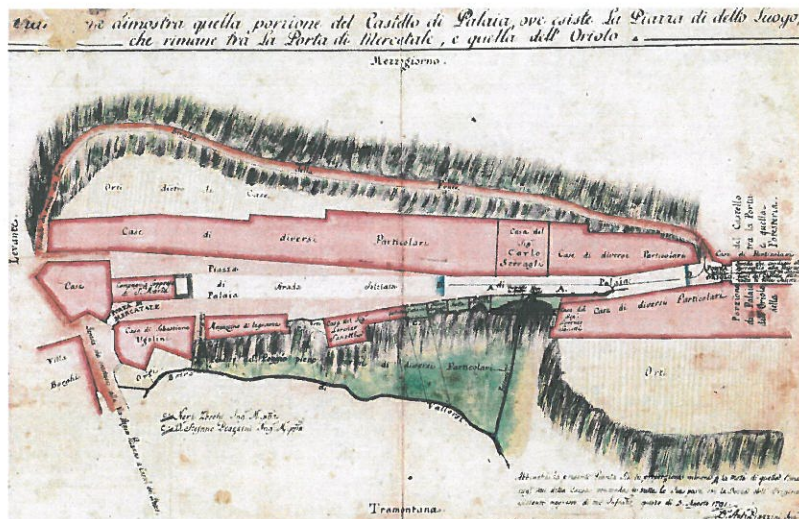




**COMUNE DI PALAIA**  
**Provincia di Pisa**

Servizio Urbanistica



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

**Eliminazione di aree edificabili  
"Ambiti Unitari di Progetto NE" – "Tessuti Urbani Consolidati"  
U.T.O.E. Forcoli/Baccanella – Montanelli – Palaia/Gello**

**Progettista e Responsabile del Procedimento**

Arch. Michele Borsacchi

**V° IL SINDACO**

Marco Gherardini

**Maggio 2015**



***RELAZIONE URBANISTICA***

## *INDICE*

**1 - PREMESSA**

**2 - DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**

**3 - ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE**

**4 - PROCEDIMENTO COMUNALE**

**5 - INDAGINI GEOLOGICHE**

**6 - PROCEDURE**

**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);*
- 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) *Varianti puntuali Frazione Montefoscoli per inserimento ambiti unitari di progetto R2/Via Vaccà e R3/Vicolo del Fratino (Rif. delibera di approvazione n° 11 del 26/03/2015).*
- 11) *Variante puntuale Frazione Alica per inserimento ambito unitario di progetto R1/Via A. De Gasperi (Rif. delibera di adozione n° 5 del 12/02/2015).*



12) Variante puntuale Frazione Partino per inserimento ambito unitario di progetto R1/Via dello Scasso, modifica di perimetrazione e stralcio di aree edificabili (Rif. delibera di adozione n° 6 del 12/02/2015).

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.

## 2 – DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Complice la crisi economica che ha investito il settore delle nuove costruzioni e che le aree classificate come edificabili dal Regolamento Urbanistico, pur non ancora edificate, sono assoggettate a specifica tassazione, la variante in esame, redatta ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. n. 65/2014, prevede, in recepimento di alcune specifiche richieste inoltrate all'Amministrazione Comunale da parte di privati cittadini, il declassamento di alcune aree, da edificabili di "Nuova urbanizzazione" (AUP) e aree a "Tessuti Urbani Consolidati" (TUC), potenzialmente edificabili nel rispetto dei parametri di cui all'art. 66 delle N.T.A., a "Territorio Agricolo" e "Verde Privato".

Complessivamente la variante registra un decremento delle aree edificabili pari a mq. 27.091 (Ambiti Unitari di Progetto) e mq. 6.415 (TUC).

La variante riporta a standard un'area (impianti sportivi), di mq 12.490, non contabilizzata nel Regolamento Urbanistico.

**Nel dettaglio il quadro delle modifiche al R.U. è così composta :**

- *Declassamento di due appezzamenti di terreno posti in Frazione Palaia da zona "Tessuti Urbani Consolidati" a "Territorio Agricolo" (U.T.O.E. Palaia/Gello).*
- *Declassamento di un appezzamento di terreno posto in Frazione Gello da zona "Tessuti Urbani Consolidati" a "Territorio Agricolo" (U.T.O.E. Palaia/Gello).*
- *Declassamento di un appezzamento di terreno in Frazione Forcoli da zona "PL4" a "Territorio Agricolo" (U.T.O.E. Forcoli/Baccanella).*
- *Declassamento di un appezzamento di terreno posto in Frazione Forcoli, di proprietà comunale, da "Ambito Unitario di Progetto NE" a zona "Impianti sportivi" (U.T.O.E. Forcoli/Baccanella) con conseguente abrogazione della Scheda Norma "NE3/ NE4/ M1/ M2 – La nuova piazza porticata (ex-stadio)" e applicazione per l'area dell'art. 13 della N.T.A.*

- *Declassamento di un appezzamento di terreno posto in Frazione Forcoli da zona “Tessuti Urbani Consolidati” a “Verde Privato” (U.T.O.E. Forcoli/Baccanella).*
- *Declassamento di un appezzamento di terreno posto in Frazione Baccanella da “Ambito Unitario di Progetto NE” a “Territorio Agricolo” (U.T.O.E. Forcoli/Baccanella), con conseguente abrogazione della Scheda Norma “NE12 - Riqualificazine del Geo-sito”.*
- *Declassamento di un appezzamento di terreno in Frazione Montanelli da zona “Tessuti Urbani Consolidati” a “Territorio Agricolo” (U.T.O.E. Montanelli).*

Riepilogando, rispetto al dimensionamento del Piano Strutturale (*riferimento tabella riassuntiva della capacità del P.S./NE*), abbiamo il seguente decremento dei parametri urbanistici:

<b>AUP</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Volume mc</b>	<b>SUL x 120/150 mq</b>	<b>n. alloggi</b>
NE3/NE4/M1/M2	12.490	12.600	4200/5250	<b>35</b>
NE12	6.081	4.500	1560/1950	<b>13</b>

**Art. 34 delle NTA**

PL4 <i>(trascinamento da vecchio PRG)</i>	8520	17.040	4440/5550	<b>37</b>
--	------	--------	-----------	-----------

Tali quantità di alloggi, per quanto riguarda i soli “*Ambiti Unitari di Progetto*” (**n. 48**), resteranno nell’ambito delle dotazioni ammesse dal P.S. e potranno eventualmente essere ridistribuiti, anche tra U.T.O.E. diverse, all’interno del territorio urbanizzato, nell’ambito della revisione e aggiornamento quinquennale del R.U. (*rif. lettera e del documento di avvio del procedimento*), in fase di elaborazione, o nell’ambito della redazioni di “*varianti puntuali*” per interventi edificabili realmente concretizzabili.

**LA VARIANTE PROPOSTA 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 QUALITA' DEL TERRITORIO RURALE.**

**LA VARIANTE PROPOSTA È COERENTE E CONFORME CON GLI OBIETTIVI DI QUALITÀ E ALLE DIRETTIVE DELLE SCHEDE D'AMBITO DEL PIT/PPR. GLI EFFETTI TERRITORIALI, AMBIENTALI, ECONOMICI, SOCIALI E SULLA SALUTE UMANA, SONO PERTANTO NULLI.**

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

La Variante al Regolamento Urbanistico è composta dai seguenti elaborati:

⇒ *Relazione Urbanistica;*

⇒ *Estratti Tavv. n. 2/ 5\*/ 6 - R.U. – stato attuale – di variante - sovrapposto;*

⇒ *Estratti N.T.A. : Scheda Norma NE3/NE4/M1/M2 – Scheda Norma NE12 – stato attuale – di variante – sovrapposto;*

⇒ *Certificazione della esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche.*

### **4 - PROCEDIMENTO COMUNALE**

Alle presenti modifiche al Regolamento Urbanistico, **interne ai perimetri dell'U.T.O.E. e in parte del territorio urbanizzato**, così come rappresentato nella Tav. AG02 "Uso agricolo e aree boscate", si applica il procedimento di cui all'**art. 14** comma 3 e dell'**art. 32** della L.R.T. n° 65/2014, in quanto le modifiche proposte comportano **riduzione del dimensionamento complessivo** per le singole U.T.O.E. e non modificano il Piano Strutturale, il quadro conoscitivo di riferimento o altro strumento della pianificazione territoriale.

### **5 - INDAGINI GEOLOGICHE**

Trattandosi di variante che comporta la **riduzione di quantità edificabili**, non necessita effettuare le indagini geologiche.

Sarà comunque presentata, presso l'Ufficio Genio Civile di Bacino Arno, la certificazione della esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, del Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della L.R.T. 1/2005, approvato con D.P.G.R. 25.10.2011, n. 53/R.

### **6 - PROCEDURE**

La variante semplificata che sarà adottata, dovrà seguire le specifiche procedure in applicazione dei disposti di cui all'art. 32 della L.R.T. n. 65/2014.



### **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 12/05/2015

**IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA**

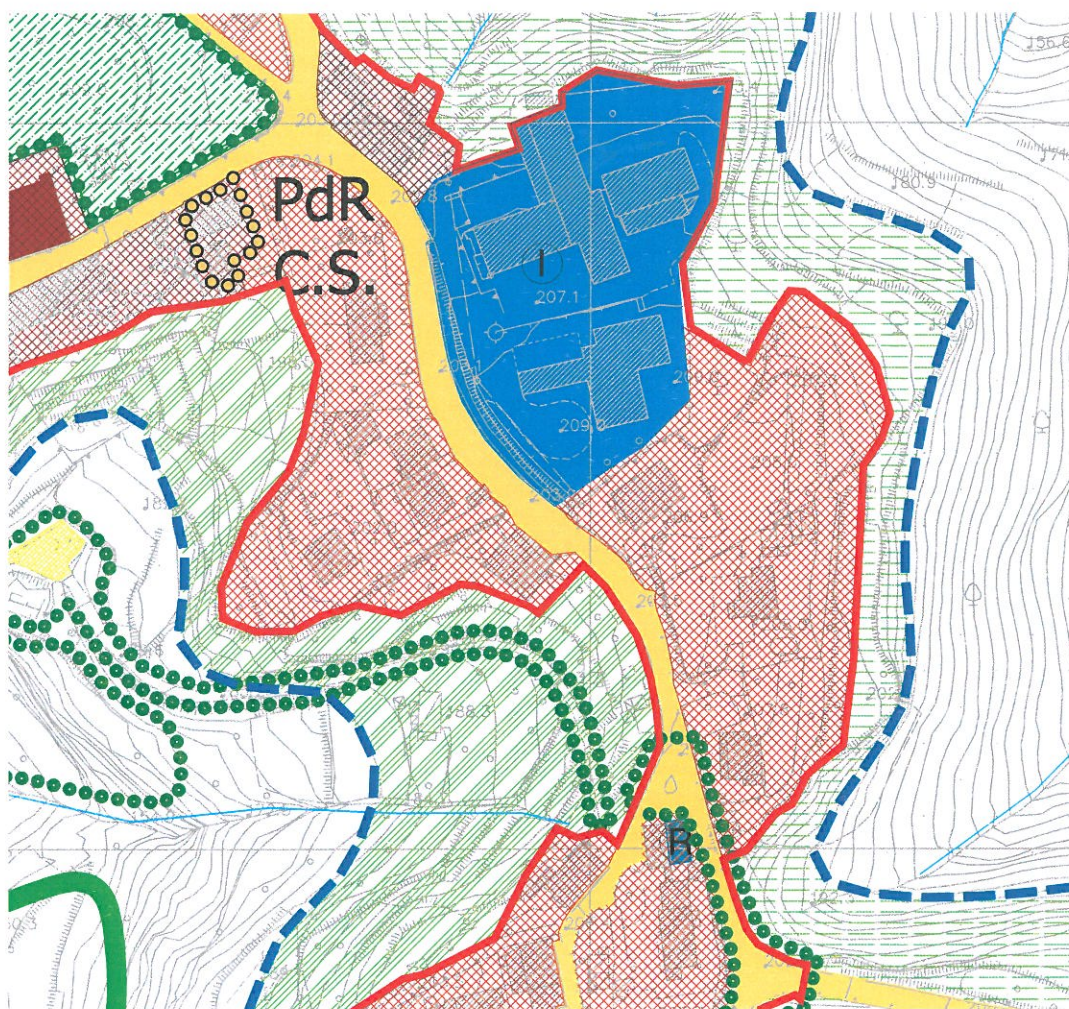
Arch. Michele Borsacchi

***Estratti Tavv. 2/ 5\*/ 6 - R.U.***  
***CARTOGRAFIA di VARIANTE***

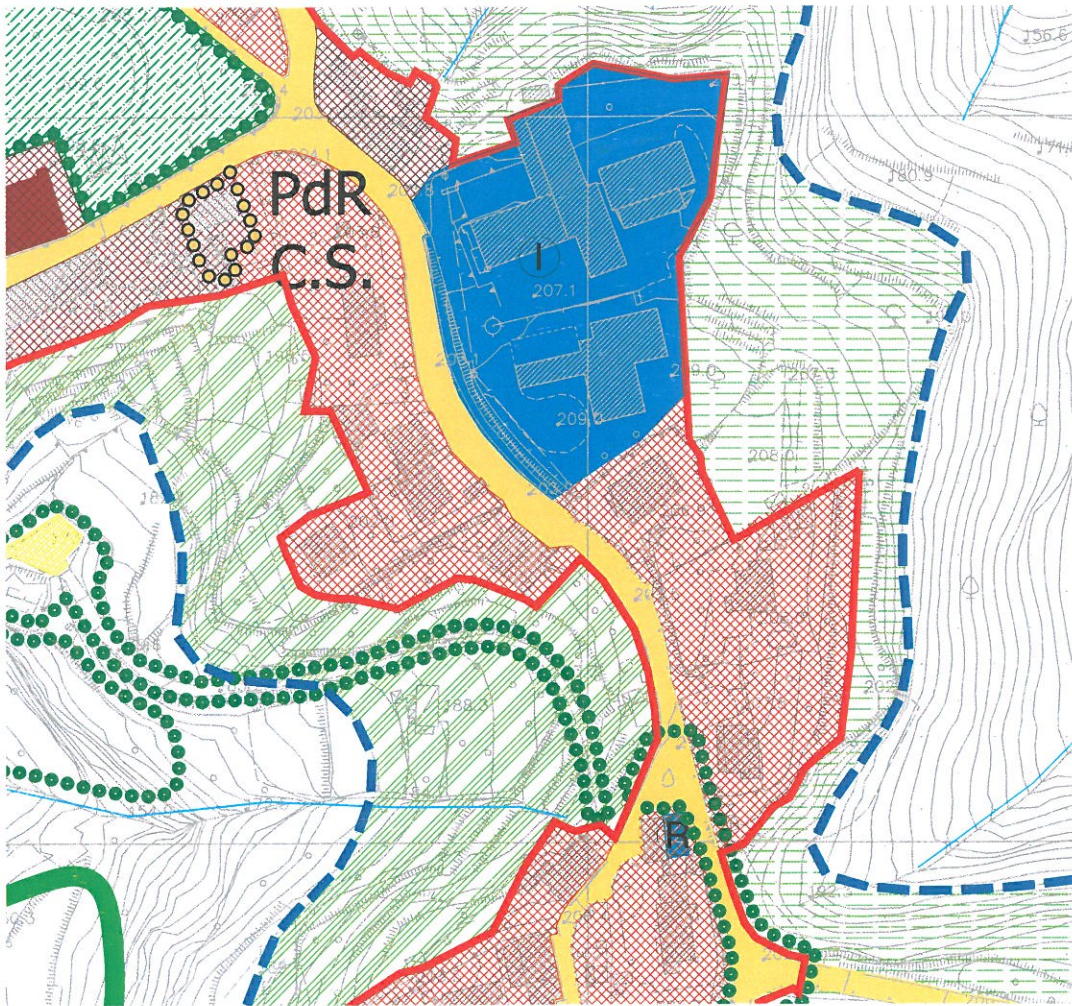


Tessuti Urbani Consolidati  
ESTRATTO R.U. - UTOE PALAIA: TAV. 2 - SCALA 1:2000  
STATO ATTUALE



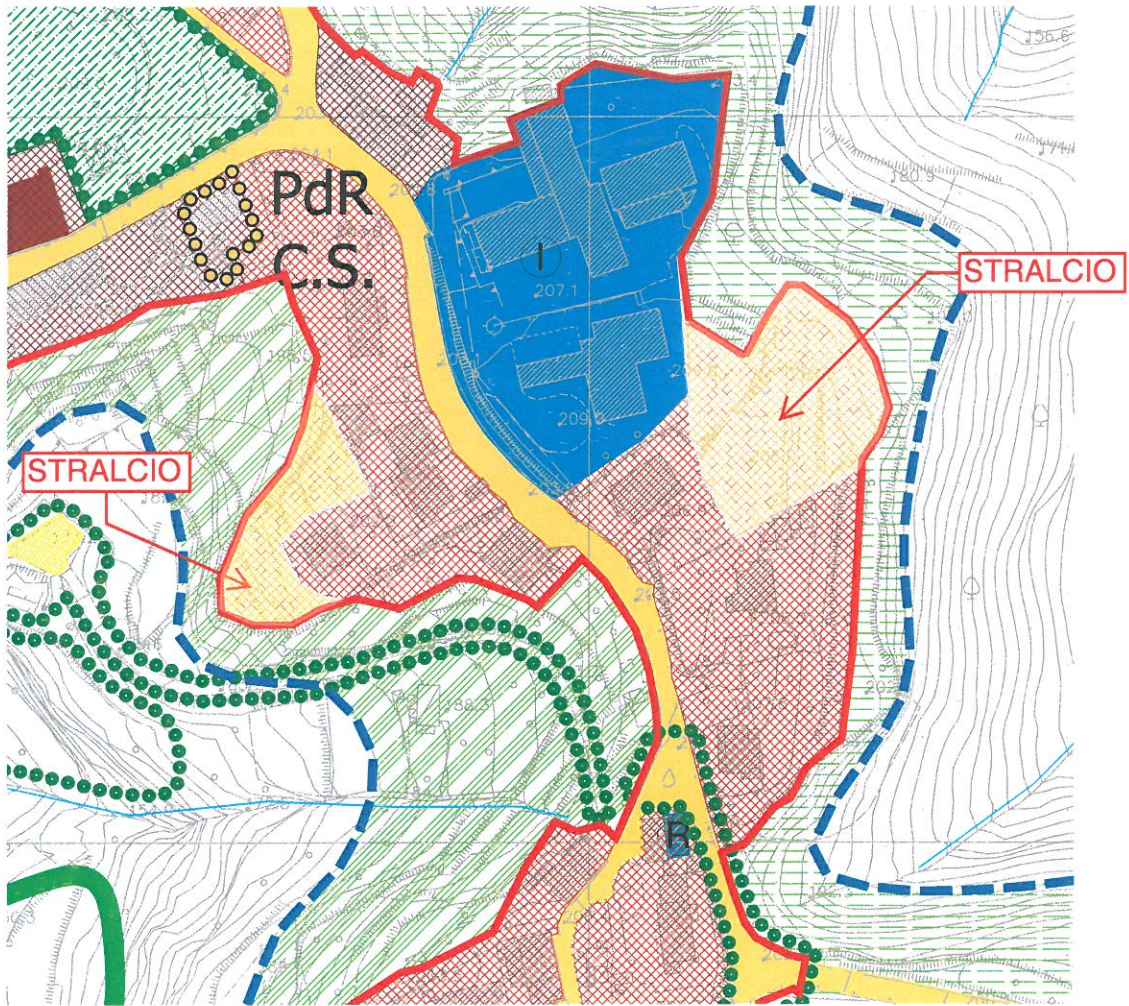


Tessuti Urbani Consolidati  
ESTRATTO R.U. - UTOE PALAIA: TAV. 2 - SCALA 1:2000  
STATO MODIFICATO

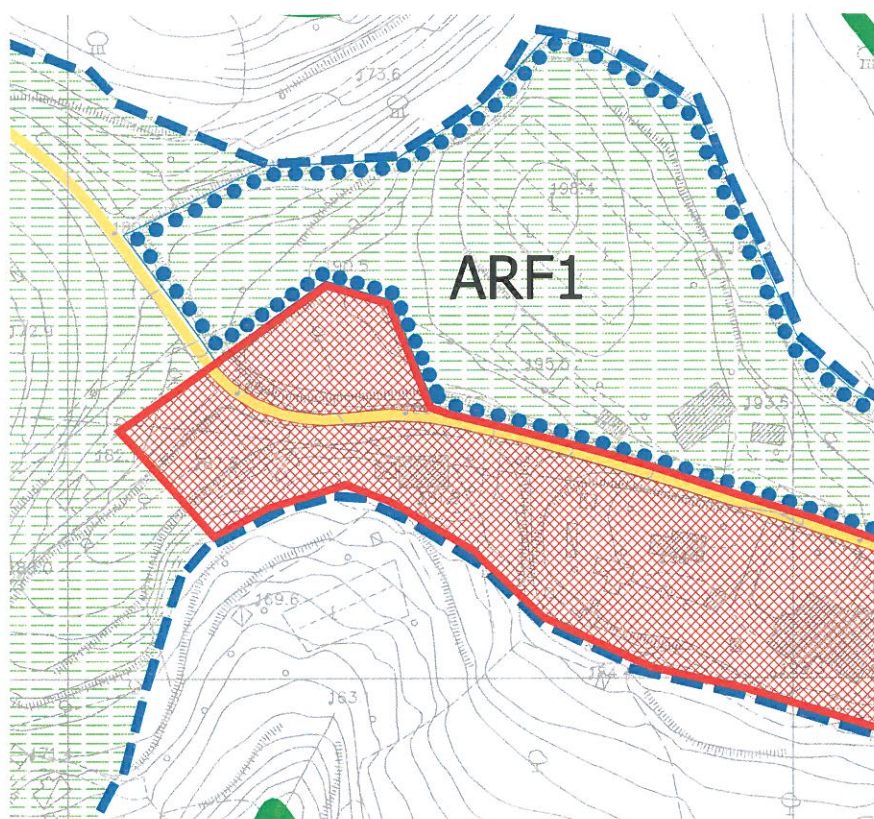




Tessuti Urbani Consolidati  
ESTRATTO R.U. - UTOE PALAIA: TAV. 2 - SCALA 1:2000  
STATO SOVRAPPOSTO

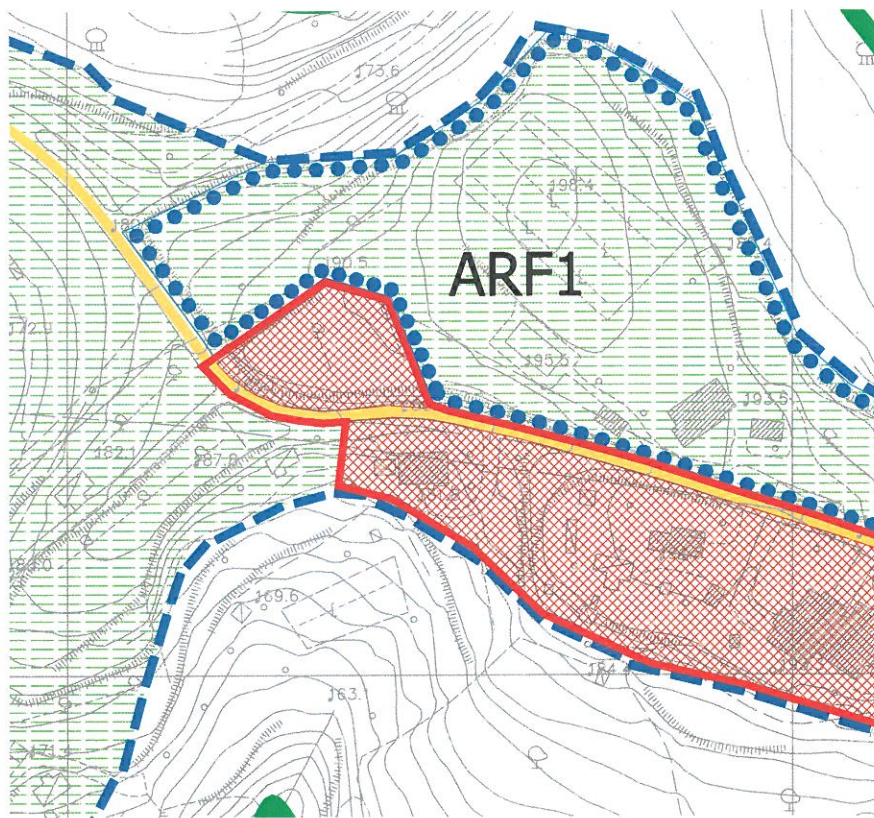


Tessuti Urbani Consolidati  
ESTRATTO R.U. - UTOE GELLO TAV. 2 - SCALA 1:2000  
**STATO ATTUALE**

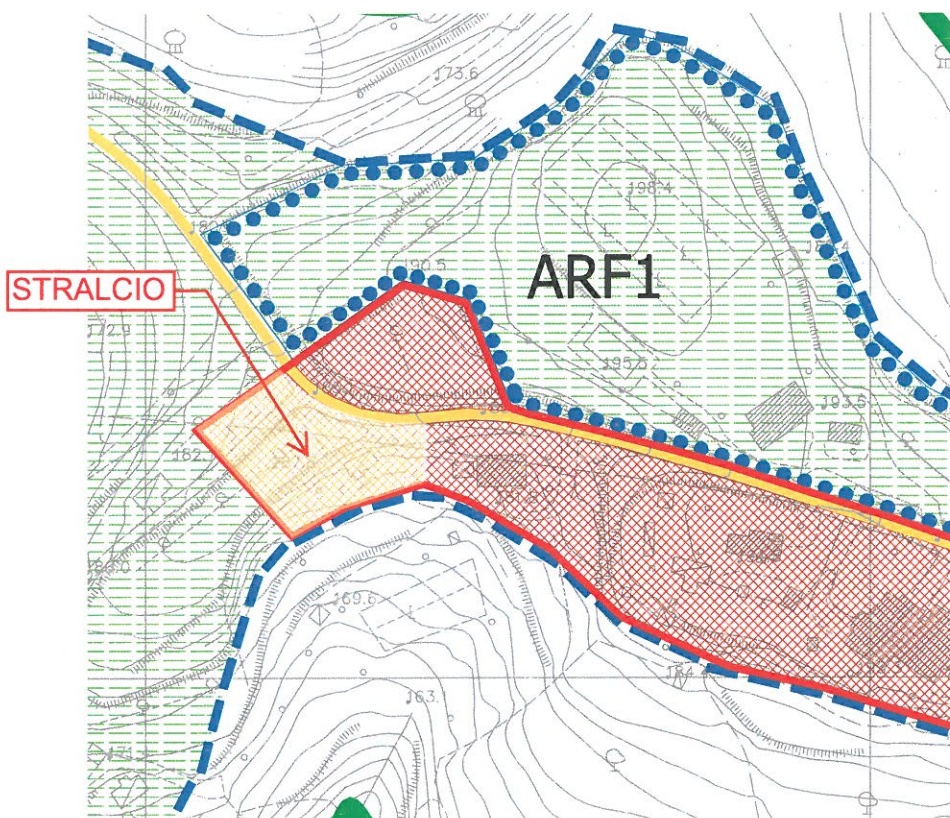




Tessuti Urbani Consolidati  
ESTRATTO R.U. - UTOE GELLO TAV. 2 - SCALA 1:2000  
STATO MODIFICATO

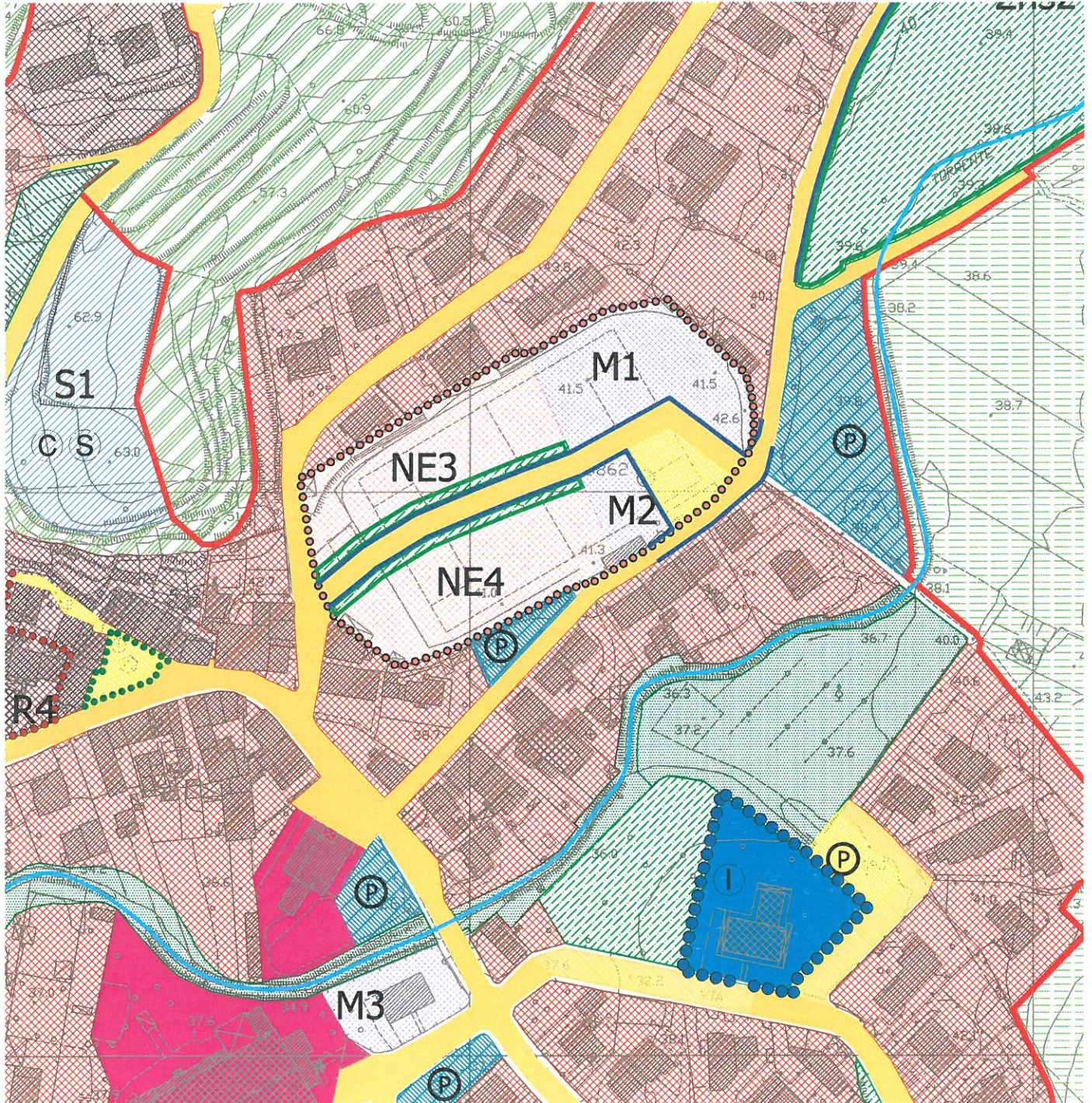


Tessuti Urbani Consolidati  
ESTRATTO R.U. - UTOE GELLO TAV. 2 - SCALA 1:2000  
STATO SOVRAPPOSTO



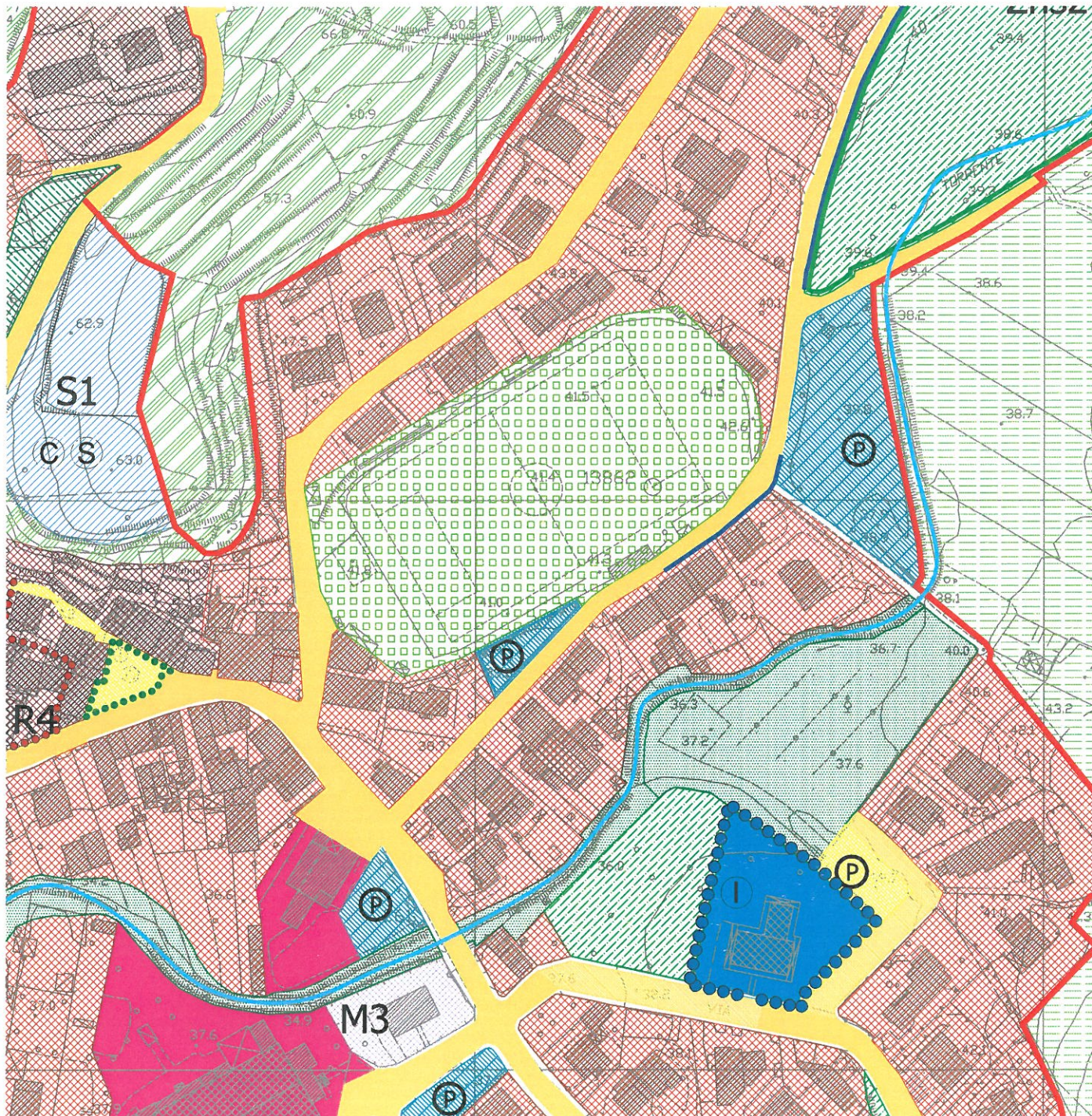


AMBITO UNITARIO DI PROGETTO NE3-NE4-M1-M2  
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5\* - SCALA 1:2000  
STATO ATTUALE



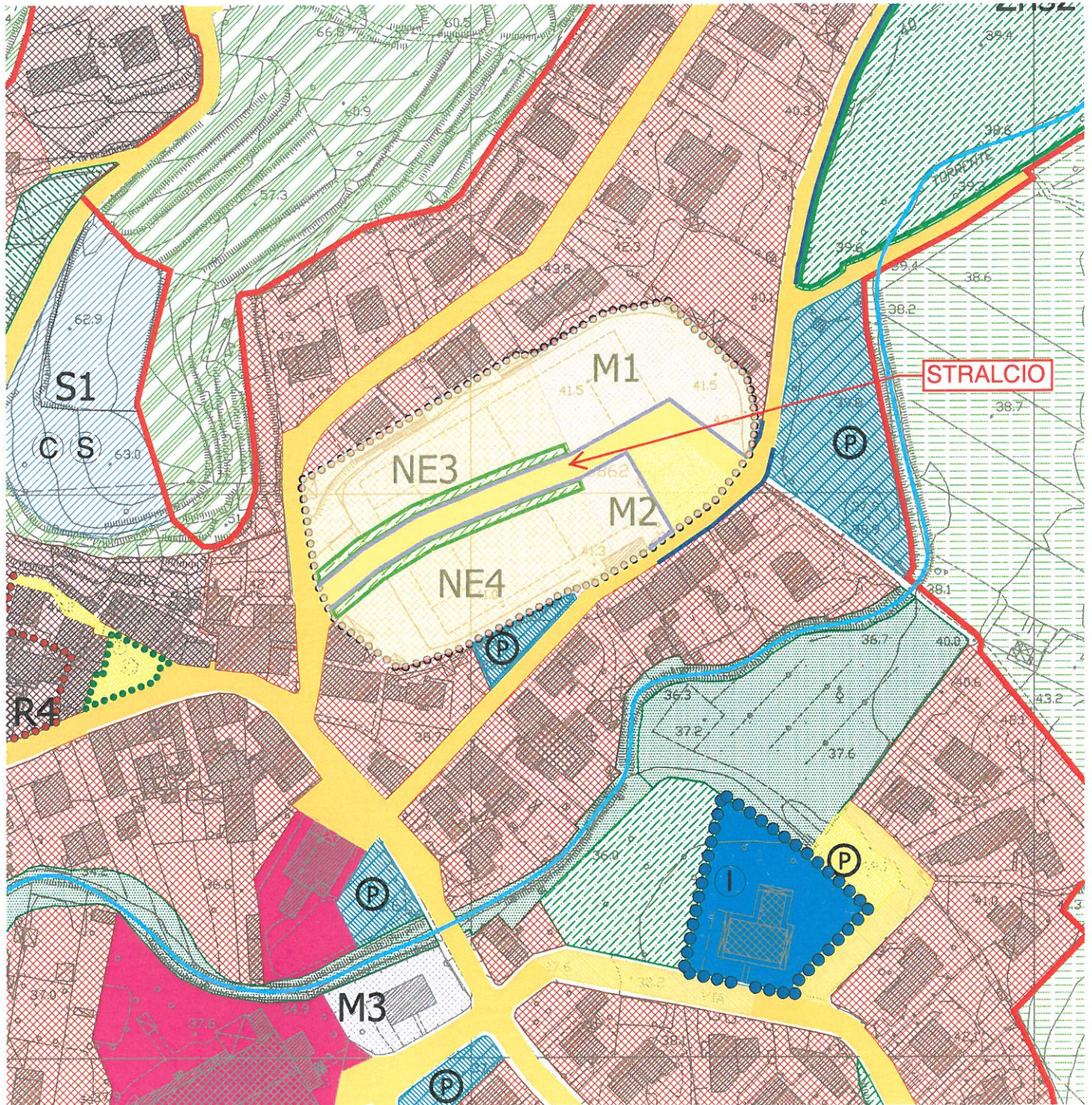


AMBITO UNITARIO DI PROGETTO NE3-NE4-M1-M2  
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5\* - SCALA 1:2000  
STATO MODIFICATO



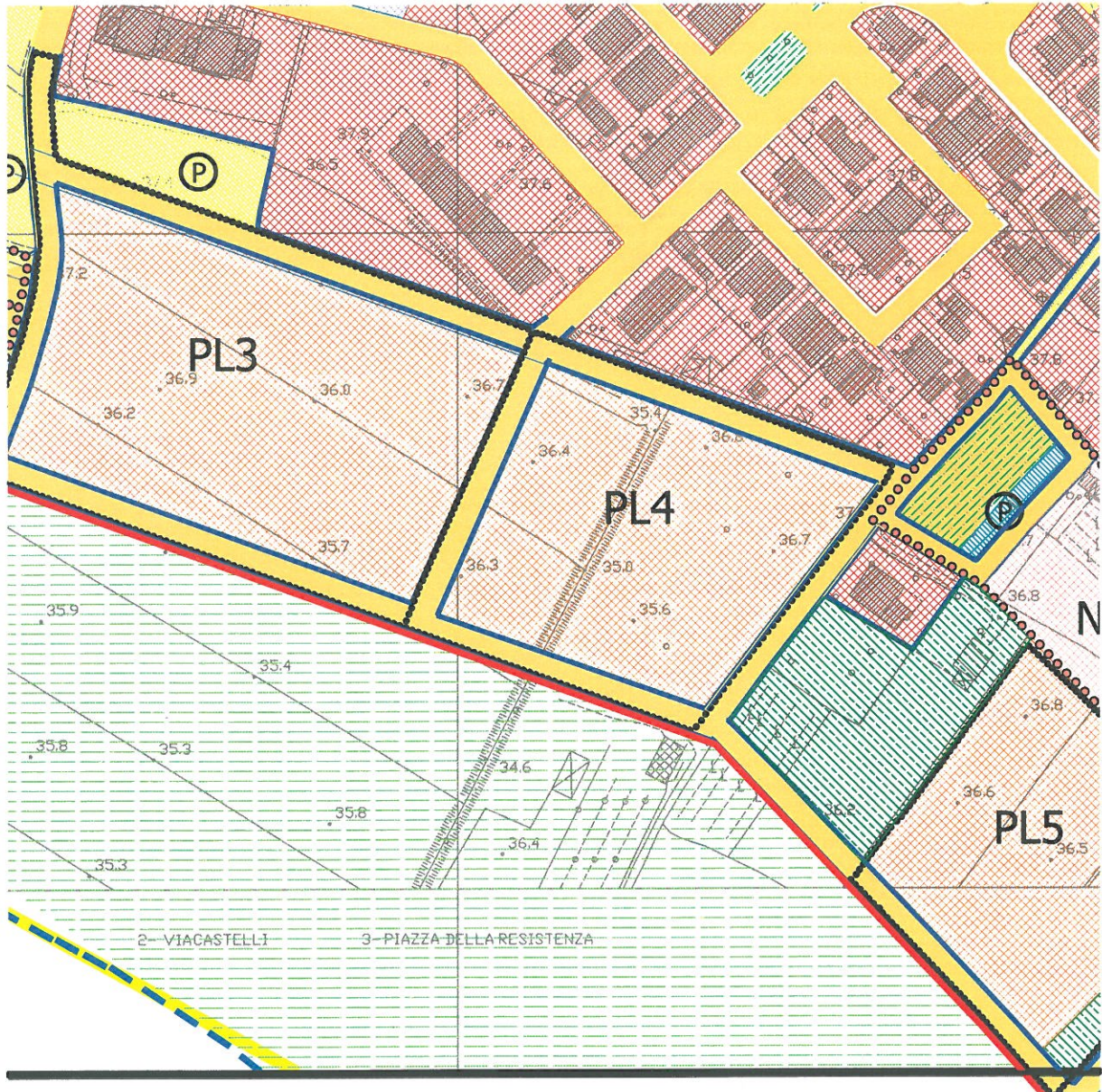


AMBITO UNITARIO DI PROGETTO NE3-NE4-M1-M2  
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5\* - SCALA 1:2000  
STATO SOVRAPPOSTO



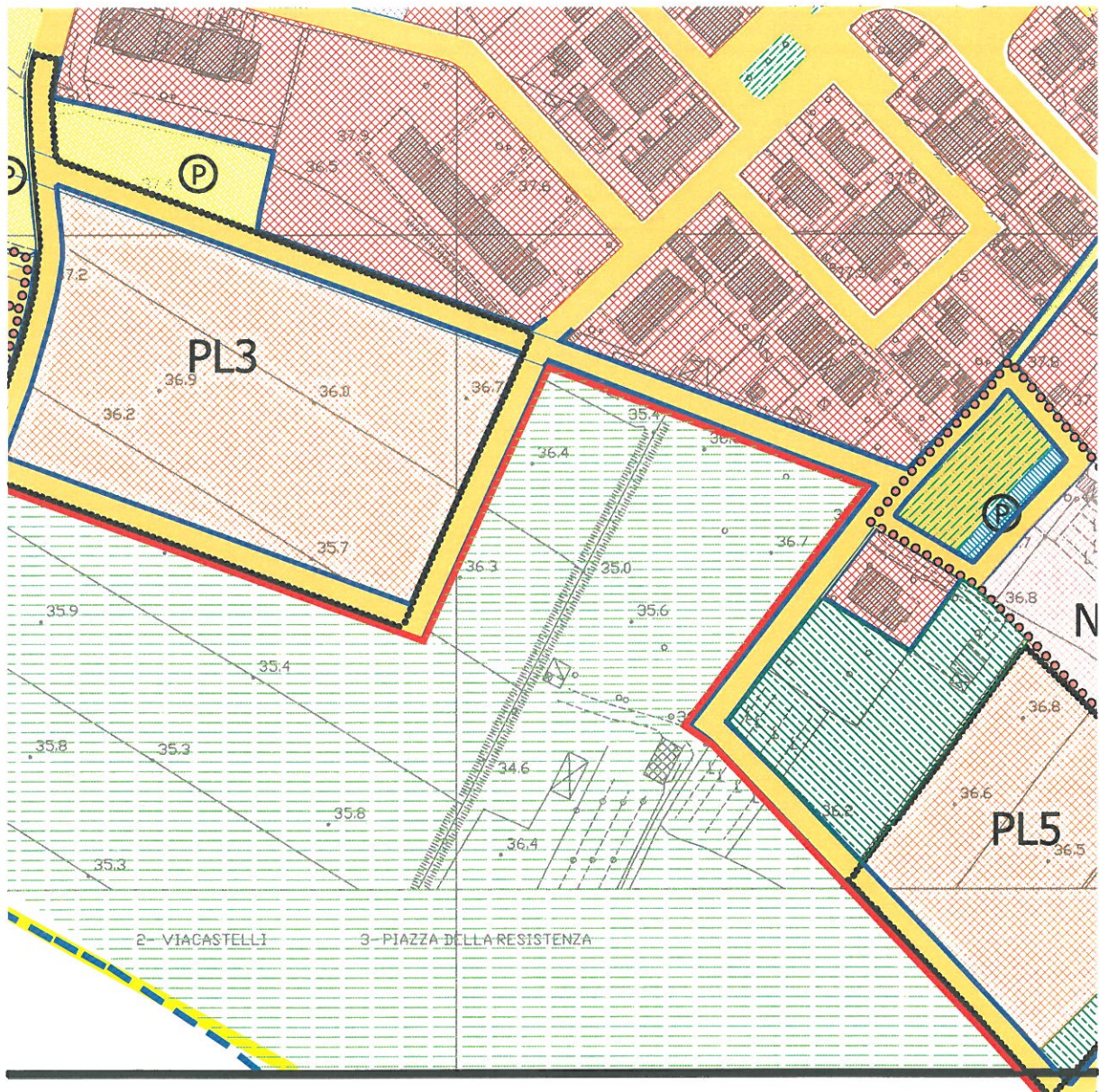


AMBITO UNITARIO DI PROGETTO PL4  
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5\* - SCALA 1:2000  
STATO ATTUALE



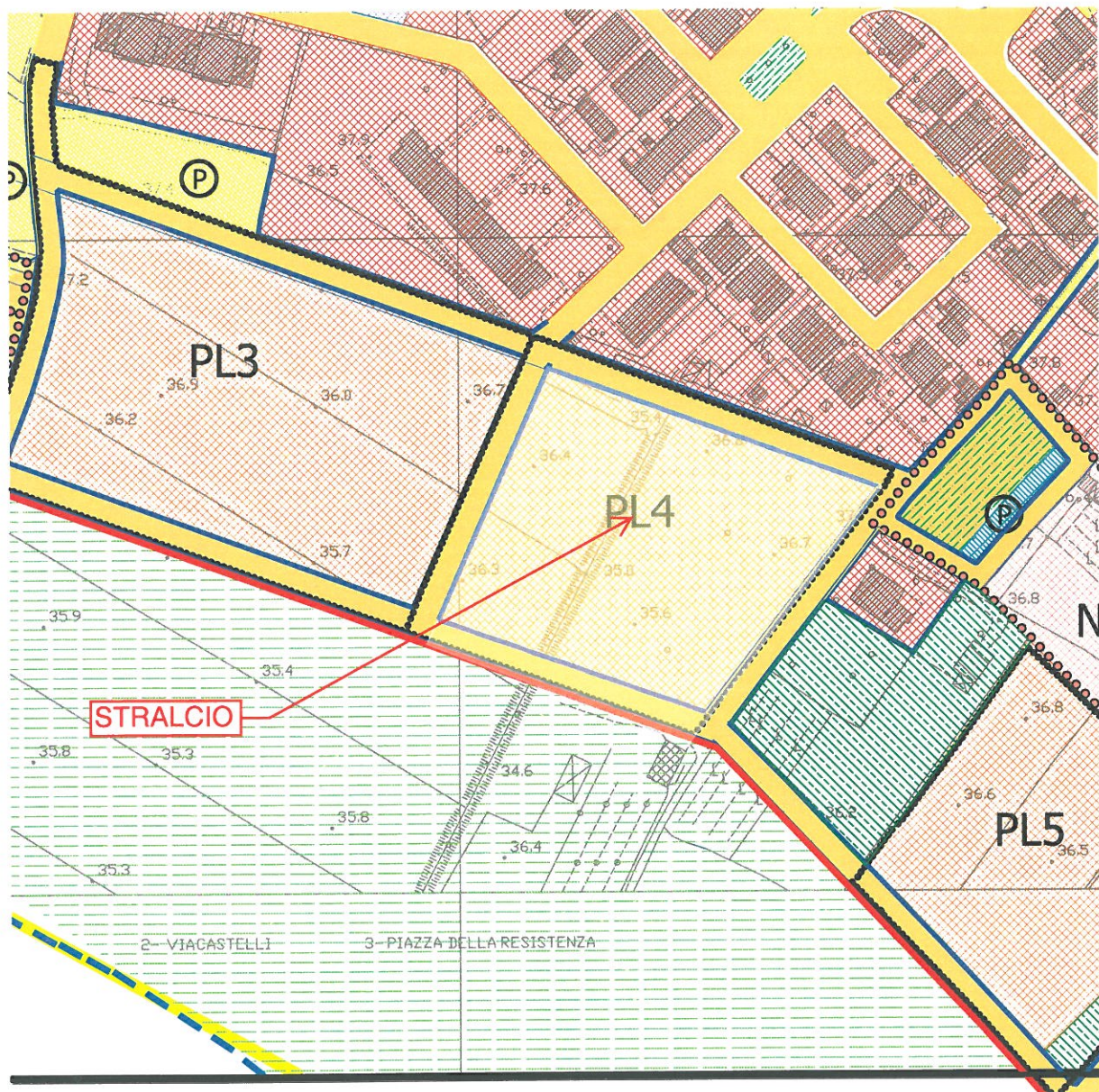


AMBITO UNITARIO DI PROGETTO PL4  
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5\* - SCALA 1:2000  
STATO MODIFICATO



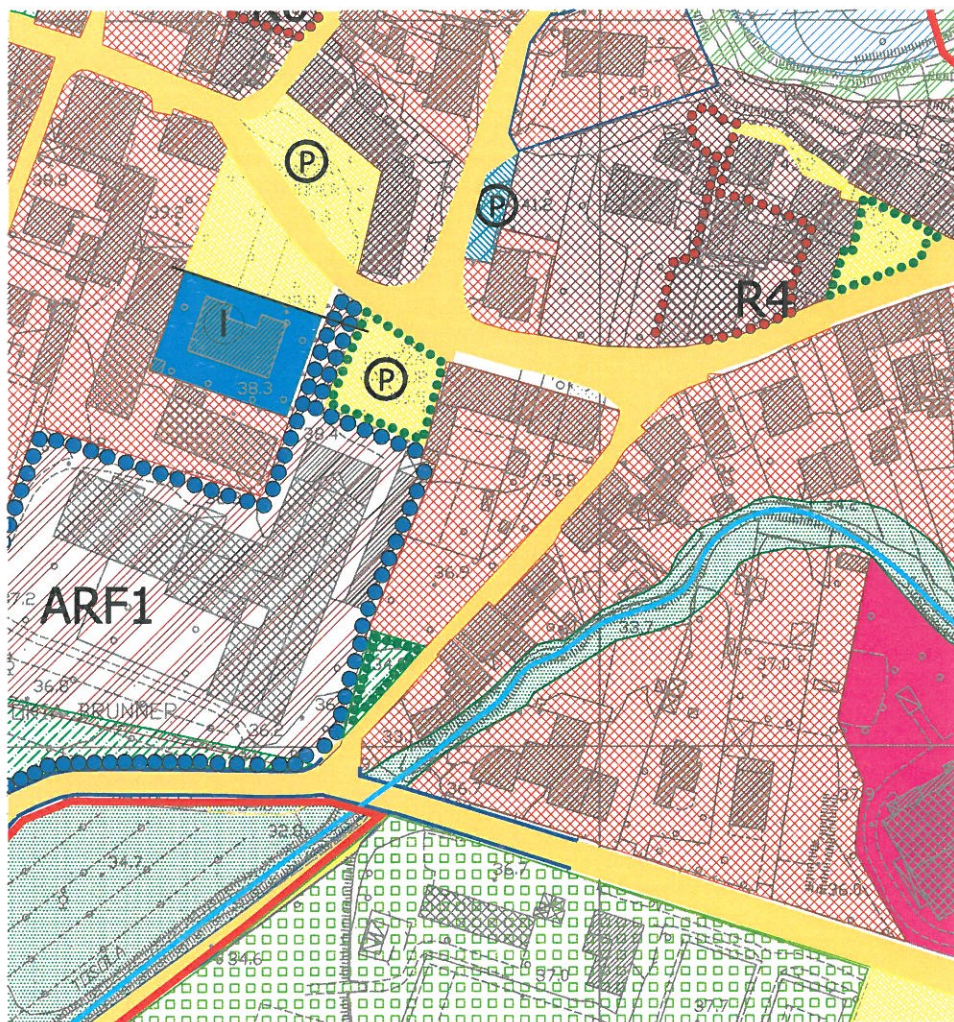


AMBITO UNITARIO DI PROGETTO PL4  
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5\* - SCALA 1:2000  
STATO SOVRAPPOSTO



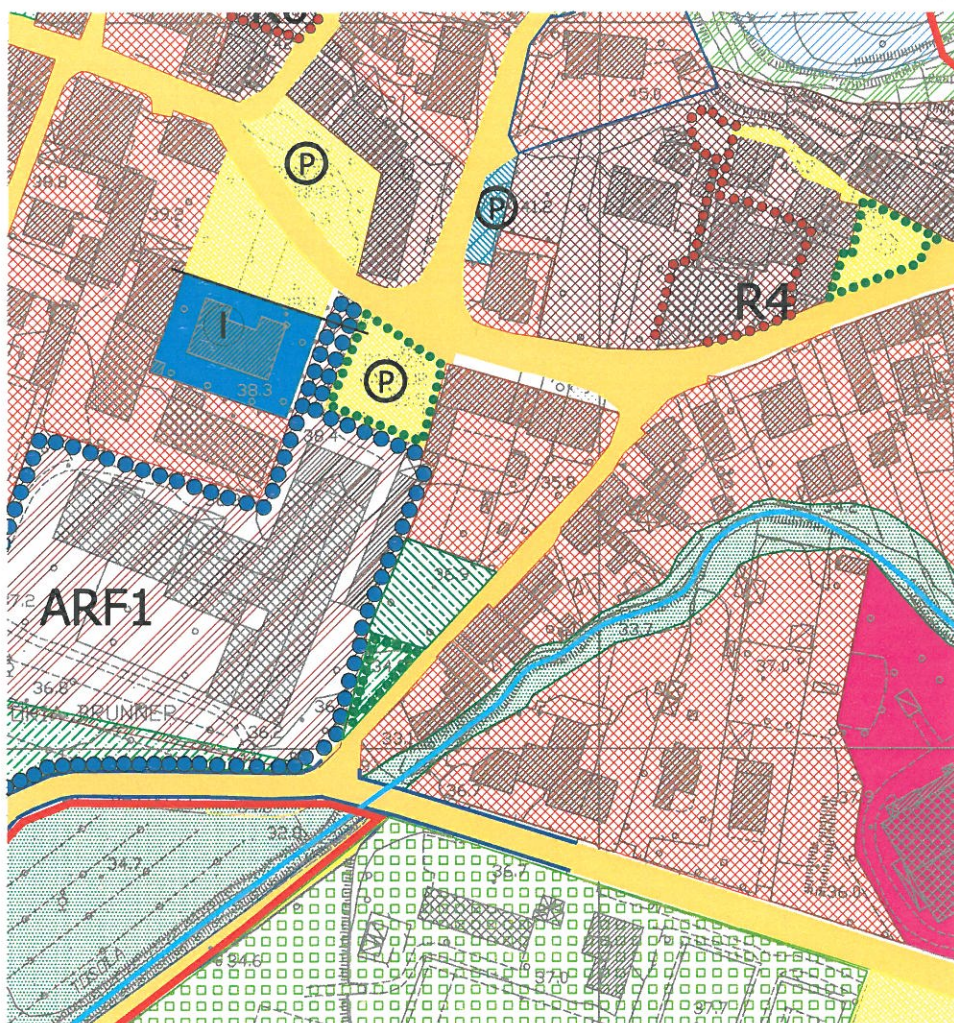


TESSUTI URBANI CONSOLIDATI  
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5\* - SCALA 1:2000  
STATO ATTUALE



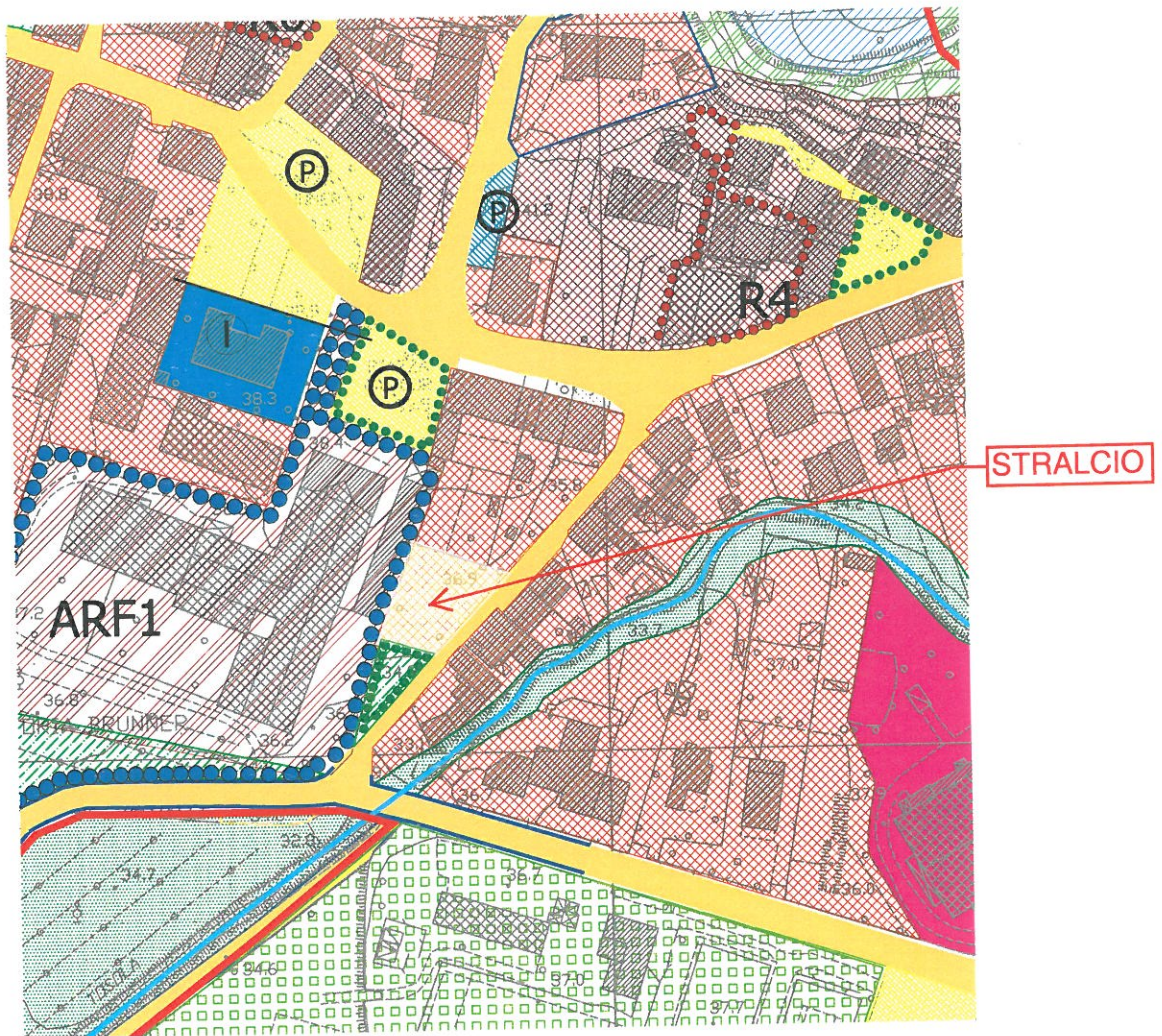


TESSUTI URBANI CONSOLIDATI  
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5\* - SCALA 1:2000  
STATO MODIFICATO



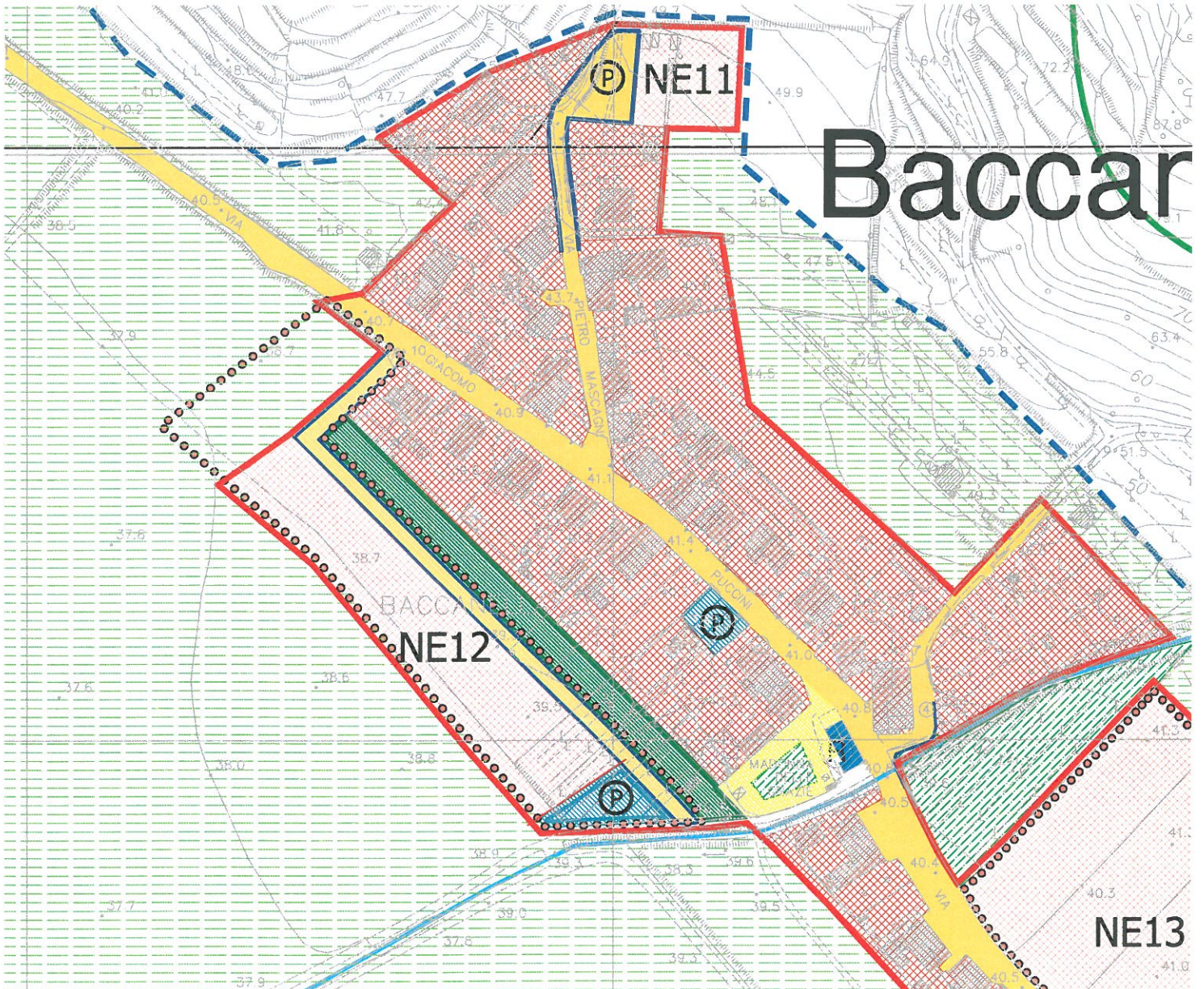


TESSUTI URBANI CONSOLIDATI  
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5\* - SCALA 1:2000  
STATO SOVRAPPOSTO



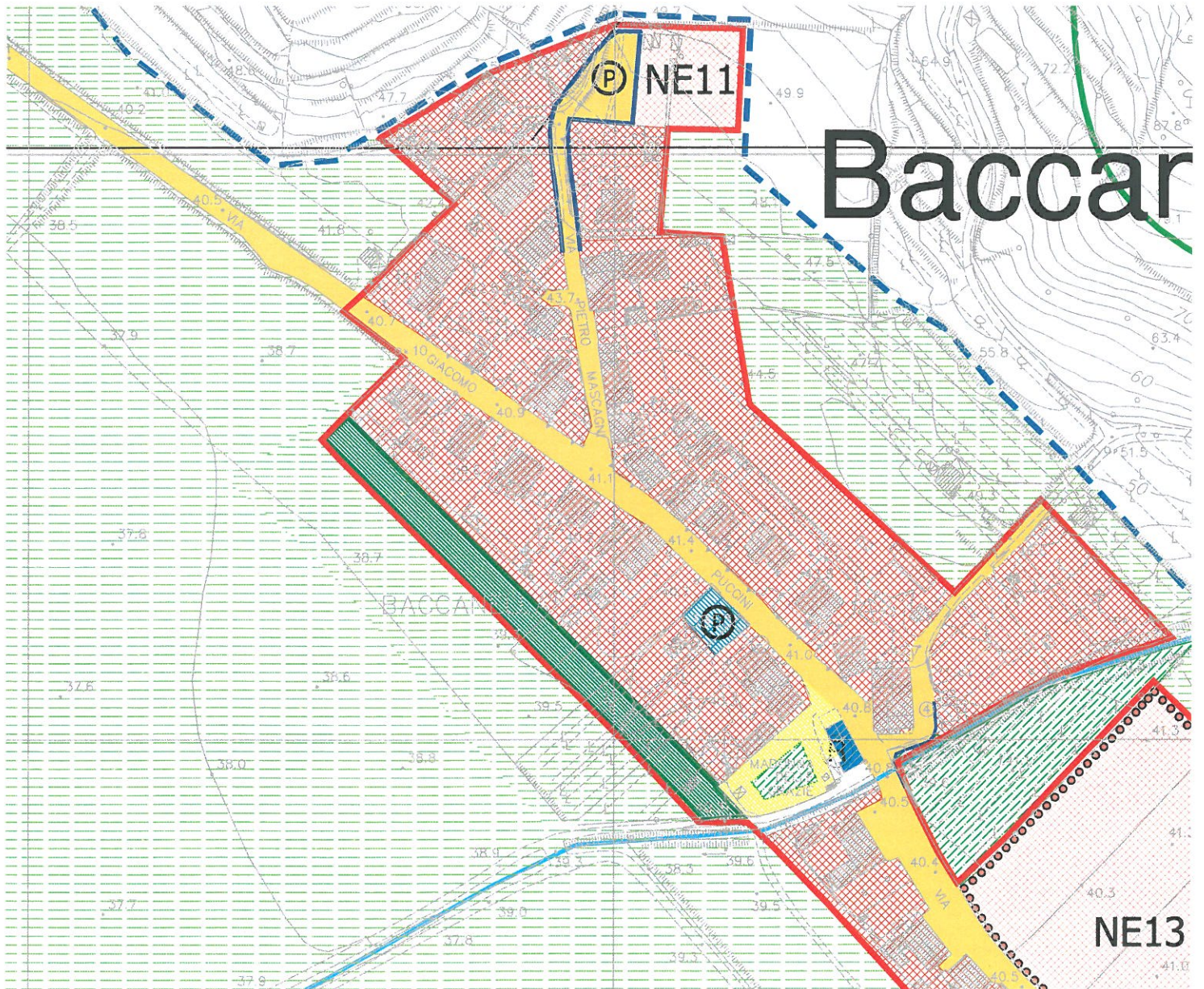


AMBITO UNITARIO DI PROGETTO NE12  
ESTRATTO R.U. - UTOE BACCANELLA: TAV. 6 - SCALA 1:2000  
STATO ATTUALE



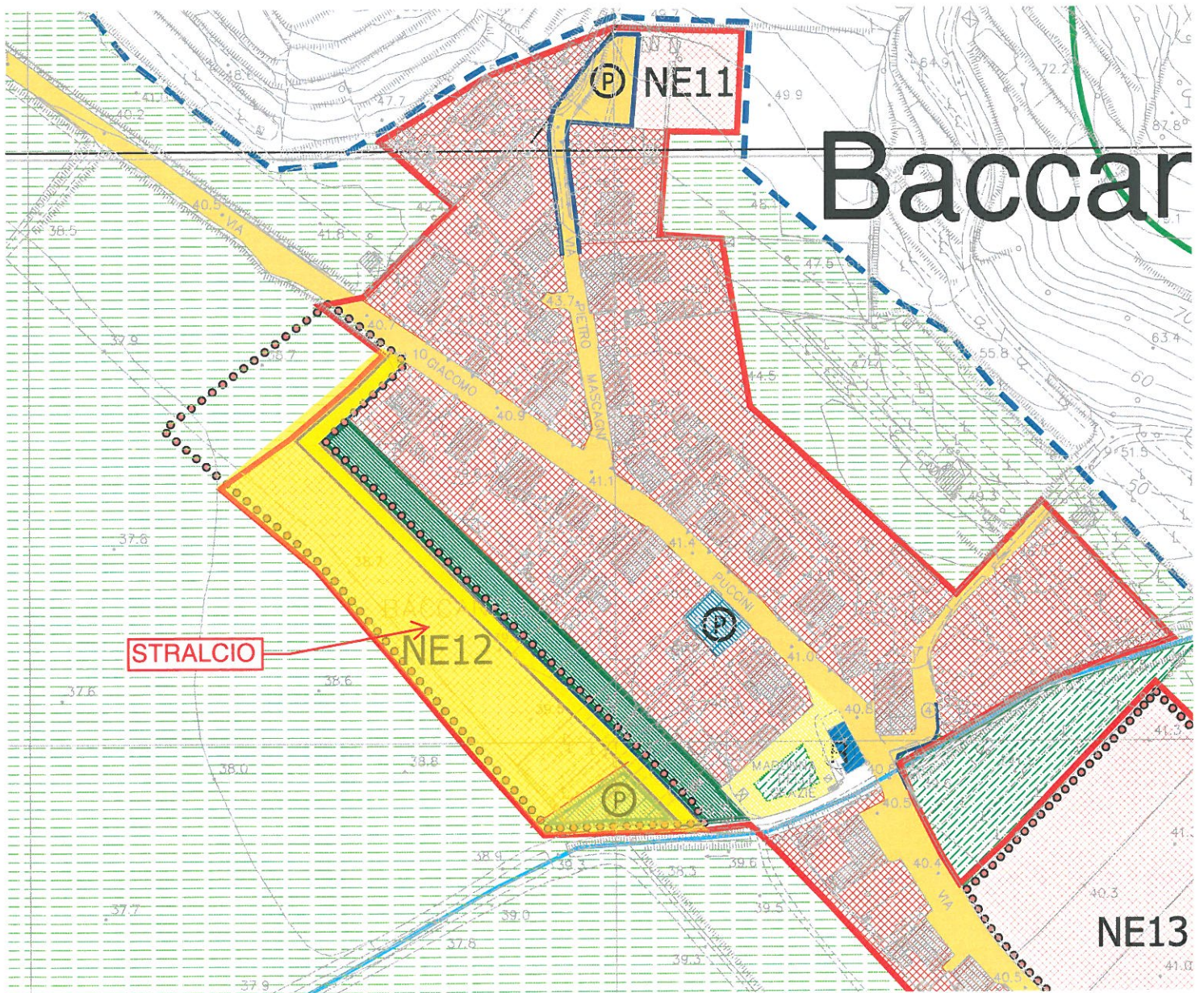


AMBITO UNITARIO DI PROGETTO NE12  
ESTRATTO R.U. - UTOE BACCANELLA: TAV. 6 - SCALA 1:2000  
STATO MODIFICATO



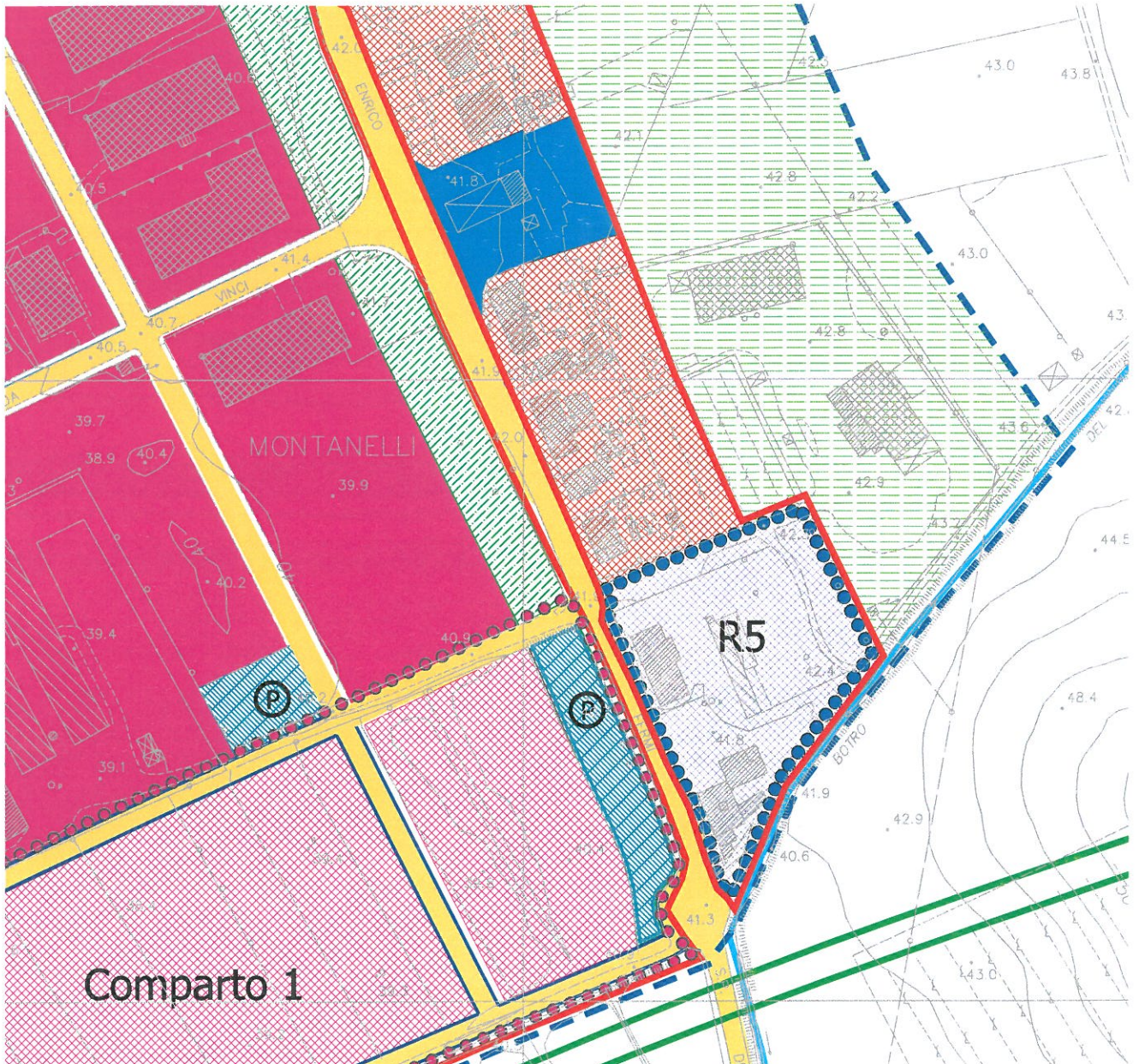


AMBITO UNITARIO DI PROGETTO NE12  
ESTRATTO R.U. - UTOE BACCANELLA: TAV. 6 - SCALA 1:2000  
STATO SOVRAPPOSTO



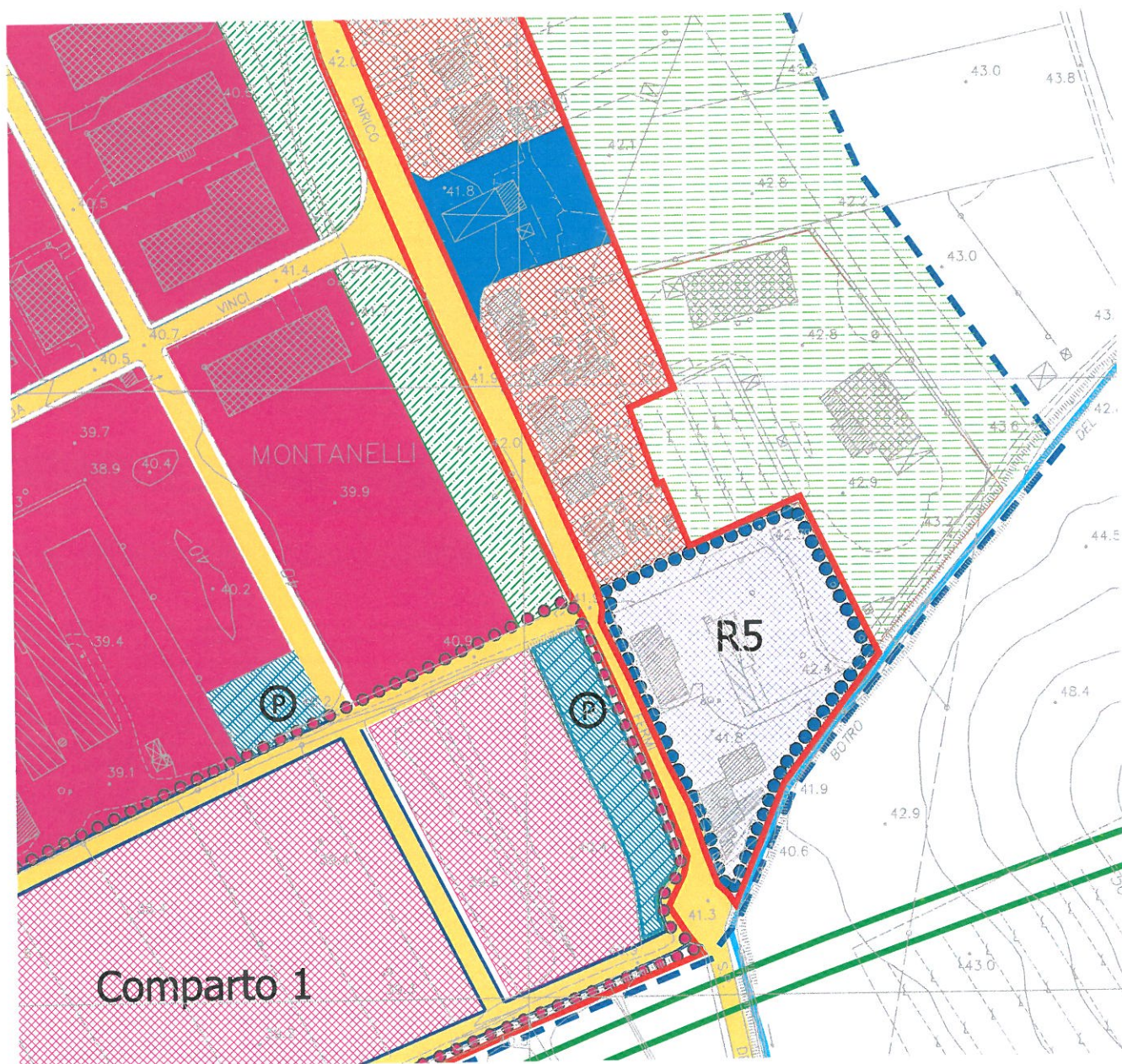


Tessuti Urbani Consolidati  
ESTRATTO R.U. - UTOE MONTANELLI: TAV. 6 - SCALA 1:2000  
STATO ATTUALE



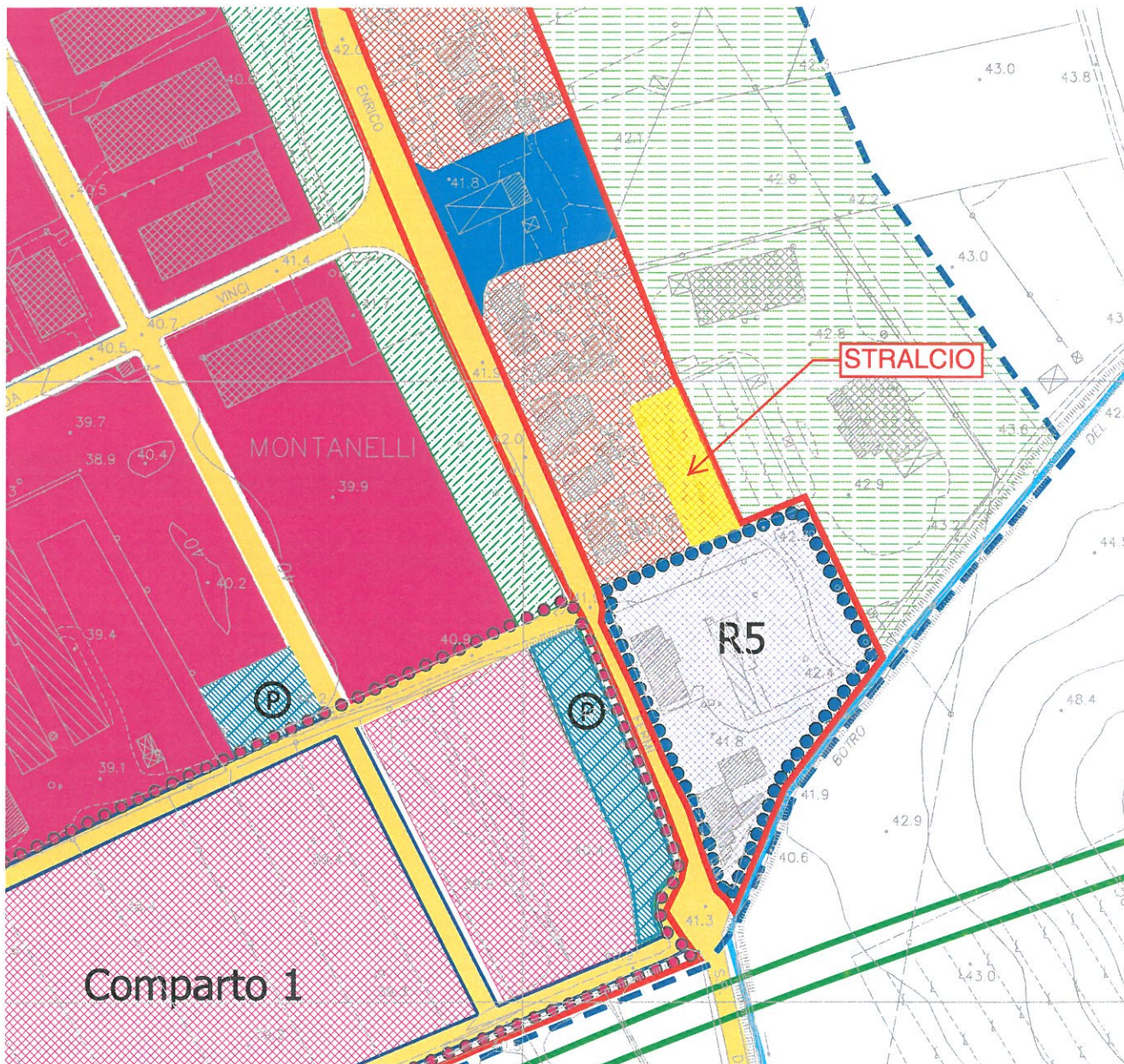


Tessuti Urbani Consolidati  
ESTRATTO R.U. - UTOE MONTANELLI: TAV. 6 - SCALA 1:2000  
STATO MODIFICATO





Tessuti Urbani Consolidati  
ESTRATTO R.U. - UTOE MONTANELLI: TAV. 6 - SCALA 1:2000  
STATO ATTUALE



***ESTRATTI N.T.A.***

***“SCHEDA NORMA NE3/NE4/M1/M2”***

***“SCHEDA NORMA NE12”***



# Stato Attuale

## Forcoli

Scheda Norma "NE3/ NE4/ M1/ M2"

Ambito unitario di progetto: La nuova piazza porticata (l'ex stadio)

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

- Volumetria massima ammissibile NE3: mc 3600
- Volumetria massima ammissibile NE4: mc 3600
- Volumetria massima ammissibile M1: mc 3600
- Volumetria massima ammissibile M2: mc 1800
- Volumetria massima ammissibile TOTALE: mc 12.600
- Numero massimo delle unità immobiliari: 35
- Altezza massima consentita: mt 9,50 fatto salvo l'allineamento con l'edificato preesistente
- Destinazioni ammissibili: residenza/artigianato compatibile con la residenza/commercio/attività direzionali/servizi alla persona/pubblici esercizi

### b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Intervento progettuale mirato a creare un'immagine architettonica unitaria per formare un nucleo dato da edifici complessi contigui composti da più volumi.
- L'edificato deve formare un sistema compatto continuo ubicato a cavallo della strada interna, sulla quale sono previsti passaggi pedonali.
- Creazione di uno spazio di riferimento chiuso da fronti edilizi organizzato quale piazza interna e luogo centrale (piazza porticata, area per la sosta pedonale).
- Gli edifici che fronteggiano la nuova piazza dovranno contribuire a caratterizzare l'immagine dello spazio pubblico.
- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati edilizi storici locali.
- Copertura a padiglione o capanna con linee di gronda e di colmo possibilmente costante per la parte residenziale.
- La fascia in fregio alla viabilità principale di accesso alla nuova piazza dovrà essere progettata con un sistema a verde con filari di alberature a sottolineare prospetticamente l'andamento delle architetture.
- Le zone miste sono caratterizzate da un piano terra, porticato, per funzioni commerciali e artigianato.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo, di scale esterne e corpi aggettanti, fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie del contesto edificato.

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

- Realizzazione della nuova viabilità di connessione e della nuova piazza.
- Realizzazione di un'area a parcheggio con alberature, nella porzione a sud in fregio all'edificato di progetto nella misura di almeno 35 posti auto.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

### d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi.
- Sostituzione o ristrutturazione di manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto.
- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde in connessione con il verde pubblico di bordo lungo la strada.
- Le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi.

### 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 "NE3/ NE4/ M1/ M2"

Ambito unitario di progetto: *La nuova piazza porticata (l'ex stadio)*

L'AREA HA ASSUNTO LA QUALIFICAZIONE DI : "IMPIANTO SPORTIVO"

# Stato Attuale

## Baccanella

### Scheda Norma "NE 12"

#### Ambito unitario di progetto: Riqualficazione del geo – sito

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

- Volumetria massima ammissibile: 4500 mc
- Numero massimo delle unità immobiliari: 13
- Altezza massima consentita: mt 6,50 fatto salvo l'allineamento con l'edificato preesistente
- Destinazioni ammissibili: residenza e attività compatibili

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

- Riqualficazione dello spazio antistante la chiesa quale vera e propria piazza pubblica per valorizzare il nucleo storico della Madonna delle Grazie.
- Organizzazione dell'edificato lungo un sistema lineare a verde lungo la viabilità di servizio tale da facilitare l'introspezione verso l'ambito della pianura del Roglio. La strada dovrà costituire lo spazio di relazione con l'abitato esistente con riqualficazione del fronte retrostante.
- Copertura a padiglione o capanna con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.

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

- La trasformazione è subordinata alla realizzazione di idoneo accesso all'area.
- Realizzazione di un'area a parcheggio piantumato nella porzione terminale a ovest in connessione col nuovo edificato di progetto.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

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

- Valorizzare il geo – sito.
- Eliminazione degli annessi e dei manufatti abusivi.
- Sostituzione o ristrutturazione di manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale esistente e di progetto.
- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde.
- Le aree per il parcheggio esterno dovranno essere realizzate con manto permeabile.
- Verifica dello smaltimento e regimazione delle acque.

##### **e) Vincoli ambientali**

- Ambito di pertinenza del Botro del Rigone.

##### **c) Modalità di attuazione**

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

## Stato di Variante

### **Baccanella**

Scheda Norma "NE 12"

Ambito unitario di progetto: *Riqualificazione del geo – sito*

L'AREA HA ASSUNTO LA QUALIFICAZIONE DI : "TERRITORIO AGRICOLO"