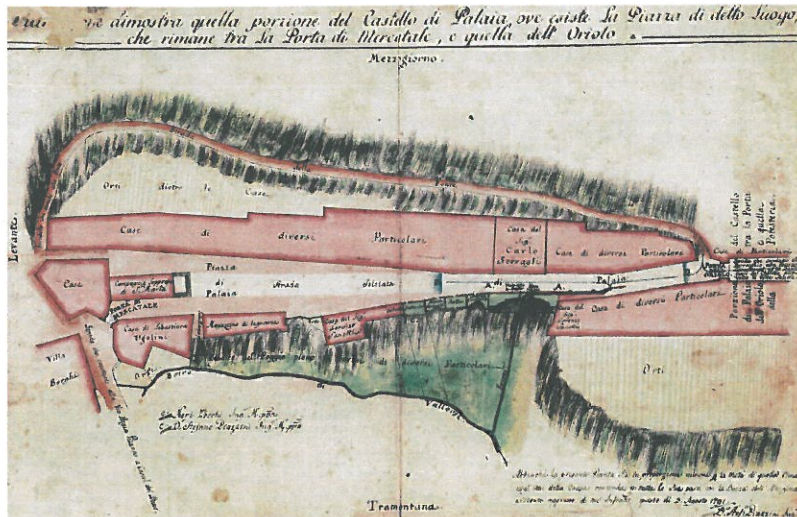




COMUNE DI PALAIA
Provincia di Pisa

Servizio Urbanistica



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

U.T.O.E. PARTINO

Tessuti Urbani Consolidati "Strada Provinciale n. 36"
Ambito Unitario di Progetto R1 "Via dello Scasso"

Progettista e Responsabile del Procedimento
Arch. Michele Borsacchi

V° IL SINDACO
Marco Gherardini

Febbraio 2015

RELAZIONE URBANISTICA

INDICE

1 - PREMESSA

2 - QUADRO CONOSCITIVO

3 - DESCRIZIONE DELLE VARIANTI

3.1 - "Tessuti Urbani Consolidati": **STRADA PROVINCIALE PALAIESE n. 36**

3.2 - "Ambito Uunitario di Progetto R1": **VIA DELLO SCASSO**

3.3 - "Stralcio Tessuti Urbani Consolidati"

4 - ELABORATI COSTITUENTI LE VARIANTI

5 - PROCEDIMENTO COMUNALE

6 - VERIFICA DEGLI IMPATTI SULL'AMBIENTE

7 - INDAGINI GEOLOGICHE

8 - PROCEDURE

9 - GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

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 adozione n° 47 del 29/11/2014).*
- 11) *Variante puntuale Frazione Alica per inserimento ambito unitario di progetto R1/Via A. De Gasperi, in corso di adozione.*

La presente variante “**puntuale**” al Regolamento Urbanistico (12[^]) è redatta altresì nel rispetto del parere favorevole espresso dalla Giunta Municipale in data **28/03/2014**.

2 - QUADRO CONOSCITIVO

Per il “*Quadro Conoscitivo*”, si fa riferimento al quadro conoscitivo del Piano Strutturale approvato con delibera di C.C. n° **86** del **29/12/2004**, ritenuto ancora commisurato alla dimensione e alla consistenza della variante proposta.

3 – DESCRIZIONE DELLE VARIANTI

Le varianti puntuali proposte, redatte ai sensi dell’art. 30 della L.R.T. n. 65/2014, derivanti da esigenze private scaturite nel corso della gestione del Regolamento Urbanistico, interessano nella Tav. n° 3 – U.T.O.E. Partino, i seguenti ambiti:

- A) *Ambito della valorizzazione e riqualificazione dell’edificato esistente: “Tessuti urbani consolidati”;*
- B) *Ambito agricolo/agrituristico contiguo al centro abitato.*

Alle suddette variante, assoggettate a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, si aggiunge su recente richiesta dei privati, nell’ambito dell’avvio del procedimento amministrativo e partecipativo per la revisione e l’aggiornamento quinquennale del R.U., lo “*stralcio*” di due aree destinate dallo strumento della pianificazione urbanistica a “*Tessuti Urbani Consolidati*” e quindi ai sensi dell’art. 66 delle N.T.A. aree potenzialmente edificabili.

Riteniamo di inserire di conseguenza anche la “*VARIANTE C*”, contestualmente all’adozione delle due modifiche di cui sopra, poiché le due aree sono classificate come “*Ambito agricolo/agrituristico contiguo al centro abitato*” con eliminazione di consumo di suolo e pertanto gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali e sulla salute umana, sono nulli.

3.1 - VARIANTE "A": Tessuti Urbani Consolidati” STRADA PROVINCIALE PALAIESE n . 36

Trattasi di apportare una rettifica di minima entità alla perimetrazione di zona, posta in fregio alla Strada Provinciale delle Colline e inclusa nell’ambito “*Tessuti urbani consolidati*” (art. 9 – N.T.A.), al fine di rendere più agevole l’attuazione diretta di un lotto privato, connesso alle esigenze familiari, per un possibile intervento di riqualificazione dell’edificato presente.

Restano invariati gli artt. 9 e 66 delle N.T.A. del R.U.

L'area interessata è soggetta al vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n. 3267.

L'Ambito di riferimento non risulta classificato dal Piano stralcio Assetto Idrogeologico – P.A.I. (approvato con D.P.C.M. 6 maggio 2005) nelle aree a pericolosità di frana.

3.2 - VARIANTE "B": "Ambito Unitario di Progetto R1" VIA DELLO SCASSO

La variante dell'*Ambito agricolo/agrituristico contiguo al centro abitato* (artt. 12 e 29 N.T.A.), **all'interno dell'U.T.O.E. di Partino**, riguarda un ex-fienile completamente ristrutturato nel 1993 (Rif. C.E. n. 1209/93 ad oggetto: "*Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso per uso residenziale di un annesso agricolo*"), completo di tutte le urbanizzazioni a rete, ubicato nelle immediate vicinanze altresì della zona suscettibile a nuova edificazione posta a ovest della frazione.

La variante consiste, per rispondere ai bisogni abitativi della famiglia in un periodo di crisi economica in cui il settore edilizio è particolarmente colpito, nell'inserimento, per il fabbricato, di una disciplina di recupero (R) con individuazione di un intervento minimo relativo alla possibilità di realizzare un'addizione volumetrica da realizzare mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente, in deroga puntuale all'art. 24, comma 4 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Il fabbricato, di modesta entità, è composto attualmente dal piano terra e dal piano primo e allo stesso.

I parametri edilizi che saranno inseriti all'art. 41 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico sono i seguenti:

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- *SUL: Mq. 30,00*
- *Categoria d'intervento: addizione volumetrica*
- *Numero massimo delle unità immobiliari: 1*
- *Altezza massima consentita: 2 piani fuori terra*
- *Destinazioni ammissibili: residenza*

L'area interessata è soggetta al vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n. 3267.

L'Ambito di riferimento non risulta classificato dal Piano stralcio Assetto Idrogeologico – P.A.I. (approvato con D.P.C.M. 6 maggio 2005) nelle aree a pericolosità di frana.

L'edificio non è presente nella "Schedatura del patrimonio edilizio esistente nel territorio agricolo" (Rif. Tavola ST P3 – scala 1:10.000), elaborato di Regolamento Urbanistico costituente implementazione del quadro conoscitivo del piano strutturale.

3.3 - VARIANTE "C": STRALCIO AREE TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

A seguito di richieste dei privati sono stralciate due aree all'interno dell'U.T.O.E. Partino poste una lungo la strada Provinciale Palaiese (proprietà Sig. Rovatti Vincenzo) e l'altra in Via G. Galilei (proprietà Sig.ra Pandolfi Sara), potenzialmente edificabili nel rispetto dei parametri di cui all'art. 66 delle N.T.A., in quanto i suddetti proprietari non sono intenzionati a utilizzarle.

Trattasi di modifiche che comportano la riduzione di quantità edificabili comunque denominate.

LE VARIANTI PROPOSTE (A - B - C), PER LA LORO RILEVANZA, NON INCIDONO SULLE LINEE GENERALI E STRATEGICHE DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE.

4) - ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

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

⇒ *Relazione Urbanistica;*

⇒ *Estratto Tav. n. 3 - R.U. – Partino – “VARIANTE A” stato attuale;*

⇒ *Estratto Tav. n. 3 - R.U. – Partino – “VARIANTE A” stato di variante;*

⇒ *Estratto Tav. n. 3 - R.U. – Partino – “VARIANTE A” stato sovrapposto;*

⇒ *Estratto Tav. n. 3 - R.U. – Partino – “VARIANTE B” stato attuale;*

⇒ *Estratto Tav. n. 3 - R.U. – Partino – “VARIANTE B” stato di variante;*

⇒ *Estratto Tav. n. 3 - R.U. – Partino – “VARIANTE B” stato sovrapposto;*

⇒ *Estratto Tav. n. 3 - R.U. – Partino – “VARIANTE C” stato attuale;*

⇒ *Estratto Tav. n. 3 - R.U. – Partino – “VARIANTE C” stato di variante;*

⇒ *Estratto Tav. n. 3 - R.U. – Partino – “VARIANTE C” stato sovrapposto;*

⇒ *Estratto N.T.A. – Art. 41 - stato vigente;*

⇒ *Estratto N.T.A. – Art. 41 “Ambito unitario d'intervento R1 – Via dello Scasso” - stato di variante;*

⇒ *Estratto N.T.A. – Art. 41 “Ambito unitario d'intervento R1 – Via dello Scasso” - stato sovrapposto;*

⇒ *Indagine geologico-tecnica redatta dal Dott. Geol. Giorgio Taddeucci.*

5 - PROCEDIMENTO COMUNALE

Alle presenti modifiche al Regolamento Urbanistico, **interne al perimetro dell'U.T.O.E. Partino**, si applica il procedimento di cui all'art. 19 della L.R.T. n° 65/2014 in quanto le modifiche proposte non modificano il Piano Strutturale, 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, nel rispetto della L.R.T. n° 10/2010, la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della variante di cui al **punto 6** della presente relazione, individuando quali autorità competenti in materia ambientale 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.

6 - 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 05/11/2014 prot. 5426 ai Soggetti Competenti in materia Ambientale (*Regione Toscana, Provincia di Pisa*).

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 non è pervenuto alcun contributo.

Il **Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale** per l'esercizio della funzione associata di **Autorità competente** in materia di VAS dell'Unione Valdera, all'unanimità, ai sensi del 4 comma dell'art 22 della L.R. 10/10, nella seduta del 17/12/2014 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. 77 del 18/12/2014 l'Unione Valdera ha preso atto e recepito il **PROVVEDIMENTO DI ESCLUSIONE DALLA VAS** di cui sopra sul procedimento di Variante Urbanistica proposto dal Comune di Palaia avente per oggetto "*U.T.O.E. Partino - Tessuti Urbani*

Consolidati/Ambito Agricolo Agrituristico – Frazione Partino – Via Provinciale Palaiese/Via dello Scasso”.

Per le varianti in questione quindi, gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali e sulla salute umana, non sono alterati rispetto allo stato attuale, in quanto le modifiche proposte, pur prevedendo un leggero incremento volumetrico di edificio residenziale (*Variante B - ambito unitario d'intervento RI – Via dello Scasso*), dotato peraltro già di tutte le opere di urbanizzazione, non comporta una variazione al dimensionamento del Regolamento Urbanistico.

Esistono altresì le infrastrutture atte a garantire l'approvvigionamento idrico, la disponibilità d'energia, lo smaltimento dei reflui, lo smaltimento dei rifiuti e la mobilità.

Non si evidenziano quindi, per le modifiche che si intende apportare, incoerenze con gli obiettivi generali e specifici del Piano Strutturale (P.S.) approvato con delibera di C.C. n° 35 del 29.12.2004, con gli indirizzi espressi nel documento di “Avvio del procedimento” per la revisione e l'aggiornamento quinquennale del R.U. approvato con delibera di n. 57 del 18/11/2014, nonché con gli altri piani della pianificazione territoriale gerarchicamente ordinati (PTC – PIT).

In particolare, nel rispetto della Circolare di cui alla D.C.R. n. 58 del 2 luglio 2014, si ritiene che le varianti proposte siano coerenti 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 157 del Codice;***
- ***le varianti non riguardano immobili e aree di notevole interesse pubblico;***
- ***le varianti disciplinano esclusivamente la gestione degli insediamenti esistenti e non rivestono natura intercomunale.***
- ***le varianti non determinano modifiche delle risorse essenziali di cui all'art. 3 della L.R.T. n° 1/2005.***
- ***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).

7 - INDAGINI GEOLOGICHE

Prima dell'adozione della variante, si provvederà agli adempimenti di cui all'art. 104 comma 6 della L.R.T. n° 65/2014 relativi alle indagini geologiche, redatte dal **Dott. Giorgio Taddeucci**, 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 dalla variante al Regolamento Urbanistico ("**VARIANTE A**" e "**VARIANTE B**") non modificano negativamente le condizioni di pericolosità geomorfologica, sismica e idraulica dell'area e ad entrambe le aree è attribuita la "**classe di fattibilità con normali vincoli F.2**".

Per quanto attiene alla "**VARIANTE C**" trattasi di variante che comporta la riduzione di quantità edificabili e pertanto non necessita effettuare le indagini geologiche.

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. 19 della L.R.T. n. 65/2014.

9 - 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**).

Palaia, li 30/01/2015

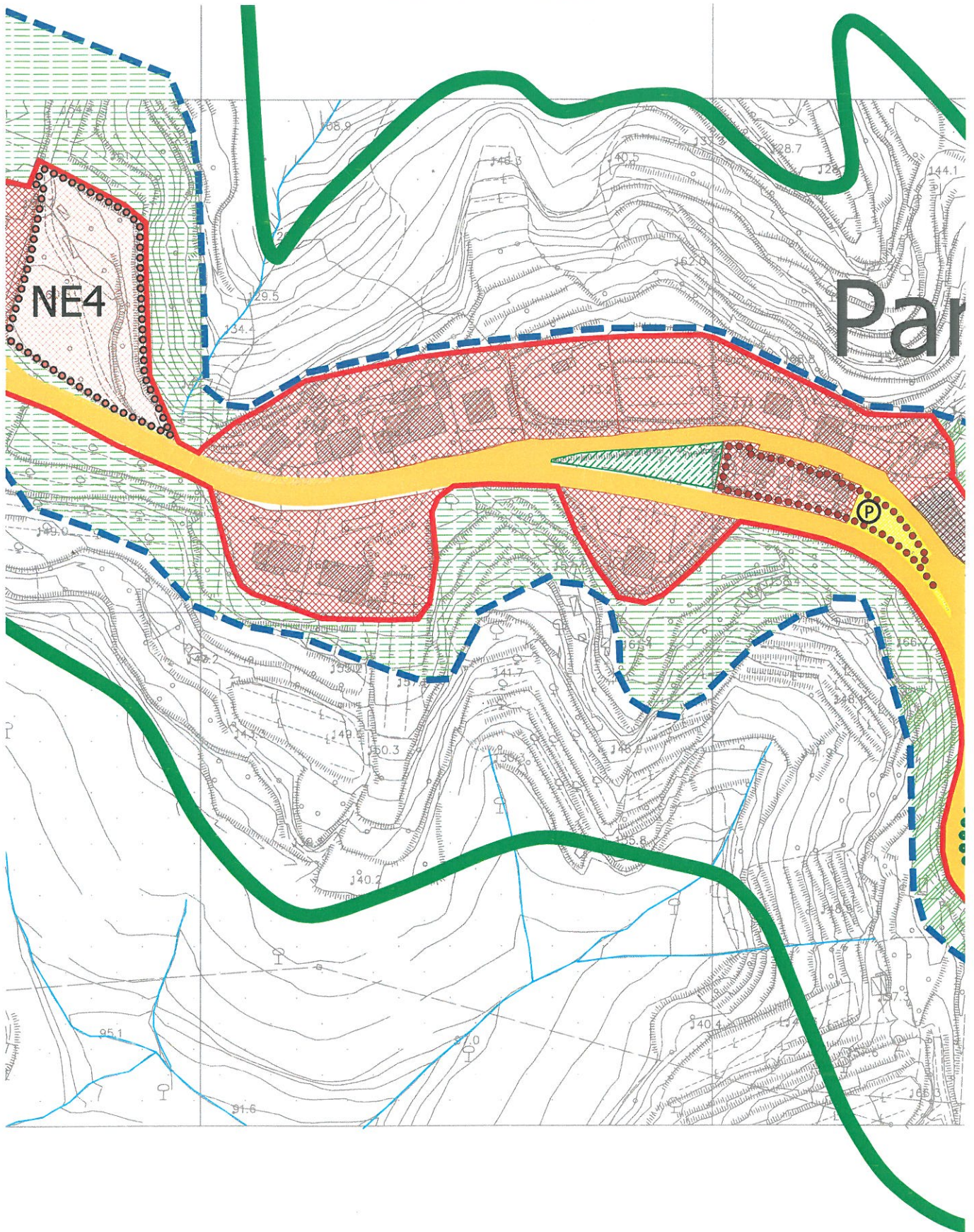
IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA

Arch. Michele Borsacchi

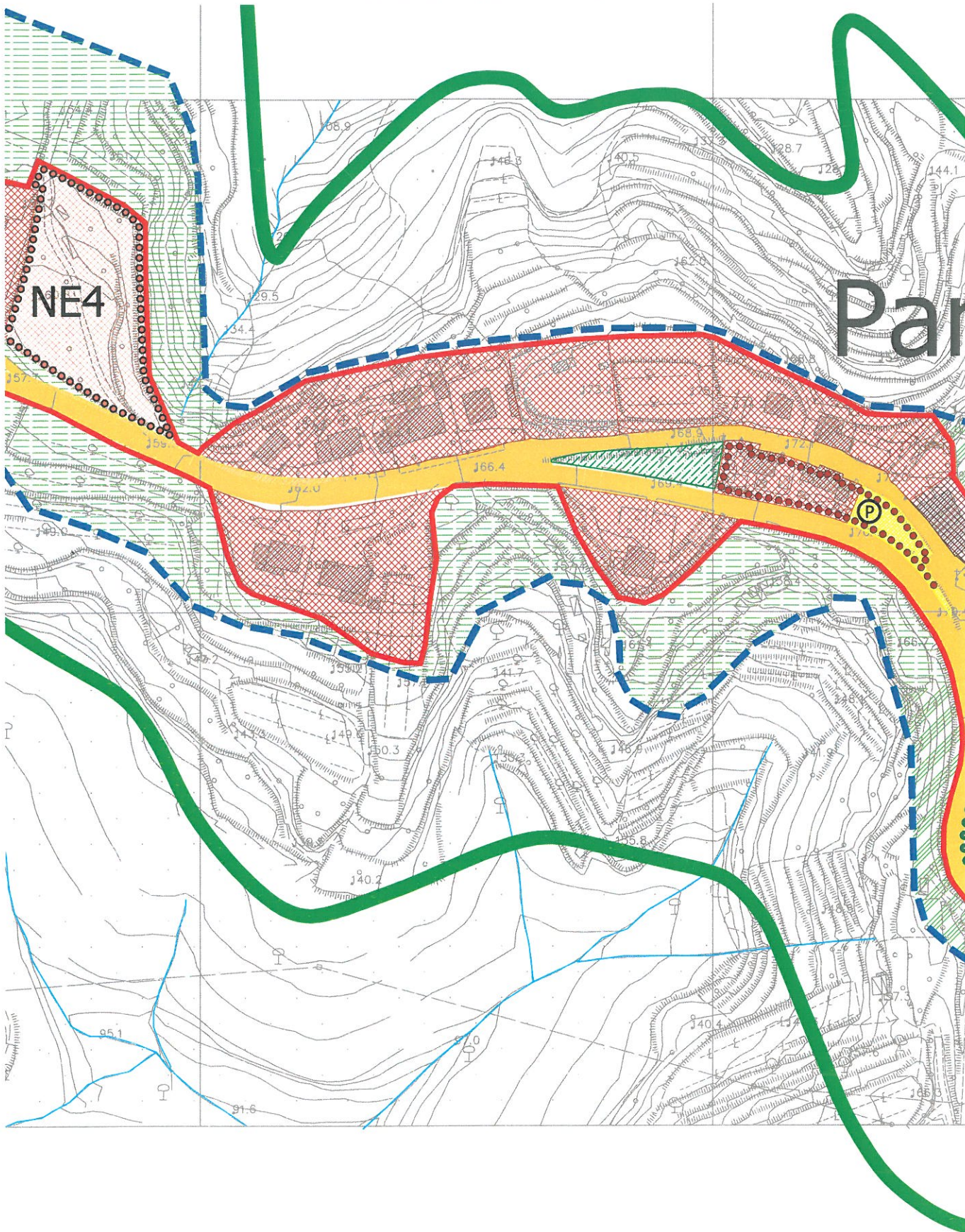


Estratti Tav. n. 3 - R.U.
CARTOGRAFIA di VARIANTE

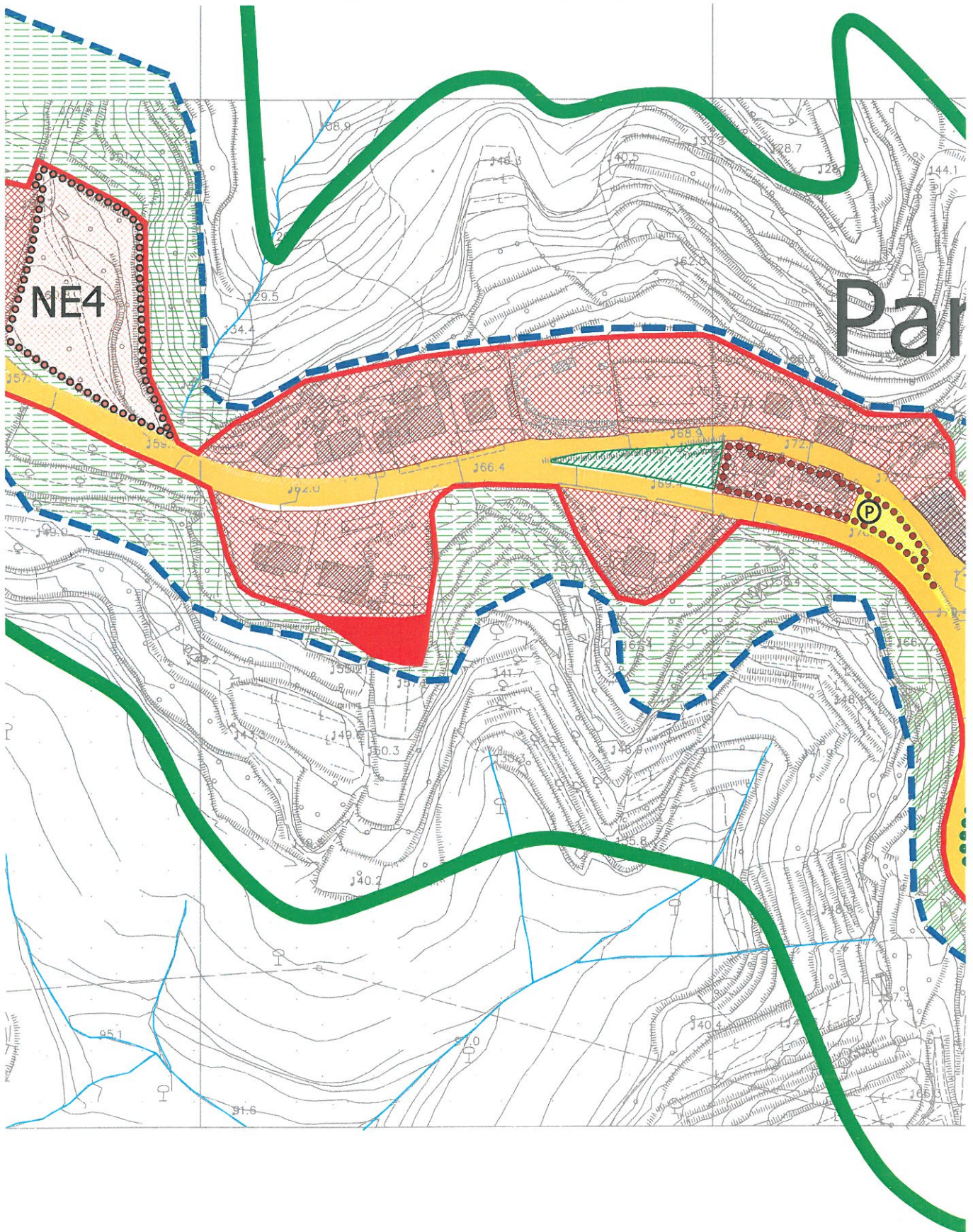
"VARIANTE - A"
Tessuti Urbani Consolidati
ESTRATTO R.U. - UTOE PARTINO: TAV. 3 - SCALA 1:2000
STATO ATTUALE



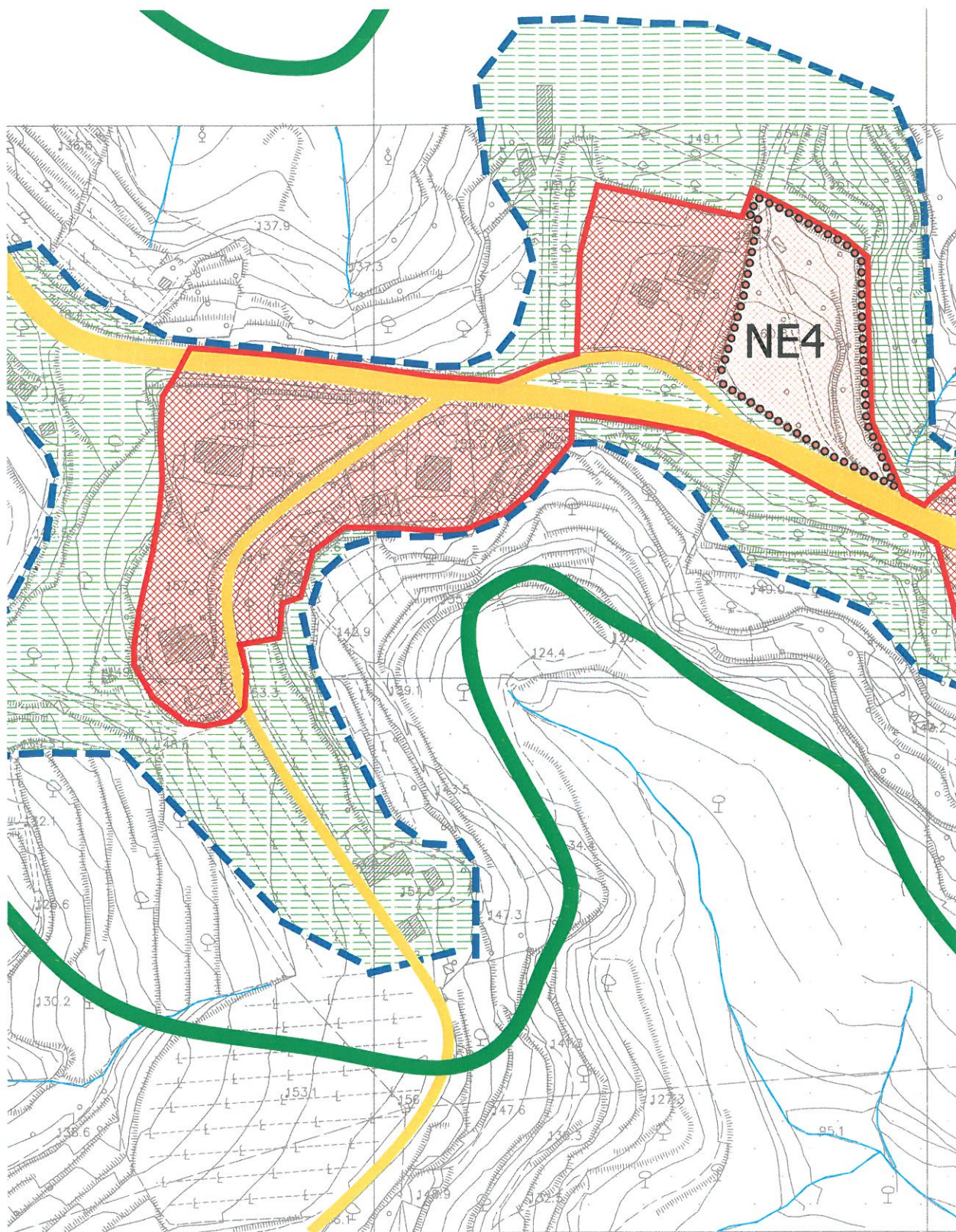
"VARIANTE - A"
Tessuti Urbani Consolidati
ESTRATTO R.U. - UTOE PARTINO: TAV. 3 - SCALA 1:2000
STATO MODIFICATO



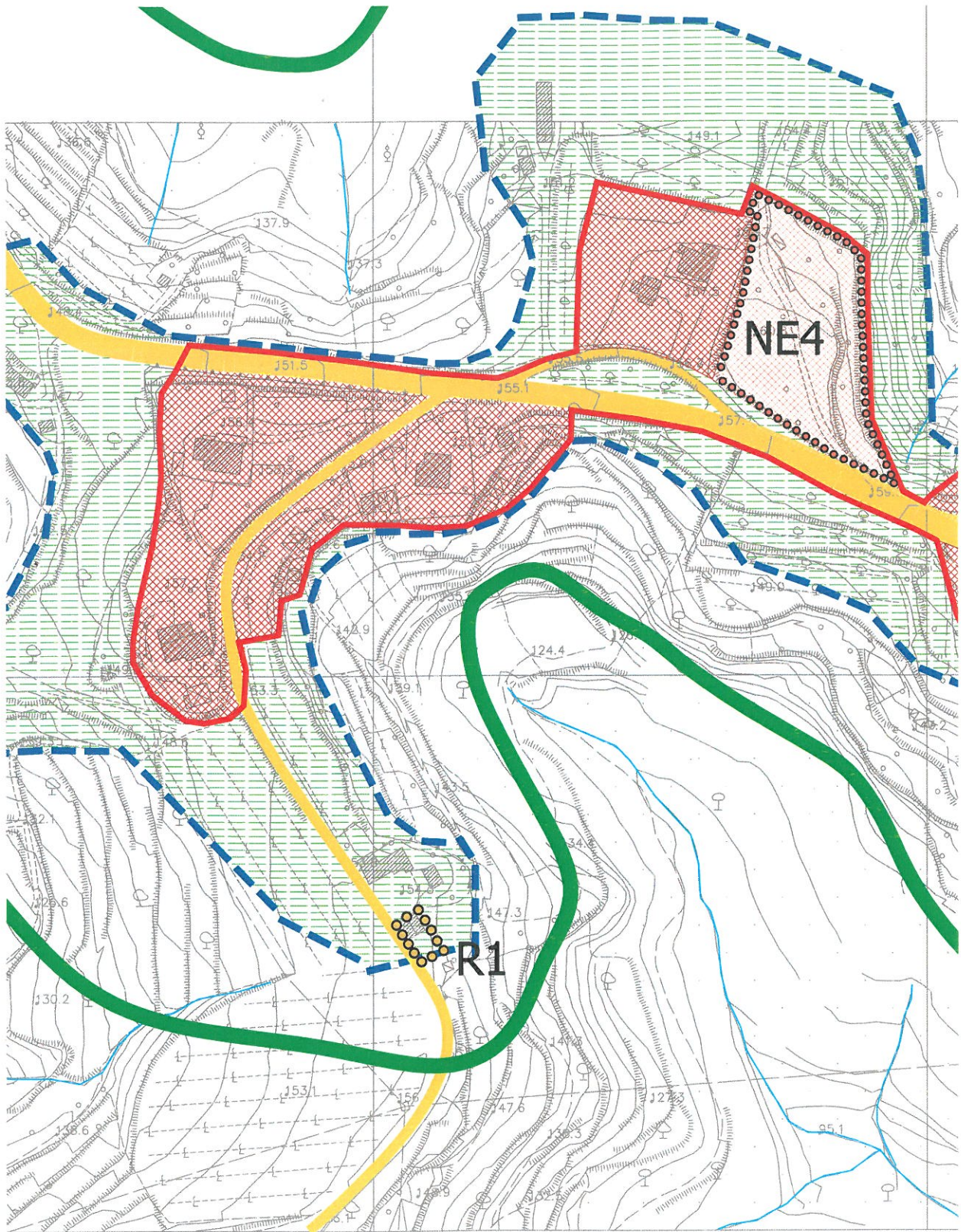
"VARIANTE - A"
Tessuti Urbani Consolidati
ESTRATTO R.U. - UTOE PARTINO: TAV. 3 - SCALA 1:2000
STATO SOVRAPPOSTO



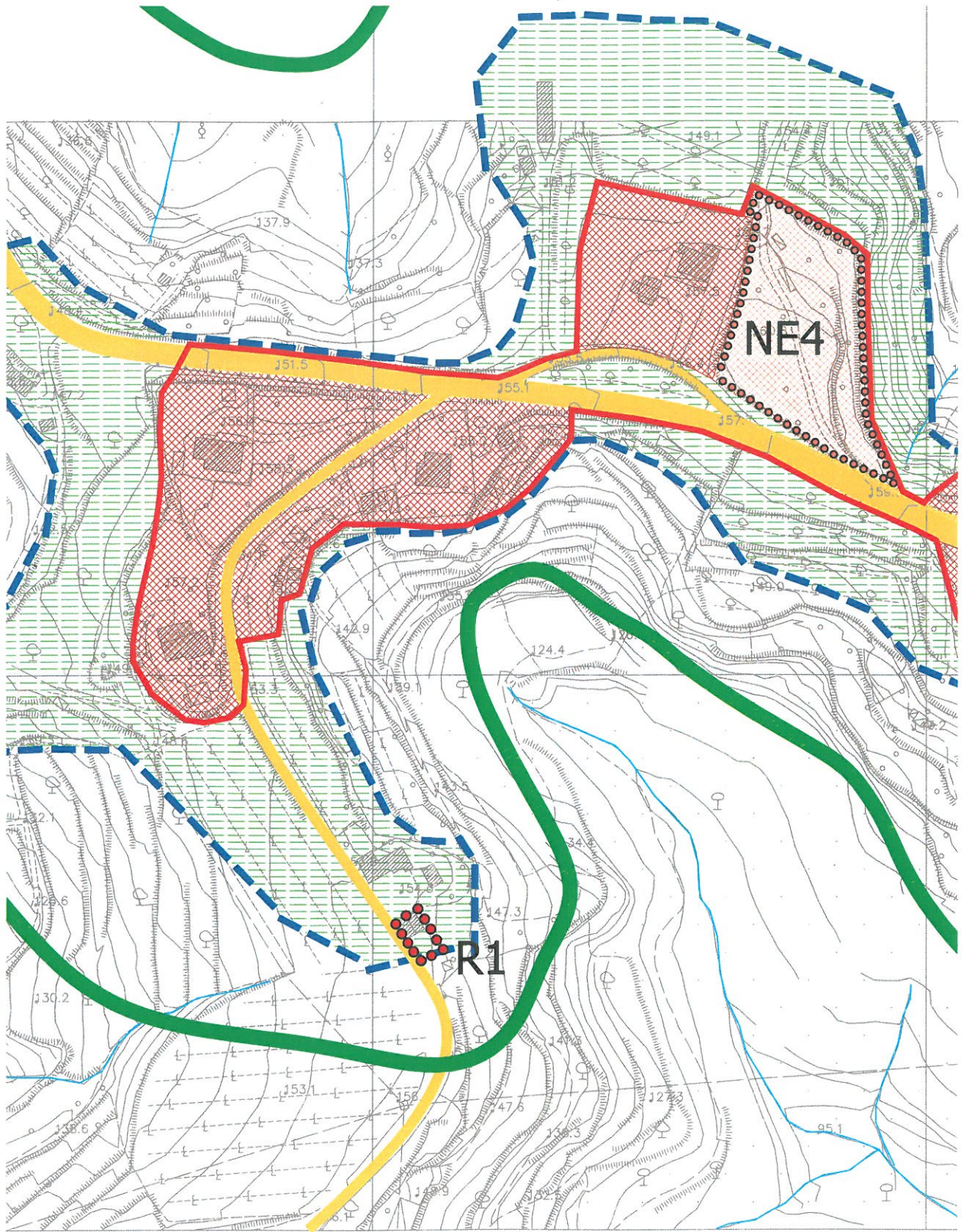
"VARIANTE - B"
Ambito Agricolo/Agriturismo
ESTRATTO R.U. - UTOE PARTINO: TAV. 3 - SCALA 1:2000
STATO ATTUALE



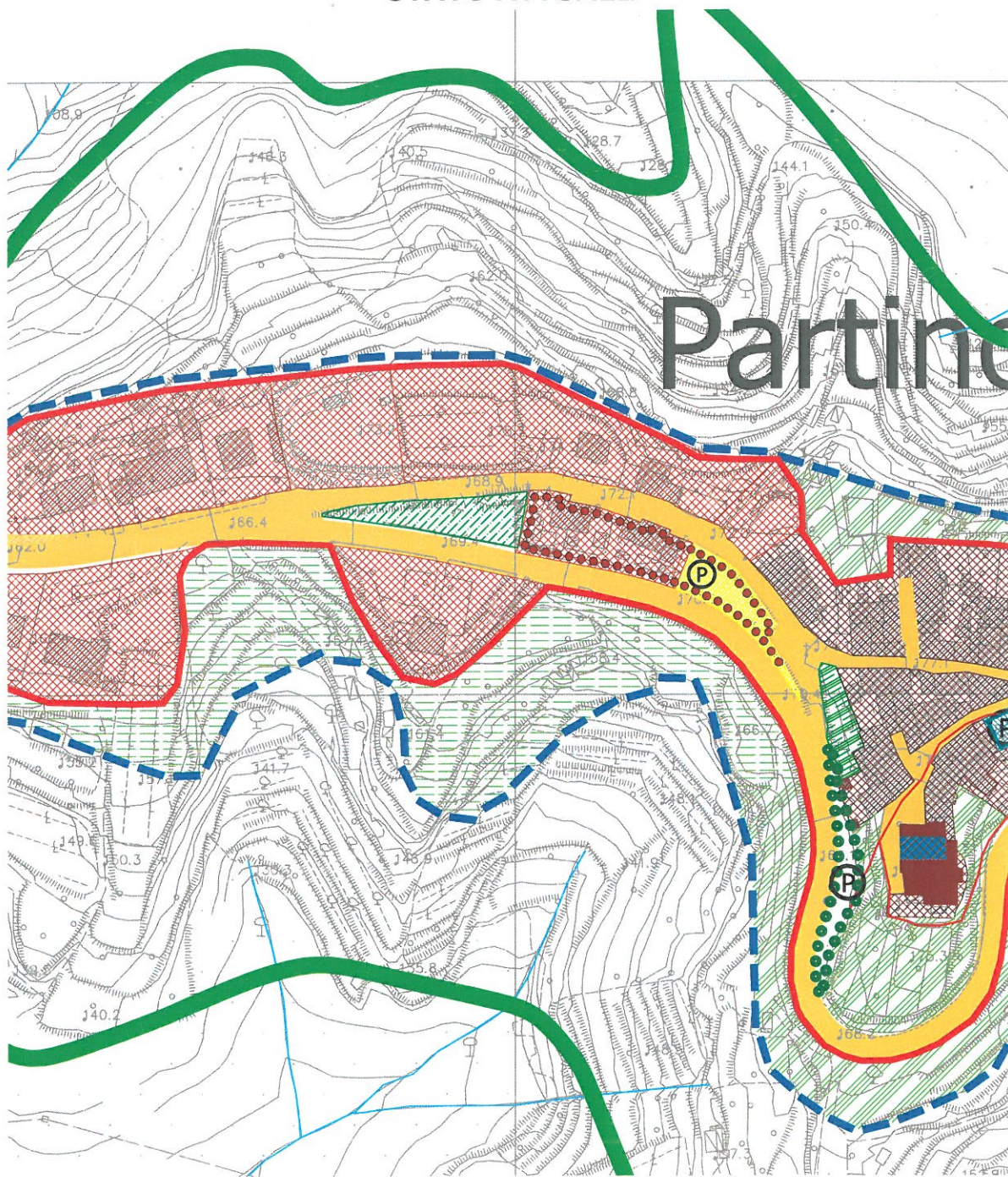
"VARIANTE - B"
Ambito Agricolo/Agriturismo
ESTRATTO R.U. - UTOE PARTINO: TAV. 3 - SCALA 1:2000
STATO MODIFICATO



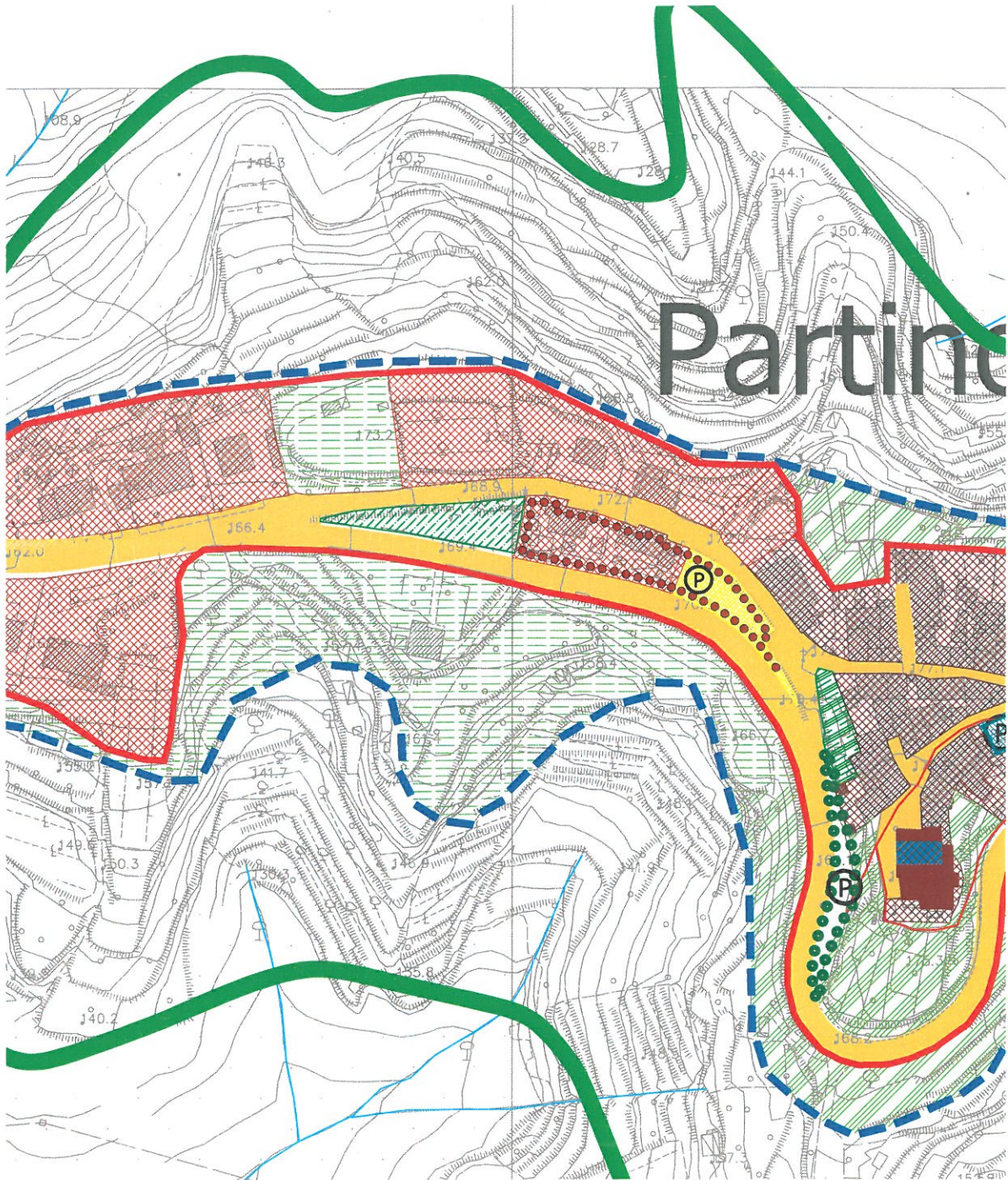
"VARIANTE - B"
Ambito Agricolo/Agrituristico
ESTRATTO R.U. - UTOE PARTINO: TAV. 3 - SCALA 1:2000
STATO SOVRAPPOSTO



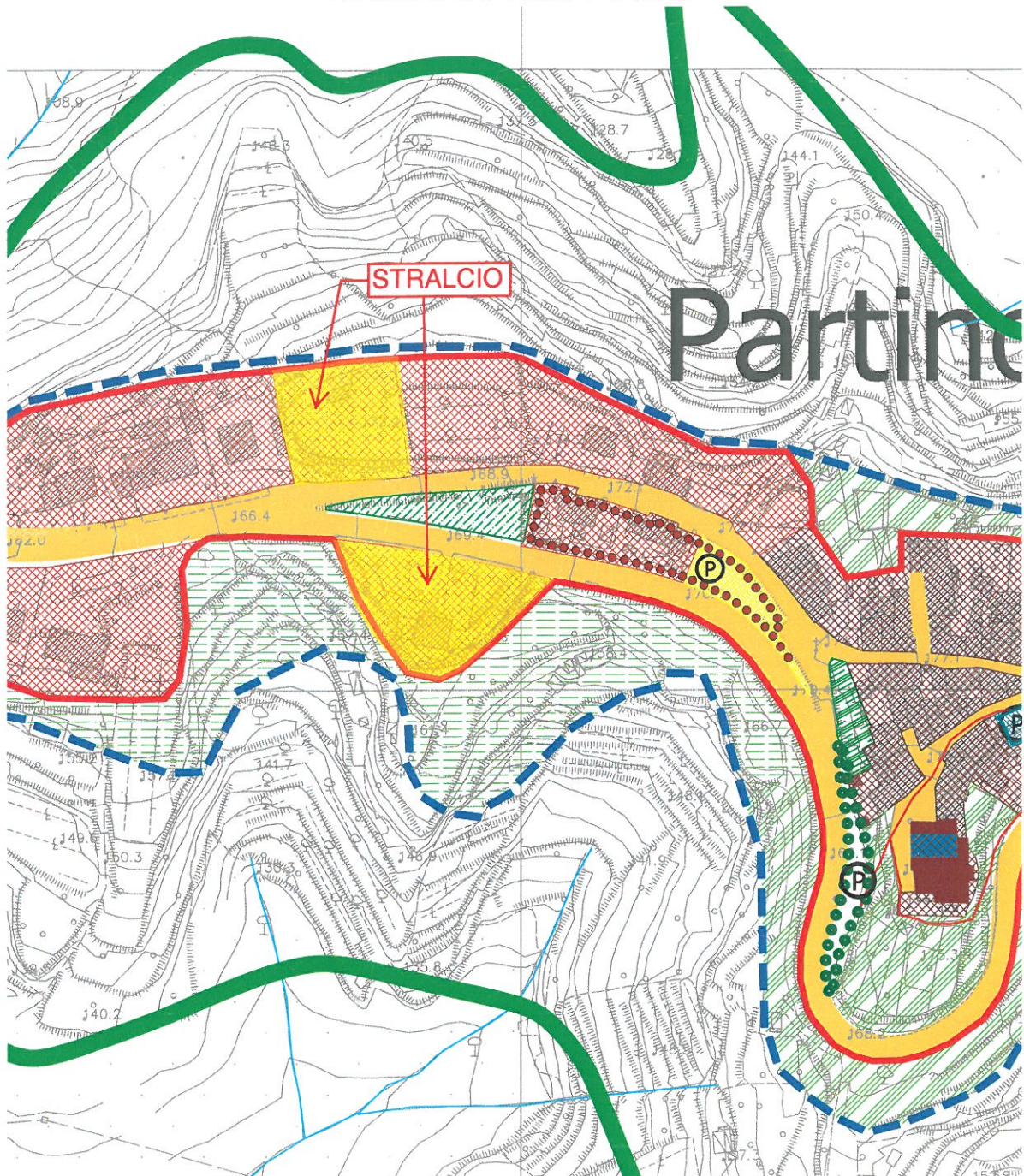
"VARIANTE - C"
Stralcio Aree Tessuti Urbani Consolidati
ESTRATTO R.U. - UTOE PARTINO: TAV. 3 - SCALA 1:2000
STATO ATTUALE



"VARIANTE - C"
Stralcio Aree Tessuti Urbani Consolidati
ESTRATTO R.U. - UTOE PARTINO: TAV. 3 - SCALA 1:2000
STATO MODIFICATO



"VARIANTE - C"
Stralcio Aree Tessuti Urbani Consolidati
ESTRATTO R.U. - UTOE PARTINO: TAV. 3 - SCALA 1:2000
STATO SOVRAPPOSTO



ESTRATTI N.T.A.
“ART. 41”

Stato Vigente:

..... Omissis

Art. 41 - Partino

1. L'UTOE di Palaia, Gello Partino Colleoli, per la porzione relativa al nucleo abitato di Partino, comprende l'abitato storico di partino e la sua espansione verso Palaia e verso il fondovalle lungo la provinciale Palaiese.

2. Il territorio dell'UTOE è distinto nei seguenti ambiti riportati nelle cartografie di progetto:

- *ambito della conservazione;*
- *ambito della valorizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;*
- *aree destinate ad attività economiche;*
- *ambito della trasformazione;*
- *ambiti della riqualificazione ambientale.*

3. Gli ambiti della trasformazione sono i seguenti:

- o *Ambito unitario di progetto NE4 "Le Fornacine"*
- o *Ambito unitario di progetto NE5 "La porta del centro storico verso Palaia"*
- o *Ambito unitario di progetto NE6 "Il poggio sul crinale verso monte Vizzano"*

Per ciascuno degli ambiti unitari di trasformazione soprarichiamati è stata definita una specifica disciplina di progetto contenuta nelle *schede norma* riportate in allegato.

4. In riferimento alle infrastrutture, servizi e spazi pubblici e di interesse pubblico sono stati individuati spazi ed aree per verde pubblico e parcheggi nei pressi del centro storico.

5. Nell'area a destinazione mista (residenziale ed artigianale) del crinale di Monte Vizzano a nord di Partino sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica ai sensi della LRT 1/2005 con incremento del 10% della volumetria esistente per destinazioni residenziali. Sono ammesse le seguenti destinazioni: residenza, attività tradizionali ed artigianali compatibili con la residenza non rumorose né inquinanti, strutture di vendita di vicinato, ristorazione.

Qualunque intervento edilizio dovrà essere accompagnato dal risanamento delle aree di pertinenza mediante recupero dei manufatti impropri esistenti.

In caso di riconversione funzionale delle strutture artigianali esistenti verso una destinazione residenziale è consentito, nell'ambito di un piano di recupero, il riuso della volumetria esistente.

6. Gli ambiti unitari di riqualificazione ambientale sono i seguenti:

- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale dal cimitero alla Chiesa dell'Assunta*
Disciplina di progetto: Dovrà essere realizzato un percorso pedonale dall'ingresso all'abitato di Partino attraverso il centro storico fino al versante della Chiesa dell'Assunta per scendere quindi verso l'area attrezzata per la sosta posta il fregio alla viabilità sottostante; dovranno essere realizzati eventuali interventi di consolidamento e riqualificazione ambientale.
Modalità di attuazione: progetto pubblico o privato.

- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale della fonte di Partino*
Disciplina di progetto: Riqualificazione del percorso e dell'area della fonte con opere d'arte adeguate alle caratteristiche dei luoghi.
Modalità di attuazione: progetto pubblico o privato.

- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione alle pendici del versante della Chiesa dell'Assunta*
Disciplina di progetto: Riqualificazione delle aree in fregio alla viabilità mediante realizzazione di uno slargo da destinare ad area per la sosta. Dovranno essere utilizzati materiali permeabili escluso l'asfalto.
Modalità di attuazione: progetto pubblico o privato.

..... Omissis

Stato di Variante:

..... Omissis

Art. 41 - Partino

1. L'UTOE di Palaia, Gello Partino Colleoli, per la porzione relativa al nucleo abitato di Partino, comprende l'abitato storico di partino e la sua espansione verso Palaia e verso il fondovalle lungo la provinciale Palaiese.

2. Il territorio dell'UTOE è distinto nei seguenti ambiti riportati nelle cartografie di progetto:

- *ambito della conservazione;*
- *ambito della valorizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;*
- *aree destinate ad attività economiche;*
- *ambito della trasformazione;*
- *ambiti della riqualificazione ambientale.*

3. Gli ambiti della trasformazione sono i seguenti:

- *Ambito unitario di progetto NE4 "Le Fornacine"*
- *Ambito unitario di progetto NE5 "La porta del centro storico verso Palaia"*
- *Ambito unitario di progetto NE6 "Il poggio sul crinale verso monte Vizzano"*

Per ciascuno degli ambiti unitari di trasformazione soprarichiamati è stata definita una specifica disciplina di progetto contenuta nelle *schede norma* riportate in allegato.

4. In riferimento alle infrastrutture, servizi e spazi pubblici e di interesse pubblico sono stati individuati spazi ed aree per verde pubblico e parcheggi nei pressi del centro storico.

5. Nell'area a destinazione mista (residenziale ed artigianale) del crinale di Monte Vizzano a nord di Partino sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica ai sensi della LRT 1/2005 con incremento del 10% della volumetria esistente per destinazioni residenziali. Sono ammesse le seguenti destinazioni: residenza, attività tradizionali ed artigianali compatibili con la residenza non rumorose né inquinanti, strutture di vendita di vicinato, ristorazione.

Qualunque intervento edilizio dovrà essere accompagnato dal risanamento delle aree di pertinenza mediante recupero dei manufatti impropri esistenti.

In caso di riconversione funzionale delle strutture artigianali esistenti verso una destinazione residenziale è consentito, nell'ambito di un piano di recupero, il riuso della volumetria esistente.

6. Gli ambiti unitari di riqualificazione ambientale sono i seguenti:

- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale dal cimitero alla Chiesa dell'Assunta*
Disciplina di progetto: Dovrà essere realizzato un percorso pedonale dall'ingresso all'abitato di Partino attraverso il centro storico fino al versante della Chiesa dell'Assunta per scendere quindi verso l'area attrezzata per la sosta posta il fregio alla viabilità sottostante; dovranno essere realizzati eventuali interventi di consolidamento e riqualificazione ambientale.
Modalità di attuazione: progetto pubblico o privato.

- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale della fonte di Partino*
Disciplina di progetto: Riqualificazione del percorso e dell'area della fonte con opere d'arte adeguate alle caratteristiche dei luoghi.
Modalità di attuazione: progetto pubblico o privato.

- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione alle pendici del versante della Chiesa dell'Assunta*
Disciplina di progetto: Riqualificazione delle aree in fregio alla viabilità mediante realizzazione di uno slargo da destinare ad area per la sosta. Dovranno essere utilizzati materiali permeabili escluso l'asfalto.
Modalità di attuazione: progetto pubblico o privato.

7. Ambito unitario di Progetto R1 – Via dello Scasso

Intervento finalizzato alla riqualificazione del patrimonio edilizio consistente nel realizzare un'addizione volumetrica, sull'allineamento preesistente, realizzata mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente.

Si dovrà porre particolare attenzione all'inserimento ambientale ed ai materiali da impiegare.

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- SUL di progetto: Mq. 30,00

- Categoria d'intervento: addizione volumetrica ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera g) della L.R.T. n. 65/2014

- Numero massimo delle unità immobiliari: 1

- Altezza massima consentita: 2 piani fuori terra

- Destinazioni ammissibili: residenza

- Intervento diretto

..... Omissis

Stato Sovrapposto:

..... Omissis

Art. 41 - Partino

1. L'UTOE di Palaia, Gello Partino Colleoli, per la porzione relativa al nucleo abitato di Partino, comprende l'abitato storico di partino e la sua espansione verso Palaia e verso il fondovalle lungo la provinciale Palaiese.

2. Il territorio dell'UTOE è distinto nei seguenti ambiti riportati nelle cartografie di progetto:

- *ambito della conservazione;*
- *ambito della valorizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;*
- *aree destinate ad attività economiche;*
- *ambito della trasformazione;*
- *ambiti della riqualificazione ambientale.*

3. Gli ambiti della trasformazione sono i seguenti:

- o *Ambito unitario di progetto NE4 "Le Fornacine"*
- o *Ambito unitario di progetto NE5 "La porta del centro storico verso Palaia"*
- o *Ambito unitario di progetto NE6 "Il poggio sul crinale verso monte Vizzano"*

Per ciascuno degli ambiti unitari di trasformazione soprarichiamati è stata definita una specifica disciplina di progetto contenuta nelle *schede norma* riportate in allegato.

4. In riferimento alle infrastrutture, servizi e spazi pubblici e di interesse pubblico sono stati individuati spazi ed aree per verde pubblico e parcheggi nei pressi del centro storico.

5. Nell'area a destinazione mista (residenziale ed artigianale) del crinale di Monte Vizzano a nord di Partino sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica ai sensi della LRT 1/2005 con incremento del 10% della volumetria esistente per destinazioni residenziali. Sono ammesse le seguenti destinazioni: residenza, attività tradizionali ed artigianali compatibili con la residenza non rumorose né inquinanti, strutture di vendita di vicinato, ristorazione.

Qualunque intervento edilizio dovrà essere accompagnato dal risanamento delle aree di pertinenza mediante recupero dei manufatti impropri esistenti.

In caso di riconversione funzionale delle strutture artigianali esistenti verso una destinazione residenziale è consentito, nell'ambito di un piano di recupero, il riuso della volumetria esistente.

6. Gli ambiti unitari di riqualificazione ambientale sono i seguenti:

- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale dal cimitero alla Chiesa dell'Assunta*
Disciplina di progetto: Dovrà essere realizzato un percorso pedonale dall'ingresso all'abitato di Partino attraverso il centro storico fino al versante della Chiesa dell'Assunta per scendere quindi verso l'area attrezzata per la sosta posta il fregio alla viabilità sottostante; dovranno essere realizzati eventuali interventi di consolidamento e riqualificazione ambientale.
Modalità di attuazione: progetto pubblico o privato.
- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione ambientale della fonte di Partino*
Disciplina di progetto: Riqualificazione del percorso e dell'area della fonte con opere d'arte adeguate alle caratteristiche dei luoghi.
Modalità di attuazione: progetto pubblico o privato.
- ❖ *Ambito unitario di riqualificazione alle pendici del versante della Chiesa dell'Assunta*
Disciplina di progetto: Riqualificazione delle aree in fregio alla viabilità mediante realizzazione di uno slargo da destinare ad area per la sosta. Dovranno essere utilizzati materiali permeabili escluso l'asfalto.
Modalità di attuazione: progetto pubblico o privato.

7. Ambito unitario di ProgettoR1 – Via dello Scasso

Intervento finalizzato alla riqualificazione del patrimonio edilizio consistente nel realizzare un'addizione volumetrica, sull'allineamento preesistente, realizzata mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente.

Si dovrà porre particolare attenzione all'inserimento ambientale ed ai materiali da impiegare.

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- SUL di progetto: Mq. 30,00

- Categoria d'intervento: addizione volumetrica ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera g) della L.R.T. n. 65/2014

- Numero massimo delle unità immobiliari: 1

- Altezza massima consentita: 2 piani fuori terra

- Destinazioni ammissibili: residenza

- Intervento diretto

..... **Omissis**