

COMUNE DI PALAIA

pratica edilizia:

RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

progetto:

NUOVA CANTINA SAN MICHELE -PALAIA (PI)

Ubicazione: Comune di Palaia, Strada Provinciale delle Colline Palaiesi

Catasto: Fabbricati:Foglio 63 p.la 202sub 1,2,3,4,5,6, p.la199 sub 1,2
Terreni: Foglio 63 p.lle 122, 134, 135, 182, 183

oggetto tavola:

**ALLEGATO 4
REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE**

numero tavola:

ALL 4

COMMITTENZA:



Fattoria Villa Saletta S.r.l.

Via Riccardi, 3
Via Fermi, 14 -Montanelli
56036 PALAIA (PI)

Dott. David Landini

PROGETTISTA:



Genius Loci Architettura

Via A. Scialoia, 60
50136 - Firenze
tel. +39 055 24 78 906
www.geniusloci-arch.it
Milano - Firenze

Arch. Stefano Boninsegna

Arch. Daniela Castelli

A -

B -

C -

Spazio riservato all'ufficio

Data: GENNAIO 2017

Scala:

Progetto: 16F11_Cantina San Michele_Palaia

7.4 REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

7.4.1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -ESTRATTO: ART. 44 - L'UNITÀ TERRITORIALE AMBIENTALE DELLE COLLINE DI VILLA SALETTA

1. L'UTA di fondovalle comprende il sistema poderale dalle colline fino alla piana che costituisce il patrimonio rurale della Fattoria di Villa Saletta il cui centro è collocato nell'antico borgo posto sulla sommità del poggio interno sulla strada per Palaia.

2. Sono consentiti i seguenti interventi a carattere ambientale:

- Creazione di percorrenze "verdi" tali da favorire le attività del tempo libero con la realizzazione ex novo o il recupero di alcuni sentieri esistenti e/o completamento degli stessi tramite la riattivazione di vecchie viabilità sia nelle zone collinari, sia di pianura.
- Recupero e valorizzazione del sistema escursionistico come infrastruttura leggera ecocompatibile, al fine di far conoscere le realtà locali aumentandone le possibilità occupazionali e, nel contempo, creare e promuovere una rete di interesse territoriale.
- Interventi volti alla regimazione idrica dei versanti coltivati attraverso la realizzazione o il ripristino di siepi lungo i fossi e le scarpate (compatibilmente con la redditività dell'attività agricola).
- Interventi di mantenimento e salvaguardia dei fossi di scolo delle acque in modo da limitare la quantità di solidi sospesi trasportati dalle acque.
- Mantenimento delle aree boscate come presidi di biodiversità e salvaguardia ambientale e realizzazione al loro interno di percorsi didattici volti allo sviluppo della conoscenza dell'ambiente.
- Adozione di tecniche colturali volte alla conservazione del suolo ed all'uso di tecniche eco-compatibili di lotta ai principali parassiti con limitazione d'uso di prodotti fitosanitari che non rientrano nei disciplinari di produzione agricola integrata.
- Incentivazione di attività connesse alla fruizione di beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche, tramite trasformazioni territoriali ed edilizie tali da garantire assetti assimilabili a quelli ottenibili con le attività agricole e da promuovere con adeguate forme di sviluppo socio-economico
- Interventi per il mantenimento delle aree olivicole e viticole.
- Mantenimento delle attività agricole con diffusione e promozione dello sviluppo rurale inteso come forma di agricoltura integrata con altre attività compatibili e connesse.
- Valorizzazione del patrimonio rurale delle case coloniche.
- Valorizzazione della S.P. delle Colline Palaiesi dall'incrocio con la S.P. delle Colline per Legoli fino al Podere S. Michele, attraverso il reimpianto dei cipressi.
- Sviluppo di produzioni specifiche quali il comparto del biologico.
- Valorizzazione delle attività di maneggio, non finalizzate all'allevamento dei cavalli per il quale si rinvia comunque alla disciplina introdotta dal PTCP di Pisa,, e dotazione di manufatti di servizio (tettoia ricovero cavalli) procedendo prioritariamente al recupero, adeguamento o sostituzione dei manufatti esistenti da destinare a ricovero cavalli. In caso di realizzazione di nuove strutture dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e tipologie compatibili col paesaggio. La dimensione del manufatto dovrà risultare commisurata alle esigenze dell'attività di maneggio.
- Valorizzazione delle attività di ristorazione esistenti mediante interventi di ampliamenti una tantum per 240 mc.
- Opere pubbliche da eseguirsi da parte dell'A.C. ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria

anche realizzate da privati;

3. Limitatamente all'ambito del complesso unitario di Villa Saletta, ricompreso nell'UTA, valgono le indicazioni formulate dalla Variante tematica al PRG 1° ambito del territorio aperto, art. 40, comma 2, punto f 1.1, LRT n. 5/95, approvata con Del. C.C. n. 60 del 10.11.1998 che ricomprende le indicazioni del PdR. ai sensi della LR n. 59/80 con contestuale variante al Prg, approvata con DGRT n. 3554 del 23.5.1995. Per il patrimonio edilizio esistente (Borgo "Saletta" – Borgo Molino del Roglio – case sparse), fatta salva la disciplina prevista per i singoli ambiti, sono operative le prescrizioni e indicazioni delle schedature allegate al PdR, adeguate con la variante normativa al PRG ai sensi dell'art. 40, comma 2, lett. f) della LRT 5/95, "Variante alla vigente disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente della Tenuta di Villa Saletta", schede norma "Villa Riccardi – UMI 43", approvata con Del. C.C. n. 59 del 02.08.1999 e con la variante normativa al P.R.G. ai sensi dell'art. 40, comma 2°, lettera f) della L.R.T. n° 5/95 "Variante alla vigente disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente della Tenuta di Villa Saletta", schede norma "da UMI n° 44 a UMI n° 53" approvata con delibera C.C. n. 32 del 06.04.2001. Sono fatte salve le prescrizioni contenute nella variante normativa al PRG ai sensi dell'art. 40, comma 2, lett. f) della LRT 5/95, "Variante alla vigente disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente della Tenuta di Villa Saletta", schede norma "Borgo Molino del Roglio/Tabaccaia", approvato con Del. C.C. n. 60 del 09.09.2004.

4. Per il sistema del Borgo del Roglio e Tabaccaia di Villa Saletta, è da prevedere un progetto integrato per valorizzare le diverse possibili funzioni. Sono previsti interventi di recupero e riqualificazione per attività residenziali, ricettive, di rappresentanza, di ristoro e del tempo libero. E' ammessa la realizzazione di piccoli servizi per il centro sportivo di nuova realizzazione. Negli interventi devono essere indicati gli spazi ad utilizzazione pubblica. Il progetto è da sottoporre a verifica degli effetti ambientali a scala territoriale adeguata relativa all'area valliva. Il recupero è finalizzato a valorizzare le antiche forme dell'architettura rurale. Per le strutture agricole è ammesso l'ampliamento della cantina e la realizzazione di un edificio adibito a frantoio e degli spazi accessori e di servizio, previo la presentazione di un PMAA relativo all'azienda agricola.

5. Per ogni intervento deve essere prodotta la verifica degli effetti ambientali relativi all'ambito del fondovalle.

7.4.2 ESTRATTO SCHEDATURE ALLEGATE AL PDR, ADEGUATE CON LA VARIANTE NORMATIVA AL PRG AI SENSI DELL'ART. 40, COMMA 2, LETT. F) DELLA LRT 5/95, "VARIANTE ALLA VIGENTE DISCIPLINA DEL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DELLA TENUTA DI VILLA SALETTA" DI CUI ALL'ART. 44 DELLE NORME.

SCHEDA N. 15, 16, 17, 18 (VIGENTI)



VILLA SALETTA
Comune di Palaia (PI)

Scheda N.

15

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

Località:

Foglio catastale: 63

Via: strada comunale da Palaia a Roglio

Particella: 21

Denominazione: La Cantina

Data di rilevamento: settembre 1989

Vincoli: L.R. 296/88

Descrizione:

Fabbricato a due piani, terra e primo, in muratura ordinaria, con manto di copertura in tegoli toscani, con pavimenti in cotto e infissi in legno - quelli al p.t. protetti da graticole in ferro.

Dotato di servizi igienici e di impianti idrico ed elettrico. In buone condizioni di manutenzione e conservazione e prospiciente la strada comunale da Palaia a Roglio.

Il piano terreno e parte del piano primo sono adibiti a cantina per vinificazione e deposito e la residua porzione del piano primo ad alloggio per civile abitazione.

Superficie, su due piani, ad uso produttivo commerciale: mq. 270

Superficie ad uso abitativo: $\frac{\text{mq. } 40}{\text{mq. } 40}$

per un totale di mq. 310 c.a.

Destinazione d'uso prevista:

Attrezzature per attività commerciali

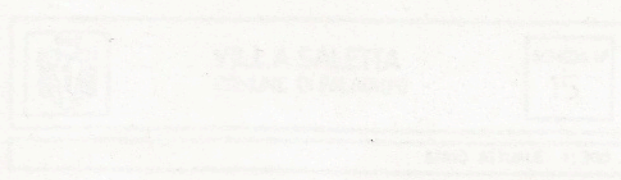
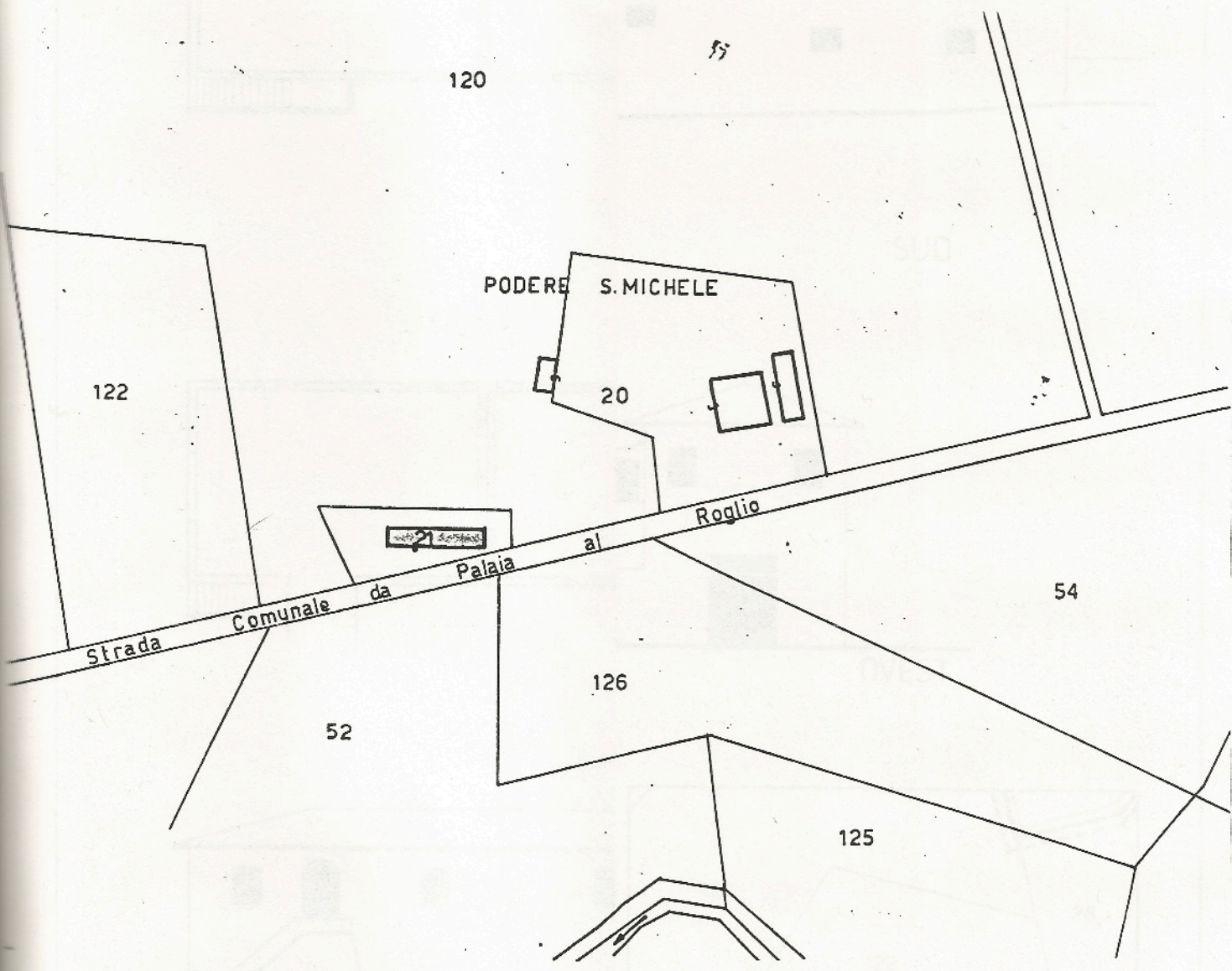
Modalità d'intervento:

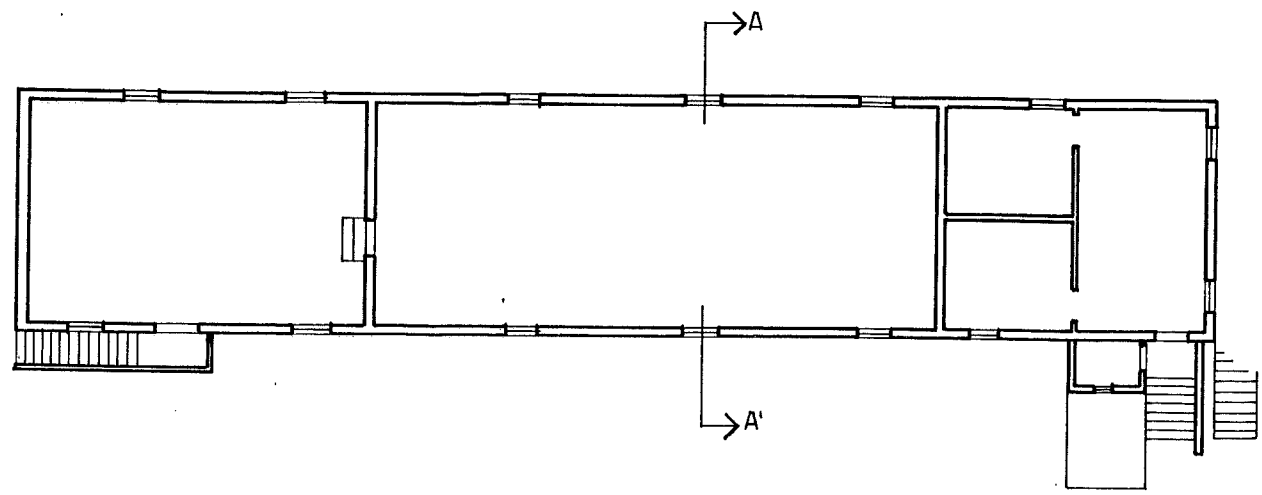
Le modalità di intervento e le altre indicazioni e precisazioni relative alla U.M.I. in oggetto, sono contenute nel Titolo II, Cap. III, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.

Note:

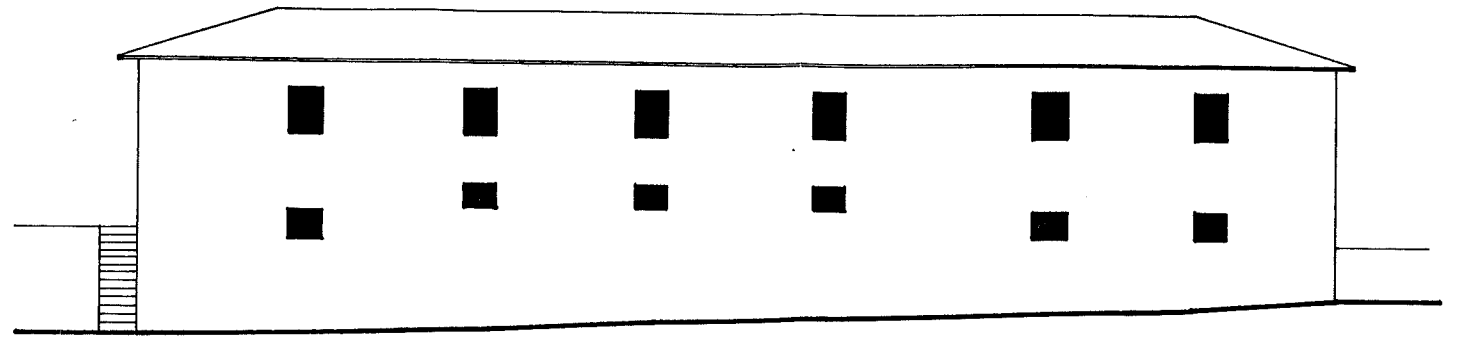
VILLA SALETTA
Comune di Palaia (PI)

Scheda N. 15

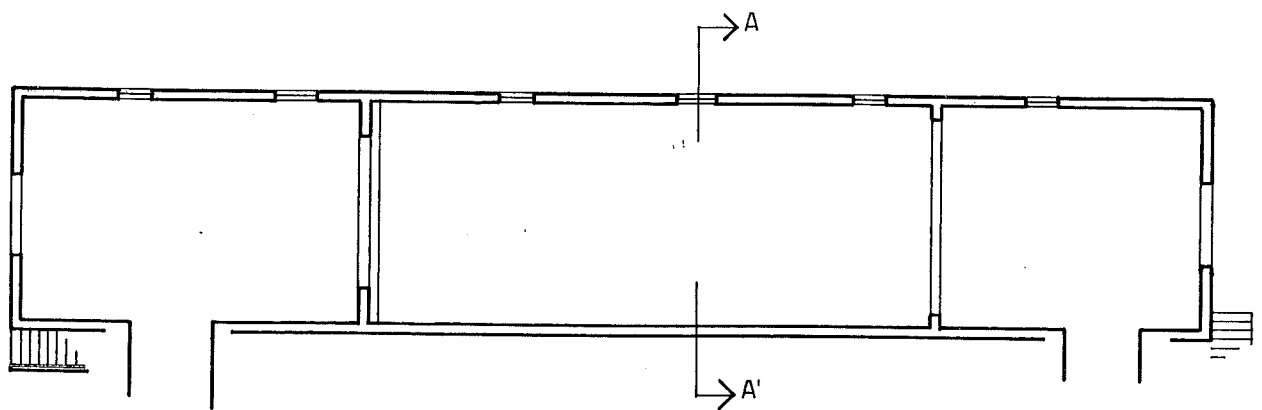




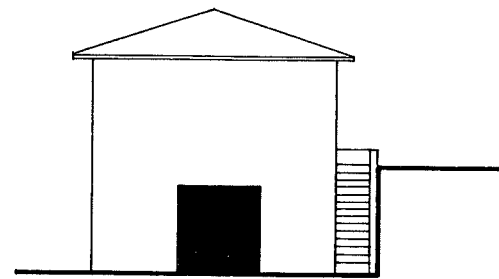
P.1



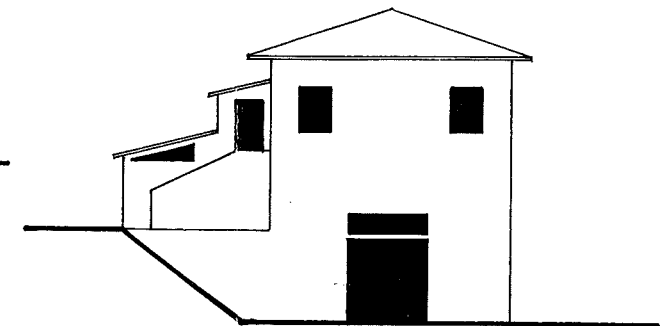
SUD



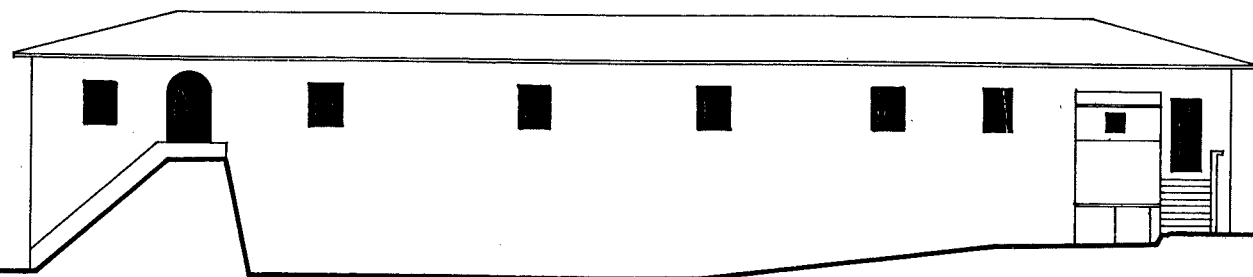
P.T.



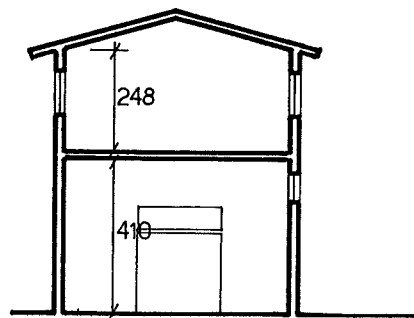
EST



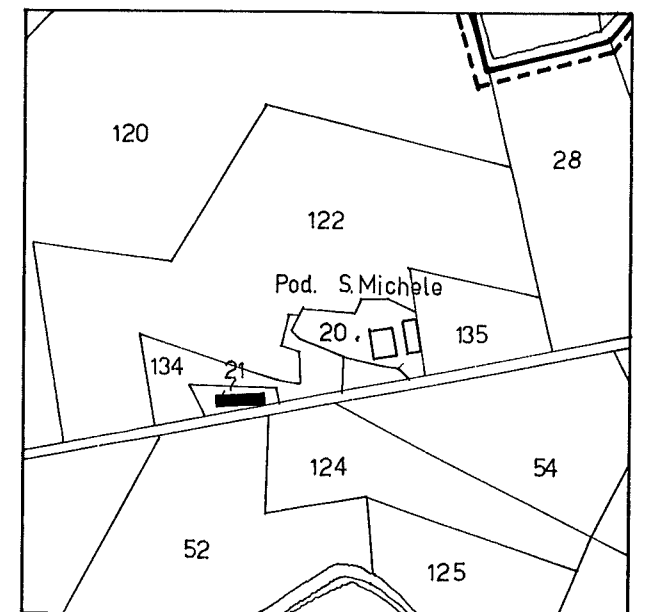
OVEST



NORD



AA'



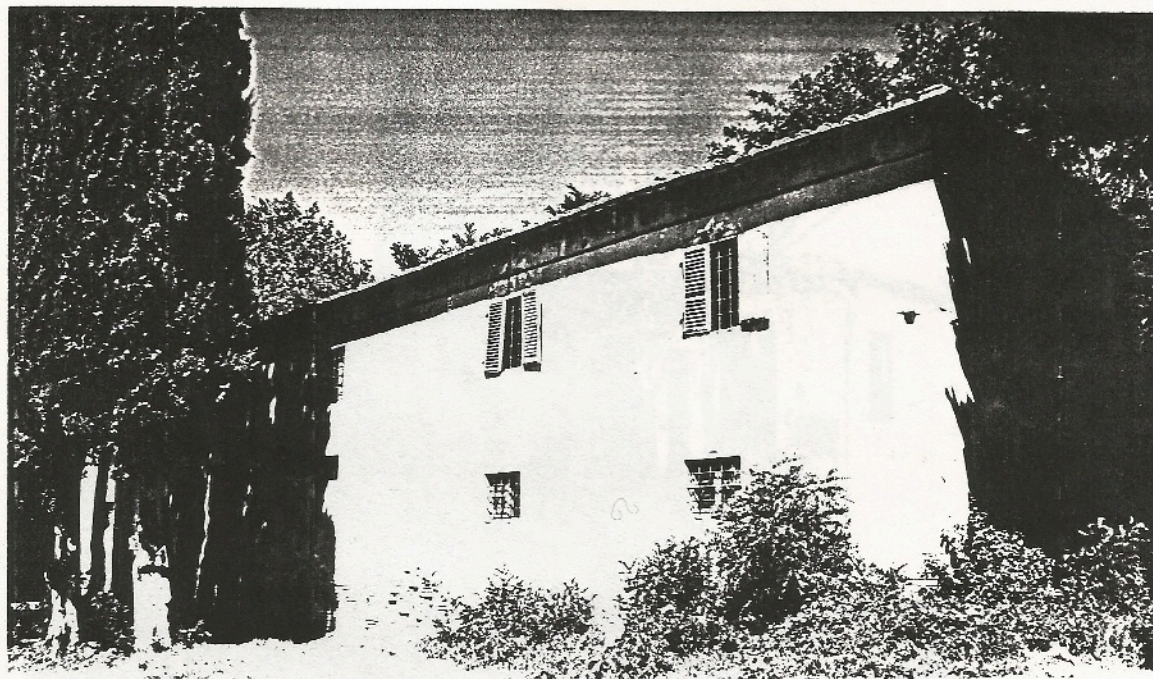
VILLA SALETTA
COMUNE DI PALAIA (PI)

SCHEDA N°
15

STATO ATTUALE 1:200

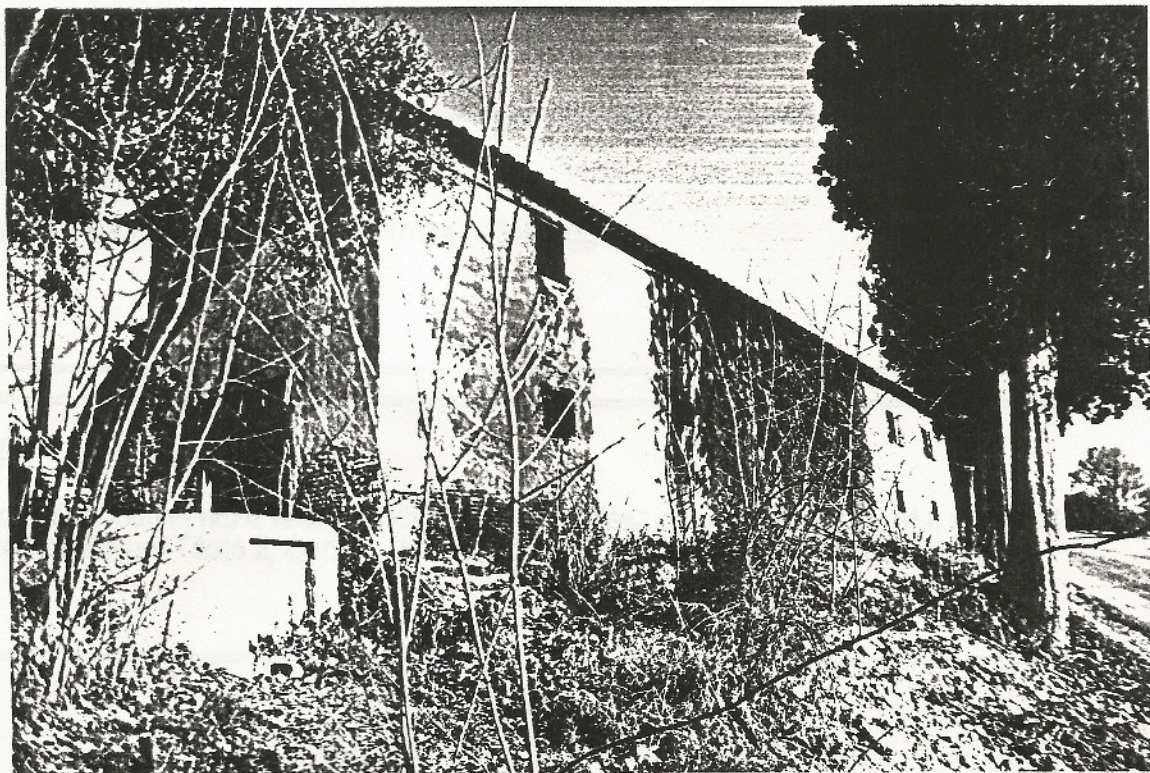
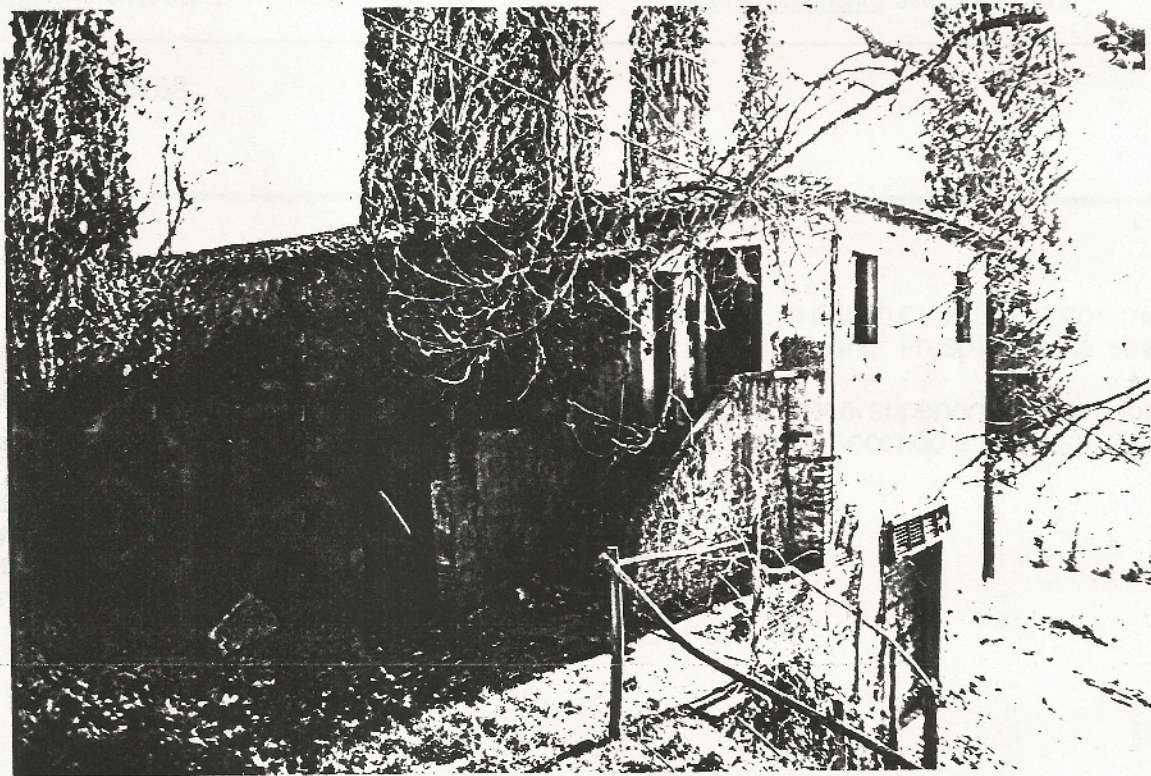
VILLA SALETTA
Comune di Palaia (PI)

Scheda N. 15



VILLA SALETTA
Comune di Palaia (PI)

Scheda N. 15





VILLA SALETTA

Comune di Palaia (PI)

Scheda N.

16

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

Località: S. Michele

Foglio catastale: 63

Via: strada comunale da Palaia a Roglio

Particella: 20

Denominazione: civile abitazione, stalla, magazzino

Data di rilevamento: settembre 1989

Vincoli: L.R. 296/88

Descrizione:

Fabbricato elevato in parte a due e in parte a tre piani fuori terra. In muratura ordinaria con manto di copertura in tegoli toscani. Con pavimenti in cotto e infissi in legno. Prospiciente la strada comunale da Palaia a Roglio.

Il piano terreno comprende vani ad uso di stalla e di magazzino; i piani superiori comprendono due alloggi per abitazione, uno dei quali articolato sul piano primo e secondo e l'altro sul solo p. primo.

Dotato di servizi igienici e di impianti idrico e elettrico.

Superficie p.t. occupata da stalla e magazzino: mq. 295

Superficie appartamenti, su due piani: mq. 190

Superficie appartamento su un piano: mq. 150

per un totale di mq. 635 c.a.

Destinazione d'uso prevista:

Residenza e servizi della residenza (max n. 5 alloggi)

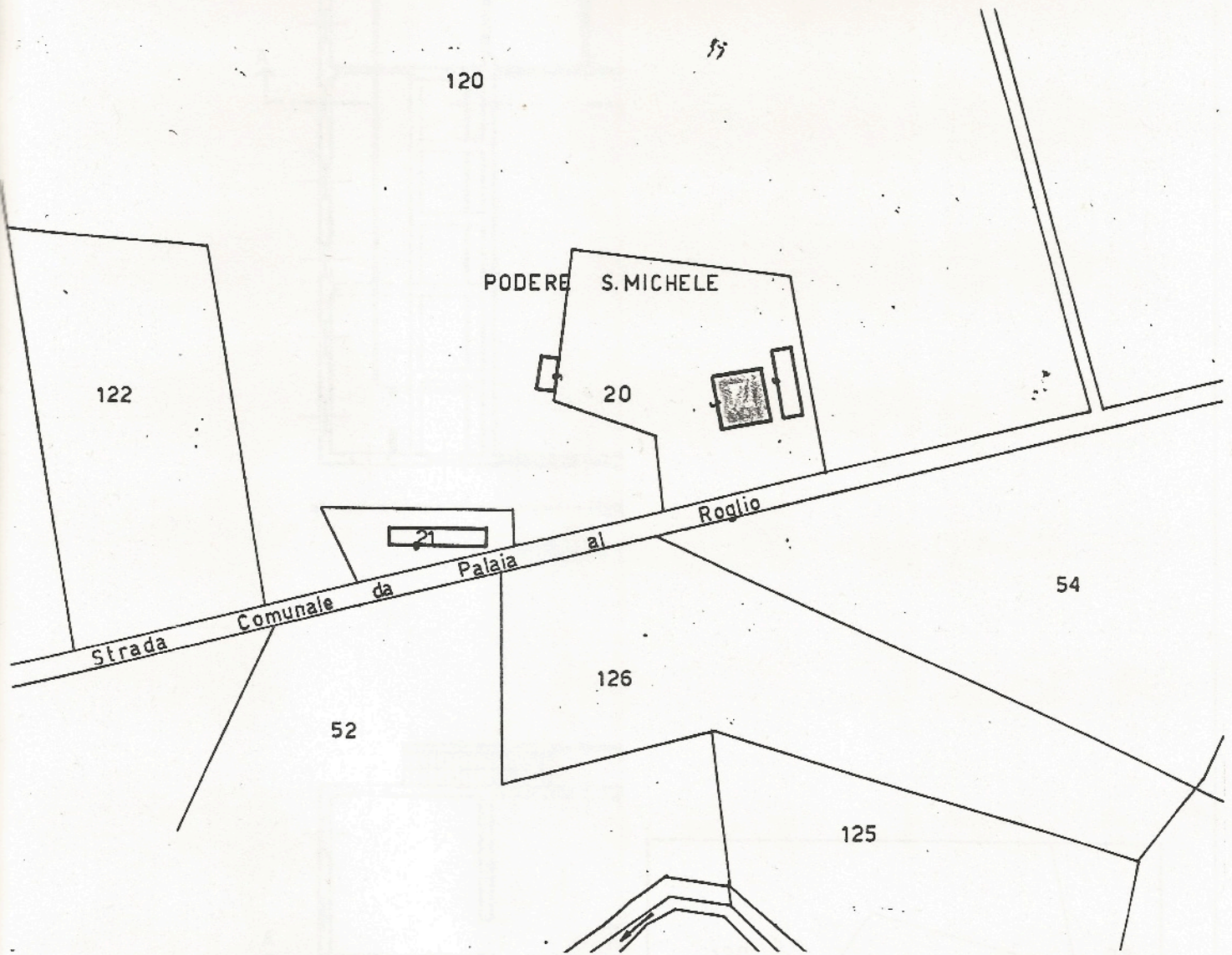
Modalità d'intervento:

Le modalità di intervento e le altre indicazioni e precisazioni relative alla U.M.I. in oggetto, sono contenute nel Titolo II, Cap. III, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.

Note:

VILLA SALETTA
Comune di Palaia (PI)

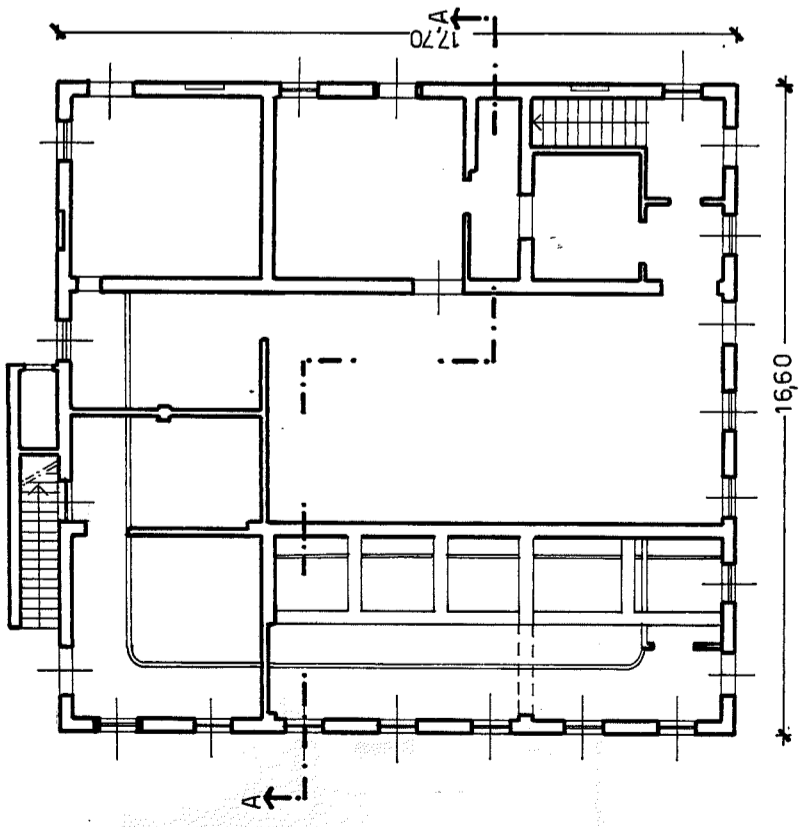
Scheda N. 16



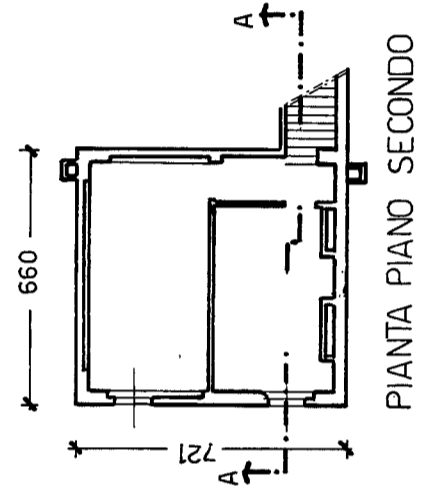
PIANTO

VILLA SALETTA
COMUNE DI PALAIA

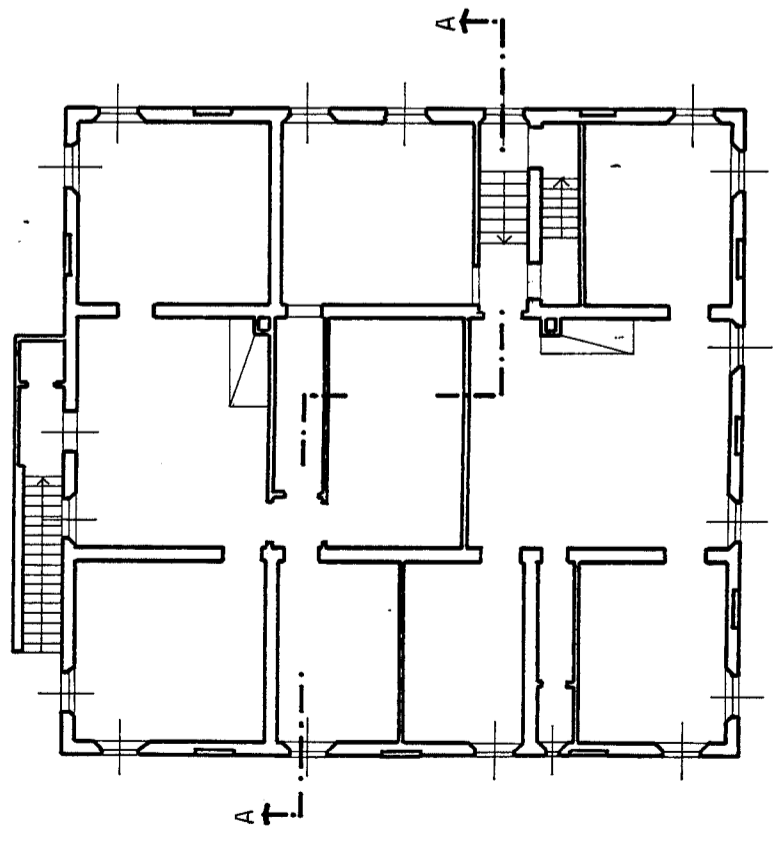
16



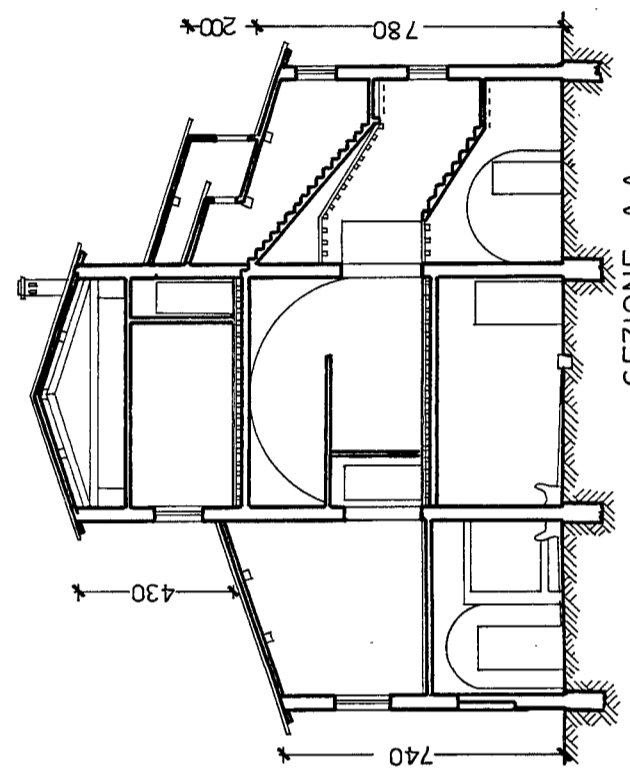
PIANTA PIANO TERRA



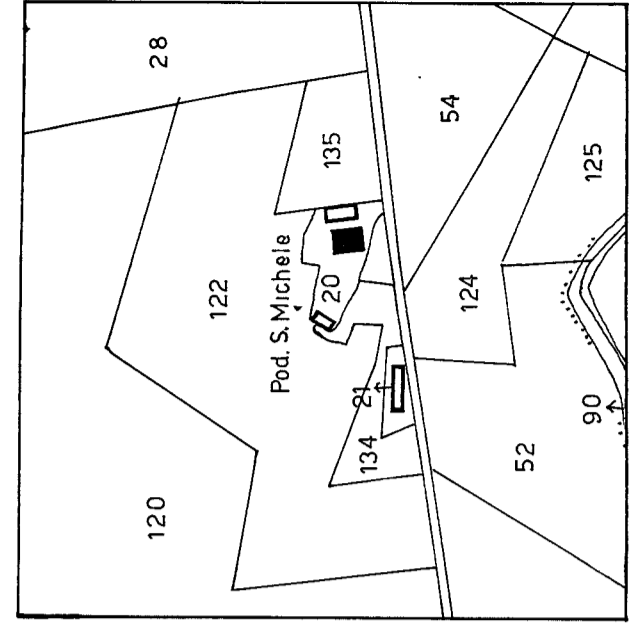
PIANTA PIANO SECONDO




PIANTA PIANO PRIMO



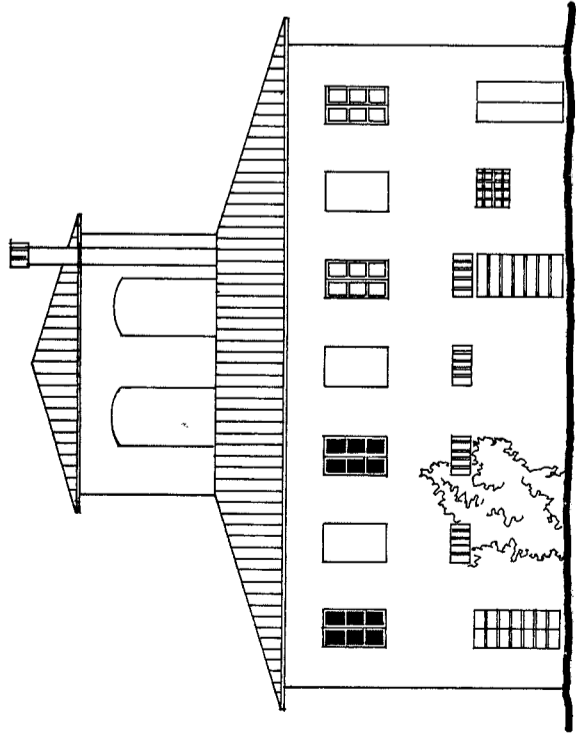
SEZIONE A-A



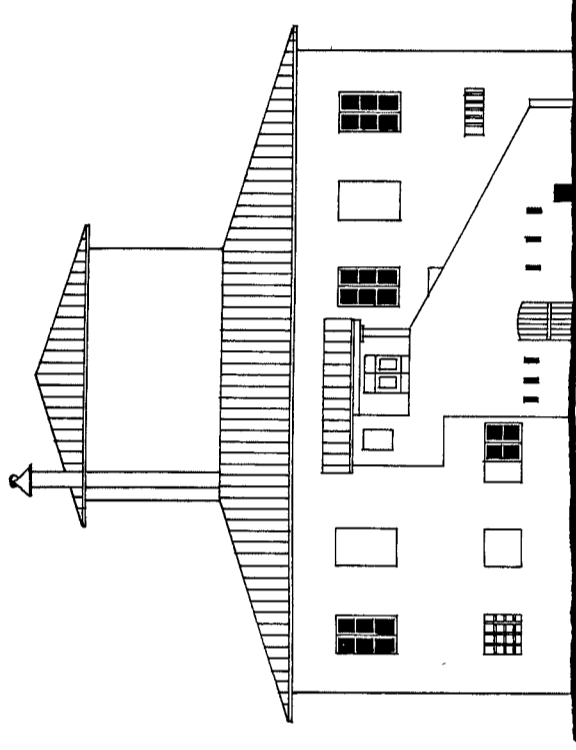

VILLA SALETTA
 COMUNE DI PALLAIA (PI)

SCHEDA N° **16**

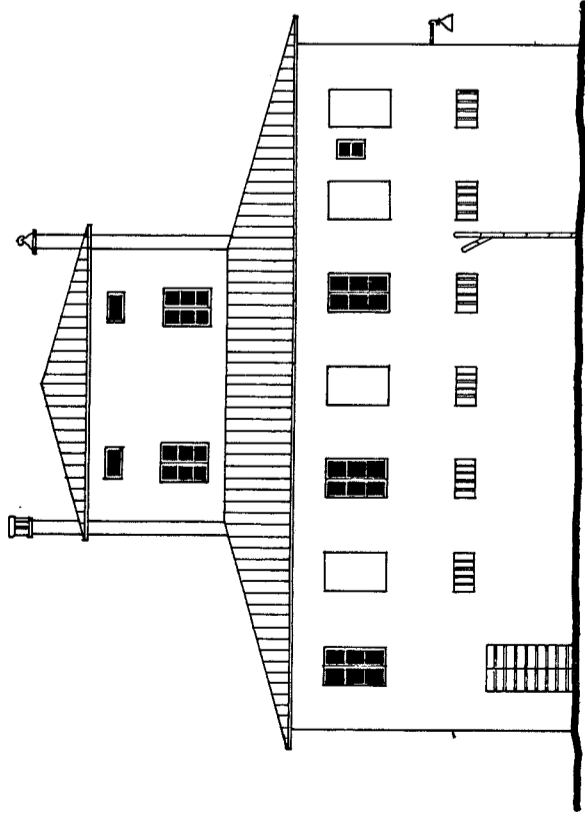
PODERE S. MICHELE STATO ATTUALE 1:200



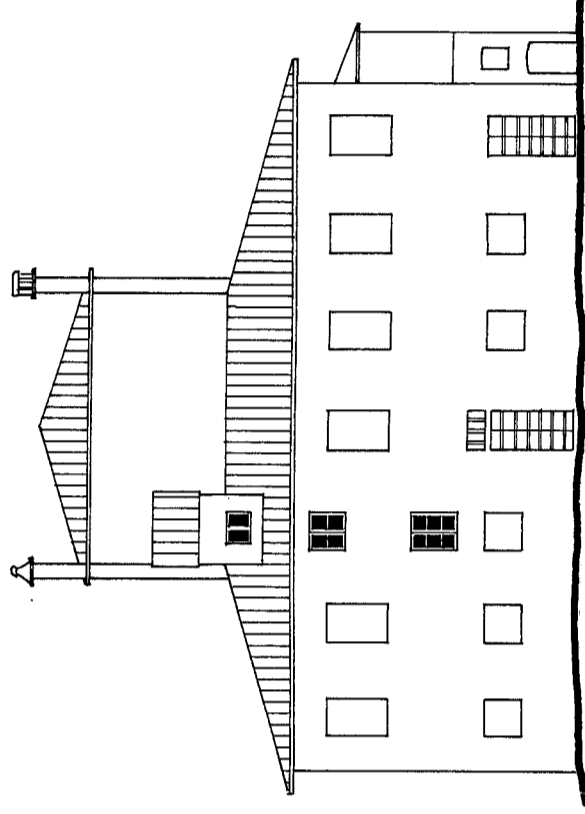
PROSPETTO EST



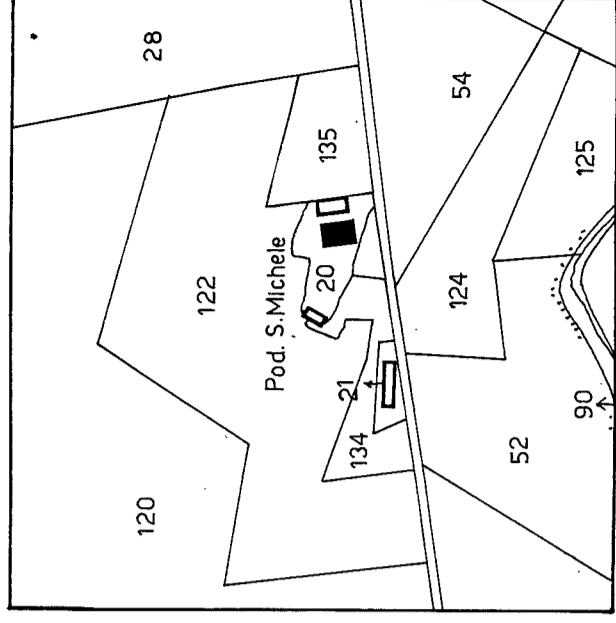
PROSPETTO OVEST



PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD



VILLA SALETTA
COMUNE DI PALAIA (PT)

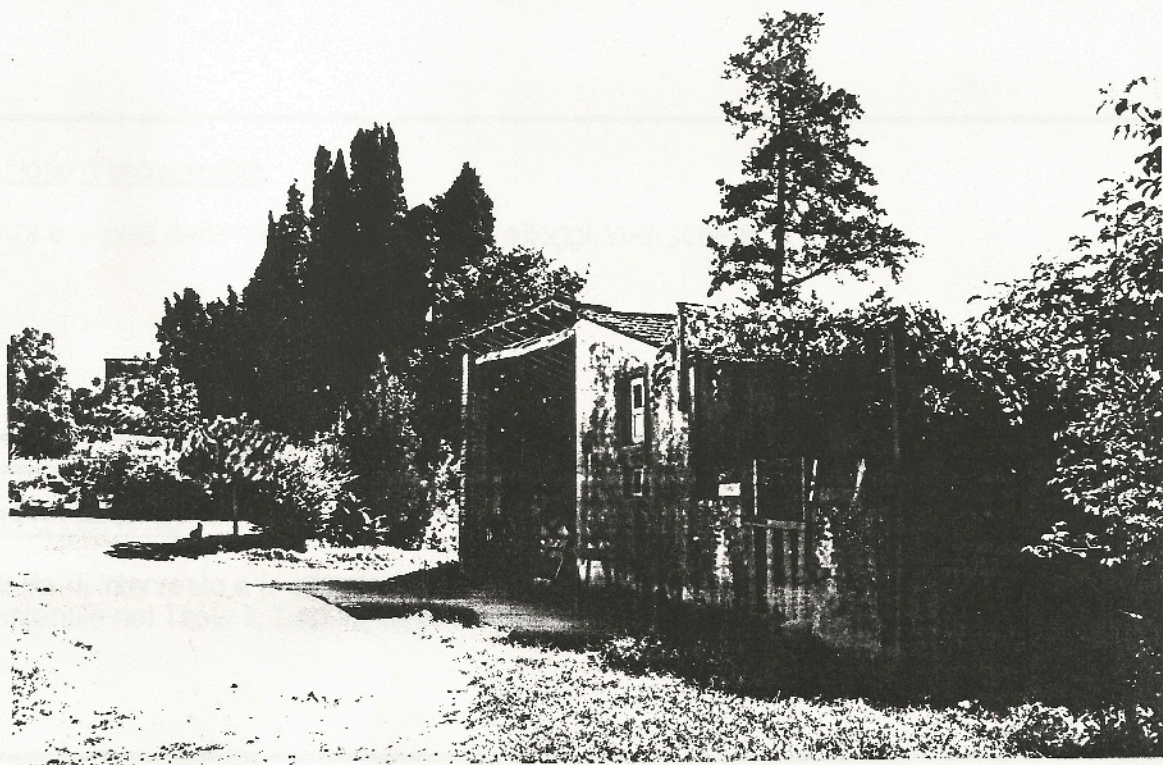
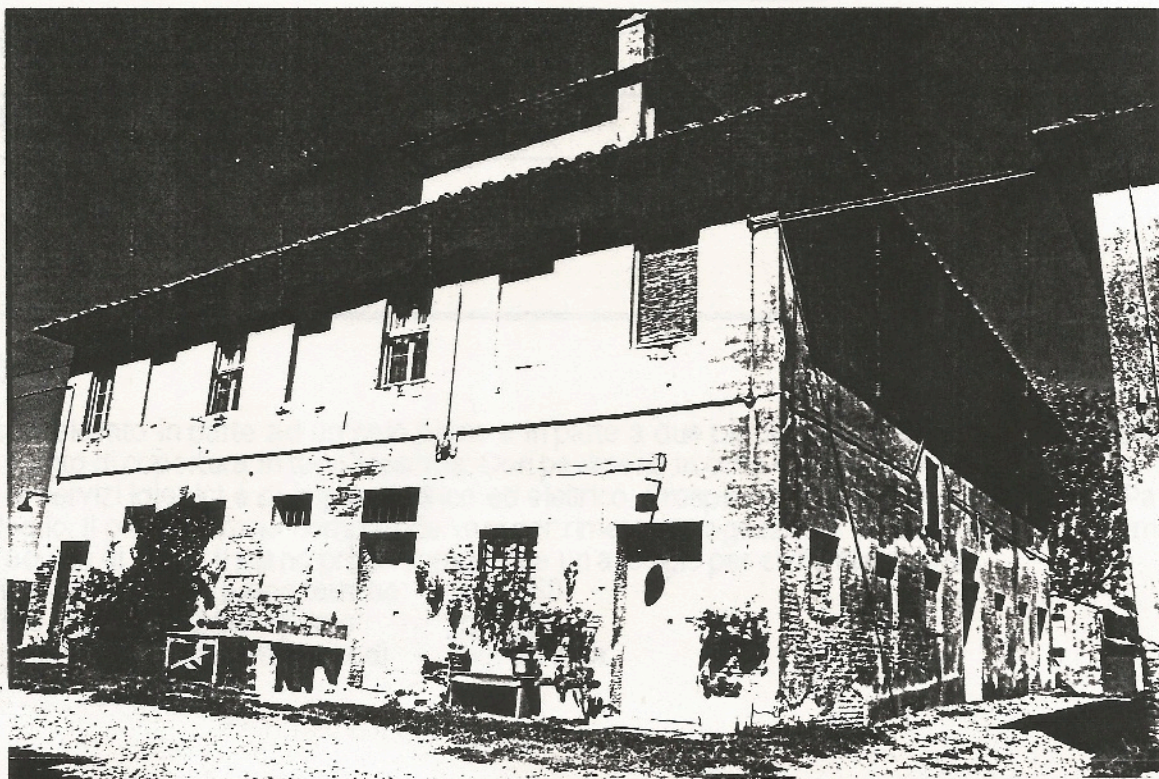
SCHEDA N°
16

PODERE S. MICHELE

STATO ATTUALE 1:200

VILLA SALETTA
Comune di Palaia (PI)

Scheda N. 16





VILLA SALETTA
Comune di Palaia (PI)

Scheda N.

17

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

Località: S. Michele

Foglio catastale: 63

Via: strada comunale da Palaia a Roglio

Particella: 20

Denominazione: civile abitazione, magazzini, rimessa, fono

Data di rilevamento: settembre 1989

Vincoli: L.R. 296/88

Descrizione:

Fabbricato elevato in parte ad un solo piano e in parte a due piani fuori terra. In muratura ordinaria con manto di copertura in tegoli toscani. Con pavimenti in cotto e infissi in legno.

Dotato di servizi igienici e di impianti idrico ed elettrico. Prospiciente la strada comunale da Palaia a Roglio. Il piano terreno comprende vani per rimessa, magazzini e un poco discosto manufatto ad uso di forno; il piano primo comprende un alloggio per civile abitazione.

Superficie complessiva piano terreno: mq. 150

Superficie abitazione piano primo: mq. 160

per un totale di mq. 310 c.a.

Destinazione d'uso prevista:

Residenza e servizi della residenza (max n. 5 alloggi, vedi scheda n. 16)

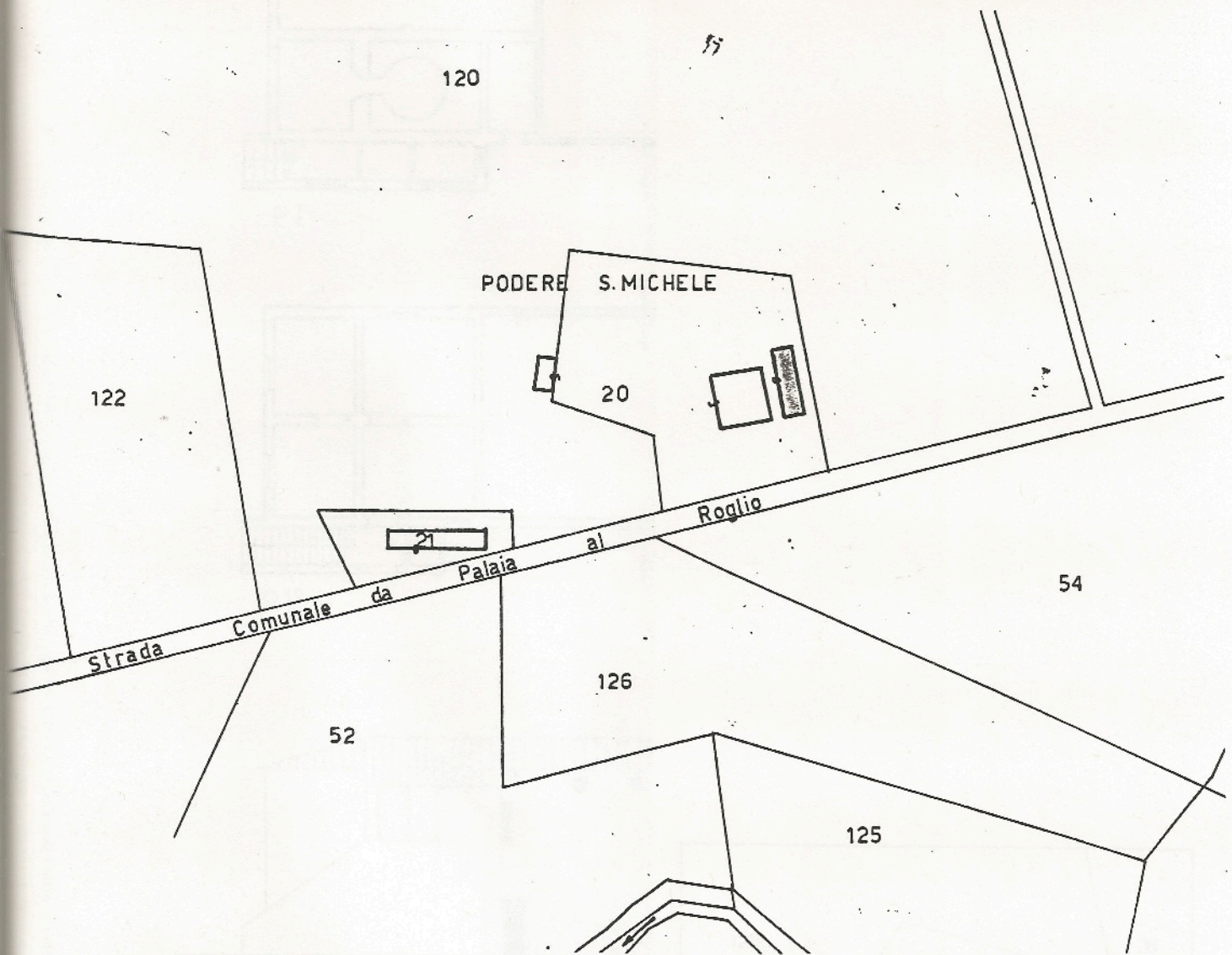
Modalità d'intervento:

Le modalità di intervento e le altre indicazioni e precisazioni relative alla U.M.I. in oggetto, sono contenute nel Titolo II, Cap. III, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.

Note:

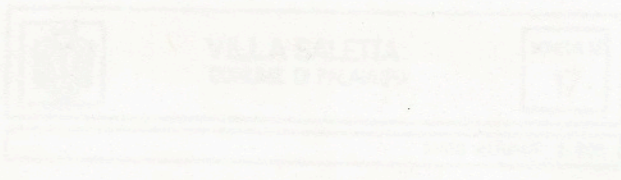
VILLA SALETTA
Comune di Palaia (PI)

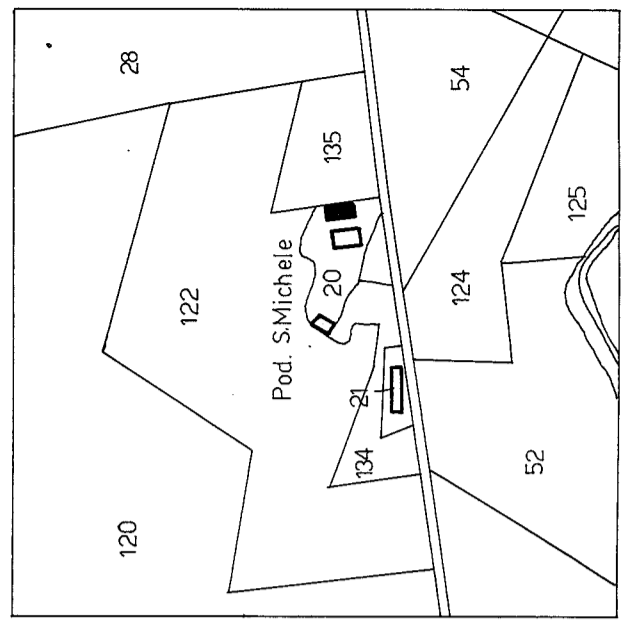
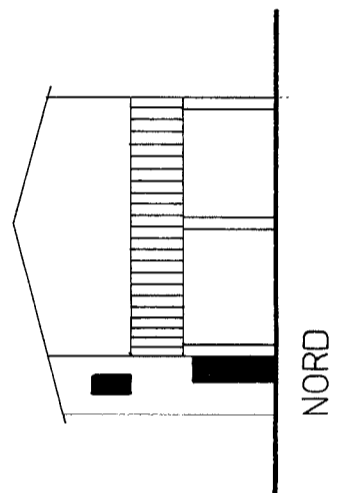
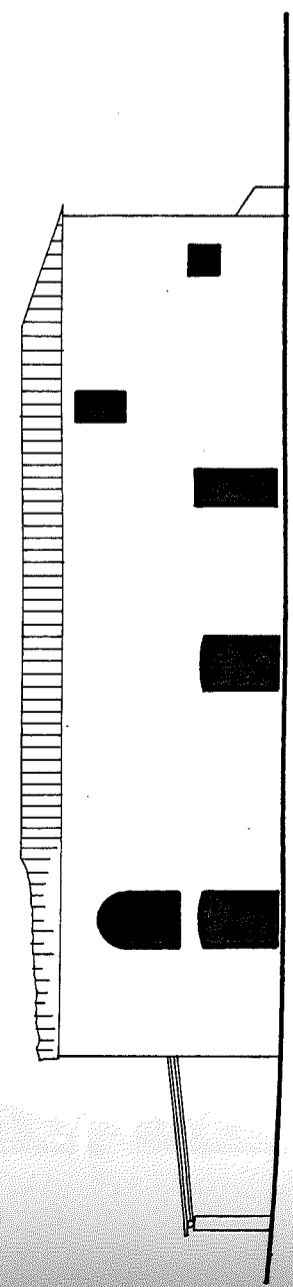
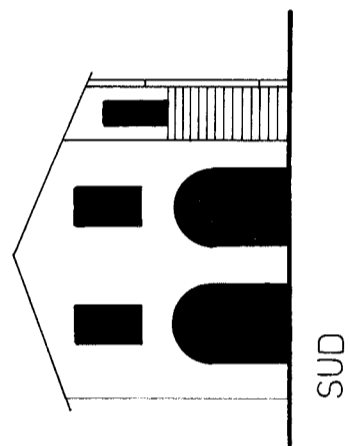
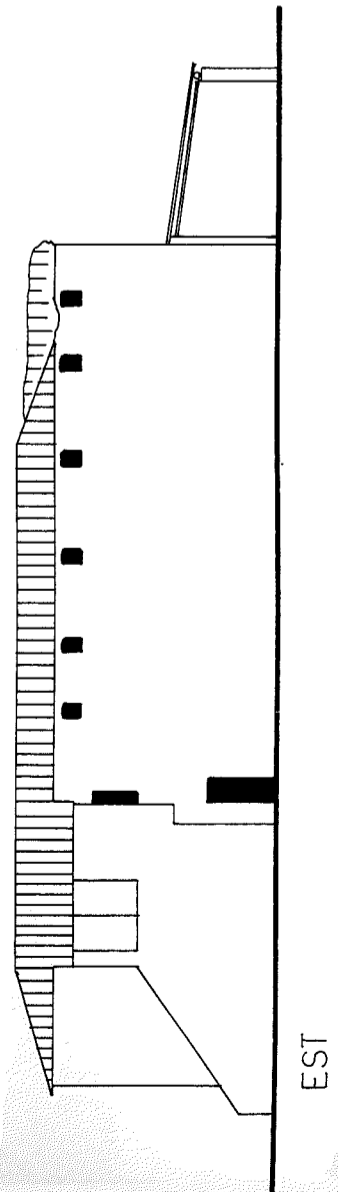
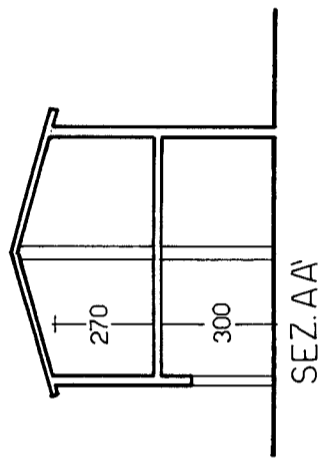
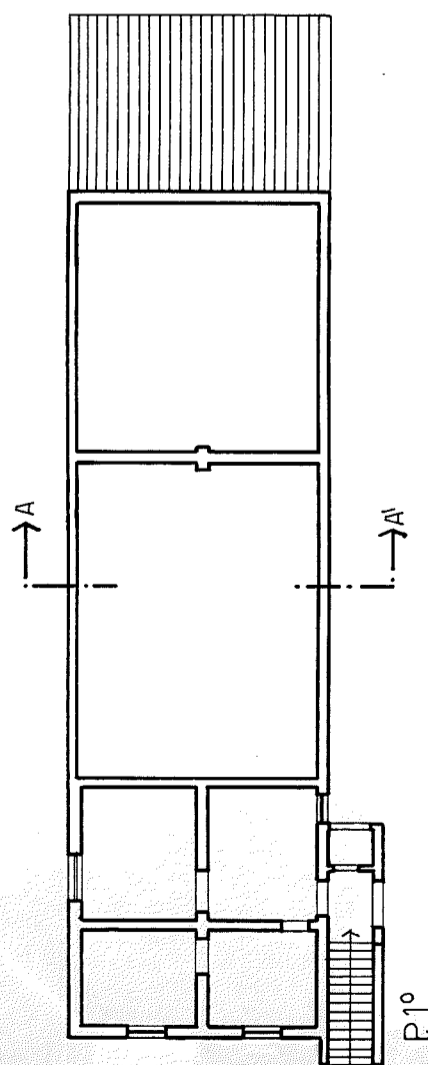
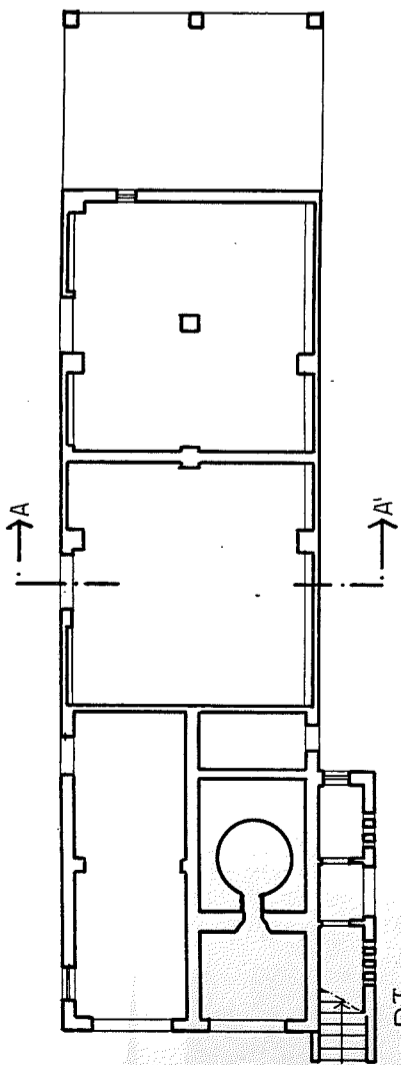
Scheda N. 17




EST

OVEST





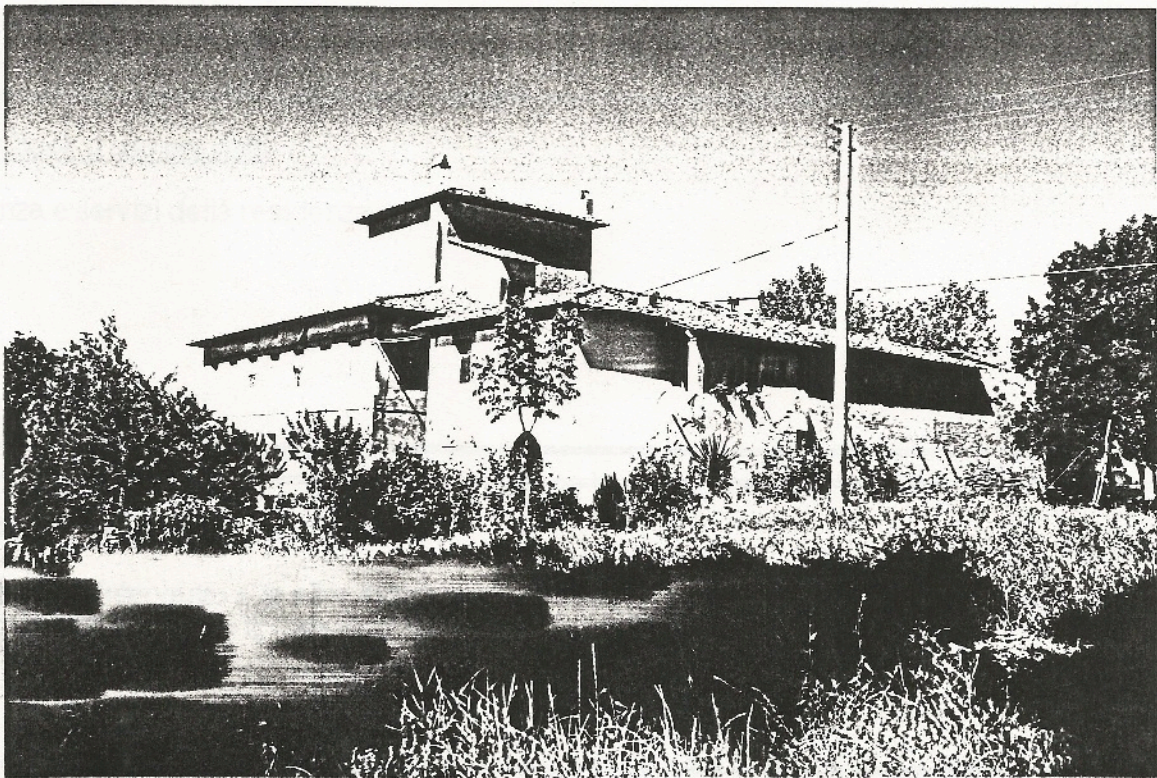

VILLA SALETTA
 COMUNE DI PALAIA (PI)

SCHEDE N° **17**

STATO ATTUALE 1:200

VILLA SALETTA
Comune di Palaia (PI)

Scheda N. 17





VILLA SALETTA
Comune di Palaia (PI)

Scheda N.

18

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

Località: S. Michele

Foglio catastale: 63

Via: strada comunale da Palaia a Roglio

Particella: 20

Denominazione: Stalla, fienile

Data di rilevamento: settembre 1989

Vincoli: L.R. 296/88

Descrizione:

Fabbricato elevato a un solo piano fuori terra, già ad uso di stalla e fienile.
In muratura ordinaria con manto di copertura in tegoli toscani; privo di finestre e di impianti e in stato di abbandono.

Superficie occupata: mq. 65 c.a.

Destinazione d'uso prevista:

Residenza e servizi della residenza

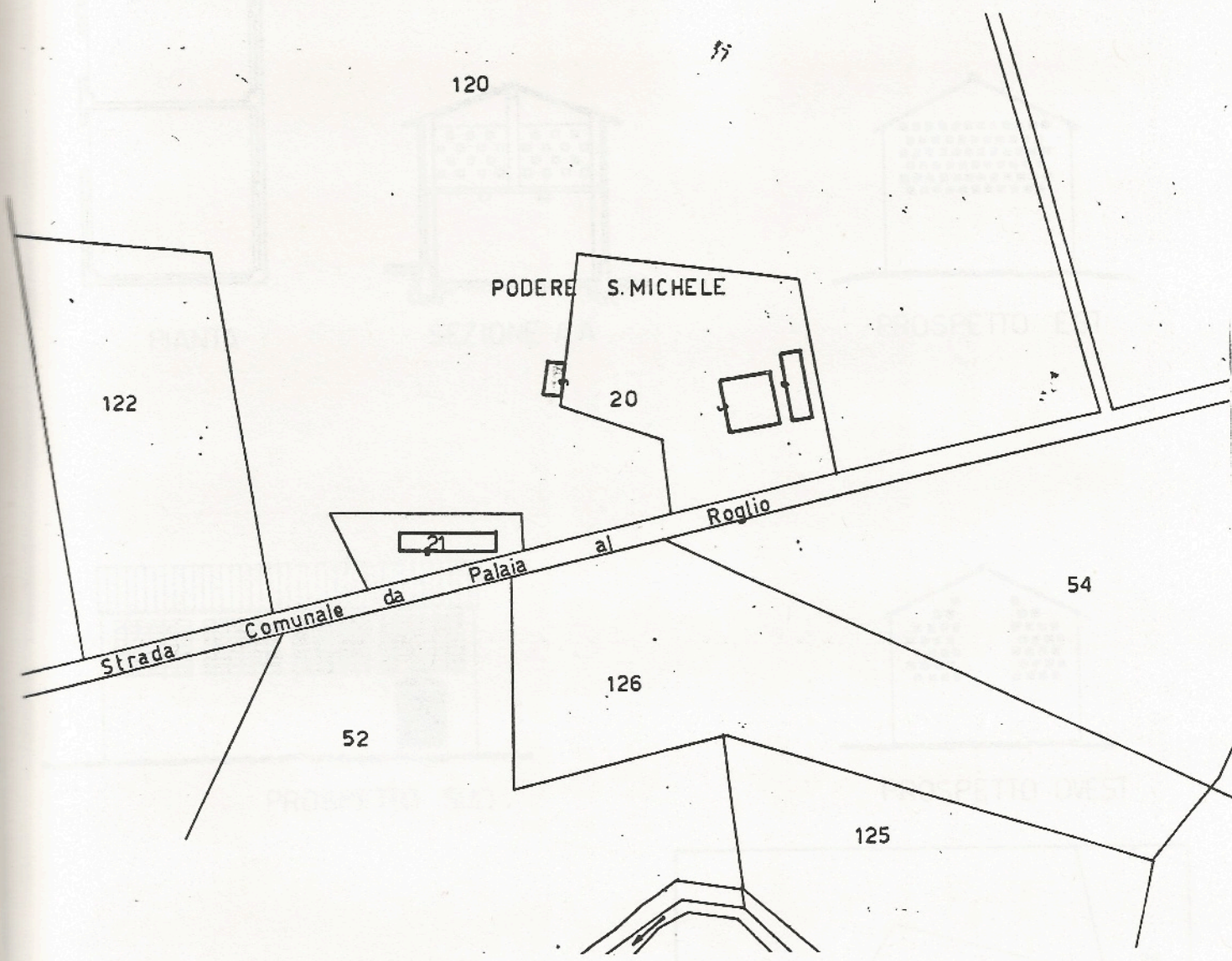
Modalità d'intervento:

Le modalità di intervento e le altre indicazioni e precisazioni relative alla U.M.I. in oggetto, sono contenute nel Titolo II, Cap. III, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.

Note:

VILLA SALETTA
Comune di Palaia (PI)

Scheda N. 18

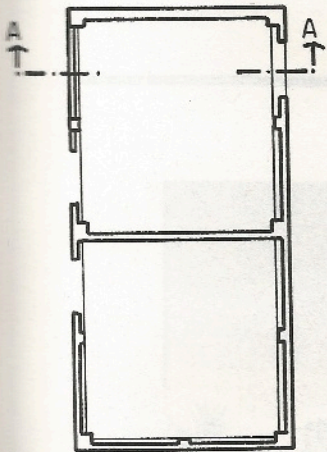


PROSPETTO N. 18

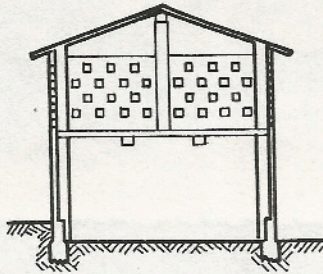
VILLA SALETTA
Comune di Palaia (PI)

VILLA SALETTA
Comune di Palaja (PT)

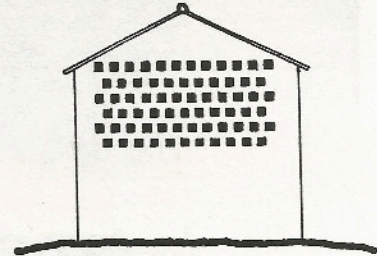
Scale 1:200



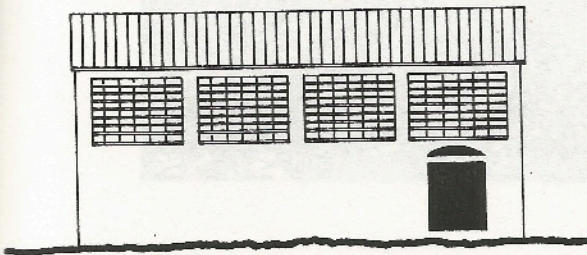
PIANTA



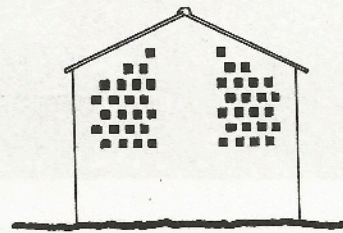
SEZIONE A A



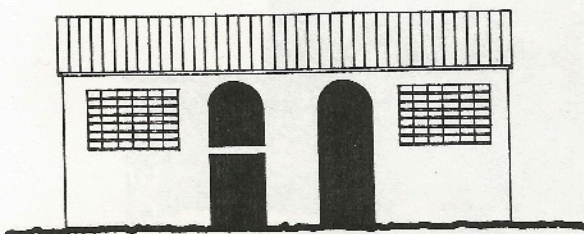
PROSPETTO EST



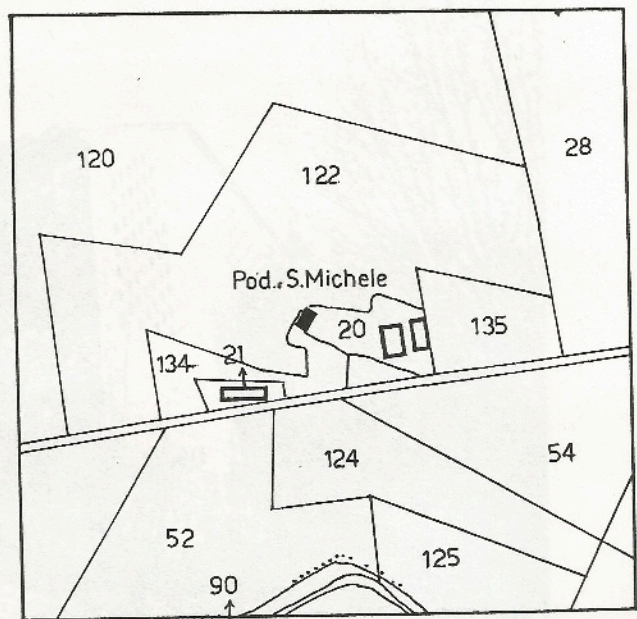
PROSPETTO SUD



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO NORD



	<p>VILLA SALETTA COMUNE DI PALAJA (PT)</p>	<p>SCHEDA N° 18</p>
<p>PODERE S. MICHELE</p>		<p>STATO ATTUALE 1:200</p>

VILLA SALETTA
Comune di Palaia (PI)

Scheda N. 18

