

***RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA alla "scheda norma n°29 - UTOE 3.A.1"***

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**  
**(da allegare alla richiesta)**

I coniugi Bianchi-Salvi sono proprietari di un terreno ubicato in località Le Costie - Capoluogo, della superficie di mq. 1540, distinto al C.F. e al C.T. al foglio 6 particelle n° 212, 211, 368, 392, 393.

Le possibilità edificatorie di tale terreno sono stabilite dalla scheda norma n°29 UTOE 3.A.1 Casale Capoluogo, che prevede la "SOSTITUZIONE EDILIZIA" dei fabbricati degradati che insistono legittimamente sul terreno e la nuova costruzione di:

- 1) un fabbricato residenziale monofamiliare, della volumetria prefissata massima di mc 400;
- 2) la strada di accesso al lotto dalla sottostante via Vittorio Veneto, con innesto in adiacenza alla scuola materna;
- 3) realizzazione di parcheggio ad uso pubblico dell'edificio scolastico per almeno 5 posti auto;

Ad oggi, l'intervento sopra descritto è attuabile solo a seguito dell'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato, nella forma di Piano di Recupero, procedura eccessiva rispetto agli interessi sia pubblici, che privati sottesi all'intervento, che ben possono essere soddisfatti con strumenti più agili, trattandosi semplicemente di ricostruire ed ampliare un solo fabbricato monofamiliare.

Da tale considerazione nasce la richiesta, che la presente relazione accompagna, affinché l'Amm.ne Com.le valuti l'ipotesi di variare il punto 2. della scheda norma 29 in oggetto: "Strumento di attuazione", sostituendo le parole "Piano di Recupero", con le parole "Permesso di costruire convenzionato".

In allegato alla presente relazione viene consegnata copia della scheda norma in oggetto nella sua versione attuale e nella versione variata.

La Variante Urbanistica in oggetto è giuridicamente fattibile in quanto:

1. si verte nell'ipotesi prevista dal combinato disposto degli artt. 30, comma 2 e 232, comma 2 della L.R. 65/2014, trattandosi di Variante semplificata che ha per oggetto interventi interni al perimetro del territorio urbanizzato ed avendo il Comune di Casale Marittimo, avviato le procedure per l'adozione del nuovo P.O. come da Delib. CC n° 22 del 30/07/2015;
2. l'intervento ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, è esterno al perimetro del "centro storico" ed in questo senso è, quindi, conforme alle previsioni del PIT, con valore di piano paesistico regionale;
3. non necessita di ulteriore Valutazione Ambientale Strategica, oltre a quella elaborata in occasione della approvazione della scheda norma in oggetto, in quanto la proposta di "variante" non incide sull'assetto urbanistico-edilizio, che resta invariato rispetto alla scheda norma vigente, ma modifica unicamente la procedura ivi prevista per ottenere il relativo titolo edilizio.

Nell'occasione viene chiarito che, al fine di ridurre "*l'impatto sulla cortina edificata del tessuto storico*", esiste la possibilità-opportunità di mantenere l'allineamento preesistente, pur se questo risulta essere inferiore alla distanza minima prevista per la zona dai confini di proprietà.

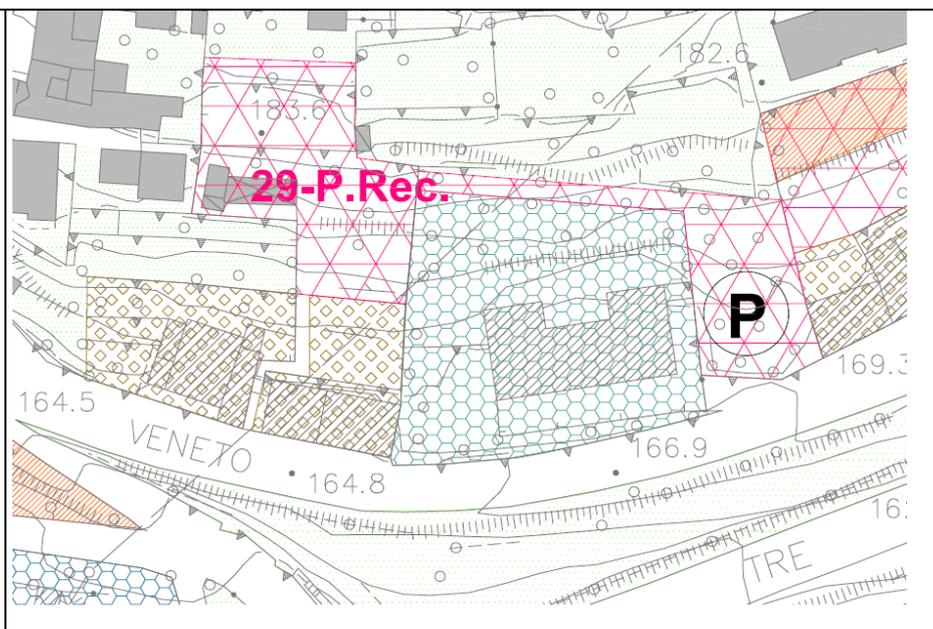
Casale Marittimo li 01/09/2015



**SCHEDA NORMA NEL SUA VERSIONE ATTUALE**

U.T.O.E. 3.A.1 Casale Capoluogo	<p><b>SCHEDA NORMA</b></p> <p style="text-align: right;"><b>Residenziale – Zona A2</b></p> <p><b>Le Costie</b></p>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Residenziale ( Zona omogenea A2 )
<b>2. Strumento di attuazione</b>	<b>Piano di Recupero</b>
<b>3. Parametri urbanistici</b>	St Superficie dell'area = mq 1.540
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenza, Attività urbane
<b>5. Interventi ammessi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sostituzione edilizia dei volumi esistenti con possibilità di ampliamento fino ad un massimo complessivo di 400 mc per la realizzazione di una unità immobiliare.</li> <li>- Adeguamento del sistema di accessibilità all'area con possibilità di realizzazione di un nuovo tracciato che da via Veneto salga sul retro della scuola; nel tratto iniziale attestato su via Veneto realizzazione di posti auto ad uso pubblico dell'edificio scolastico. Per tali opere è prescritta, la cessione o il convenzionamento con l'Amministrazione comunale per definirne termini e modalità nell'uso pubblico.</li> <li>- Qualora non venga attuato il Piano di Recupero per l'edificio esistente valgono le prescrizioni di cui alla specifica scheda del PEE</li> </ul>
<b>6. Carico urbanistico previsto</b>	Max n°. 1 alloggio corrispondenti a 2,5 abitanti insediabili
<b>7. Standard urbanistici</b>	<p>St Superficie dell'area = mq 1.540</p> <p>V.max. = 400 mc</p> <p>H. max = 6,50 ml</p> <p>Parcheggio pubblico ..... = minimo 5 posti auto</p>
<b>8. Condizioni alla trasformazione</b>	- Art. 20 delle N.TA
<b>9. Vincoli sovraordinati</b>	Vincolo idrogeologico Art. 32 delle NTA
<b>10. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico nel versante con assetto volumetrico tale <u>non costituire impatto nella percezione della cortina edificata del tessuto storico</u>; si dovranno utilizzare finiture e materiali tipici della zona.</p> <p>Non sono ammesse coperture piane, infissi in alluminio e avvolgibili.</p> <p>I garage possono essere eseguiti interrati o seminterrati o anche in corpo separato, in deroga al vol max. ammesso, purchè adeguatamente schermati attraverso arredi verdi o sistemazioni del terreno circostante e non visibili paesaggisticamente..</p> <p>Le opere di contenimento dovranno essere realizzate con murature in pietra a secco nel rispetto dei gradoni o terrazzamenti di pregio presenti.</p> <p>Per i prospetti a valle si prescrive un adeguato utilizzo dei materiali su cui usare particolare cura, su di essi è prescritto l'uso della pietra a faccia vista (del tipo usato in zona). Il progetto dovrà tenere in considerazione principalmente l'emergenza paesaggistica rappresentata dal centro storico di Casale M.mo. Dovrà quindi essere presentato uno specifico studio di inserimento dell'opera nel contesto territoriale.</p> <p><b>Suolo:</b> La costruzione dovrà seguire l'andamento planimetrico del terreno e dovranno essere ridotte al massimo le operazioni di sbancamento</p>

## 1. Estratto cartografico del R.U.



## SCHEMA NORMA NELLA SUA VERSIONE VARIATA

U.T.O.E. 3.A.1 Casale Capoluogo	SCHEMA NORMA Le Costie	Residenziale – Zona A2
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Residenziale (Zona omogenea A2)	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	<b>PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO</b>	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	St Superficie dell'area = mq 1.540	
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenza, Attività urbane	
<b>5. Interventi ammessi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sostituzione edilizia dei volumi esistenti con possibilità di ampliamento fino ad un massimo complessivo di 400 mc per la realizzazione di una unità immobiliare.</li> <li>- Adeguamento del sistema di accessibilità all'area con possibilità di realizzazione di un nuovo tracciato che da via Veneto salga sul retro della scuola; nel tratto iniziale attestato su via Veneto realizzazione di posti auto ad uso pubblico dell'edificio scolastico. Per tali opere è prescritta, la cessione o il convenzionamento con l'Amministrazione comunale per definirne termini e modalità nell'uso pubblico.</li> <li><del>Qualora non venga attuato il Piano di Recupero per l'edificio esistente valgono le prescrizioni di cui alla specifica scheda del PEE</del></li> </ul>	
<b>6. Carico urbanistico previsto</b>	Max n°. 1 alloggio corrispondenti a 2,5 abitanti insediabili	
<b>7. Standard urbanistici</b>	St Superficie dell'area = mq 1.540 V.max. = 400 mc H. max = 6,50 ml Parcheggio pubblico ..... = minimo 5 posti auto	
<b>8. Condizioni alla trasformazione</b>	- Art. 20 delle N.TA	
<b>9. Vincoli sovraordinati</b>	Vincolo idrogeologico Art. 32 delle NTA	

**10. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del progetto**

Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico nel versante con assetto volumetrico tale da non costituire impatto nella percezione della cortina edificata del tessuto storico **potendo, a tali fini, mantenere anche l'allineamento pregresso, pur se inferiore alla distanza minima dai confini di proprietà**; si dovranno utilizzare finiture e materiali tipici della zona.

Non sono ammesse coperture piane, infissi in alluminio e avvolgibili.

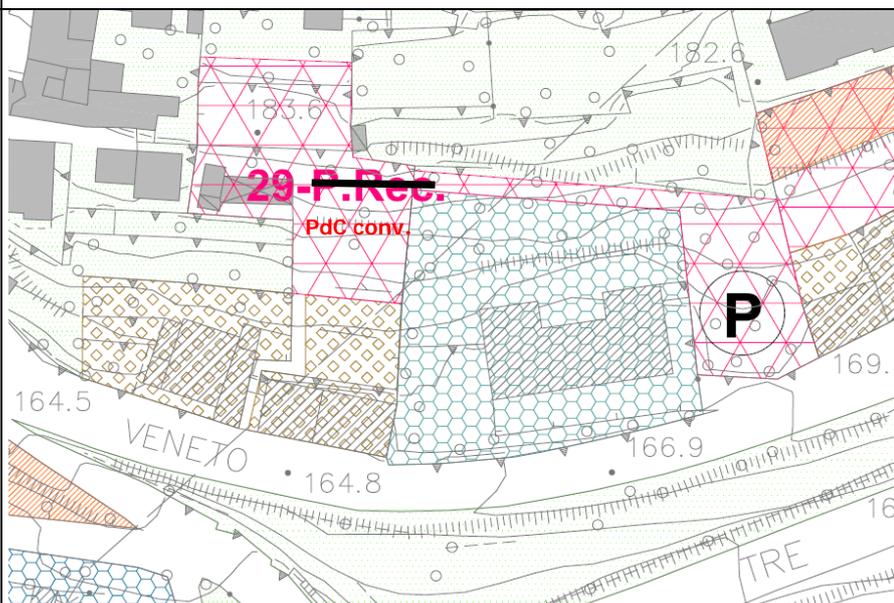
I garage, possono essere eseguiti interrati o seminterrati o anche in corpo separato, in deroga al vol max. ammesso, purchè adeguatamente schermati attraverso arredi verdi o sistemazioni del terreno circostante e non visibili paesaggicamente..

Le opere di contenimento dovranno essere realizzate con murature in pietra a secco nel rispetto dei gradoni o terrazzamenti di pregio presenti.

Per i prospetti a valle si prescrive un adeguato utilizzo dei materiali su cui usare particolare cura, su di essi è prescritto l'uso della pietra a faccia vista (del tipo usato in zona). Il progetto dovrà tenere in considerazione principalmente l'emergenza paesaggistica rappresentata dal centro storico di Casale M.mo. Dovrà quindi essere presentato uno specifico studio di inserimento dell'opera nel contesto territoriale.

**Suolo:** La costruzione dovrà seguire l'andamento planimetrico del terreno e dovranno essere ridotte al massimo le operazioni di sbancamento

**1. Estratto cartografico del R.U.**



Dott. Ing. **Manuele SERRANO**  
 ORDINE INGEGNERI PROV. LIVORNO  
 SEZ. A  
 N. 1161  
 Ing. Civile - Edile - Ambientale