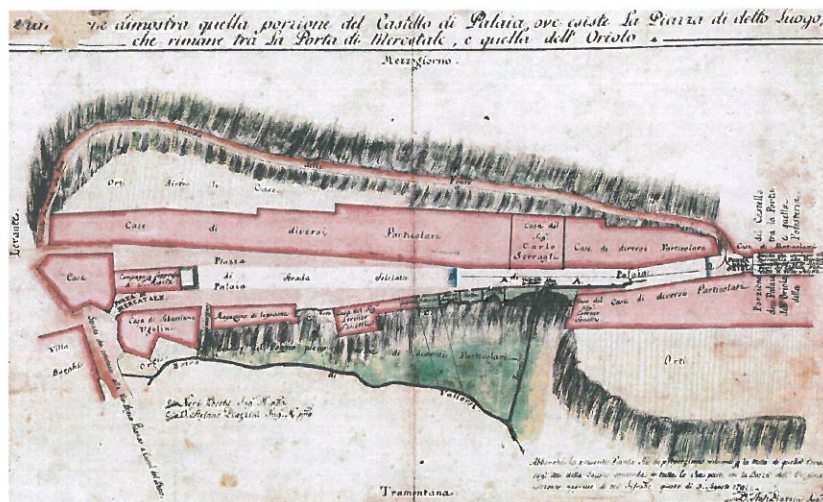




COMUNE DI PALAIA

Provincia di Pisa

Servizio Urbanistica
Tel. 0587/621423 - Fax 0587/622539
<http://www.altavaldera.it>
E-mail: urbanistica@comune.palaia.pisa.it



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

U.T.O.E. FORCOLI

DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

Art. 22 L.R.T. n° 10/2010

Progettista e Responsabile del Procedimento

Arch. Michele Borsacchi

IL SINDACO

Marco Gherardini

Febbraio 2016



INDICE

1 - PREMESSA

2 – DISPOSIZIONI PROCEDURALI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA’
A VAS

3 – DESCRIZIONE DELLE VARIANTI

4 – VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SULL’AMBIENTE

5 – PROCEDURA

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 - Annullata);*
- 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) *Variante puntuale U.T.O.E. Montefoscoli – Via Vaccà/Vicolo del Fratino (Rif. delibera di approvazione n. 11 del 36/03/2015).*
- 11) *Variante puntuale U.T.O.E. Alica – Via A. De Gasperi (Rif. delibera di adozione n. 5 del 12/02/2015 attualmente in istruttoria per osservazioni pervenute).*

12) Variante puntuale U.T.O.E. Partino – Via Provinciale Palaiese/Via dello Scasso (approvata ai sensi dell'art. 32 comma 3 della L.R.T. n. 65/2014).

13) Variante eliminazione aree edificabili U.T.O.E. Forcoli/Baccanella-Montanelli-Palaia/Gello (Rif. delibera di approvazione n. 37 del 29/07/2015).

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, in corso di redazione.

2 – DISPOSIZIONI PROCEDURALI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), codificata a livello europeo dalla Dir. 2001/42/CE, rappresenta un processo volto ad assicurare che durante la formazione di un piano o di un programma (o loro variante) siano presi in considerazione, in modo adeguato, gli impatti significativi sull'ambiente che potrebbero derivare dall'attuazione degli stessi.

Ai sensi dell'art 5, comma 3 e dell'art 5bis della L.R.T. 10/2010 le varianti al R.U. sono da assoggettare a procedura di VAS.

Il documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS illustra, nel nostro caso, i contenuti delle varianti al Regolamento Urbanistico e fornisce le informazioni ed i dati necessari alla verifica dei possibili impatti significativi sull'ambiente derivanti dalle modifiche che si intende apportare all'atto di governo del territorio vigente.

L'autorità competente, sentito il proponente e tenuto conto di eventuali contributi pervenuti, procede a verificare che la variante non porti ad impatti significativi sull'ambiente e quindi emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo le varianti proposte dalla VAS.

Le figure che intervengono nel processo di approvazione della Variante al R.U. ed alla preventiva verifica di assoggettabilità a VAS sono:

- Soggetto Proponente le Varianti: *Giunta Municipale su proposta e supporto tecnico dell'Ufficio Urbanistica, sulla base anche del contributo privato;*
- Estensore della Variante al R.U. nonché Responsabile del Procedimento della Verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante: *Arch. Michele Borsacchi, Responsabile Servizio Urbanistica del Comune di Palaia;*
- Autorità Competente ai sensi dell'art. 12 della L.R.T. n. 10/2010: il Comune di Palaia con delibera di Consiglio Comunale del Comune di Palaia n. 49 del 29/11/2013 ha aderito all'esercizio associato della "Valutazione ambientale strategica" affidando al "Comitato

Tecnico di valutazione Ambientale dell'UNIONE VALDERA” il ruolo di autorità competente per la valutazione ambientale dei piani e delle varianti;

- Autorità Procedente ai sensi dell'art. 15 della L.R.T. n. 10/2010: *Consiglio Comunale di Palaia*;
- Autorità Garante dell'Informazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 37 della L.R.T. n. 65/2014 e art. 9 della L.R.T. n. 10/2010: *Segretario Comunale Dott. Maurizio Salvini* (Rif. delibera di G.M. n. 99 del 24.10.2005).

3 – DESCRIZIONE DELLE VARIANTI

Il presente documento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R.T. n. 10/2010 riguarda alcune **modifiche puntuali alle previsioni di R.U.**, per la Tav. n. 5* dell'U.T.O.E. Forcoli, a contenuto pluritematico, finalizzate da un lato a operare alcune correzioni cartografiche e normative e dall'altro ad accogliere modifiche al R.U. frutto di alcuni contributi e richieste pervenute dai cittadini nel corso di gestione e attuazione del R.U., recepite con parere favorevole e fatte proprie dalla Giunta Municipale in quanto coerenti con l'impianto complessivo del R.U. vigente e conformi al Piano Strutturale, al fine di rispondere ad alcune esigenze sorte nel frattempo.

Si riscontrano i presupposti per ricondurre la procedura di variante alla fattispecie di cui all'art. 30 comma 2 della L.R. 65/14 “Norme per il governo del territorio” (varianti semplificate al piano operativo), secondo il procedimento di cui all'art. 32 della medesima legge.

Nel rispetto delle disposizioni dell'art. 16 comma 1 lettera e) della L.R. 65/14, non è richiesto l'Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 17 della stessa legge regionale, pertanto l'Amministrazione Comunale, una volta conclusa la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/10, procederà all'adozione degli atti di variante ed alla loro pubblicazione sul BURT. Nei trenta giorni successivi alla pubblicazione è possibile presentare osservazioni (art. 32 comma 2 L.R. 65/14).

Le proposte di varianti del “2° *Assestamento*” per l'U.T.O.E. di Forcoli, tutte **ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**, in parte come risultanza dell'attuazione delle previsioni di R.U., sono complessivamente nove e interessano i seguenti ambiti:

- 1) *Modifica cartografica consistente nella suddivisione in due comparti autonomi dell'Ambito della trasformazione “NE1/R1” disciplinato dalla Scheda Norma “NE1/NE2a/NE2b/R1 - L'Antico magazzino” e modifica normativa della medesima scheda – Proprietà Soldani Stefano ed altri;*

- 2) *Modifica cartografica resede edificio esistente in via Nannipieri n. 11, consistente nella riperimetrazione di “Tessuto Urbano Consolidato” – Proprietà Morelli Fabrizio;*
- 3) *Riclassificazione degli Ambiti di trasformazione “NE6 - Il Poggino” e “NE7 - La Tosola” e inserimento “Scheda Norma” per disciplina dell’area successiva alla realizzazione del piano attuativo;*
- 4) *Eliminazione zona a “Impianti Sportivi”;*
- 5) *Modifica cartografica con inserimento “Scheda Norma” per ampliamento edificio esistente in via Dante Alighieri – Proprietà Marmugi Vittoriano e Stacchini Maria Grazia;*
- 6) *Modifica cartografica con inserimento “Scheda Norma” per riqualificazione architettonica e funzionale di volumetrie esistenti e degradate in Corso Garibaldi, in area a “Tessuto Urbano Consolidato” - Proprietà Cellai Giuseppe;*
- 7) *Riclassificazione e riperimetrazione di zona a “Servizi privati di uso pubblico” e modifica Scheda Norma “S1” per disciplina successiva alla realizzazione dell’intervento convenzionato – Proprietà Comune di Palaia;*
- 8) *Declassamento parziale di un appezzamento di terreno da ambito unitario di progetto “NE9” a “Verde privato” (U.T.O.E. Forcoli) e conseguente riduzione del numero degli alloggi – Proprietà Sardelli Piero, Sardelli Vittorio e Masi Brunella;*
- 9) *Modifica della Scheda Norma “M4 – Via Gramsci” con incremento di n. 1 alloggio, sulla base del calcolo previsto dall’art. 66 delle NTA. – Proprietà Co.Ge.Mar.*

PROPOSTA N. 1 – Modifica cartografica A.U.P. “NE1/R1” e modifica normativa Scheda Norma “NE1/NE2a/NE2b/R1”

La variante all’ambito della trasformazione denominato “L’Antico magazzino”, individuato e disciplinato dalla Scheda Norma “NE1/NE2a/NE2b/R1”, consiste essenzialmente nella suddivisione dell’intero ambito unitario d’intervento NE1/R1, soggetto completamente a piano attuativo, in due comparti frazionati, al fine di rendere più agevole l’attuazione anche per singoli ambiti, che presentano un carico urbanistico estremamente differenziato.

Avremo pertanto, graficamente, le seguenti aree di intervento:

- *Ambito unitario della trasformazione NE1*
- *Ambito unitario della trasformazione R1*

Restano invariati i dati urbanistici e dimensionali indicati nella Scheda Norma “NE1/NE2a/NE2b/R1” allegata alle N.T.A. del Regolamento Urbanistico (*Rif. variante via Marconi approvata con*

delibera di C.C. n. 43 del 30/09/2010), fatto salvo la “*Modalità di attuazione*” che per l’ambito “R1” sarà la disciplina dell’intervento diretto (Permesso di Costruire), mentre per l’ambito “NE1” sarà confermato il piano attuativo di iniziativa privata.

PROPOSTA N. 2 – Modifica cartografica resede fabbricato via Nannipieri n. 11

La variante riguarda un'area privata di modesta entità posta adiacentemente alla Strada Comunale denominata Via Nannipieri. Detta area, di superficie uguale a 2.200 mq. circa, con andamento orografico in parte pianeggiante ed in parte collinare, risulta inserita a margine del tessuto edificato presente sul lato nord-ovest della suddetta Via Nannipieri e meglio identificata all’Agenzia delle Entrate di Pisa, Catasto Terreni di Palaia, Foglio 34, Particelle 254 e 255.

Detto appezzamento di terreno, in riferimento al vigente Regolamento Urbanistico, ricade per circa 750 mq. in zona denominata “*Tessuti Urbani Consolidati*” e per circa 1.450 mq. circa in zona denominata “*Ambiti Paesistici di Pertinenza dei Centri Storici*”. Attualmente l'area in oggetto è dotata di tutti i servizi tecnologici (**linea Enel, acquedotto pubblico, fognatura di tipo separato e recapitante in depuratore pubblico, gas metano, linea telefonica**).

Premesso che una porzione di superficie del terreno in oggetto, come sopra meglio descritto, risulta attualmente già ricadente in zona “*Tessuti Urbani Consolidati*” per una superficie di circa 750 mq., quindi già potenzialmente sufficiente all'edificazione a scopo residenziale (in quanto superiore al lotto minimo necessario che è stimato in 400 mq. ai sensi dell’articolo n. 66 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente R.U.), si rende necessaria una ripermimetrazione, nel pieno rispetto delle proprietà, del limite tra la zona denominata “*Tessuti Urbani Consolidati*” e l’area “*Ambiti Paesistici di Pertinenza dei Centri Storici*”, al fine di individuare un'area edificabile di forma regolare e di sviluppo orografico pressoché pianeggiante, per un migliore e più adeguato sfruttamento dell'attuale potenzialità edificatoria, con incremento dell’area classificata a T.U.C. di circa mq. 420.

Restano invariati i parametri dimensionali di edificazione previsti dall’art. 66 comma 4 della N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

PROPOSTA N. 3 – Aggiornamento cartografico e normativo A.U.P. “NE6 - Il Poggino” e A.U.P. “NE7 - La Tosola”

Si rende necessario aggiornare la base cartografica, con rappresentazione anche degli edifici costruiti, nonché la normativa delle aree denominate “*NE6 - Il Poggino*” e “*NE7 - La Tosola*”

poste a nord della frazione di Forcoli, per avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi edilizi (*nuovi edifici*) e infrastrutturali (*viabilità, parcheggio e verde attrezzato, in disponibilità del patrimonio comunale*) previsti rispettivamente dal Permesso di costruire convenzionato (NE6) e dal Piano attuativo (NE7) di cui alla complessiva *convenzione urbanistica rep. n. 4750 del 04/12/2009*.

Agli immobili ed aree comprese nelle suddette aree di trasformazione si applicherà la seguente disciplina:

- *verde pubblico*: art. 13 delle N.T.A.;
- *aree di sedime e spazi privati pertinenziali dei nuovi edifici*: tessuti urbani consolidati a destinazione residenziale (art. 9);
- *nuovi edifici*: sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 9 delle NTA a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V);
- *elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici*: si applicano le disposizioni di cui all'art. 49 del Regolamento Edilizio Unitario.

PROPOSTA N. 4 – Eliminazione zona a Impianti Sportivi

Facendo seguito alla trasformazione dell'area nella frazione di Forcoli (*U.T.O.E. Forcoli*) da "*Ambito Unitario di Progetto NE3/NE4/M1/M2*" a zona "*Impianti sportivi*" (*Rif. variante semplificata approvata con delibera di C.C. n. 37 del 29/07/2015*), con conseguente abrogazione della Scheda Norma "*La nuova piazza porticata (ex-stadio)*", si rende quindi necessario, con la seguente variante e a seguito di richiesta dei proprietari del 22/08/2015, declassificare a "*Territorio Agricolo*", le area "S3₁" e "S3₃" con i contigui parcheggi di progetto, classificate attualmente entrambe a "*Impianti Sportivi*".

Le trasformazioni complessive di cui sopra (*Ambito Unitario di Progetto NE3/ NE4/ M1/ M2 - S3₁ e S3₃*) sono conseguenza della revoca, con delibera di C.C. n. 43 del 30/11/2012, delle seguenti deliberazioni: C.C. n. 29 – 30 del 2010 ad oggetto: "*Convenzione tra il Comune di Palaia ed il Consorzio Toscano Cooperative per la realizzazione del nuovo stadio comunale in fraz. Forcoli. Approvazione*" e "*Realizzazione del nuovo stadio comunale in fraz. Forcoli. Approvazione protocollo d'intesa tra l'Amministrazione Comunale e la Società Unione Forcoli Calcio 1921 ASD*".

E' stralciata pertanto la Scheda Norma "S3" con rimando alla disciplina edilizia/urbanistica di cui all'art. 13 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

PROPOSTA N. 5 – Modifica cartografica con inserimento Scheda Norma “M5” per ampliamento edificio esistente in via Dante

Si rende necessario, al fine della commercializzazione ad alta qualità dei prodotti in vendita (vendita di scarpe), ampliare e rinnovare la parte commerciale/espositiva, con ampliamento della superficie di magazzino, di un fabbricato promiscuo commerciale-residenziale, di proprietà Marmugi Vittoriano e Stacchini Maria Grazia, posto in via Dante Alighieri a Forcoli, ricadente in zona “*Tessuti Urbani Consolidati*” disciplinata dall’art. 9 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

A seguito della variante l’area sarà disciplinata da specifica Scheda Norma “*M5 – Via Dante*” con i seguenti parametri:

- *SUL massima ammissibile in ampliamento: mq 300*
- *Volumetria massima ammissibile in ampliamento: mc 900*
- *Numero massimo delle unità immobiliari residenziali in ampliamento: 1*
- *Altezza massima consentita: mt 6,50*
- *Destinazioni ammissibili: residenziale, commerciale*

L’area in oggetto è dotata di tutti i servizi tecnologici (**linea Enel, acquedotto pubblico, fognatura di tipo separato e recapitante in depuratore pubblico, gas metano, linea telefonica, illuminazione pubblica**).



PROPOSTA N. 6 – Modifica cartografica con inserimento Scheda Norma “R7” per riqualificazione architettonica e funzionale di volumetrie esistenti e degradate in Corso Garibaldi

Si rende necessario riqualificare architettonicamente e funzionalmente, con il recupero delle volumetrie esistenti da destinare a un mix di funzioni (*residenza/commercio/uffici*), l’area inserita

nell'attuale "Tessuto Urbano Consolidato" corrispondente al nucleo edificato centrale e più vecchio del centro abitato di Forcoli, i cui fabbricati sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Palaia, foglio di mappa N. 47, particelle N. 165 sub. 6, N. 228 sub. 4-5, N. 229 sub. 3.

L'intervento andrà a rigenerare la qualità dell'edificato esistente, andando a colmare anche la richiesta di abitazioni, senza consumo di suolo per nuove urbanizzazioni.

L'area di rispetto delle costruzioni è asservita anche a diritto di passo di altre proprietà per cui ogni intervento di recupero deve tener conto degli obblighi verso terzi.

A seguito della variante l'area sarà disciplinata da specifica Scheda Norma "R7 - Corso Garibaldi" con i seguenti parametri:

- *Volumetria massima ammissibile: è consentito il recupero della volumetria esistente mc. 3.195,28 di cui mc. 767,15 già a destinazione commerciale, con incremento del 5% a destinazione residenziale solo ai fini del calcolo del numero degli alloggi, secondo i parametri dimensionali di cui all'art. 66 comma 4 della N.T.A. del RU*
- *Categoria d'intervento: ristrutturazione edilizia*
- *Altezza massima consentita: mt 8,50*
- *Destinazioni ammissibili: residenza, esercizi di vicinato, attività direzionali, servizi ed attività di interesse collettivo, pubblici esercizi*

L'area in oggetto è dotata di tutte i servizi tecnologici (**linea Enel, acquedotto pubblico, fognatura di tipo separato e recapitante in depuratore pubblico, gas metano, linea telefonica, illuminazione pubblica**).



PROPOSTA N. 7 – Aggiornamento cartografico e normativo A.U.P. “S1 - Il Paretaio”

Si rende necessario aggiornare l'area denominata “S1”, per avvenuta attuazione dell'intervento previsto dalla Scheda Norma, riclassificandola in area Servizi “esistenti”, con contestuale ripermetrazione della stessa al fine di far coincidere la previsione urbanistica di cui sopra, con la piena disponibilità edilizia/urbanistica dell'area concessa con convenzione dal Comune di Palaia alla Misericordia di Forcoli, sulla quale ha costruito la propria sede.

All'immobile e all'area, per il miglioramento funzionale dell'Associazione, si applicherà la seguente disciplina:

- *aree di sedime e spazi pertinenziali del nuovo edificio*: servizi “esistenti”;
- *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.

PROPOSTA N. 8 – Eliminazione parziale area edificabile dall'A.U.P. “NE9 - Il margine sud-ovest dell'abitato”

Facendo seguito alla richiesta dei proprietari di un'area inserita in un più ampio ambito unitario di progetto denominato “NE9 - Il margine sud-ovest dell'abitato”, soggetto a piano di lottizzazione, che non intendono sfruttarne la capacità edificatoria, la proposta di variante riguarda l'eliminazione parziale della suddetta superficie edificabile, identificata al N.C.T. al foglio n. 50 mappale n. 59 (parte) e mappale n. 109 (parte) per riclassificarla in “verde privato”.

In conseguenza di ciò la rimanente porzione edificabile (Ambito Unitario di Progetto) subisce una riduzione del carico urbanistico in termini di alloggi che passano da 13 a 8.

Tale modifica comporta una riduzione del carico urbanistico dell'U.T.O.E. di Forcoli per quanto concerne la Nuova Edificazione (NE).

Per quanto attiene la parte normativa, viene modificata conseguentemente la Scheda Norma “NE9” delle N.T.A.

PROPOSTA N. 9 – Modifica normativa Scheda Norma “M4 – Via Gramsci”

Trattasi di incremento di n. 1 alloggio sulla base del calcolo previsto dall'art. 66 delle N.T.A., fermo restando la volumetria prevista dai parametri urbanistici della Scheda Norma denominata “M4 – Via Gramsci”, che disciplina la suddetta area a trasformazione per la quale sono state già realizzate le

opere di urbanizzazione 1[^] consistenti in *parcheeggio, marciapiedi e potenziamento delle infrastrutture a rete.*

In allegato alla relazione di verifica di assoggettabilità riportiamo gli estratti del Regolamento Urbanistico (*stato attuale – proposta di modifica – stato sovrapposto*), relativi alle singole modifiche apportate, che permettono un raffronto immediato.

LE VARIANTI PUNTUALI PROPOSTE, RELATIVE A PICCOLE AREE DI INTERESSE LOCALE, PER LA LORO RILEVANZA, NON INCIDONO SULLE LINEE GENERALI E STRATEGICHE DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE E SOVRAORDINATA.

LE VARIANTI PROPOSTE SONO ALTRESI' COERENTI E CONFORMI CON GLI OBIETTIVI DI QUALITÀ E ALLE DIRETTIVE DELLE SCHEDE D'AMBITO DEL PIT/PPR.

4) – VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SULL'AMBIENTE

Le varianti in questione si ritengono accoglibili poiché, sulla base della sintetica ricognizione delle risorse (*sistema acqua – sistema aria – suolo e sottosuolo – energia – rifiuti – biodiversità – paesaggio – agricoltura – rumore – radiazioni non ionizzanti – viabilità*), in rapporto all'entità delle varianti stesse (*rif. Documento preliminare VAS, in corso di elaborazione, che accompagna la Variante di monitoraggio e revisione quinquennale del RU*), gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali e sulla salute umana non sono alterati rispetto allo stato attuale.

In sintesi abbiamo:

proposta 1): verifica di assoggettabilità a VAS **negativa** trattandosi di semplice modifica cartografica e normativa;

proposta 2): verifica di assoggettabilità a VAS **negativa** trattandosi di semplice modifica cartografica;

proposta 3): verifica di assoggettabilità a VAS **negativa** trattandosi di semplice aggiornamento cartografico e normativo;

proposta 4): verifica di assoggettabilità a VAS **negativa** trattandosi di eliminazione di suolo edificabile (impianti sportivi);

proposta 5): verifica di assoggettabilità a VAS **negativa** in quanto la consistenza dell'addizione volumetrica proposta, funzionale al potenziamento di un'attività commerciale, s'inserisce in un contesto edificato consolidato e dotato di tutte le infrastrutture a rete, rispettando lo stato dei luoghi.

proposta 6): verifica di assoggettabilità a VAS **negativa** in quanto, nell'ottica dell'azzeramento del consumo di nuovo suolo, trattasi di riqualificazione di volumetria esistente in un'area completa di tutte le infrastrutture a rete, permettendo di valorizzare una parte centrale della frazione Forcoli in stato di precarietà e abbandono degli edifici esistenti.

Prescrizione: Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi.

proposta 7): verifica di assoggettabilità a VAS **negativa** trattandosi di semplice aggiornamento cartografico e normativo.

proposta 8): verifica di assoggettabilità a VAS **negativa** trattandosi di eliminazione di suolo edificabile (parziale NE) e conseguente diminuzione del numero di alloggi che passano da 13 a 8 alloggi (**- 5 alloggi**).

La proposta non compromette altresì la futura attuazione dell'A.U.P. "*NE9 - Il margine sud-ovest dell'abitato*".

Prescrizione: si prescrive che l'area venga mantenuta in stato di regimazione idraulica e che venga piantumata e mantenuta il decoro estetico ambientale.

proposta 9): verifica di assoggettabilità a VAS **negativa** che seppur trattandosi di incremento di carico urbanistico (**+ 1 alloggio**) lo stesso non comporta variazione alla dimensionamento del P.S. in quanto compensato dalla diminuzione di alloggi di cui alla proposta 8), anche in termini di consumo di suolo, nonché dalla notevole diminuzione di alloggi di cui alla variante "*ELIMINAZIONE DI AREE EDIFICABILI*" approvata con delibera C.C. n. 37 del 29/07/2015.

Negli ambiti considerati, soggetti solo a vincolo idrogeologico (*proposte 1 – 2 – 3 – 5 – 7*), esistono altresì le infrastrutture atte a garantire l'approvvigionamento idrico, la disponibilità e la distribuzione dell'energia elettrica e del gas, lo smaltimento dei reflui, lo smaltimento dei rifiuti e la mobilità.

Non si evidenziano, per le modifiche apportate, sia per gli aspetti **localizzativi** (*all'interno del perimetro del territorio urbanizzato*), che **dimensionali**, incoerenze con gli obiettivi generali, specifici e dimensionali del Piano Strutturale (P.S.) approvato con delibera di C.C. n. 35 del 29.12.2004 e con gli altri strumenti della pianificazione territoriale (PTC – PIT/PPR).

In ogni caso evidenziamo:

- *le aree di variante non sono soggette alla disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 142 del D. Lgs 42/04;*
- *le aree di variante non sono state dichiarate, né contengono entità che sono state dichiarate*

“Beni paesaggistici con provvedimento amministrativo” ai sensi degli art. 136 - 141 del D. Lgs 42/04;

- le aree di variante non sono state dichiarate, né contiene entità che sono state dichiarate “Beni culturali archeologici” ai sensi dell’art. 13 del D. Lgs 42/04;*
- le varianti disciplinano esclusivamente la gestione degli insediamenti esistenti e non rivestono natura intercomunale.*
- le varianti non determinano modifiche al patrimonio territoriale di cui all’art. 3 della L.R.T. n. 65/2014.*
- 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).*

Per le considerazioni di cui sopra, si ritiene pertanto che la presente variante semplificata di cui all’art. 30 della L.R.T. n. 65/14, possa essere oggetto di esclusione dall’effettuazione della Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell’art. 22 comma 4 della L.R.T. n. 10/10.

5) – PROCEDURA

L’autorità procedente individua, ai sensi dell’art. 18 della L.R.T. n. 10/10, per evidenziare eventuali aspetti ambientali non contemplati o approfondimenti ed integrazioni necessarie per concludere la presente verifica di assoggettabilità delle varianti proposte da parte dell’Autorità Competente, i seguenti Enti territoriali competenti in materia ambientale:

- Regione Toscana – Settore Pianificazione del territorio;

regione.toscana@postacert.toscana.it

- Provincia di Pisa – Dipartimento dello Sviluppo Locale Strumenti Urbanistici e Trasformazioni territoriali;

protocollo@provpisa.pcertificata.it

- Autorità di Bacino del Fiume Arno;

adbarno@postacert.toscana.it

- **Acque s.p.a.** in relazione alle **proposte di variante N. 5 e 6;**

info@pec.acque.net

- **Arpat** in relazione alle **proposte di variante N. 5 e 6;**

Arpat.protocollo@postacert.toscana.it

- **Azienda USL Toscana Nord Ovest** in relazione alle **proposte di variante N. 5 e 6;**

dipartimentoprevenzione@pec.usl5.toscana.it

- **Vigili del Fuoco** in relazione alle **proposte di variante N. 5 e 6;**

- **Unione dei Comuni;**

unionevaldera@postacert.toscana.it

- **Comuni limitrofi** (Capannoli – Montaione – Montopoli V.A. – Peccioli – Pontedera – San Miniato)

comune.capannoli@postacert.toscana.it

comune.montaione@postacert.toscana.it

info@pec.comune.montopoli.pi.it

comune.peccioli@postacert.toscana.it

pontedera@postacert.toscana.it

comune.sanminiato.pi@postacert.toscana.it

Il presente documento preliminare sarà, inoltre, pubblicato sul sito del Comune di Palaia www.comune.palaia.pi.it, nelle sezioni, "News", "Albo Pretorio", "Amministrazione Trasparente", affinché i cittadini possano venire a conoscenza della formazione della variante e possano dare il loro contributo.

Sulla base di quanto pervenuto il procedimento sarà concluso dall'Autorità Competente con procedura indicata al punto 2).

Palaia, li 22/02/2016

IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA

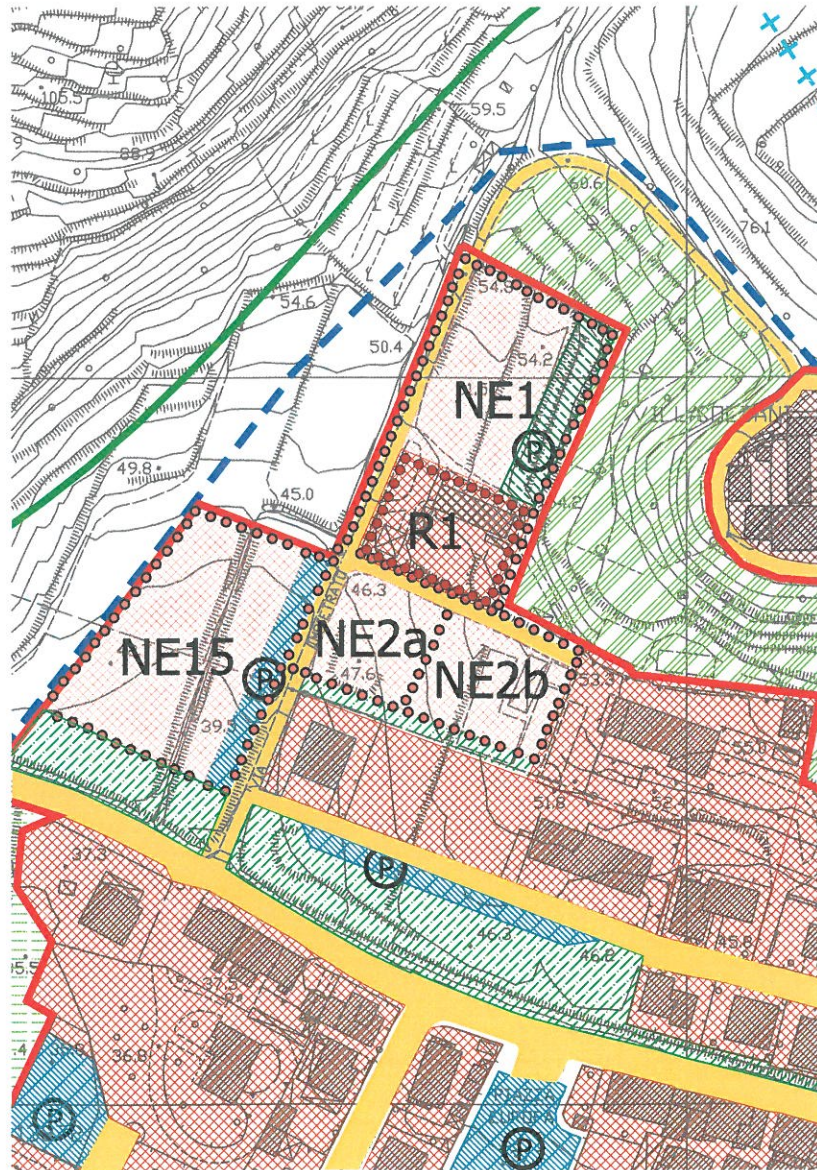
Arch. Michele Borsacchi

Michele Borsacchi

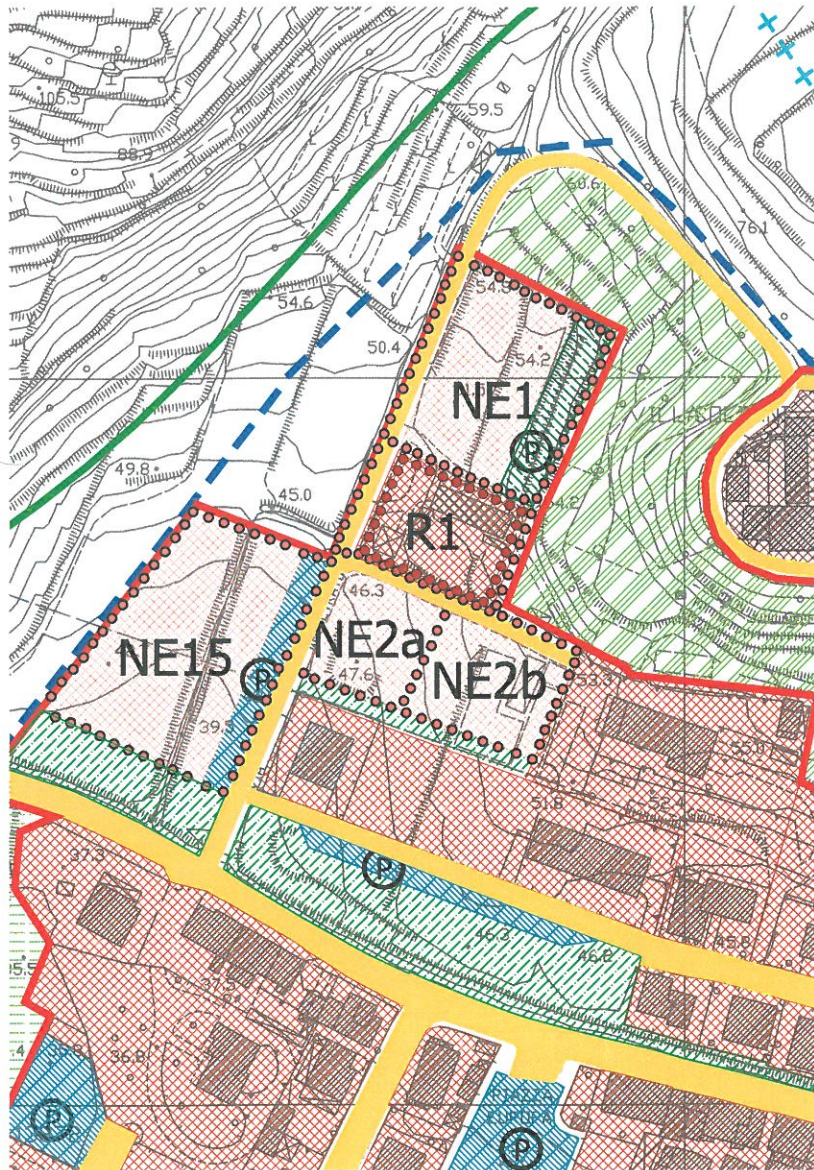


Estratti Tav. 5* - R.U.
CARTOGRAFIA di VARIANTE

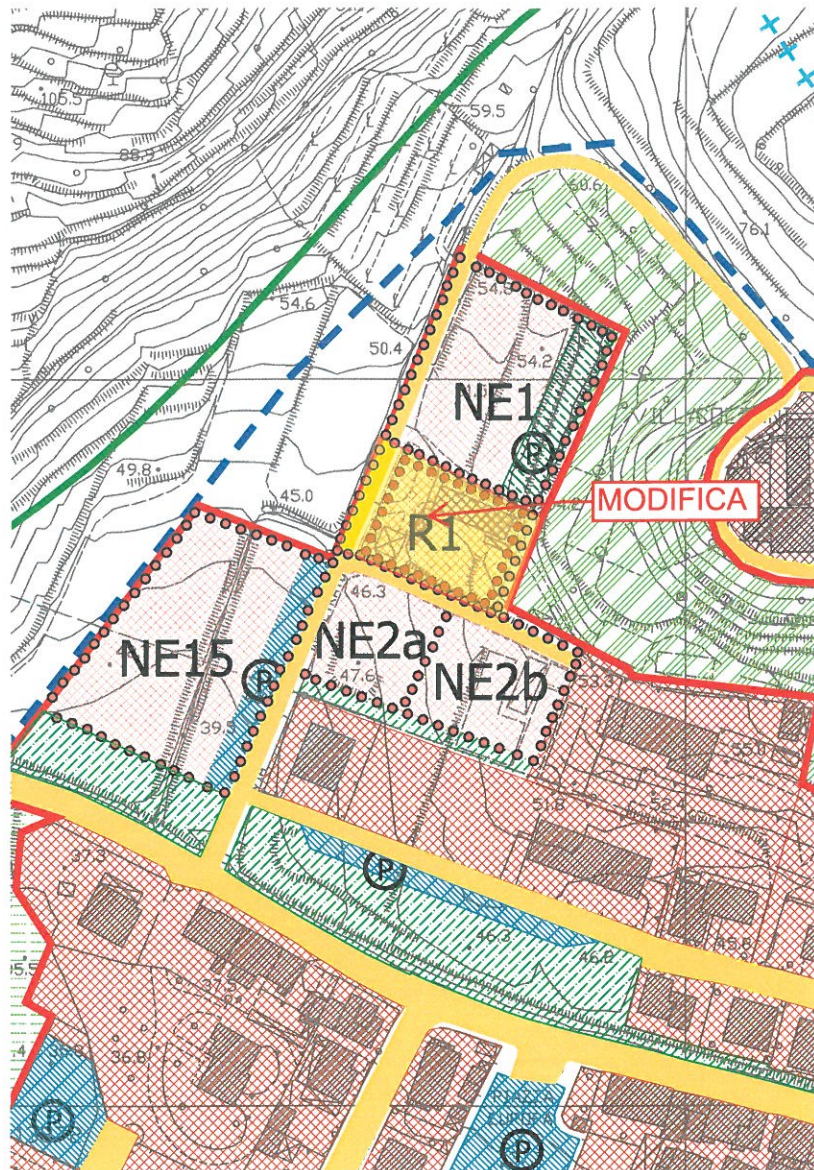
A.U.P. N1/R1 - L'ANTICO MAGAZZINO
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO ATTUALE



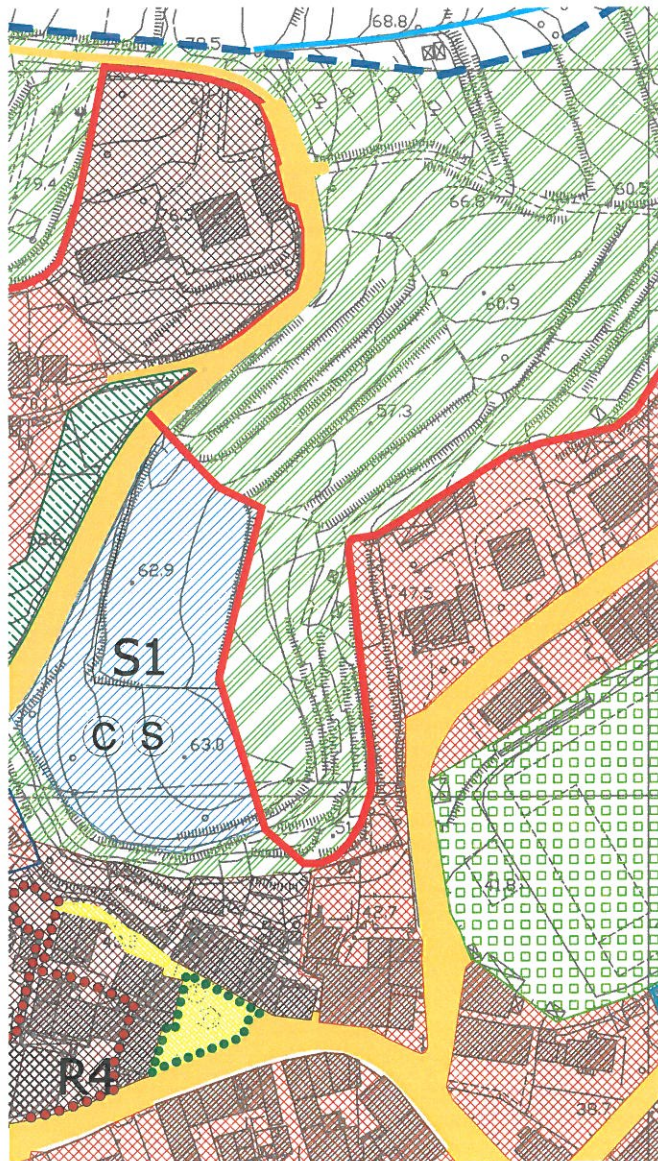
A.U.P. N1/R1 - L'ANTICO MAGAZZINO
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
PROPOSTA DI MODIFICA N. 1



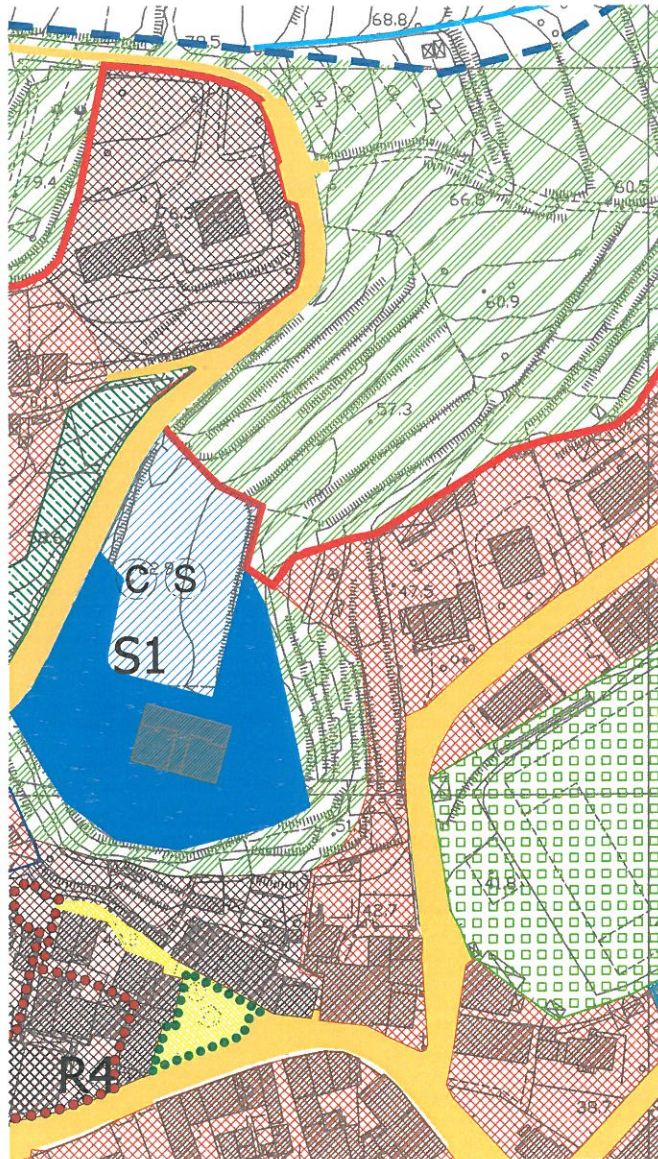
A.U.P. N1/R1 - L'ANTICO MAGAZZINO
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
PROPOSTA DI MODIFICA N. 1
STATO SOVRAPPOSTO



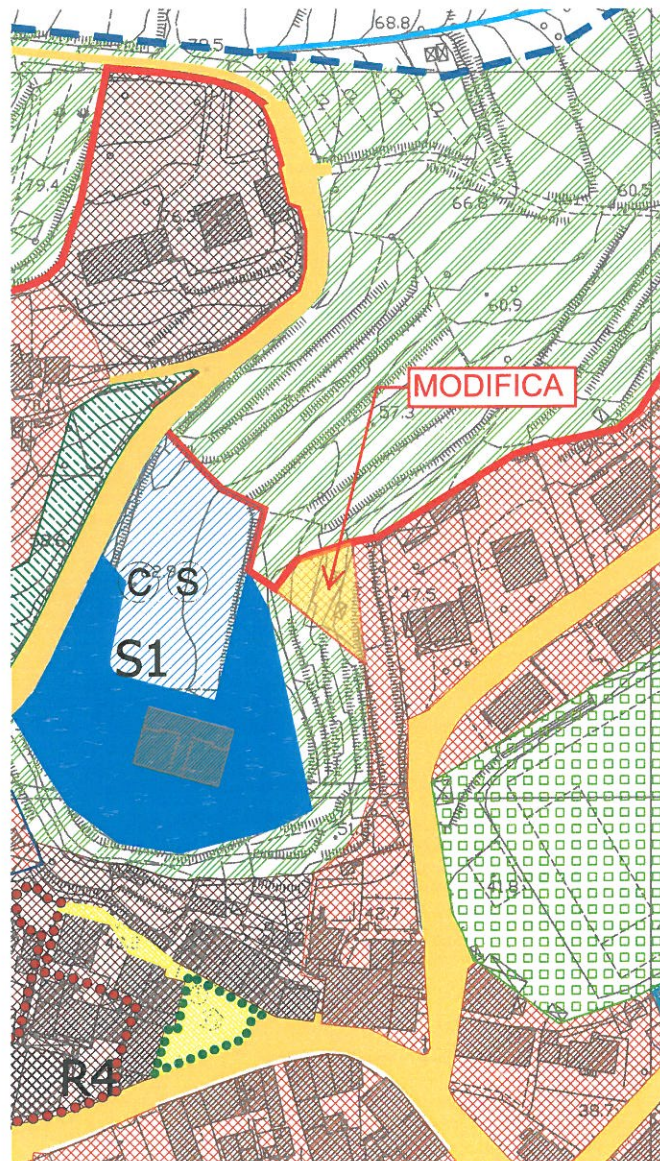
TESSUTI URBANI CONSOLIDATI
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO ATTUALE



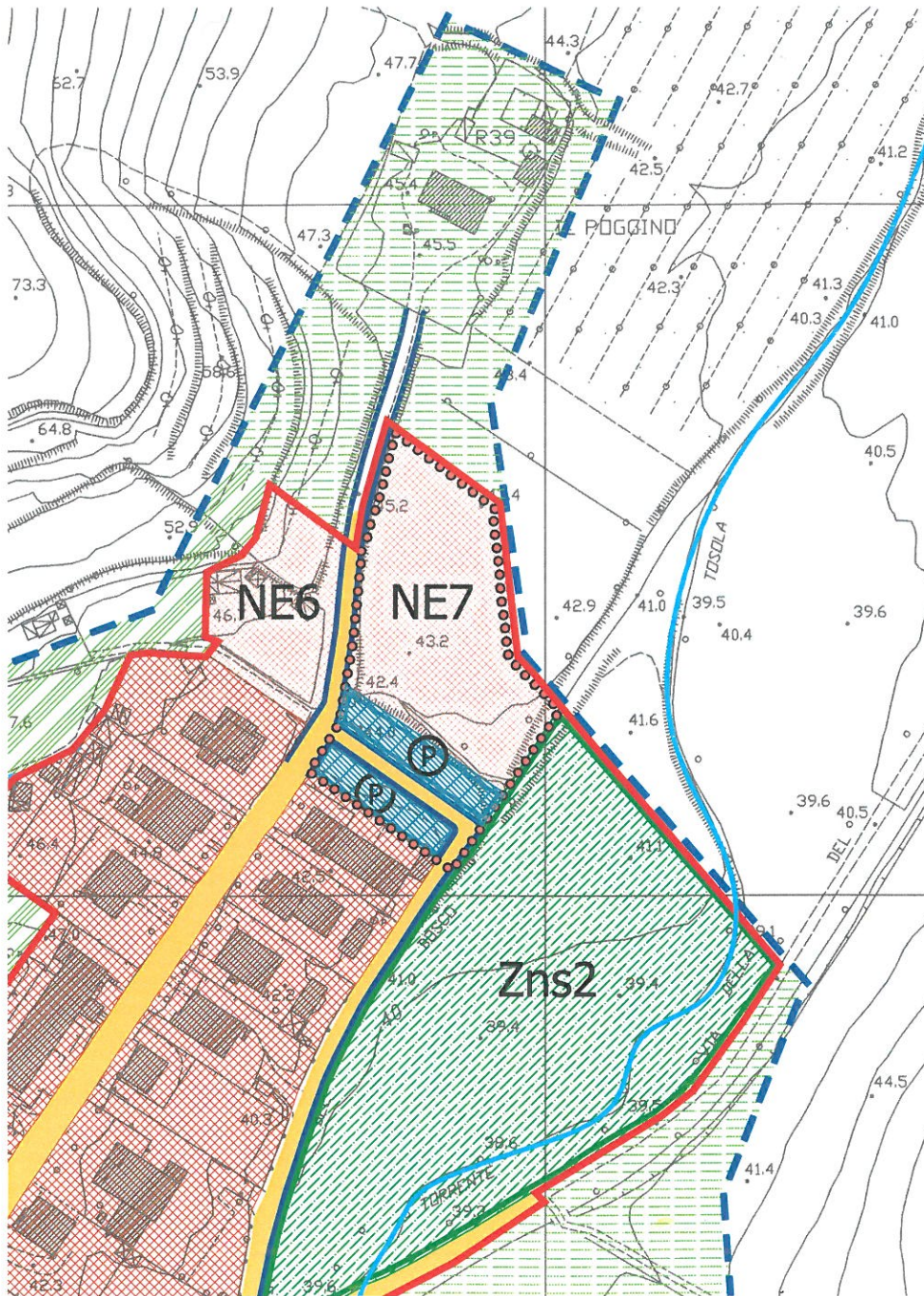
TESSUTI URBANI CONSOLIDATI
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
PROPOSTA DI MODIFICA N. 2



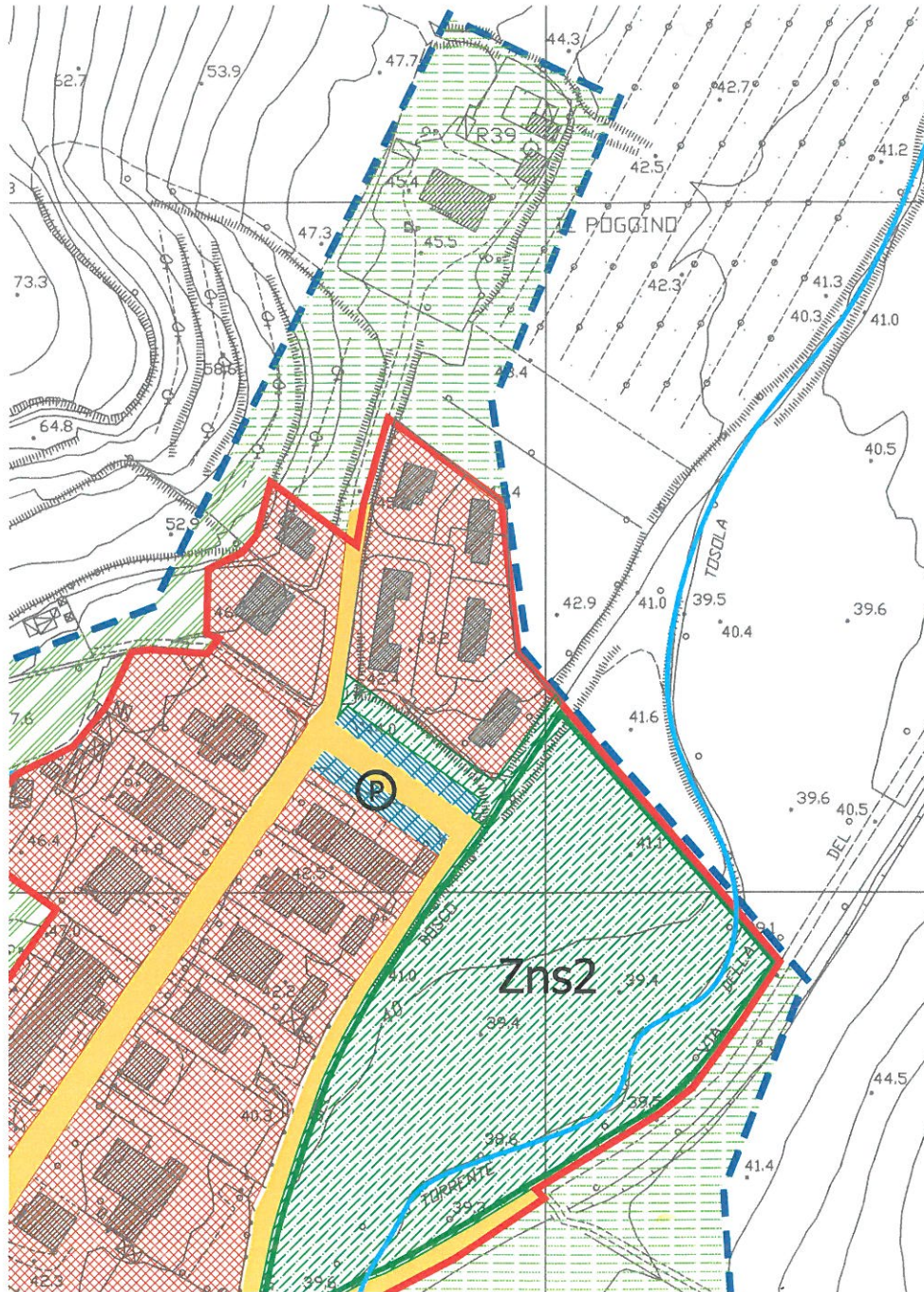
TESSUTI URBANI CONSOLIDATI
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
PROPOSTA DI MODIFICA N. 2
STATO SOVRAPPOSTO



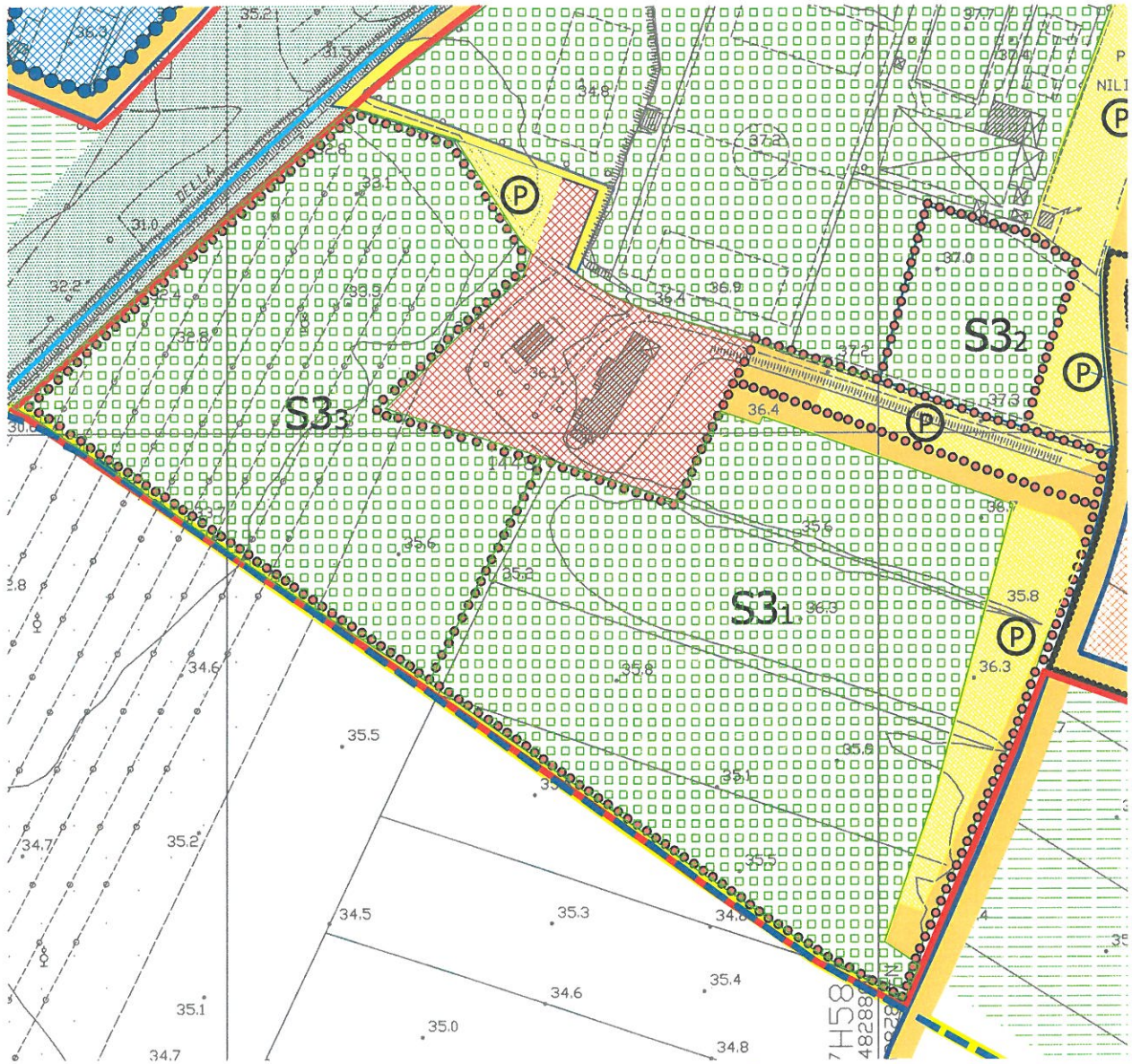
A.U.P. NE6 - IL POGGINO / A.U.P. NE7 - LA TOSOLA
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO ATTUALE



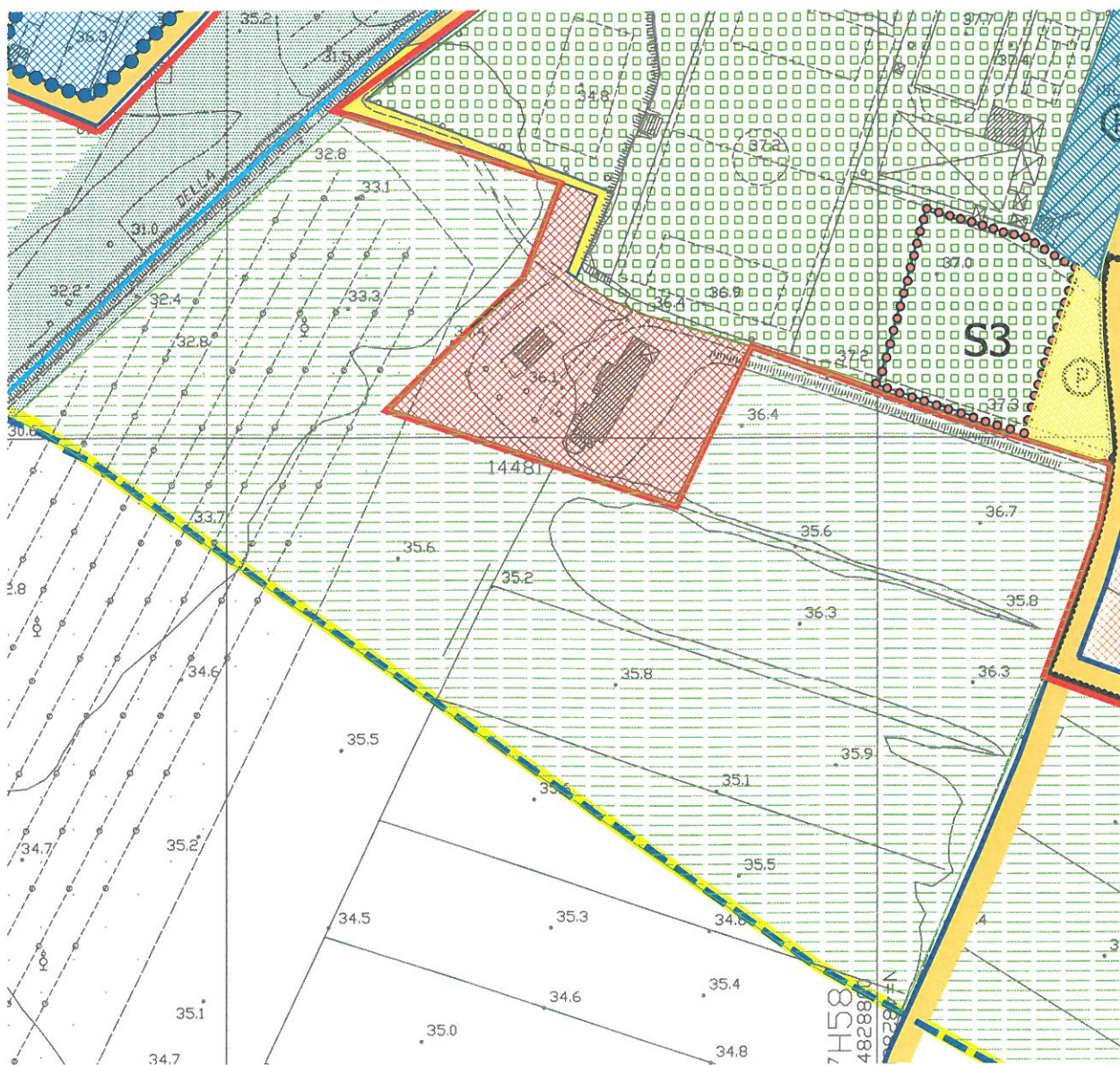
TESSUTI URBANI CONSOLIDATI
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
PROPOSTA DI MODIFICA N. 3



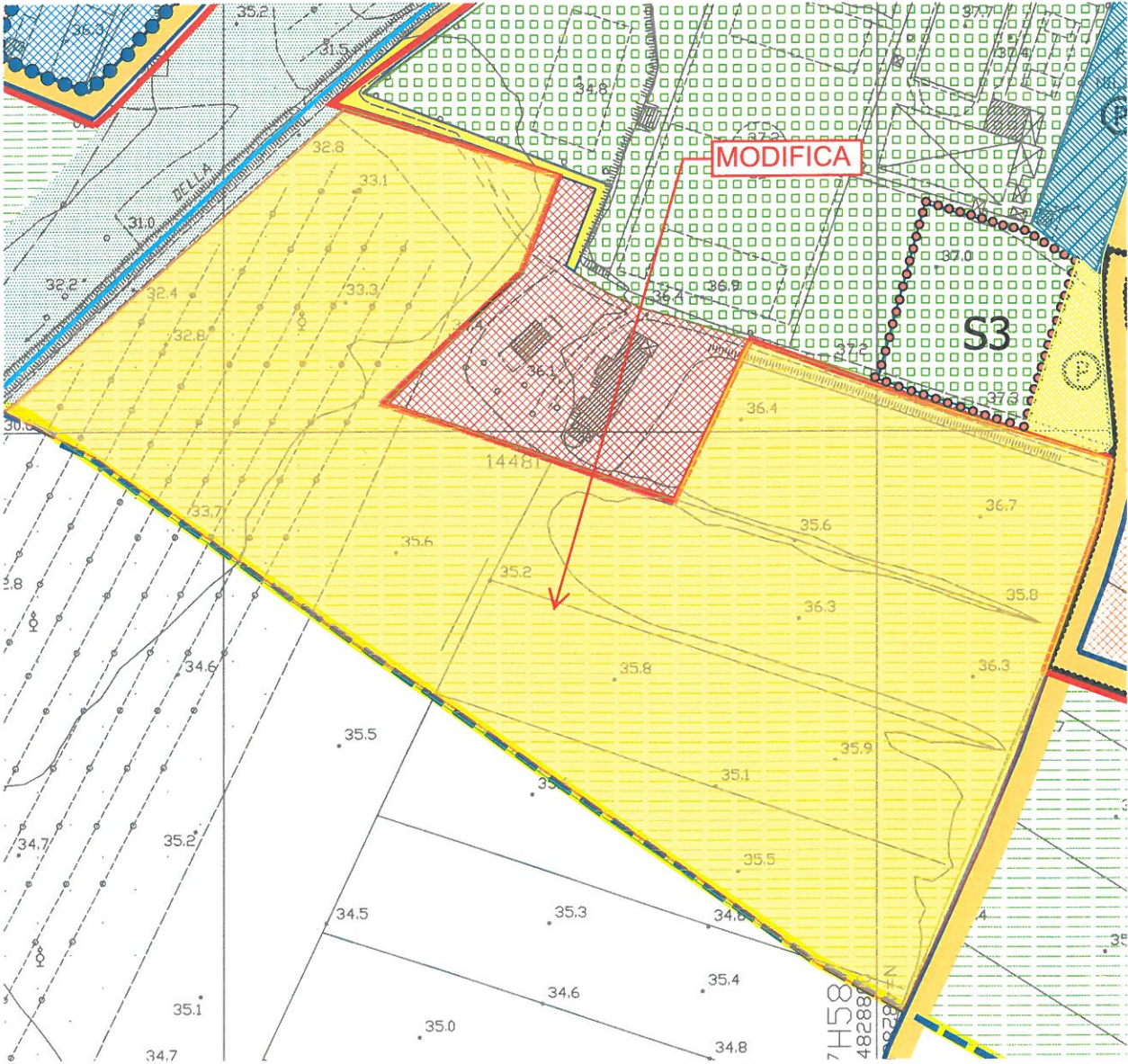
A.U.P. S3 - IL NUOVO STADIO DI FORCOLI
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO ATTUALE



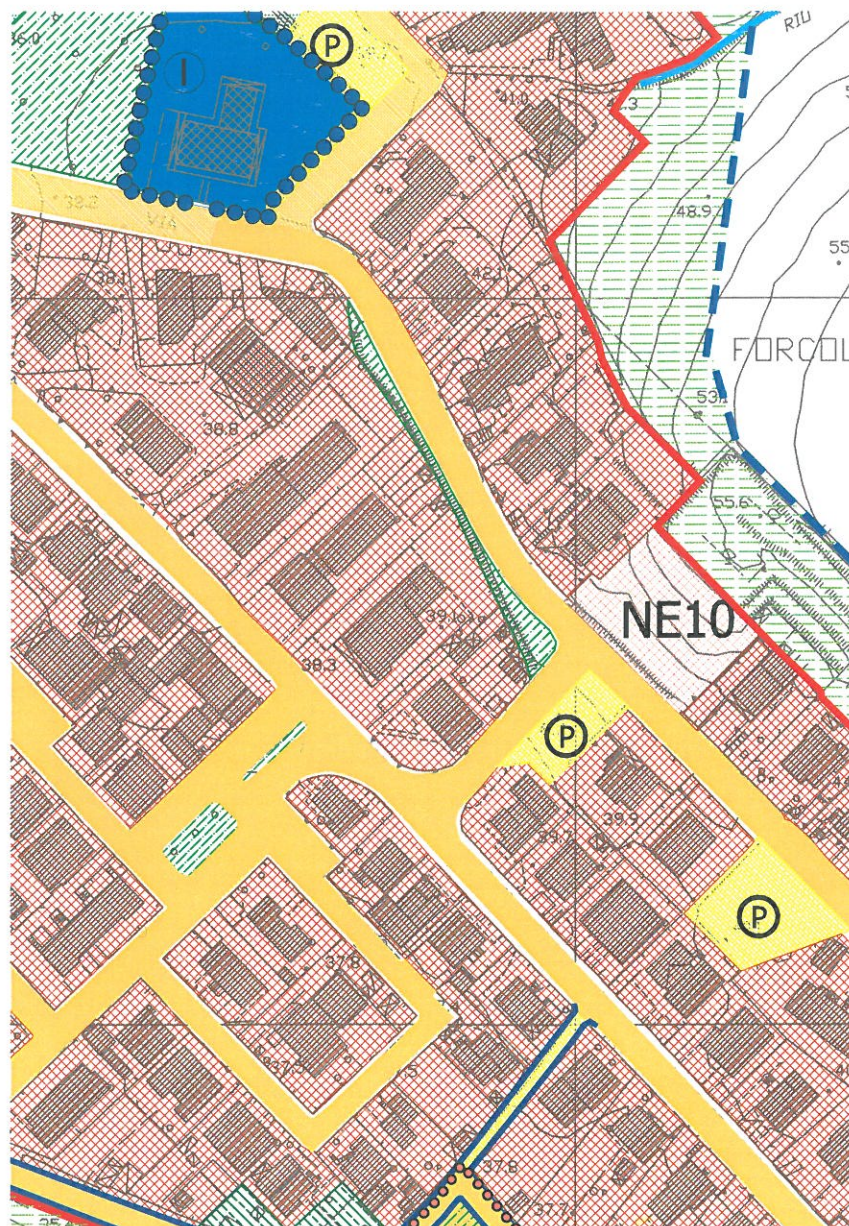
A.U.P. S3 - IMPIANTI SPORTIVI
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
PROPOSTA DI MODIFICA N. 4



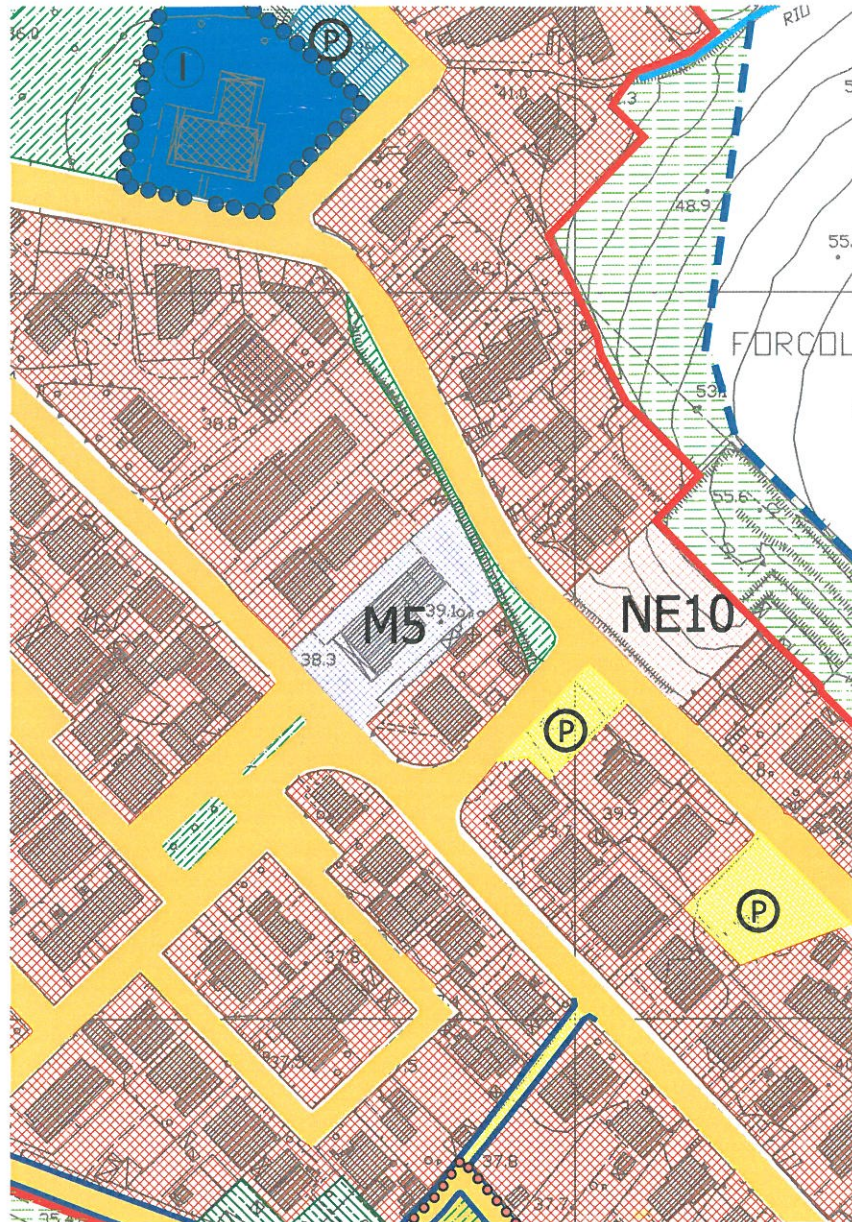
A.U.P. S3 - IMPIANTI SPORTIVI
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
PROPOSTA DI MODIFICA N. 4
STATO SOVRAPPOSTO



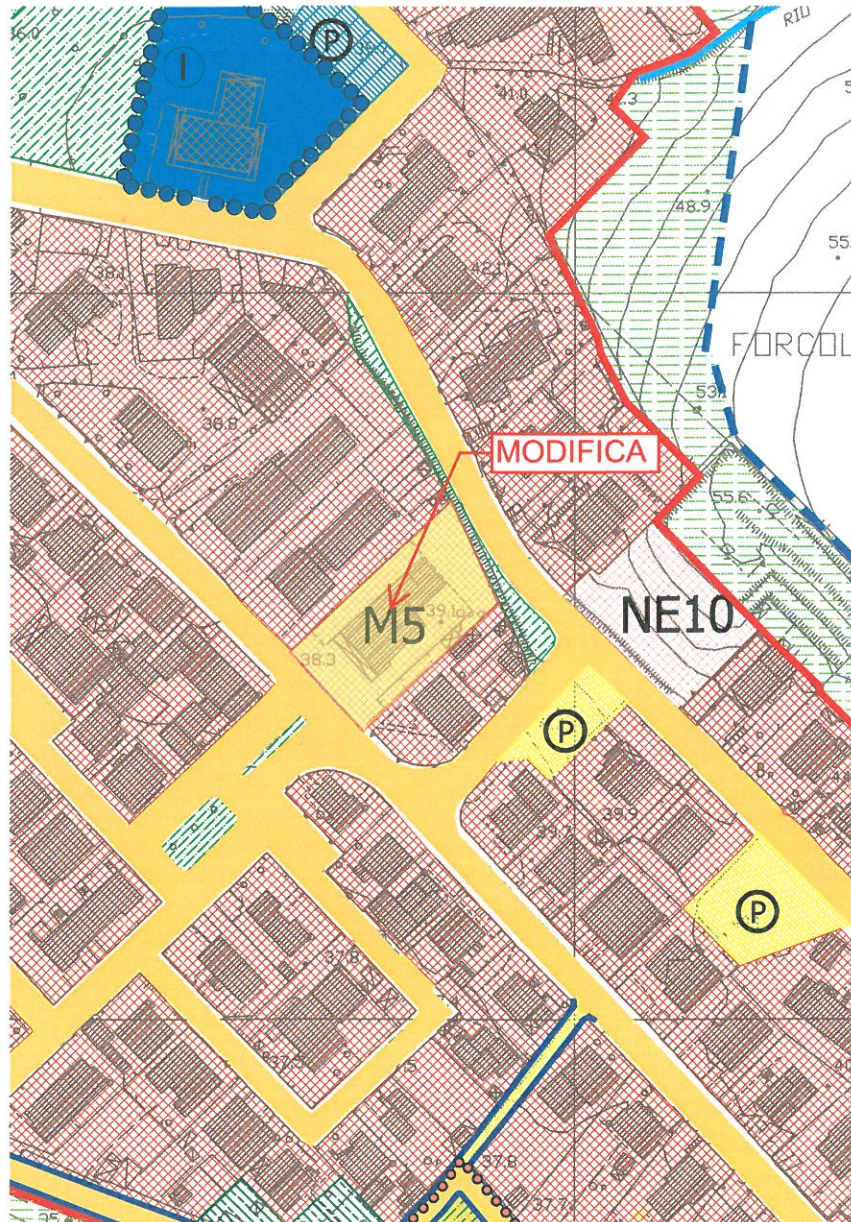
TESSUTI URBANI CONSOLIDATI
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO ATTUALE



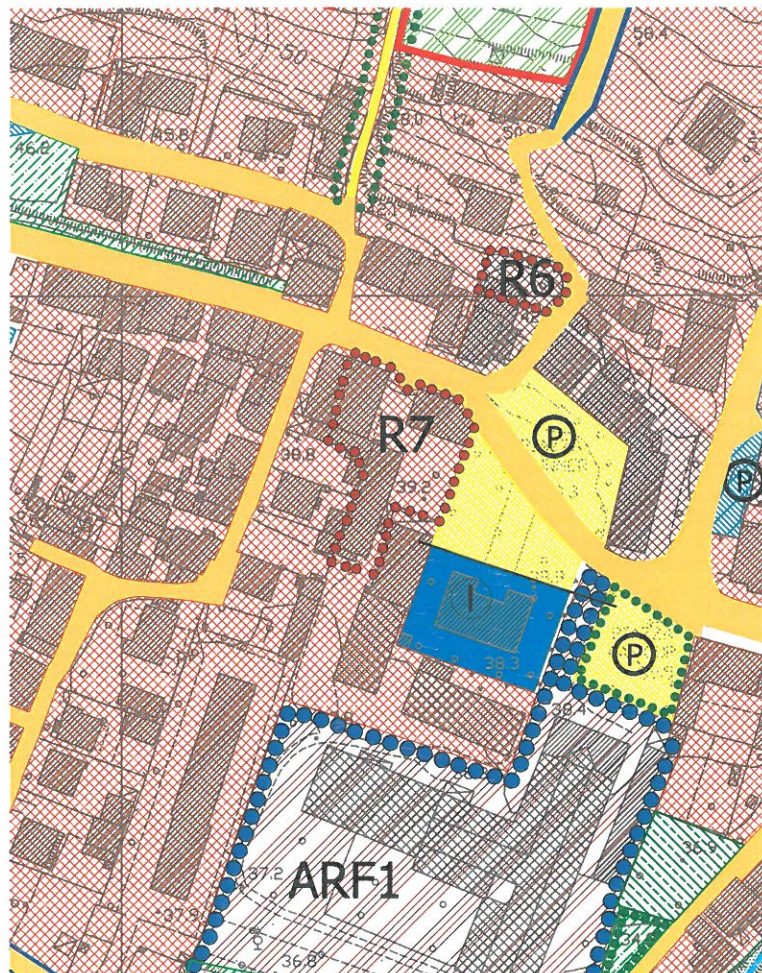
A.U.P. M5 - VIA DANTE
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
PROPOSTA DI MODIFICA N. 5



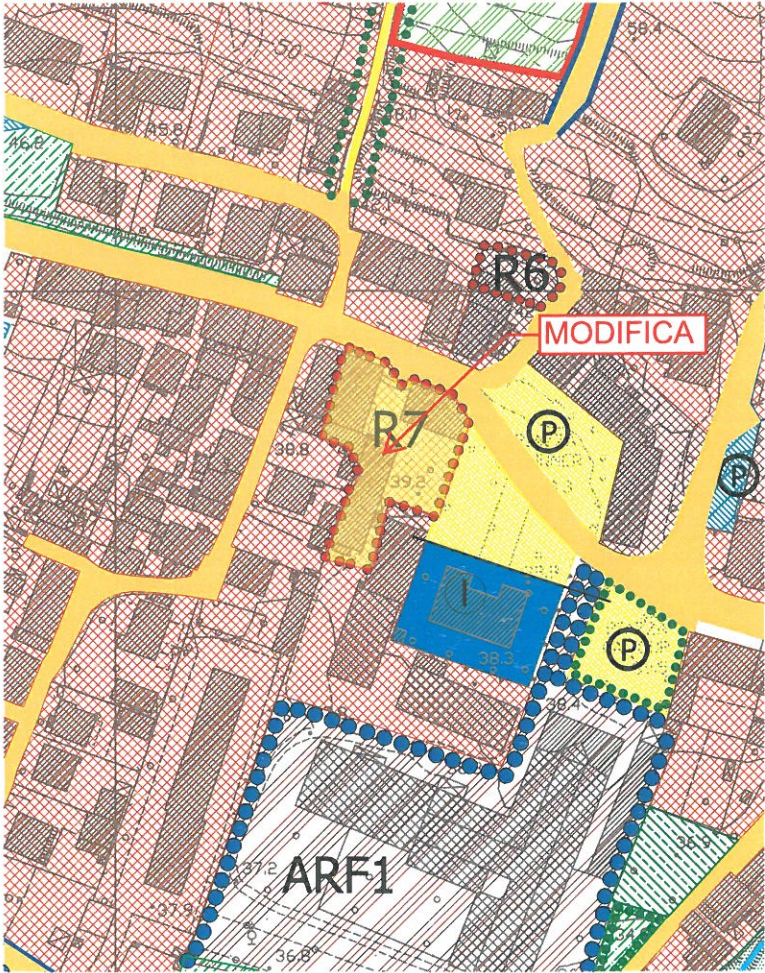
A.U.P. M5 - VIA DANTE
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
PROPOSTA DI MODIFICA N. 5
STATO SOVRAPPOSTO



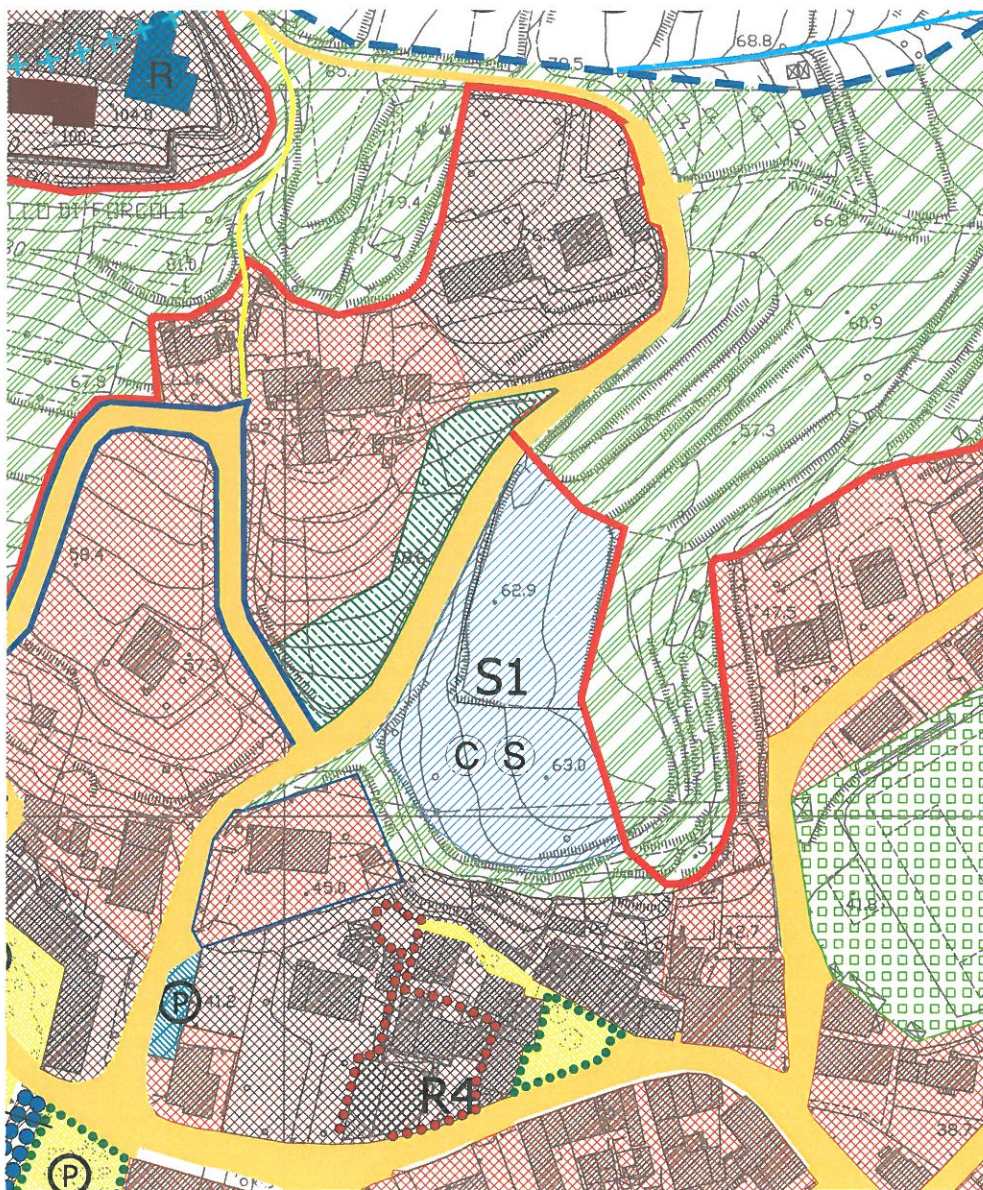
TESSUTI URBANI CONSOLIDATI - R7 CORSO GARIBALDI
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
PROPOSTA DI MODIFICA N. 6



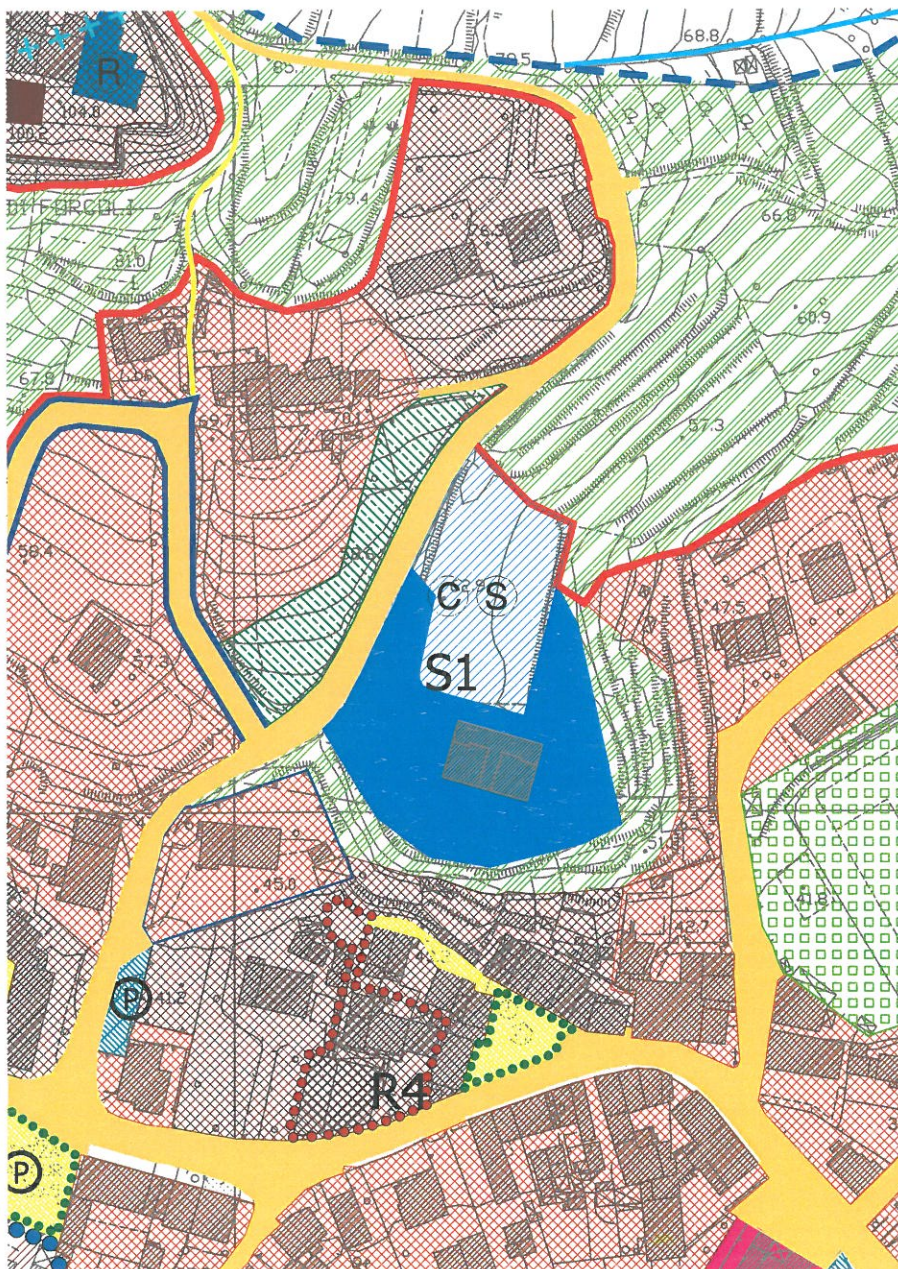
TESSUTI URBANI CONSOLIDATI - R7 CORSO GARIBALDI
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
PROPOSTA DI MODIFICA N. 6
STATO SOVRAPPOSTO



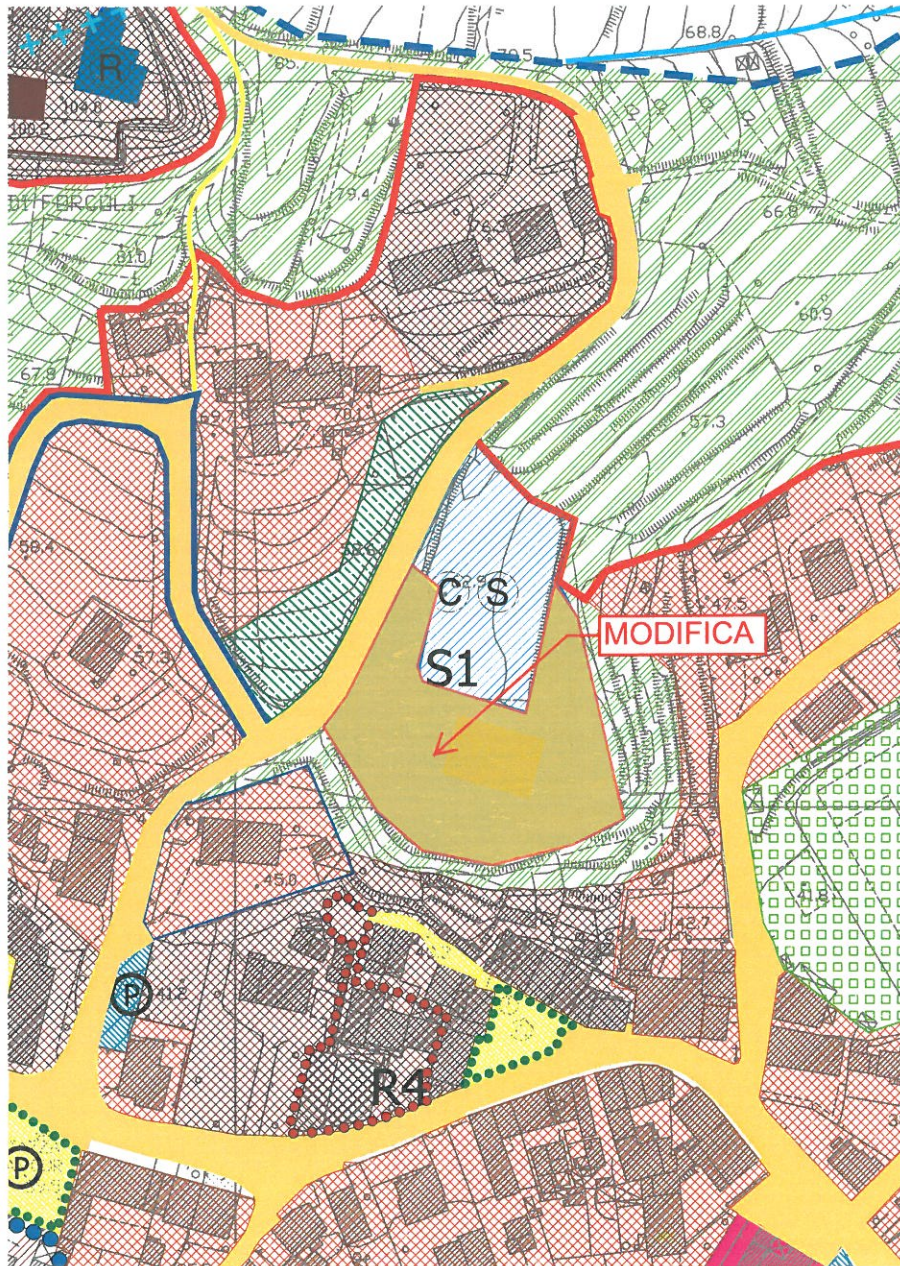
A.U.P. S1 - IL PARETAIO
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO ATTUALE



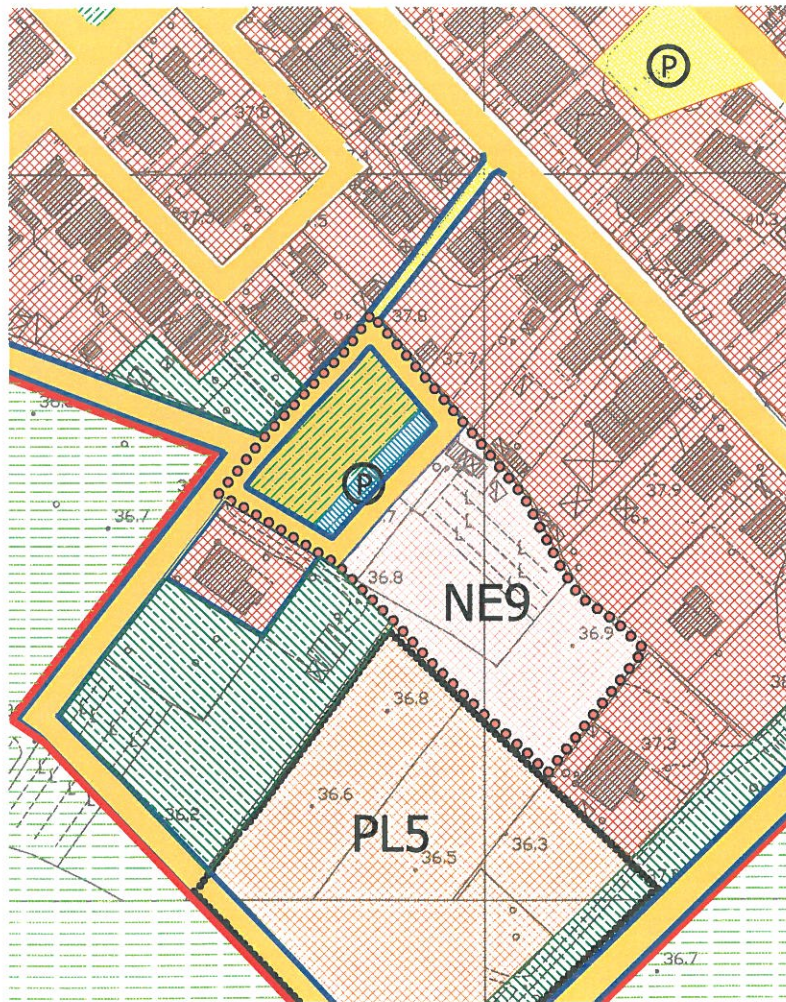
A.U.P. S1 - IL PARETAIO
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
PROPOSTA DI MODIFICA N. 7



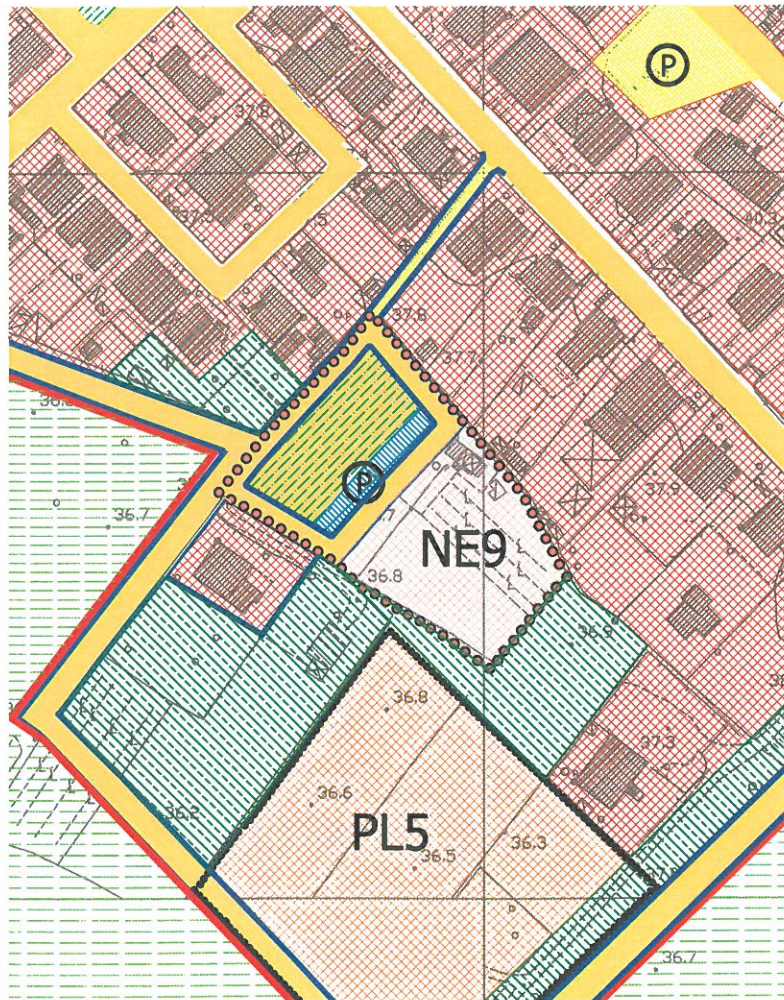
A.U.P. S1 - IL PARETAIO
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
PROPOSTA DI MODIFICA N. 7
STATO SOVRAPPOSTO



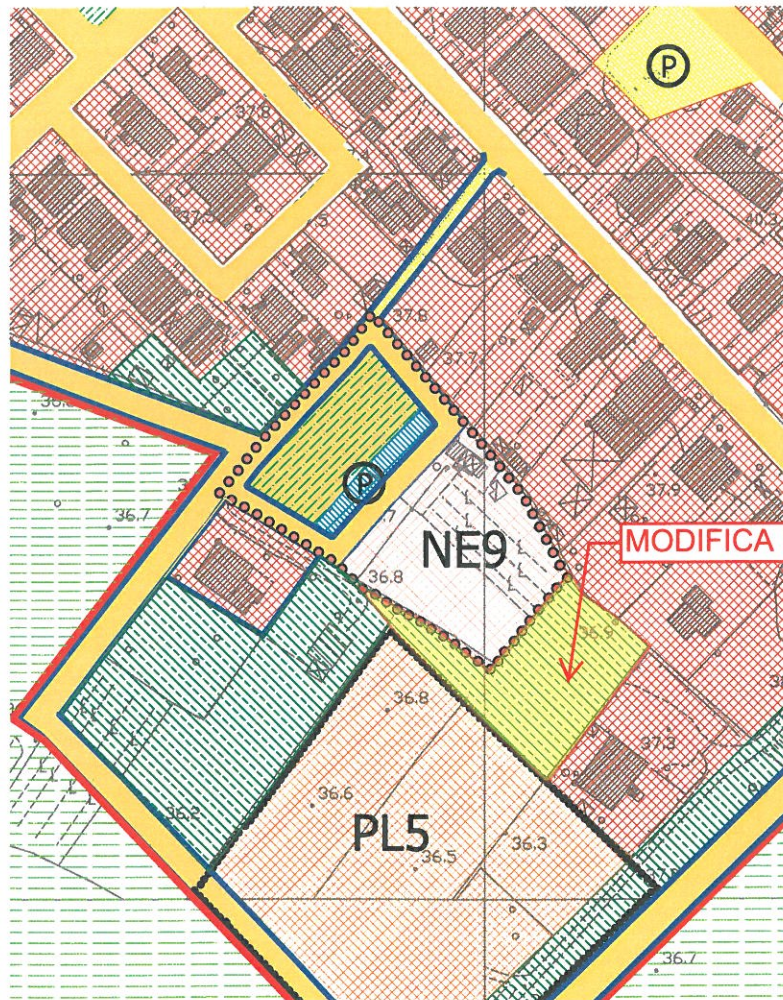
A.U.P. NE9 - IL MARGINE SUD OVEST DELL'ABITATO
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
STATO ATTUALE



A.U.P. NE9 - IL MARGINE SUD OVEST DELL'ABITATO
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
PROPOSTA DI MODIFICA N. 8



A.U.P. NE9 - IL MARGINE SUD OVEST DELL'ABITATO
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
PROPOSTA DI MODIFICA N. 8
STATO SOVRAPPOSTO



A.U.P. M4 - VIA GRAMSCI
ESTRATTO R.U. - UTOE FORCOLI TAV. 5* - SCALA 1:2000
PROPOSTA DI MODIFICA N. 9

