

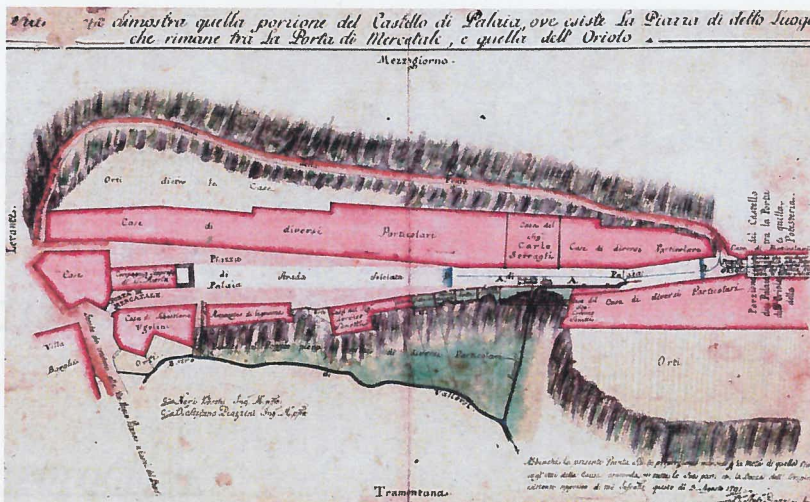


# COMUNE DI PALAIA

## Provincia di Pisa

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

### 2 - DESCRIZIONE DELLA VARIANTE



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

### 7 - GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

## U.T.O.E. MONTEFOSCOLI Ambito Unitario di Progetto "R4 - Via San Sebastiano"

**Progettista e Responsabile del Procedimento**

Arch. Michele Borsacchi

**IL SINDACO**

Marco Gherardini

Dicembre 2016



# ***INDICE***

**1 - PREMESSA**

**2 - DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**

**3 - VERIFICA DEGLI IMPATTI SULL'AMBIENTE**

**4 - ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE**

**5 - INDAGINI GEOLOGICHE**

**6 - DISPOSIZIONI PROCEDURALI**

**7 - GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE**

***RELAZIONE URBANISTICA***

## **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).

14) Variante U.T.O.E. Forcoli 2° assestamento (Rif. delibera di approvazione n. 50 del 30/11/2016).

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 – DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**

La presente variante riguarda una **modifica puntuali alle previsioni di R.U.**, per la Tav. n. 9 dell'U.T.O.E. Montefoscoli, finalizzata ad accogliere la proposta di variante pervenuta dal Sig. Cogliano Alessandro e recepita con parere favorevole dalla Giunta Municipale in data **21/06/2016** in quanto coerente con l'impianto complessivo del R.U. vigente e di sicura attuazione.

La proposta di variante per l'U.T.O.E. di Montefoscoli, **ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO** interessa un fabbricato a civile abitazione, situato nel centro storico della frazione, ubicato precisamente in Via San Sebastiano al n. 16 censito al Catasto Immobili di Pisa al Fg. n. 68 particella n. 69.



La variante consiste nell'ampliamento del suddetto fabbricato, **senza incremento di unità immobiliari.**

La variante si pone l'obiettivo di completare la sagoma dell'edificio esistente grazie ad un aumento di volume, rispettando lo stato dei luoghi, nella misura appropriata per la realizzazione di una camera matrimoniale, un bagno, un disimpegno e una loggia a copertura dell'ingresso, andando a valorizzare il prospetto principale che si affaccia su Via San Sebastiano, ma soprattutto l'immobile nella sua interezza.

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.

A seguito della variante l'area sarà disciplinata da specifica Scheda Norma "R4 – Via San Sebastiano" con i seguenti parametri:

- *Volumetria attuale complessiva: mc. 207,10*
- *Volumetria totale ammissibile: mc. 380*
- *SUL in ampliamento: mq 60,00*
- *Numero massimo delle unità immobiliari: 1*
- *Destinazioni ammissibili: Residenziale*
- *Categoria d'intervento: Addizione Volumetrica*

#### Proposta progettuale



L'area in oggetto, soggetta solo a vincolo idrogeologico, è dotata di tutti i servizi tecnologici (**linea Enel, acquedotto pubblico, fognatura di tipo misto e recapitante in depuratore pubblico, gas metano, linea telefonica, illuminazione pubblica**).

Esistono altresì le infrastrutture atte a garantire lo smaltimento dei rifiuti e la mobilità.

#### **3) – 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 08/07/2016 prot. 3973 all'Autorità Competente presso l'Unione Valdera e successivamente, in data 21/07/2016, ai Soggetti Competenti in materia Ambientale, accolti favorevolmente dal Comitato Tecnico VAS nella seduta del 20/07/2016.

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 sono pervenuti i seguenti contributi, da parte degli Enti:

- AUSL;
- ARPAT;

Il **Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale** per l'esercizio della funzione associata di **Autorità competente** in materia di VAS dell'Unione Valdera, all'unanimità, preso atto dei contributi presentati, ai sensi del 4 comma dell'art 22 della L.R.T. 10/10, nella seduta del 07/09/2016 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. 56 del 14/09/2016 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 "*Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. n. 65/2014 – U.T.O.E. MONTEFOSCOLI – AUP "R4 Via San Sebastiano"*".

***LA VARIANTE PUNTUALE PROPOSTA, PICCOLA AREA DI INTERESSE LOCALE, PER LA SUA RILEVANZA, NON INCIDE SULLE LINEE GENERALI E STRATEGICHE DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE, SIA PER L'ASPETTO LOCALIZZATIVO (ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO), CHE DIMENSIONALE, NONCHE' QUELLA SOVRAORDINATA.***

***NELLO SPECIFICO LA PROPOSTA DI VARIANTE È COERENTE CON L'ART. 11 "IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE" DELLE N.T.A. DEL P.S. E CON GLI "OBIETTIVI", PER L'U.T.O.E. MONTEFOSCOLI, DI CUI ALL'ART. 29 DELLE MEDESIME N.T.A. (RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE - CONSOLIDAMENTO DELLA FUNZIONE RESIDENZIALE ALL'INTERNO DELLA FRAZIONE CON IL RECUPERO).***

***LA VARIANTE PROPOSTA E' ALTRESI' COERENTI E CONFORMI CON GLI OBIETTIVI DI QUALITÀ E ALLE DIRETTIVE DELLE SCHEDE D'AMBITO DEL PIT/PPR.***

In ogni caso evidenziamo:

- *L'area di variante non è soggetta alla disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 142 del D. Lgs 42/04;*
- *L'area di variante non è stata dichiarata, né contiene entità che sono state dichiarate “Beni paesaggistici con provvedimento amministrativo” ai sensi degli artt. 136 - 141 del D. Lgs 42/04;*
- *L'area di variante non è stata dichiarata, né contiene entità che sono state dichiarate “Beni culturali archeologici” ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs 42/04;*
- *la variante disciplina esclusivamente la gestione degli insediamenti esistenti e non riveste natura intercomunale.*
- *la variante non determina modifiche al patrimonio territoriale di cui all'art. 3 della L.R.T. n. 65/2014.*
- *la variante opera in continuità di pianificazione e previsione urbanistica generale di PS e RU;*
- *la variante non apporta 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.*
- *la variante infine non ha rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (es. piani connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*

#### **4) – ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE**

La Variante al Regolamento Urbanistico è composta dai seguenti elaborati:

- ⇒ *Relazione Urbanistica;*
- ⇒ *Estratto Tav. n. 9 - R.U. – stato attuale – di variante - sovrapposto;*
- ⇒ *Estratto N.T.A. : Scheda Norma “R4 – Via San Sebastiano” – stato attuale – di variante – sovrapposto;*
- ⇒ *Indagine geologica redatta dal Dott.ssa Geol. Bracaloni Sara;*

#### **5 - INDAGINI GEOLOGICHE**

Prima dell'adozione della variante, si provvederà, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, del Regolamento di attuazione, approvato con D.P.G.R. 25.10.2011 n. 53/R, agli adempimenti di cui all'art. 104 della L.R.T. n° 65/2014, redatte dalla **Dott.ssa Sara Bracaloni**, con le modalità di cui al Regolamento di cui sopra.



L'intervento di addizione previsto nella variante al R.U. non incide negativamente sulle condizioni di pericolosità geomorfologica, sismica e idraulica dell'area.

E' attribuita la seguente "*classe di fattibilità*": 3

#### **6 - DISPOSIZIONI PROCEDURALI**

Alle presenti modifiche al Regolamento Urbanistico, *interne al perimetro dell'U.T.O.E. e interne al perimetro del territorio urbanizzato*, si applica le disposizioni procedurali semplificate di cui all'**art. 32** della L.R.T. n° 65/2014, in quanto le modifiche proposte non comportano *incremento del dimensionamento complessivo* per la singola U.T.O.E. e non modificano il Piano Strutturale, il quadro conoscitivo di riferimento o altro strumento della pianificazione territoriale.

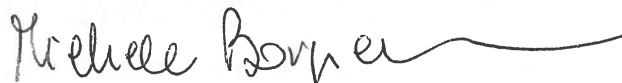
#### **7 - GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE**

Garante dell'informazione e della partecipazione, ai sensi dell'art. 37 della L.R.T. n° 65/2014, è il Segretario Comunale Dott. Maurizio Salvini (Rif. delibera di G.M. n. **99** del **24.10.2005**).

Palaia, li 15/12/2016

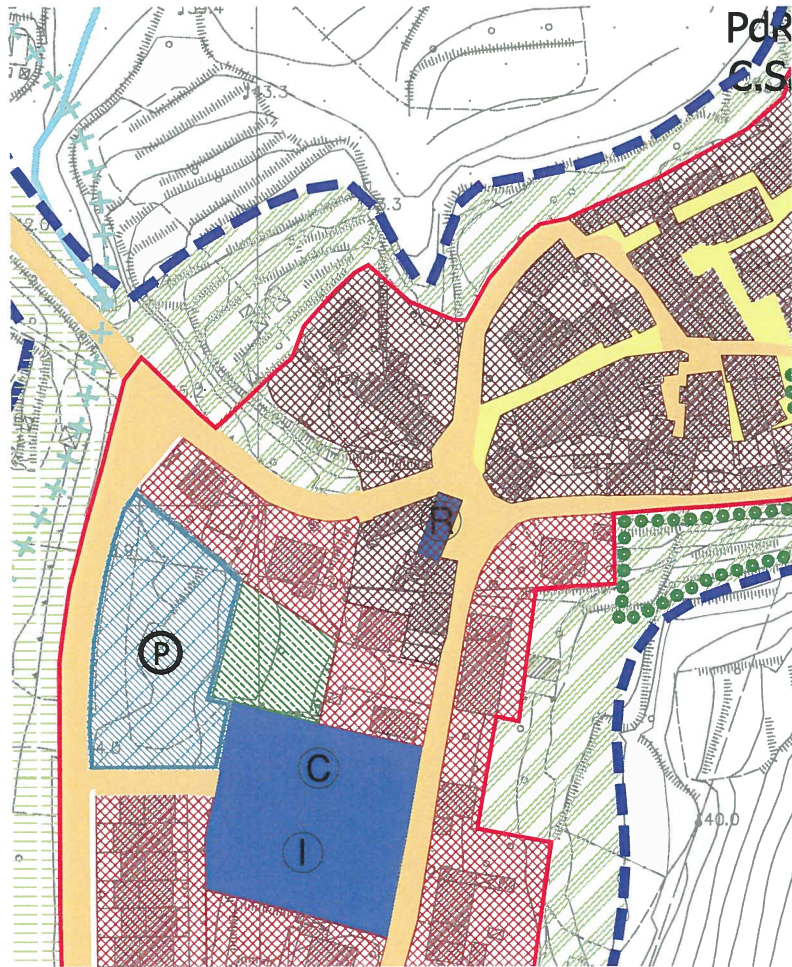
**IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA**

Arch. Michele Borsacchi

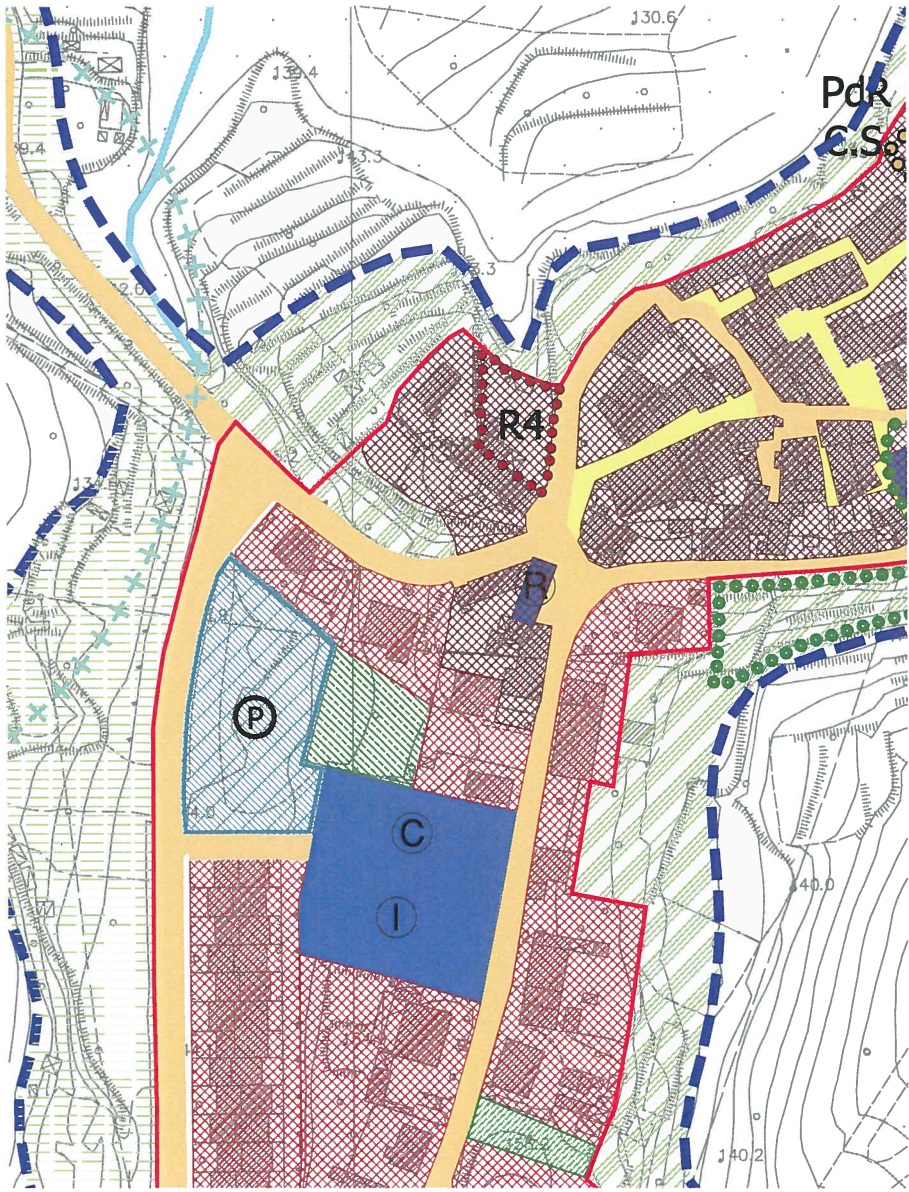


*Estratto Tav. 9 - R.U.*  
***CARTOGRAFIA di VARIANTE***

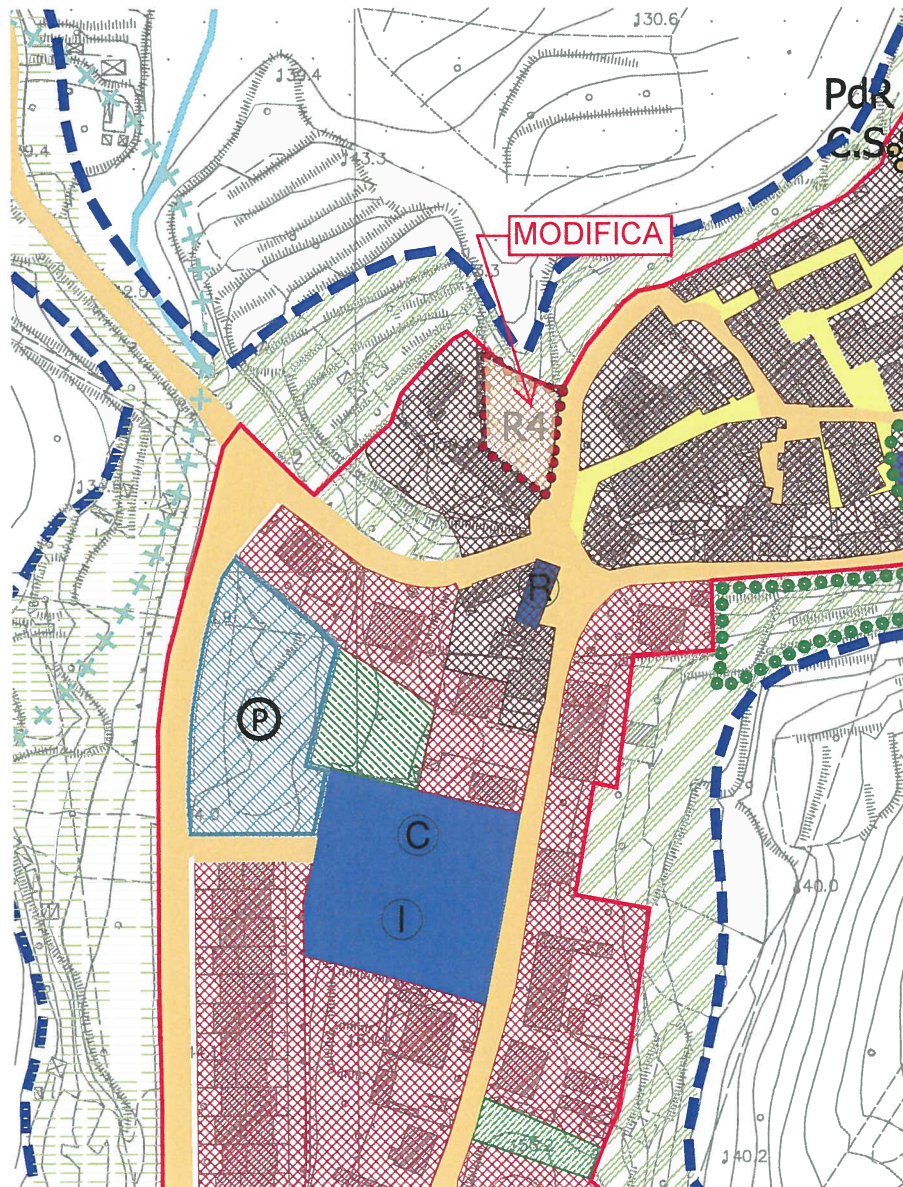
Ambito della Conservazione  
ESTRATTO R.U. - UTOE MONTEFOSCOLI TAV. 9 - SCALA 1:2000  
**STATO ATTUALE**



Ambito della Conservazione  
R4 via San Sebastiano  
ESTRATTO R.U. - UTOE MONTEFOSCOLI TAV. 9 - SCALA 1:2000  
STATO DI VARIANTE



Ambito della Conservazione  
R4 via San Sebastiano  
ESTRATTO R.U. - UTOE MONTEFOSCOLI TAV. 9 - SCALA 1:2000  
STATO SOVRAPPOSTO



***SCHEDA NORMA***  
***“R4 - Via San Sebastiano”***

***STATO DI VARIANTE***

# Stato di Variante

## Montefoscoli

Scheda Norma "R4"

Ambito unitario di progetto: Via San Sebastiano

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

- Volumetria attuale complessiva: mc. 207,10
- Volumetria totale ammissibile: mc. 380
- SUL in ampliamento: mq 60,00
- Numero massimo delle unità immobiliari: 1
- Destinazioni ammissibili: Residenziale
- Categoria d'intervento: Addizione Volumetrica

### b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- La progettazione della nuova articolazione volumetrica, deve definire una soluzione architettonica tradizionale congrua con i caratteri dell'edificio esistente e del tessuto storico nel quale insiste (inserimento ambientale) e prevedere la valorizzazione delle aree pertinenziali, nel rispetto dei caratteri ambientali circostanti.
- Copertura in coppi ed embrici; i comignoli dovranno essere realizzati in forme e materiali tipici dell'architettura dei centri storici.
- Prospetti lineari, fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie del contesto edificato.
- Mantenimento dei caratteri tipologici e formali tradizionali per l'edificio esistente.

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

- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

### d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza pavimentate e del sistema del verde.
- Le aree non edificate e non a verde dovranno essere sistemate con pavimentazioni permeabili. Le pavimentazioni in duro sono ammesse solo per le strette pertinenze che circondano gli edifici e per l'accesso carrabile.
- Verifica e realizzazione di opere per lo smaltimento e la regimazione delle acque.

### e) Vincoli ambientali

- Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

### f) Modalità di attuazione

- Permesso di Costruire.

***SCHEDA NORMA***  
***“R4 - Via San Sebastiano”***

***STATO SOVRAPPOSTO***



# Stato Sovrapposto

## Montefoscoli

Scheda Norma "R4"

Ambito unitario di progetto: Via San Sebastiano

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

- Volumetria attuale complessiva: mc. 207,10
- Volumetria totale ammissibile: mc. 380
- SUL in ampliamento: mq 60,00
- Numero massimo delle unità immobiliari: 1
- Destinazioni ammissibili: Residenziale
- Categoria d'intervento: Addizione Volumetrica

### b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- La progettazione della nuova articolazione volumetrica, deve definire una soluzione architettonica tradizionale congrua con i caratteri dell'edificio esistente e del tessuto storico nel quale insiste (inserimento ambientale) e prevedere la valorizzazione delle aree pertinenziali, nel rispetto dei caratteri ambientali circostanti.
- Copertura in coppi ed embrici; i comignoli dovranno essere realizzati in forme e materiali tipici dell'architettura dei centri storici.
- Prospetti lineari, fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie del contesto edificato.
- Mantenimento dei caratteri tipologici e formali tradizionali per l'edificio esistente.

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

- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

### d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza pavimentate e del sistema del verde.
- Le aree non edificate e non a verde dovranno essere sistemate con pavimentazioni permeabili. Le pavimentazioni in duro sono ammesse solo per le strette pertinenze che circondano gli edifici e per l'accesso carrabile.
- Verifica e realizzazione di opere per lo smaltimento e la regimazione delle acque.

### e) Vincoli ambientali

- Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267/1923 - R.D. n. 1126/1926 - D.P.G.R.T. n. 48/R del 08/08/2003).

### f) Modalità di attuazione

- Permesso di Costruire.