



***RELAZIONE URBANISTICA***

## ***INDICE***

### **1 - PREMESSA**

### **2 - QUADRO CONOSCITIVO**

### **3 - DESCRIZIONE DELLE VARIANTI**

3.1 - "Ambito unitario d'intervento R2": VIA A. VACCÀ

3.2 - "Ambito unitario d'intervento R3": VICOLO DEL FRATINO

### **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 in corso di approvazione definitiva);*
- 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).*

Sono state avviate altresì le procedure per le seguenti varianti puntuali:

- *Variante puntuale U.T.O.E. Alica – Via A. De Gasperi (trasmessa Verifica di Assoggettabilità agli Enti con competenza in materia ambientale in data 27/10/2014).*
- *Variante puntuale U.T.O.E. Partino – Via Provinciale Palaiaiese/Via dello Scasso (trasmessa Verifica di Assoggettabilità agli Enti con competenza in materia ambientale in data 05/11/2014).*

La presente variante al Regolamento Urbanistico (10^<sup>^</sup>) è redatta altresì nel rispetto del parere favorevole espresso dalla Giunta Municipale in data **28/03/2014**.

## **2 - QUADRO CONOSCITIVO**

Per il “*Quadro Conoscitivo*”, implementazione puntuale del 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, si fa riferimento alla documentazione trasmessa nell’ambito della verifica di assoggettabilità della variante e composto dai seguenti elaborati:

- *Documentazione fotografica dei fabbricati oggetto di variante;*
- *Inquadramento storico-urbanistico per l’Ambito unitario d’intervento R3.*
- *Riferimenti tipologici.*

## **3 - DESCRIZIONE DELLE VARIANTI**

Le varianti, da inoltrare contestualmente a preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali, interessano, nella Tav. n° 9 di Montefoscoli, porzione di due distinti fabbricati situati nell’*Ambito della conservazione-Centri e Nuclei Storici* dell’U.T.O.E., ubicati precisamente in Via Vaccà e in Vicolo del Fratino, entrambi dotati di tutte le urbanizzazioni.

*Le aree d’intervento non sono soggette a vincoli ambientali e paesaggistici.*

Si precisa che gli “*Ambiti di progetto*”, erroneamente indicati R1 e R2 nella “*verifica di assoggettabilità*” trasmessa agli Enti competenti in materia ambientale, saranno denominati rispettivamente **R2** (*Via Vaccà*) e **R3** (*Vicolo del Fratino*).

### **3.1 – “Ambito unitario d’intervento R2”: VIA A. VACCÀ**

La variante consiste nell’inserimento di una disciplina di recupero (R) con individuazione di un intervento minimo relativo ad una soffitta di modesta superficie, posta a piano secondo, quale accessorio dell’unità abitativa facente parte di un più ampio fabbricato.

La variante si pone l’obiettivo di recuperare la soffitta attraverso il conferimento di un’altezza adeguata al fine di renderla abitabile unitamente al resto dell’abitazione; l’intervento verrà così a valorizzare anche gli affacci che si hanno sul versante sud.

I parametri edilizi che saranno disciplinati dalla “*scheda-norma*” da inserire nell’allegato 1 delle N.T.A. (*Ambiti unitari di progetto*) del Regolamento Urbanistico sono i seguenti:

#### ***Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali***

- *incremento di volume mc 80*
- *Numero unità immobiliari di nuova costituzione: 0*
- *Altezza massima consentita: 3 piani fuori terra*

- *Destinazioni ammissibili: residenza*

### **3.2 - "Ambito unitario d'intervento R3": VICOLO DEL FRATINO**

La variante consiste nell'inserimento di una disciplina di recupero (R) con individuazione di una unità minima di intervento relativa ad una porzione di fabbricato di modesta entità impropriamente caratterizzato da una terrazza conclusiva posta al piano secondo.

La variante ha l'obiettivo di valorizzare e riqualificare la porzione di tessuto del centro storico dell'abitato di Montefoscoli conferendo alla terrazza una volumetria adeguata per ricavare assieme al vano sottostante una nuova unità residenziale.

I parametri edilizi che saranno disciplinati dalla "*scheda-norma*" da inserire nell'allegato 1 delle N.T.A. (*Ambiti unitari di progetto*) del Regolamento Urbanistico sono i seguenti:

#### **Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- *incremento di volume mc 110*
- *Numero massimo delle unità immobiliari di nuova costituzione: 1*
- *Altezza massima consentita: 3 piani fuori terra*
- *Destinazioni ammissibili: residenza - uffici*

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

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

- ⇒ *Relazione Urbanistica;*
- ⇒ *Estratto Tav. n. 9 - R.U. – Montefoscoli – stato vigente;*
- ⇒ *Estratto Tav. n. 9 - R.U. – Montefoscoli – stato di variante;*
- ⇒ *Estratto Tav. n. 9 - R.U. – Montefoscoli – stato sovrapposto;*
- ⇒ *Estratto N.T.A. – Scheda Norma "R2 – Via Vaccà" - stato di variante;*
- ⇒ *Estratto N.T.A. – Scheda Norma "R2 – Via Vaccà" - stato sovrapposto;*
- ⇒ *Estratto N.T.A. – Scheda Norma "R3 – Vicolo del Fratino" - stato di variante;*
- ⇒ *Estratto N.T.A. – Scheda Norma "R3 – Vicolo del Fratino" - stato sovrapposto;*
- ⇒ *Indagine geologico-tecnica.*

## 5 - PROCEDIMENTO COMUNALE

Alla presente variante al Regolamento Urbanistico si applica il procedimento di cui all'art. 17 della L.R.T. n° 1/2005 in quanto le modifiche proposte non modificano il Piano Strutturale (*Rif. art. 18 della L.R.T. n° 1/2005*), 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, la Provincia di Pisa e la Soprintendenza Beni Architettonici, Paesaggistici, Artistici, Storici.

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 29/05/2014 prot. 2668 ai Soggetti Competenti in materia Ambientale (*Regione Toscana, Provincia di Pisa, Soprintendenza Beni Architettonici, Paesaggistici, Artistici, Storici*).

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 è pervenuto in data 26/06/2014 prot. n. 3103 il solo contributo tecnico della Provincia di Pisa, al quale l'Ufficio Urbanistica ha risposto alle "osservazioni" con lettera prot. n° 3691 del 29/07/2014, integrando altresì il documento preliminare con la redazione delle "Schede Norma" di variante.

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 03/10/2014 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. 62 del 21/10/2014 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 "*Ambito della conservazione-Frazione Montefoscoli-Via Vaccà/Vicolo del Fratino*".

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 per entrambi i

casi un leggero incremento volumetrico di porzioni di edifici residenziali, dotati peraltro già di tutte le opere di urbanizzazione, non comportano una variazione al dimensionamento del Regolamento Urbanistico e delle aree a standard (parcheeggi e verde pubblico).

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 e 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 riguardano il patrimonio edilizio esistente che concorre a non aumentare l'uso dei suoli.*
- *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 comportano 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. 62 della L.R.T. n° 1/2005 relativi alle indagine geologiche, redatte dalla ***Dott.ssa Annalisa Masoni***, 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 nella variante al R.U. non modificano negativamente le condizioni di pericolosità geomorfologica, sismica e idraulica dell'area e ad entrambi è attribuita la ***“classe di fattibilità con normali vincoli F.2”***.

### **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. 17 della L.R.T. n. 1/2005 come modificato dalla L.R.T. n° 41/2007.

### **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).

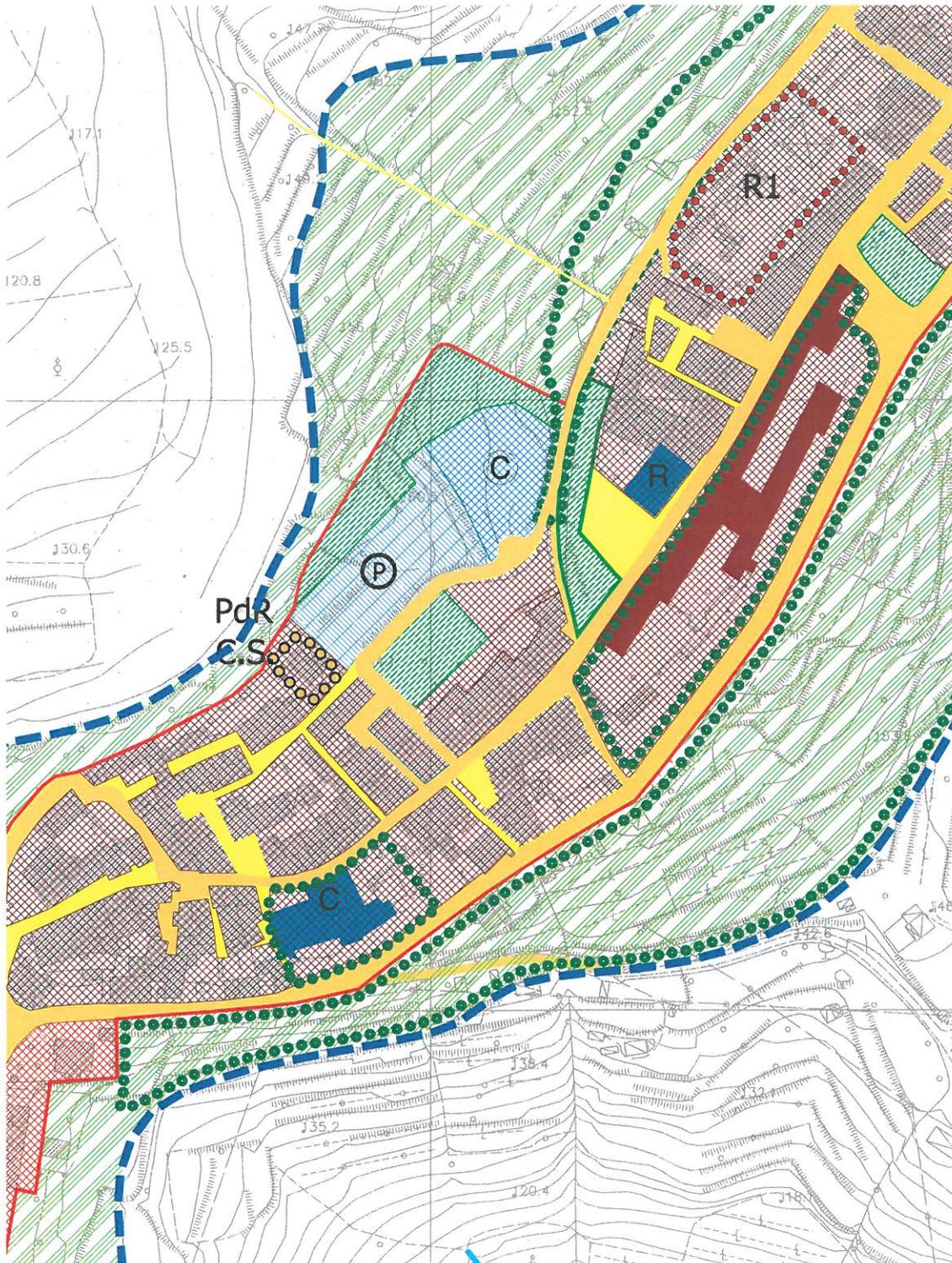
Palaia, lì 07/11/2014

**IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA**

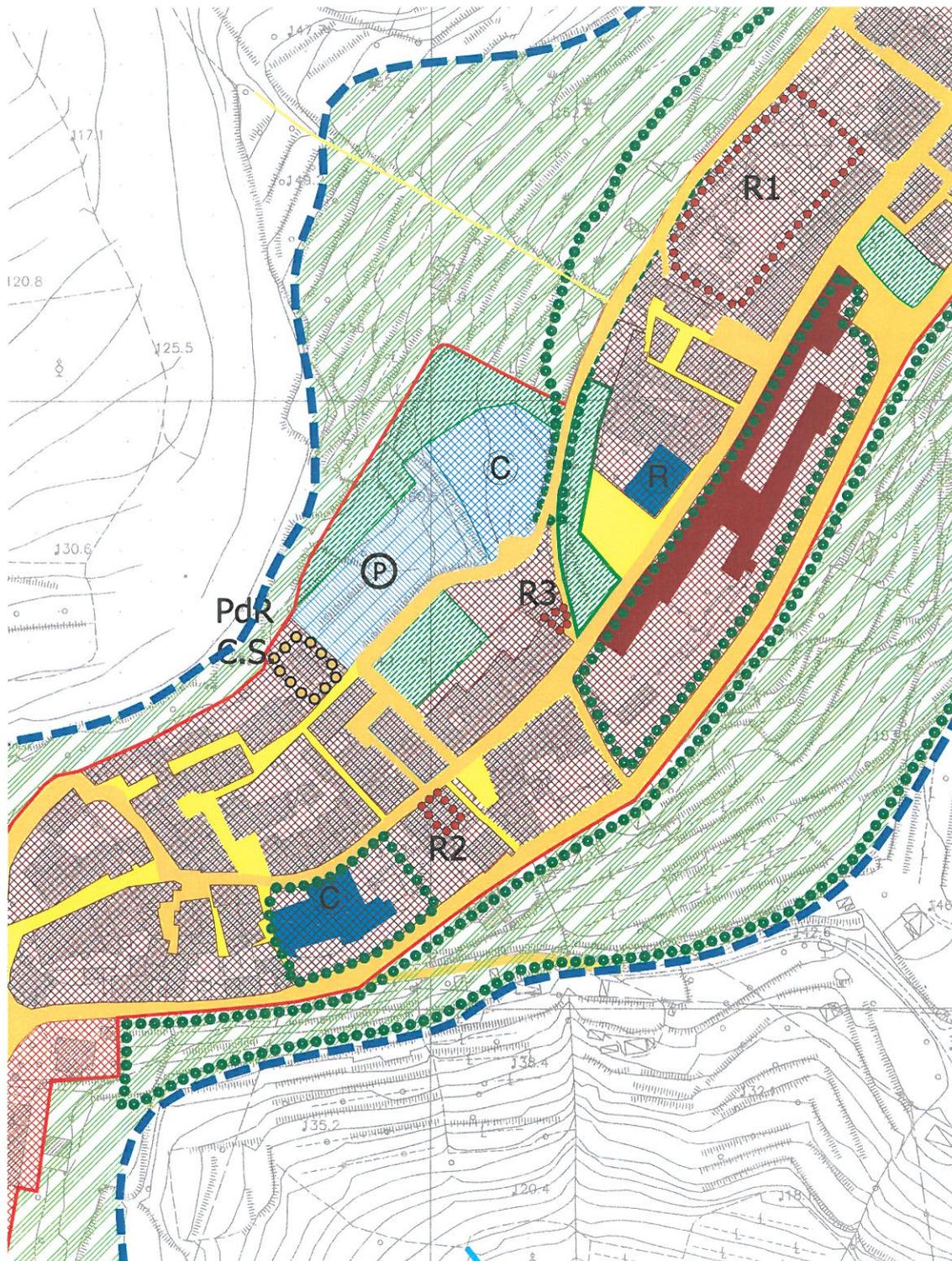
Arch. Michele Borsacchi

*Estratti Tav. n. 9 - R.U.*  
***CARTOGRAFIA di VARIANTE***

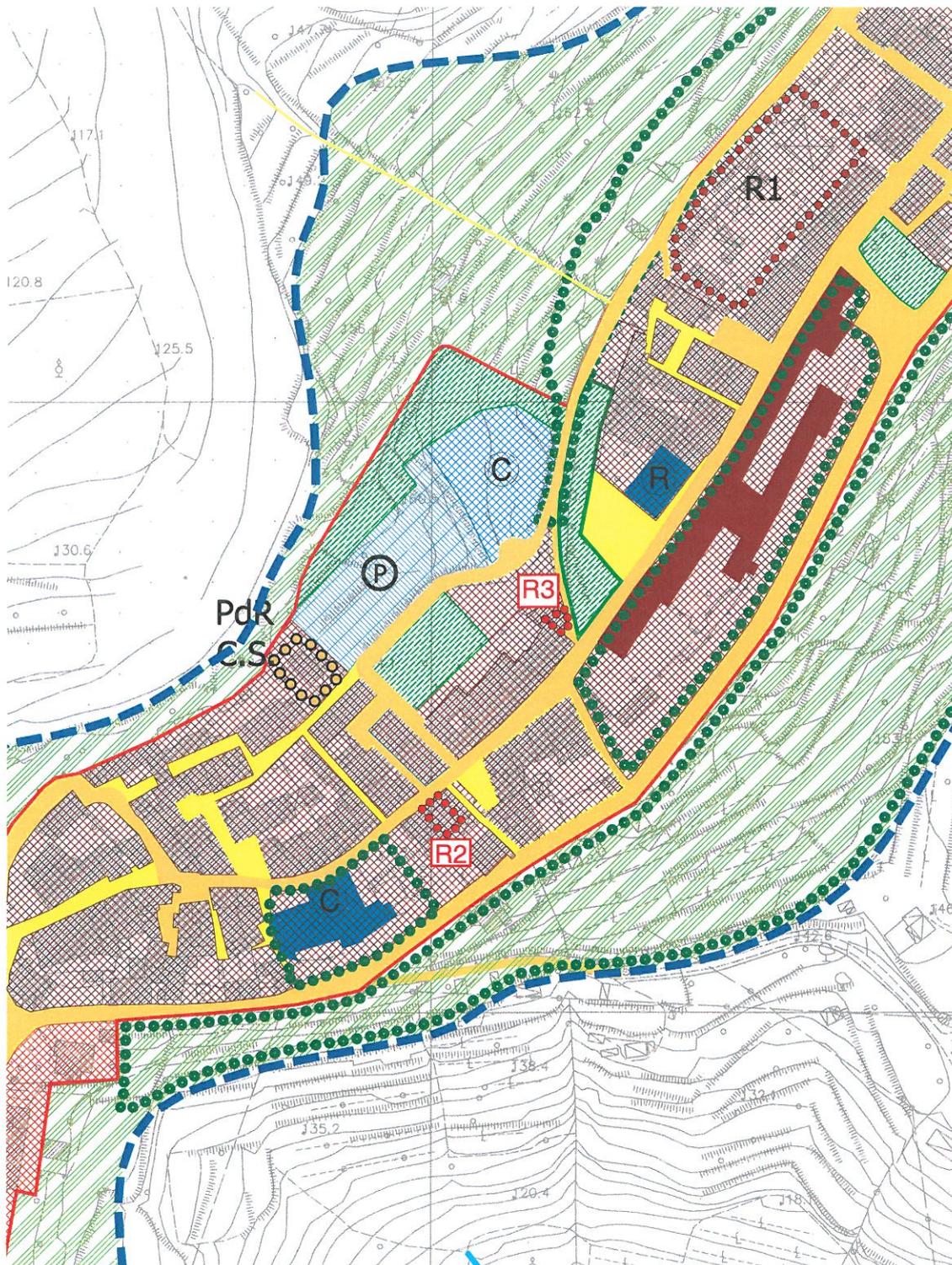
Ambito della Conservazione  
ESTRATTO R.U. - UTOE MONTEFOSCOLI TAV. 9 - SCALA 1:2000  
STATO ATTUALE



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



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



***SCHEDA NORMA***  
***“R2” - Via Vaccà***

***STATO DI VARIANTE***

## Montefoscoli

Scheda Norma "R2"

Ambito unitario di progetto: Via Vaccà

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

- Addizione volumetrica: *mc 80,00*
- Superficie utile lorda: *mq 30*
- Unità immobiliari di nuova costituzione: *0*
- Altezza massima consentita: *3 piani fuori terra*
- Destinazione ammissibile: *residenza*

### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

E' consentita l'addizione volumetrica alla soffitta posta al secondo piano dell' unità abitativa contraddistinta al n. civico 31 di Via A. Vaccà e facente parte di un più ampio fabbricato.

Sarà conferita alla soffitta un'altezza adeguata per renderla abitabile unitamente al resto dell'abitazione attuando la sostituzione di porzione della copertura purché congrua nel rispetto dell'edificato storico contiguo.

Il progetto dovrà altresì:

- valorizzare gli affacci del fronte rivolto a sud;
- recuperare il manto originario formato da coppi ed embrici mediante eventuali integrazioni con materiale analogo.

### **c) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario d'intervento.

***SCHEDA NORMA***  
***“R2” - Via Vaccà***

***STATO SOVRAPPOSTO***

## Montefoscoli

Scheda Norma "R2"

Ambito unitario di progetto: Via Vaccà

### **a) Il progetto: dati urbanistici e dimensionali**

- Addizione volumetrica: *mc 80,00*
- Superficie utile lorda: *mq 30*
- Unità immobiliari di nuova costituzione: *0*
- Altezza massima consentita: *3 piani fuori terra*
- Destinazione ammissibile: *residenza*

### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

E' consentita l'addizione volumetrica alla soffitta posta al secondo piano dell' unità abitativa contraddistinta al n. civico 31 di Via A. Vaccà e facente parte di un più ampio fabbricato.

Sarà conferita alla soffitta un'altezza adeguata per renderla abitabile unitamente al resto dell'abitazione attuando la sostituzione di porzione della copertura purché congrua nel rispetto dell'edificato storico contiguo.

Il progetto dovrà altresì:

- valorizzare gli affacci del fronte rivolto a sud;
- recuperare il manto originario formato da coppi ed embrici mediante eventuali integrazioni con materiale analogo;

### **c) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario d'intervento.

***SCHEDA NORMA***  
***“R3” – Vicolo del Fratino***

***STATO DI VARIANTE***

## Montefoscoli

Scheda Norma "R3"

Ambito unitario di progetto: *Vicolo del Fratino*

### a) Il progetto: dati urbanistici e dimensionali

- Addizione volumetrica: *mc 110*
- Superficie utile lorda: *mq 32*
- Altezza massima consentita: *3 piani fuori terra*
- Unità immobiliari di nuova costituzione: *1*
- Destinazioni ammissibili: *residenza*

### b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

E' consentita l'addizione volumetrica alla terrazza posta al secondo piano dell' unità abitativa situata in Via Vicolo del Fratino e facente parte di un più ampio fabbricato.

Sarà conferito al nuovo volume un'altezza adeguata per di renderlo abitabile purché congruo ed integrato nel rispetto dell'edificato storico contiguo.

Il nuovo volume potrà essere unito col piano inferiore per realizzare una nuova unità residenziale.

Il progetto prevede altresì:

- progettare la nuova volumetria secondo le tipologie architettoniche della tradizione;
- restituire un'immagine unitaria della porzione d'angolo nel rispetto dei caratteri ambientali circostanti;
- copertura a padiglione a gronda costante in coppi ed embrici:

### c) Modalità di attuazione

- Progetto unitario d'intervento.

***SCHEDA NORMA***  
***“R3” – Vicolo del Fratino***

***STATO SOVRAPPOSTO***

## Montefoscoli

Scheda Norma "R3"

Ambito unitario di progetto: *Vicolo del Fratino*

### **a) Il progetto: dati urbanistici e dimensionali**

- Addizione volumetrica: *mc 110*
- Superficie utile lorda: *mq 32*
- Altezza massima consentita: *3 piani fuori terra*
- Unità immobiliari di nuova costituzione: *1*
- Destinazioni ammissibili: *residenza*

### **b) Caratteristiche funzionali e morfologiche**

E' consentita l'addizione volumetrica alla terrazza posta al secondo piano dell' unità abitativa situata in Via Vicolo del Fratino e facente parte di un più ampio fabbricato.

Sarà conferito al nuovo volume un'altezza adeguata per di renderlo abitabile purché congruo ed integrato nel rispetto dell'edificato storico contiguo.

Il nuovo volume potrà essere unito col piano inferiore per realizzare una nuova unità residenziale.

Il progetto prevede altresì:

- progettare la nuova volumetria secondo le tipologie architettoniche della tradizione;
- restituire un'immagine unitaria della porzione d'angolo nel rispetto dei caratteri ambientali circostanti;
- copertura a padiglione a gronda costante in coppi ed embrici:

### **c) Modalità di attuazione**

- Progetto unitario d'intervento.