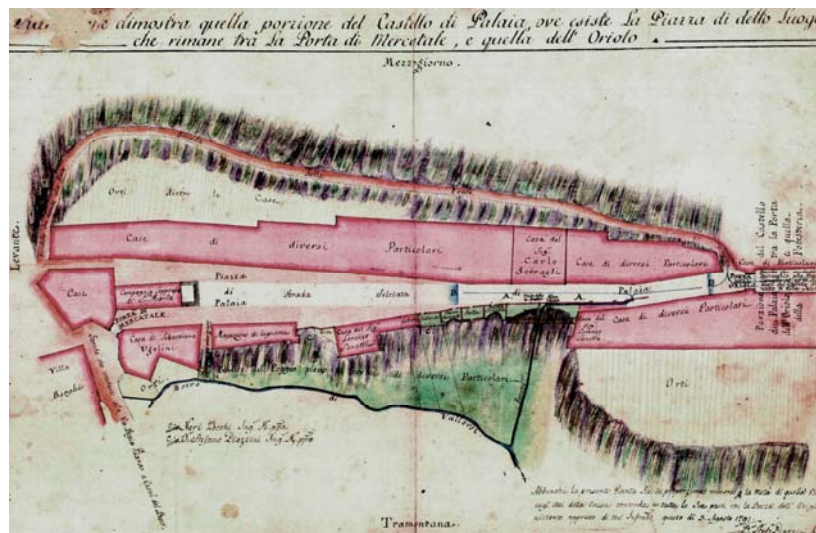




**COMUNE DI PALAIA**  
**Provincia di Pisa**

Servizio Urbanistica



**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
CONTESTUALE AD ADOZIONE DI UN  
PIANO ATTUATIVO D'INIZIATIVA PRIVATA  
U.T.O.E. Forcoli/Baccanella  
SCHEMA NORMA "NE8/R3"  
FRAZIONE FORCOLI**

**PROGETTAZIONE URBANISTICA:** arch. Michele Borsacchi

geom. Gian Paolo Bonistalli (elaborazione grafica)

**GARANTE DELLA COMUNICAZIONE:** dott. Maurizio Salvini

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:** arch. Michele Borsacchi

**V° IL SINDACO**  
Dott. Alberto Falchi

**Febbraio 2013**

***RELAZIONE URBANISTICA***

## ***INDICE***

**1) - PREMESSA**

**2) - CONTENUTI DELLA VARIANTE**

**3) - ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE**

**4) PROCEDIMENTO COMUNALE**

**5) PROCEDIMENTO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS**

**6) GARANTE DELLA COMUNICAZIONE**

**7) 6 INDAGINI GEOLOGICHE**

**8) - PROCEDURE**

## **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.

Si specifica che per l'U.T.O.E. Forcoli/Baccanella di cui all'art. 34 e per l'U.T.O.E. Palaia/Gello, per le quali sono state redatte specifiche varianti urbanistiche di assestamento, la perdita di efficacia dei piani attuativi di iniziativa privata è differita rispettivamente al 26/02/2013 (U.T.O.E. Forcoli/Baccanella) e al 05/05/2014 (U.T.O.E. Palaia/Gello).

Ad oggi sono state effettuate le seguenti varianti parziali al Regolamento Urbanistico:

- 1) Variante di assestamento Frazione 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 puntuale Frazione Forcoli per ripermetrazione piano attuativo di iniziativa privata - Scheda Norma ARF1 - La tabaccaia di Forcoli (Rif. delibera di adozione n° 64 del 22/12/2010 in corso di approvazione definitiva).
- 6) Variante puntuale Frazione Baccanella per ripermetrazione piano attuativo di iniziativa privata - Scheda Norma NE13 - Le Serre (Rif. delibera di approvazione n° 27 del 26/06/2012).
- 7) Variante puntuale Frazione Forcoli, per inserimento ambito di progetto a recupero - Scheda Norma R6 ó Via Geri (Rif. delibera di adozione n° 48 del 30/11/2012).

## **2) - CONTENUTI DELLA VARIANTE**

La variante riguarda, nella Tav. n° 5\* di Forcoli, l'area posta in posizione sovrastante alla Strada Provinciale per le Colline di Legoli, denominata "NE8/R3" e subordinata a piano attuativo d'intervento, con possibilità di attuare separatamente i singoli Ambiti NE8 (Nuova edificazione) e R3 (Recupero volumetrie).

Si rendono necessarie, nel relativo piano attuativo denominato "via Dante/via Verdi/via Mascagnö, alcune modifiche volte esclusivamente ad una ripermetrazione parziale del comparto, nel pieno rispetto dei confini di proprietà, in corrispondenza del verde privato, del parcheggio pubblico e della cabina proprietà Enel, al fine di uniformare da un punto di vista procedurale e normativo, l'intero intervento progettuale.

In particolare le modifiche cartografiche relative alla variante in oggetto derivate dalla definizione del progetto esecutivo di piano attuativo, già esaminato preventivamente dall'Amministrazione Comunale, consistono in:

**1 - modesto ampliamento dell'attuale perimetrazione di comparto verso nord**, al fine di ricomprendere nella perimetrazione del comparto stesso "NE8/R3ö, tre distinte porzioni come di seguito descritte :

a) una piccola porzione di terreno (mq. 540 circa) attualmente destinata a "verde privatoö, di medesime caratteristiche orografiche e di stessa proprietà dei promuoventi il Piano Attuativo, al fine di una migliore e più funzionale progettazione urbanistica (in particolare riferimento ad una migliore sistemazione del Lotto 2 e della viabilità privata di accesso), senza aumento del carico urbanistico e nel totale rispetto dei confini di proprietà.

b) una piccola porzione di terreno (mq. 130 circa) attualmente destinata a "parcheggio pubblico di PRGö, di medesime caratteristiche orografiche e di proprietà Comunale, al fine della realizzazione diretta da parte dei promuoventi il Piano Attuativo, con mantenimento della stessa destinazione a "parcheggio pubblicoö.

c) una piccola porzione di terreno (mq. 395 circa) attualmente destinata a "parcheggio pubblico di PRGö, di medesime caratteristiche orografiche e di proprietà dei promuoventi il Piano Attuativo, al fine della realizzazione diretta da parte dei promuoventi il Piano Attuativo, con mantenimento della stessa destinazione a "parcheggio pubblicoö.

**2 - piccolissima deperimetrazione del comparto, sempre verso nord**, di piccola area (part. 360 - mq. 79), di proprietà ENEL, su cui insiste cabina elettrica, di medesime caratteristiche orografiche, al fine di escludere tale area dal comparto, ovviando ad una probabile "svistaö cartografica in sede di stesura del R.U.

Nel totale rispetto dei limiti di proprietà, sebbene trattasi di piccolissime modifiche, quasi irrilevanti, saranno correttamente ripermetrati i lati interessati del comparto edificatorio "NE8/R3".

Restano invariati i dati urbanistici e dimensionali indicati nella Scheda Norma "NE8/R3ö allegata alla N.T.A. del Regolamento Urbanistico, ossia:

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

- Volumetria massima ammissibile: ambito NE8 Mc. 2700
- Volumetria massima ammissibile: ambito R3 recupero della volumetria esistente, con incremento del 40%
- Numero max. delle unità immobiliari: ambito NE8 N° 8
- Altezza massima consentita: ambiti NE8/R3 ml. 6,50
- Destinazioni ammissibili: residenza e attività compatibili con la residenza

L'area d'intervento è soggetta al Vincoli Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n° 3267.

L'area d'intervento non è soggetta a vincoli paesaggistici.

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

La Variante puntuale al Regolamento Urbanistico per lo **U.T.O.E. Forcoli/Baccanella**, è composta dai seguenti elaborati:

⇒ *Relazione Urbanistica;*

⇒ *Stralcio Tav. n° 5\* - R.U. ó Forcoli ó stato vigente;*

⇒ *Stralcio Tav. n° 5\* - R.U. ó Forcoli ó stato di variante;*

⇒ *Stralcio N.T.A. ó Scheda Norma óNE8/R3 óVia Dante/ Via Verdi//Via Mascagnö - stato attuale (invariato);*

⇒ *Indagine geologico-tecnica.*

### **4) 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.

È stata effettuata solo la verifica di assoggettabilità nel rispetto della L.R.T. n° 10/2010 individuando quali autorità competenti la Regione Toscana e la Provincia di Pisa.

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.

## 5) PROCEDIMENTO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Nel rispetto dell'art. 22, comma 2 della L.R.T. n° 10/2010 è stato predisposto il documento preliminare per la verifica di assoggettabilità per la variante in oggetto e trasmesso in data 29/10/2012 con prot. n° 6547, sentiti i membri dell'Autorità Competente (Nucleo di Valutazione e Verifica), alla Regione Toscana e alla Provincia di Pisa, individuati quali Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai quali è stato assegnato il termine di giorni trenta (30 giorni), 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.

Nel termine fissato del 07/12/2012 (data ultima di ricevimento del documento da parte della Regione Toscana) non è pervenuto al Comune di Palaia alcun contributo tecnico sulla variante da parte dei due Enti sopra individuati.

In data 24/02/2013 Il Nucleo di Valutazione e Verifica con funzioni di autorità competente in materia di V.A.S. nominato con delibera di C.C. n. 25 del 26/06/2012 all'unanimità, ai sensi del 4 comma dell'art 22 della L.R. 10/10, verificato che la variante in oggetto non ha impatti significativi sull'ambiente, ha escluso dalla VAS la  *Variante al vigente Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 16 ó 17 della L.R.T. n. 1/2005 ó Ambito di progetto NE8/R3 Frazione Forcolió*.

Per la variante cartografica in questione quindi, gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali e sulla salute umana non sono alterati, poiché il piano attuativo di trasformazione dell'area, corredato altresì dalla valutazione ambientale, elaborato nel rispetto dei parametri edilizi della scheda-norma e che opera in continuità di pianificazione e previsione urbanistica generale di P.S. e R.U., mantiene invariato il carico urbanistico previsto i cui dati sono i seguenti:

<b>DATI URBANISTICI ATTUALI</b>	<b>DATI DI VARIANTE (invariato)</b>
Volumetria max. ammissibile: NE8 mc. 2.700	Volumetria massima ammissibile: <b>mc. 2.700</b>
N° abitazioni ammesse: NE8 n° 8	N° abitazioni in progetto: <b>NE8 n° 8</b>
Ambito R3: recupero della volumetria esistente con incremento del 40%	Ambito R3: <b>recupero della volumetria esistente con incremento del 40%</b>

Le modifiche previste dalla Variante sopra descritta, non presentano 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 strumenti della pianificazione territoriale (PTC ó PIT).

In ogni caso evidenziamo:

- *la variante, che non riveste natura intercomunale, disciplina esclusivamente intervento di nuova edificazione residenziale a ridotto indice urbanistico a beneficio dei resedi esterni a corredo*

*delle singole unità immobiliari;*

- *la variante non determina modifiche delle risorse essenziali di cui all'art. 3 della L.R.T. n° 1/2005.*
- *la variante opera in continuità di pianificazione e previsione urbanistica generale di P.S. (art. 23) e R.U. (Scheda Norma Ne8/R3);*
- *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.*
- *determina interventi di potenziamento dei servizi (parcheggi, collegamenti viari pubblici e verde pubblico);*
- *prevede che contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi con lo strumento della convenzione urbanistica, si possa intervenire sulla qualità e funzionalità delle esistenti reti di servizi;*
- *la variante non prevede alcuna attività antropica che possa determinare effetti sulla salute umana o incidere sui livelli di qualità ambientale;*
- *sono presenti, per il progetto di piano attuativo da adottare contestualmente alla variante, tutti i pareri degli Enti gestori delle infrastrutture a rete.*

#### **6) 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**).

#### **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 indagini geologiche, 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 o idraulica dell'area.

***Gli interventi previsti dalla variante rientrano in classe F3 di fattibilità corrispondente a Fattibilità condizionata.***

#### **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



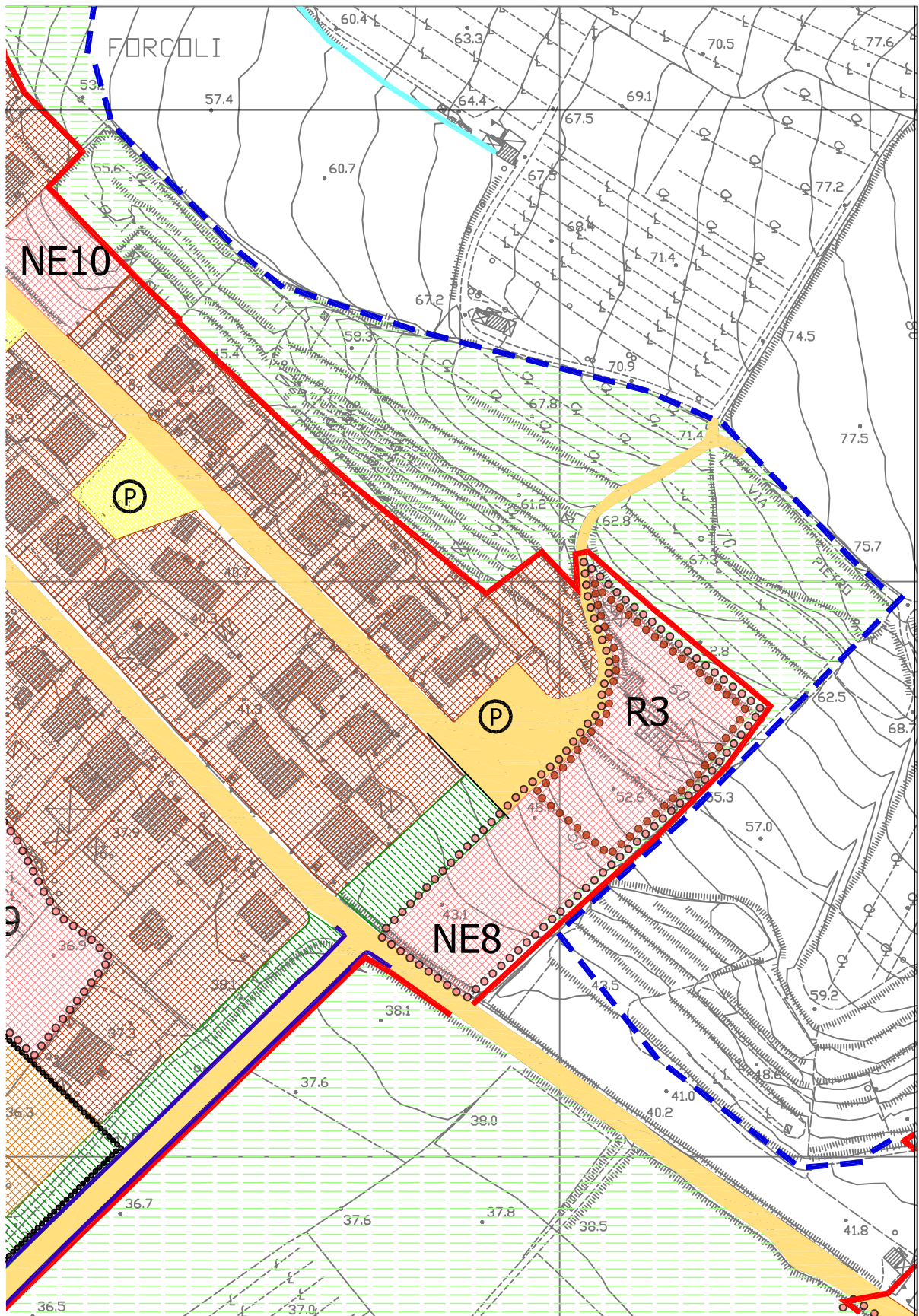
Giunta regionale e provinciale ai fini della presentazione, entro 60 gg. dalla data del ricevimento del provvedimento adottato, di eventuali osservazioni.

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.

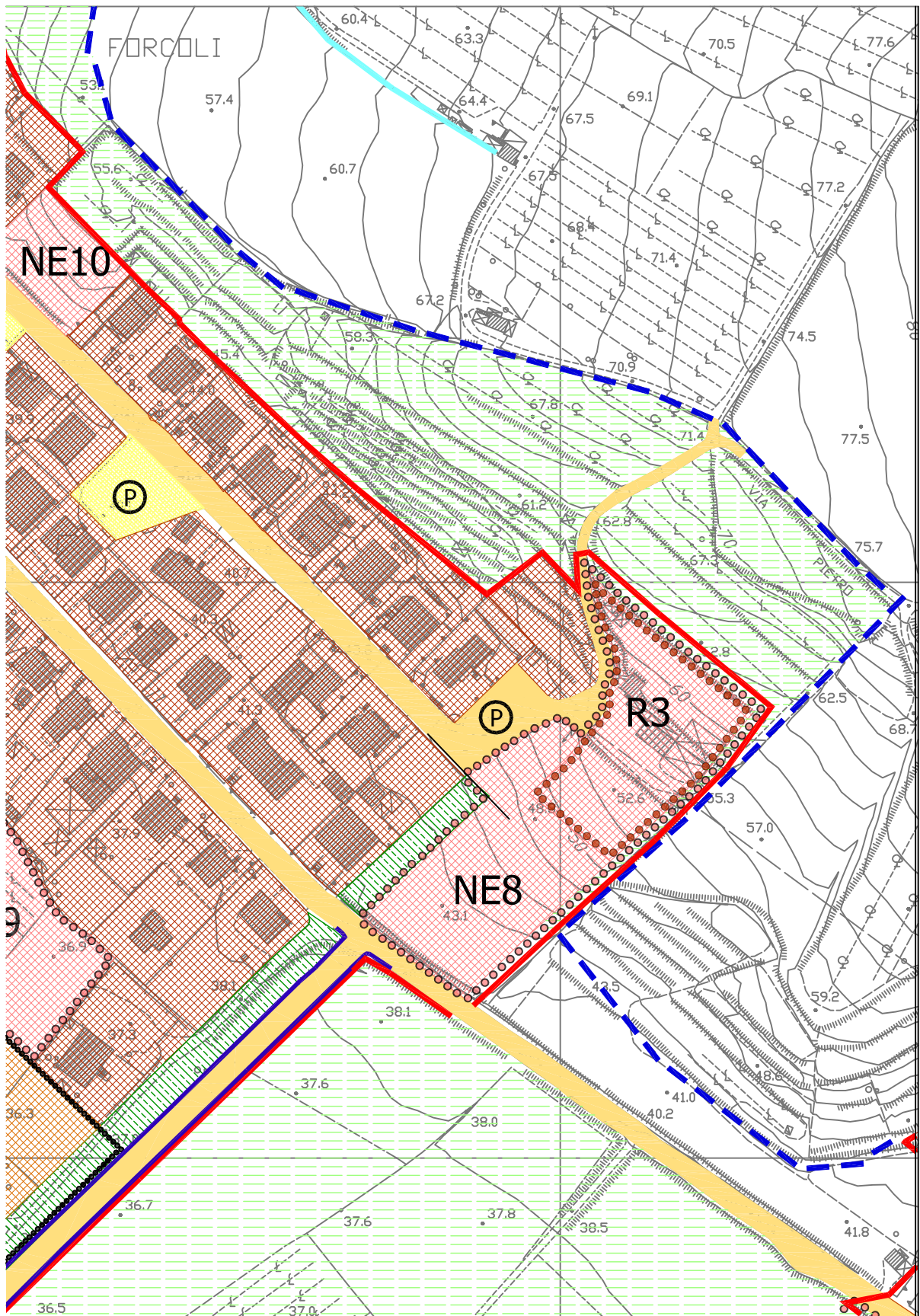
Palaia, lì 25/01/2013

**IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA**  
Arch. Michele Borsacchi

*Stralcio R.U.  
U.T.O.E. Forcoli/Baccanella  
NE8/R3  
via DANTE/via VERDI/via MASCAGNI  
STATO VIGENTE*



***Stralcio R.U.  
U.T.O.E. Forcoli/Baccanella  
NE8/R3  
via DANTE/via VERDI/via MASCAGNI  
STATO DI VARIANTE***



***Stralcio N.T.A. R.U.  
“Scheda Norma NE8/R3”***

## **Forcoli**

### Scheda Norma "NE8/ R3"

#### Ambito unitario di progetto: Via Dante/ via Verdi/ via Mascagni

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

- Volumetria massima ammissibile NE8: 2700 mc
- Volumetria massima ammissibile R3: recupero della volumetria esistente con incremento del 40%
- Numero massimo delle unità immobiliari NE8: 8
- Altezza massima consentita NE8/ R3: 6,5 mt
- Destinazioni ammissibili: residenza ed attività compatibili con la residenza

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

- L'intervento progettuale deve restituire un sistema capace a costituire un confine edilizio dell'abitato e filtro con il contesto collinare retrostante.
- Progettazione basata su unità edilizie individuali con fronti allineati.
- Copertura a padiglione o capanna con linee di gronda e di colmo possibilmente costante.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze, loggiati e corpi aggettanti; per le scale esterne sono fatte salve soluzioni progettuali derivanti da specifiche tipologie proprie della tradizione dell'edilizia rurale.

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

- Verifica generale del sistema degli accessi, della viabilità di distribuzione interna e delle aree per la sosta.
- Verifica del sistema dei percorsi pedonali tra edifici ed aree attrezzate in modo da favorire le migliori condizioni di fruibilità anche in riferimento alla eliminazione delle barriere architettoniche.
- Realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Progettazione unitaria delle aree di pertinenza, dei giardini e del sistema del verde.
- Non sono ammesse superfici asfaltate.
- Le recinzioni dovranno essere il più possibile simili e basate su muretti rivestiti in pietra o su elementi vegetali.
- Verifica dello smaltimento dello sgrondo superficiale delle acque dalle pendici collinari e delle opere di 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**

- Piano attuativo di intervento. I singoli ambiti NE8 ed R3 possono essere attuati per stralci nell'ambito del piano attuativo generale approvato.