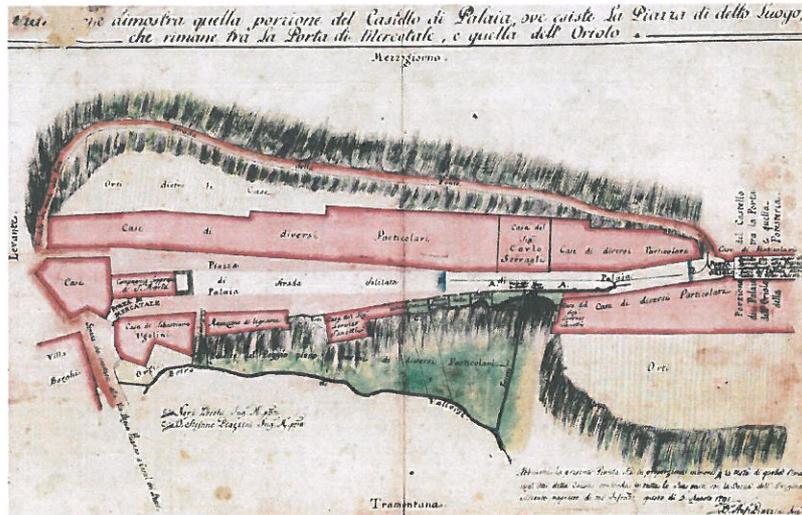




## COMUNE DI PALAIA

Provincia di Pisa

Servizio Urbanistica



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

## U.T.O.E. ALICA

### Ambito Unitario di Progetto R1 "Via A. De Gasperi"

Progettista e Responsabile del Procedimento

Arch. Michele Borsacchi

V° IL SINDACO

Marco Gherardini

Feabbraio 2015



***RELAZIONE URBANISTICA***

## *INDICE*

**1 - PREMESSA**

**2 - QUADRO CONOSCITIVO**

**3 - DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**

**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);*
- 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)  *Varianti puntuali Frazione Montefoscoli per inserimento ambiti unitari di progetto R2/Via Vaccà e R3/Vicolo del Fratino (Rif. delibera di adozione n° 47 del 29/11/2014).*

La presente variante al Regolamento Urbanistico (11<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, ad integrazione delle richieste della Soprintendenza, e composto dai seguenti elaborati:

- *Inquadramento territoriale;*
- *Documentazione fotografica dei fabbricati oggetto di variante.*

I fabbricati in ogni caso non sono censiti nella schedatura del Regolamento Urbanistico, con valenza di quadro conoscitivo, del patrimonio edilizio esistente del centro storico.

## 3) – DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La variante puntuale, redatta ai sensi dell’art. 30 della L.R.T. n. 65/2014, riguarda nella Tav. n. 6 “*U.T.O.E. Alica*”, una porzione limitata posta nella zona sud del Centro Storico della frazione, a diretto contatto con la parte “*Tessuti urbani consolidati*”, dotata di tutte le urbanizzazioni, consistente nell’inserimento di una disciplina di recupero (R) per un’abitazione con annesso ex-fienile, il tutto di modeste entità, un tempo adibito ad abitazione rurale con relativi annessi, ed attualmente in totale disuso.

La variante ha l’obiettivo di valorizzare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente e la porzione di tessuto del centro dell’abitato di Alica, dando all’edificio principale adeguate superfici e volumetrie (addizione volumetrica) per una normale residenza e per collegarlo funzionalmente con il prospiciente fienile, oltre che riperimetrare l’area a parcheggio.

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

Si precisa che i suddetti parametri, rispetto a quelli indicati nel documento preliminare di verifica di assoggettabilità, hanno subito una modifica “non sostanziale”, derivante da una preliminare definizione del progetto architettonico, da discutere, in esito all’adozione della variante, preventivamente con la Soprintendenza (*prescrizione impartita in sede di verifica di assoggettabilità*).

La variante proposta, per la sua rilevanza, non incide sulle linee generali e strategiche della pianificazione vigente e interessa il seguente ambito:

- 1) *Ambito della conservazione-Centri e Nuclei Storici;*

L’area interessata è soggetta al vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n. 3267.

L'Ambito di riferimento non risulta classificato dal Piano stralcio Assetto Idrogeologico – P.A.I. (approvato con D.P.C.M. 6 maggio 2005) nelle aree a pericolosità di frana.

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

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

- ⇒ *Relazione Urbanistica;*
- ⇒ *Estratto Tav. n. 6 - R.U. – Alica – stato vigente;*
- ⇒ *Estratto Tav. n. 6 - R.U. – Alica – stato di variante;*
- ⇒ *Estratto Tav. n. 6 - R.U. – Alica – stato sovrapposto;*
- ⇒ *Estratto N.T.A. – Scheda Norma “R1 – Via A. De Gasperi” - stato di variante;*
- ⇒ *Estratto N.T.A. – Scheda Norma “R1 – Via A. De Gasperi” - stato sovrapposto;*
- ⇒ *Indagine geologico-tecnica redatta dal Dott. Geol. Emilio Pistilli.*

#### **5 - PROCEDIMENTO COMUNALE**

Alla presente variante al Regolamento Urbanistico, **interna al perimetro del territorio urbanizzato**, si applica il procedimento di cui all'art. 19 della L.R.T. n° 65/2014 in quanto le modifiche proposte non modificano il Piano Strutturale, 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 ed Etnoantropologici**.

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 27/10/2014 prot. 5244 ai Soggetti Competenti in materia Ambientale (*Regione Toscana, Provincia di Pisa, Soprintendenza Beni Architettonici, Paesaggistici, Artistici, Storici ed Etnoantropologici*).

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 19/11/2014 prot. n. 5704 il solo contributo tecnico della Provincia di Pisa al quale l'Ufficio Urbanistica ha risposto alle "osservazioni" con lettera prot. n° 485 del 29/01/2015 mentre, a seguito di integrazione documentale richiesta dalla Soprintendenza, la stessa con nota pervenuta in data 20/11/2014 al prot. n. 5718 ha escluso dalla VAS la suddetta 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 17/12/2014 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. 78 del 18/12/2014 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 Alica-Via De Gasperi*".

Per la variante in questione quindi, gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali e sulla salute umana, non sono alterati rispetto allo stato attuale, in quanto la modifica proposta a "recupero" (R1), pur prevedendo un leggero incremento volumetrico di edificio residenziale, dotato peraltro già di tutte le opere di urbanizzazione, non comporta una variazione al dimensionamento del Regolamento Urbanistico.

Per quanto attiene lo stralcio parziale del parcheggio, la frazione è dotata di n. 2 parcheggi pubblici di cui uno realizzato in attuazione del R.U. vigente (*ambito unitario ambientale del Castello di Alica*) per una superficie di **mq. 942**, ampiamente superiore allo standard di RU di mq. 345 previsto nel PS.

Esistono altresì le infrastrutture atte a garantire l'approvvigionamento idrico, la disponibilità d'energia, lo smaltimento dei reflui (depuratore di Forcoli), 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, con gli indirizzi espressi nel documento di "Avvio del procedimento" per la revisione e l'aggiornamento quinquennale del R.U. approvato con delibera di n. 57 del 18/11/2014, nonché 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:

- *l'area di variante non è soggetta alla disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice;*
- *la variante non riguarda immobili e aree di notevole interesse pubblico;*
- *la variante disciplina esclusivamente la gestione degli insediamenti esistenti e non riveste natura intercomunale.*
- *la variante riguarda il patrimonio edilizio esistente che concorre a non aumentare l'uso dei suoli.*
- *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 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).*

## **7 - INDAGINI GEOLOGICHE**

Prima dell'adozione della variante, si provvederà agli adempimenti di cui all'art. 104 comma 6 della L.R.T. n° 65/2014 relativi alle indagini geologiche, redatte dalla **Dott. Emilio Pistilli**, 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. In considerazione dell'ampia e approfondita indagine geologica che ha imposto di rivedere la classe di pericolosità geologica dell'area da "G2" (attribuita in sede di PS) a "G3" e conseguentemente attribuire agli interventi previsti nella variante al R.U. la "**classe di fattibilità F.3 (Fattibilità condizionata)**" con prescrizione di realizzare opere di fondazioni profonde del tipo a palo, si ritiene ammissibile disciplinare nella "*scheda norma*" interventi edilizi fino alla sostituzione edilizia di cui alla L.R.T. n. 65/2015.

## **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. 19 della L.R.T. n. 65/2014.

**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, li 29/01/2015

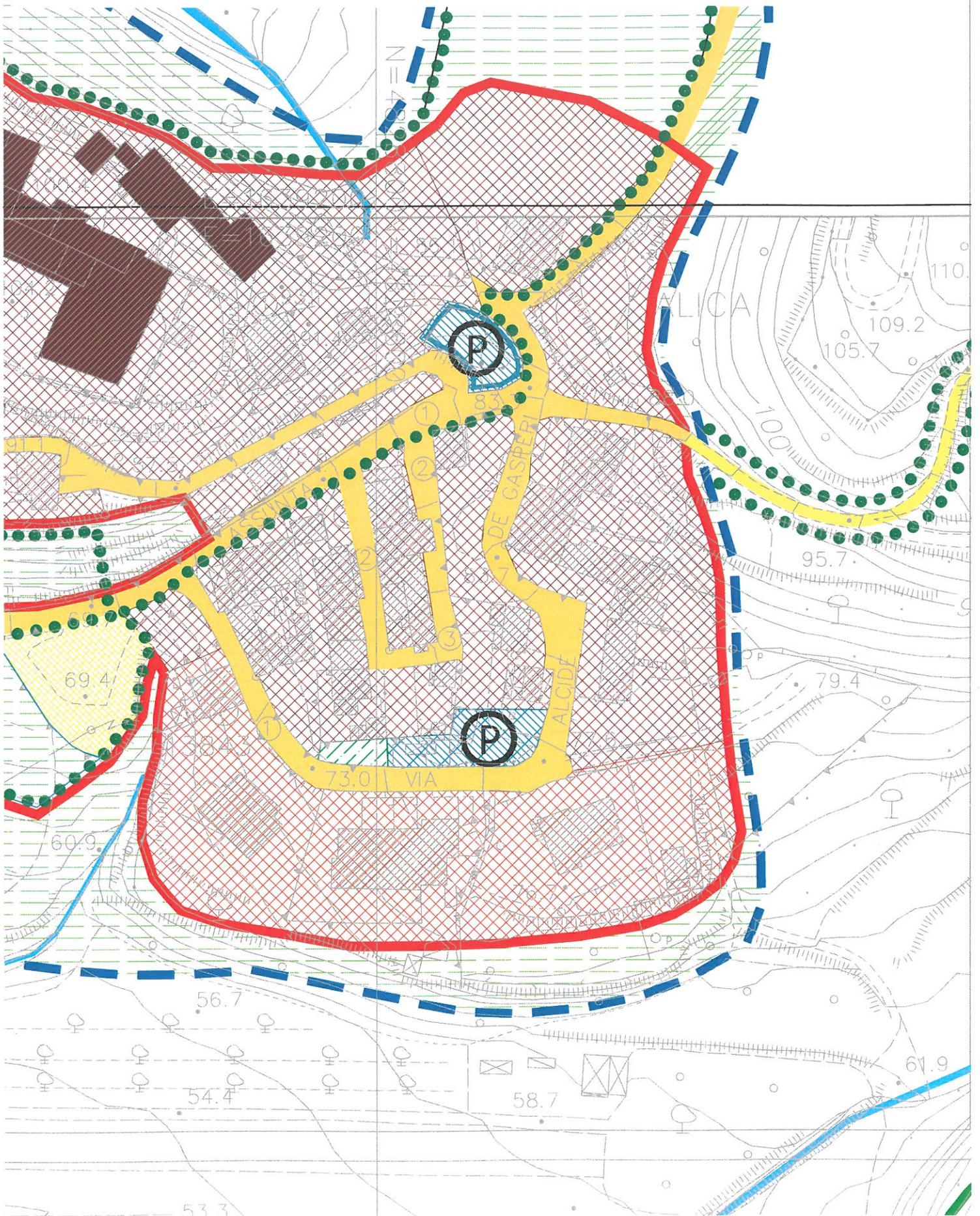
**IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA**

Arch. Michele Borsacchi

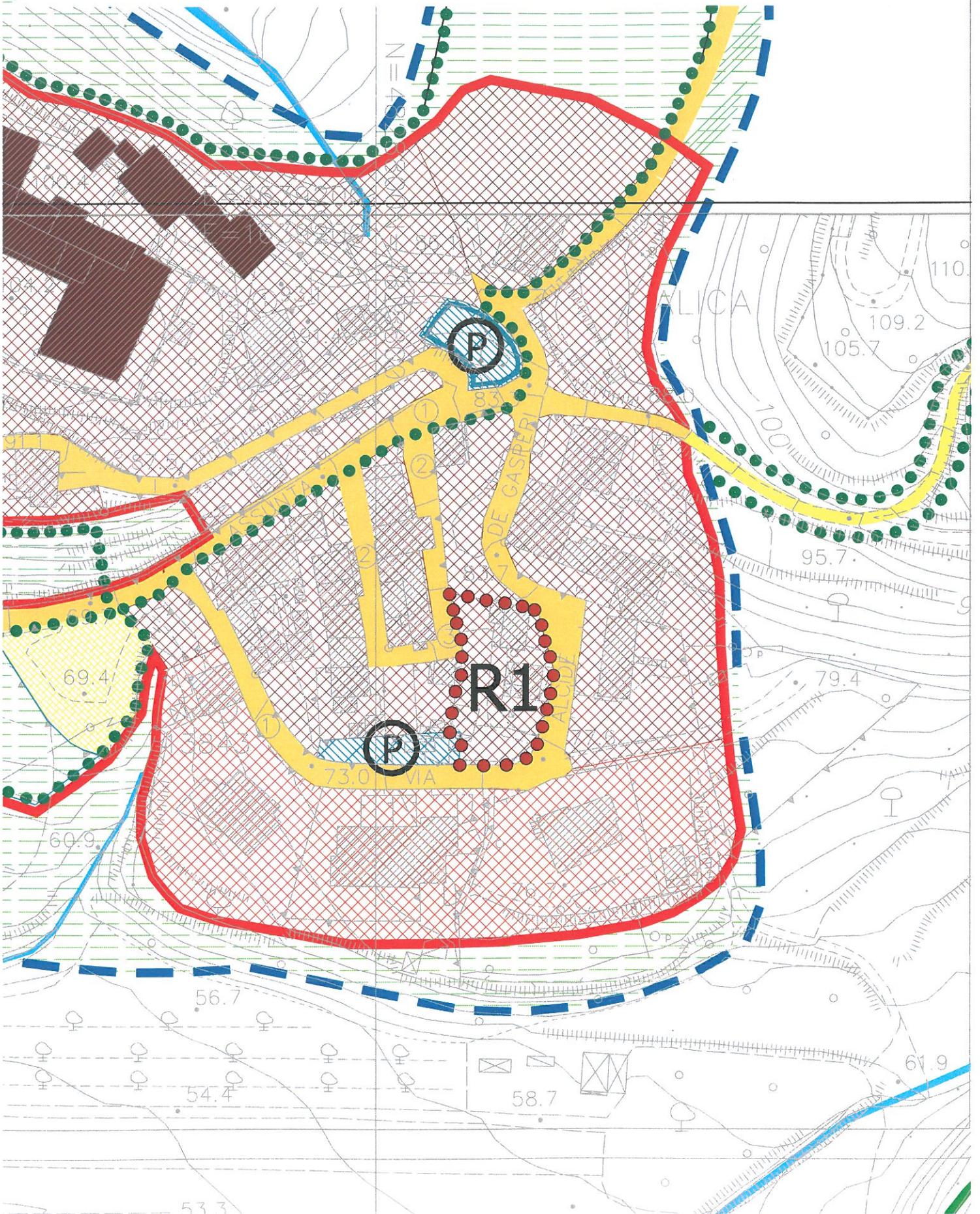


*Estratti Tav. n. 6 - R.U.*  
***CARTOGRAFIA di VARIANTE***

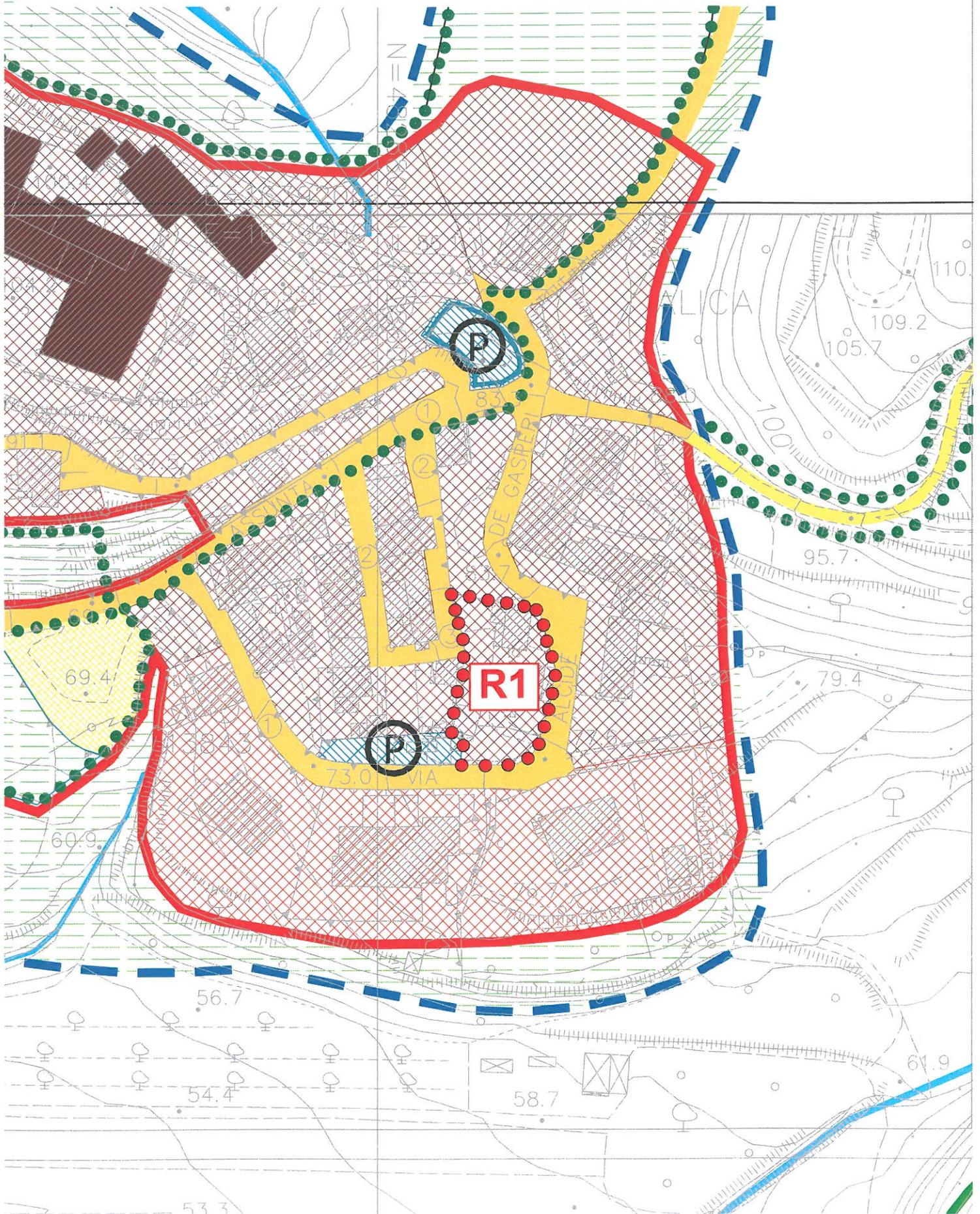
Ambito della Conservazione  
ESTRATTO R.U. - UTOE ALICA TAV. 6 - SCALA 1:2000  
STATO ATTUALE



Ambito della Conservazione  
ESTRATTO R.U. - UTOE ALICA TAV. 6 - SCALA 1:2000  
STATO MODIFICATO



Ambito della Conservazione  
ESTRATTO R.U. - UTOE ALICA TAV. 6 - SCALA 1:2000  
STATO SOVRAPPOSTO



***SCHEDA NORMA***  
***“R1” - Via A. De Gasperi***

***STATO DI VARIANTE***

## Alica

### Scheda Norma "R1"

Ambito unitario di progetto: Via De Gasperi

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

- Volumetria attuale complessiva: mc. 579,13
- Volumetria totale ammissibile: mc. 800
- SUL in ampliamento: mq 70,00
- Altezza massima: ml 6,50
- Numero massimo delle unità immobiliari: 1
- Destinazioni ammissibili: residenziale
- Categoria d'intervento: sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia di cui alla L.R.T. n. 65/2015.

#### b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- La progettazione della nuova articolazione volumetrica, previa demolizione di piccoli manufatti esistenti adibiti a locali di deposito, privi di valore formale, deve definire una soluzione architettonica tradizionale congrua con i caratteri dell'edificio principale e del tessuto storico esistente (inserimento ambientale) e prevedere il recupero e la valorizzazione delle aree pertinenziali, nel rispetto dei caratteri ambientali circostanti.
- Copertura a capanna e comunque a falde in coppi ed embrici; i comignoli dovranno essere realizzati in forme e materiali tipici dell'architettura dei centri storici.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo, di scale esterne e corpi aggettanti, 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.
- Dovranno essere previsti nel resede almeno due posti auto di cui uno coperto anche interrato.

#### 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.
- Le aree per la sosta dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili.
- 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

- Intervento diretto (PdC).

***SCHEDA NORMA***  
***“R1” - Via A. De Gasperi***  
***STATO SOVRAPPOSTO***

## Alica

### Scheda Norma "R1"

#### Ambito unitario di progetto: Via De Gasperi

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

- Volumetria attuale complessiva: mc. 579,13
- Volumetria totale ammissibile: mc. 800
- SUL in ampliamento: mq 70,00
- Altezza massima: ml 6,50
- Numero massimo delle unità immobiliari: 1
- Destinazioni ammissibili: residenziale
- Categoria d'intervento: sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia di cui alla L.R.T. n. 65/2015.

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

- La progettazione della nuova articolazione volumetrica, previa demolizione di piccoli manufatti esistenti adibiti a locali di deposito, privi di valore formale, deve definire una soluzione architettonica tradizionale congrua con i caratteri dell'edificio principale e del tessuto storico esistente (inserimento ambientale) e prevedere il recupero e la valorizzazione delle aree pertinenziali, nel rispetto dei caratteri ambientali circostanti.
- Copertura a capanna e comunque a falde in coppi ed embrici; i comignoli dovranno essere realizzati in forme e materiali tipici dell'architettura dei centri storici.
- Prospetti lineari con esclusione di terrazze e loggiati a sbalzo, di scale esterne e corpi aggettanti, 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.
- Dovranno essere previsti nel resede almeno due posti auto di cui uno coperto anche interrato.

##### **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.
- Le aree per la sosta dovranno essere eseguite con sistemazioni permeabili.
- 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**

- Intervento diretto (PdC).