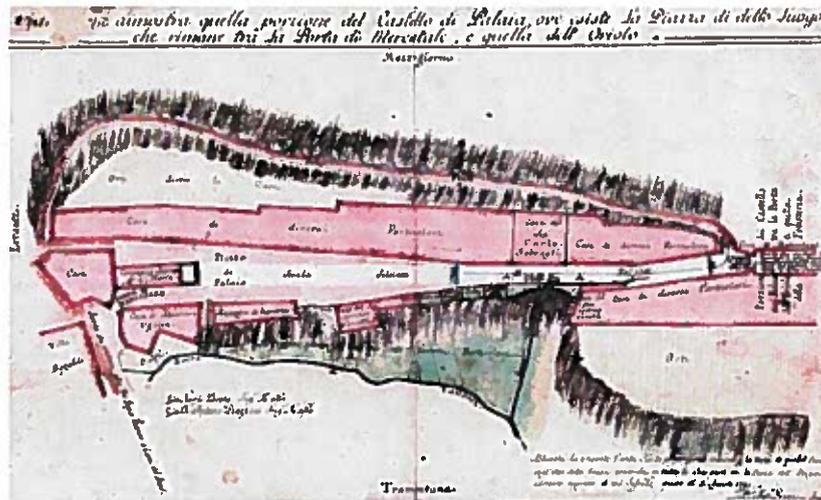




# COMUNE DI PALAIA

Provincia di Pisa

Servizio Urbanistica  
Tel. 0587/621423 - Fax 0587/622539  
<http://www.altavaldera.it>  
E-mail: [urbanistica@comune.palaia.pisa.it](mailto: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. MONTEFOSCOLI**  
**Ambito Unitario di Progetto "R4 - Via San Sebastiano"**

## DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGETTABILITA'

Art. 22 L.R.T. n° 10/2010

Progettista e Responsabile del Procedimento  
Arch. Michele Borsacchi

*Michele Borsacchi*

IL SINDACO  
Marco Gherardini



Luglio 2016

## *INDICE*

**1 - PREMESSA**

**2 - DISPOSIZIONI PROCEDURALI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'  
A VAS**

**3 - DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE**

**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).

14) Variante U.T.O.E. Forcoli 2° assestamento (Rif. delibera di adozione n. 19 del 26/05/2016).

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 – 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 della variante 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 la variante proposta 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 la Variante: *Sig. Cogliano Alessandro*;
- 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 DELLA VARIANTE**

Il presente documento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R.T. n. 10/2010 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.

La variante si pone l'obiettivo di completare la sagoma dell'edificio esistente grazie ad un aumento di volume, 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.

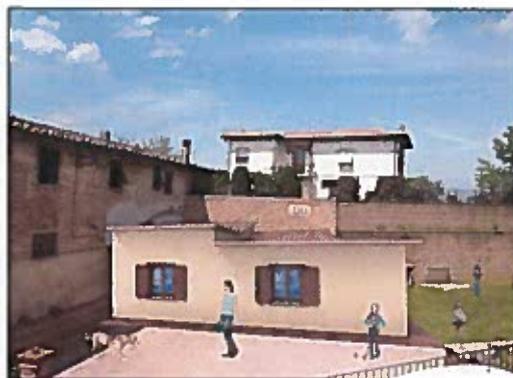
Si riscontrano i presupposti per ricondurre la procedura di variante alla fattispecie di cui all'art. 30 comma 2 della L.R. 65/14 "Norme per il governo del territorio" (varianti semplificate al piano operativo), secondo il procedimento di cui all'art. 32 della medesima legge.

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).

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

- *SUL massima ammissibile in ampliamento: mq 60*
- *Volumetria massima ammissibile in ampliamento: mc 170*
- *Destinazione ammissibile: residenziale*

#### **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.

In allegato alla relazione di verifica di assoggettabilità riportiamo l'estratto del Regolamento Urbanistico (*stato attuale – proposta di modifica – stato sovrapposto*), relativo alla modifica da apportare, che permette un raffronto immediato.

**LA VARIANTE PUNTUALE PROPOSTA, PICCOLA AREA DI INTERESSE LOCALE, PER LA SUA RILEVANZA, NON INCIDE SULLE LINEE GENERALI E STRATEGICHE DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE E SOVRAORDINATA.**

**LA VARIANTE PROPOSTA E' 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**

La variante in questione si ritiene 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 della variante stessa (*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 via San Sebastiano):** la proposta è legittima e accoglibile; si ritiene che la verifica di assoggettabilità a VAS possa essere considerata **negativa** in quanto la consistenza dell'addizione volumetrica proposta, **senza incremento di unità immobiliari**, s'inserisce in un contesto edificato consolidato e dotato di tutte le infrastrutture a rete, rispettando lo stato dei luoghi.

Non si evidenziano, per le modifiche da apportare, sia per l'aspetto **localizzativo** (*all'interno del perimetro del territorio urbanizzato*), che **dimensionale**, 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).

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*).

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 art. 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).*

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 della variante proposta da parte dell'Autorità Competente, i seguenti Enti territoriali competenti in materia ambientale:

- *Regione Toscana – Settore Pianificazione del territorio – Settore Sistema Informativo Territoriale e Ambientale – Settore Tutela, Riquadificazione e Valorizzazione del Paesaggio;*
- *Ufficio Regionale per la tutela del Territorio di Pisa;*  
*[regione.toscana@postacert.toscana.it](mailto:regione.toscana@postacert.toscana.it)*
- *Provincia di Pisa – Dipartimento dello Sviluppo Locale Strumenti Urbanistici e Trasformazioni territoriali;*

[protocollo@provpisa.pcertificata.it](mailto:protocollo@provpisa.pcertificata.it)

- **Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico e Demoetnoantropologico di Pisa;**

[mbac-sbeap-pi@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sbeap-pi@mailcert.beniculturali.it)

- **Acque s.p.a.;**

[info@pec.acque.net](mailto:info@pec.acque.net)

- **Società Toscana Energia;**

[toscanaenergia@pec.it](mailto:toscanaenergia@pec.it)

- **e-distribuzione s.p.a.;**

[e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it](mailto:e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it)

- **Telecom Italia s.p.a.;**

[telecomitalia@pec.telecomitalia.it](mailto:telecomitalia@pec.telecomitalia.it)

- **Arpat;**

[Arpat.protocollo@postacert.toscana.it](mailto:Arpat.protocollo@postacert.toscana.it)

- **Azienda USL Toscana Nord Ovest;**

[dipartimentoprevenzione@pec.usl5.toscana.it](mailto:dipartimentoprevenzione@pec.usl5.toscana.it)

- **Unione dei Comuni;**

[unionevaldera@postacert.toscana.it](mailto:unionevaldera@postacert.toscana.it)

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

[comune.capannoli@postacert.toscana.it](mailto:comune.capannoli@postacert.toscana.it)

[comune.montaione@postacert.toscana.it](mailto:comune.montaione@postacert.toscana.it)

[info@pec.comune.montopoli.pi.it](mailto:info@pec.comune.montopoli.pi.it)

[comune.peccioli@postacert.toscana.it](mailto:comune.peccioli@postacert.toscana.it)

[pontedera@postacert.toscana.it](mailto:pontedera@postacert.toscana.it)

[comune.sanminiato.pi@postacert.toscana.it](mailto:comune.sanminiato.pi@postacert.toscana.it)

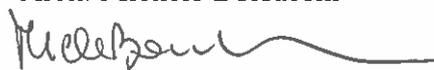
Il presente documento preliminare sarà, inoltre, pubblicato sul sito del Comune di Palaia [www.comune.palaia.pi.it](http://www.comune.palaia.pi.it), nelle sezioni, "News", "Albo Pretorio", "Amministrazione Trasparente", affinché i cittadini possano venire a conoscenza della formazione della variante 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 08/07/2016

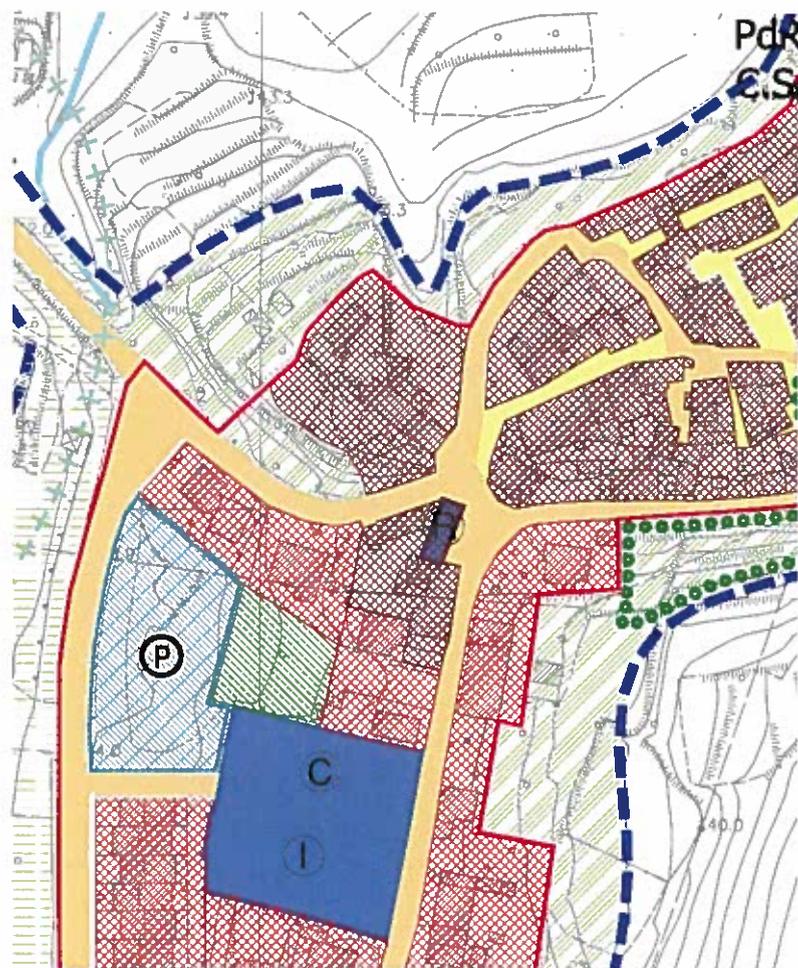
**IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA**

Arch. Michele Borsacchi

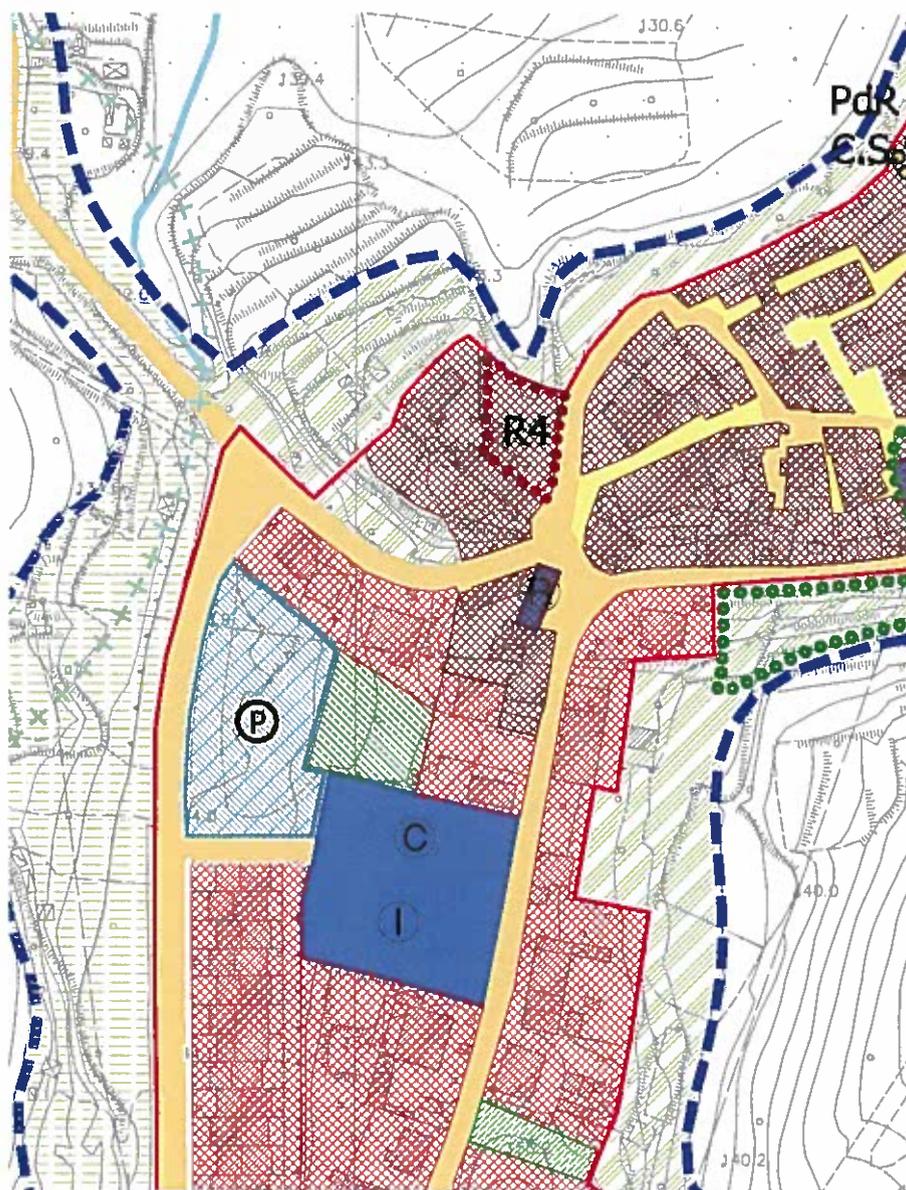
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michele Borsacchi', followed by a long horizontal flourish.

*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  
PROPOSTA DI MODIFICA



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

