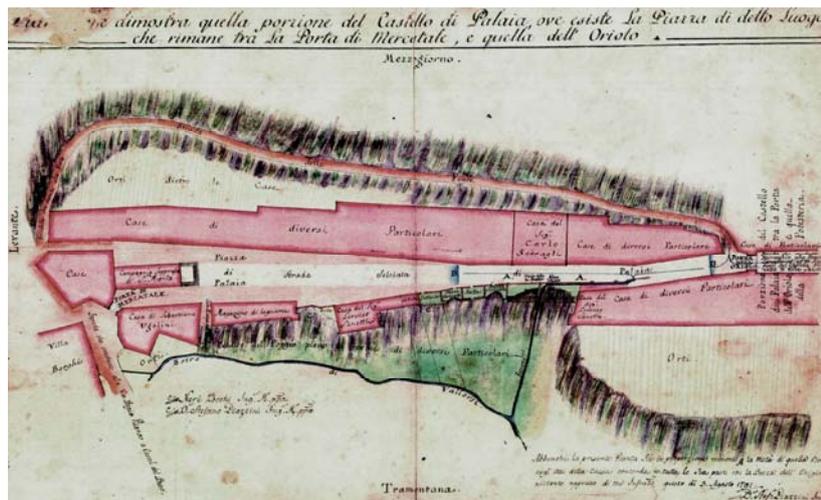




COMUNE DI PALAIA

Provincia di Pisa

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



VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DEGLI ARTT. 16 - 17 DELLA L.R.T. N° 1/2005

FRAZIONE DI MONTEFOSCOLI
Via Vaccà / Vicolo del Fratino

DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGETTABILITA'

Art. 22 L.R.T. n° 10/2010

Progettista e Responsabile del Procedimento
Arch. Michele Borsacchi

V° IL SINDACO
Marco Gherardini

MAGGIO 2014

INDICE

1 - PREMESSA

2 – DISPOSIZIONI PROCEDURALI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA’ A VAS

3 – DESCRIZIONE DELLE VARIANTI

3.1 – VARIANTE "A": VIA A. VACCÀ

3.2 – VARIANTE "B": VICOLO DEL FRATINO

3.3 – RIFERIMENTI TIPOLOGICI

4 – VERIFICA 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 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).*

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 LRT 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 delle varianti al R.U. 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 le varianti proposte dalla VAS.

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 nel centro storico della frazione, ubicati precisamente in Via Vaccà e in Vicolo del Fratino, entrambi dotati di tutte le urbanizzazioni.

Le presenti varianti al Regolamento Urbanistico sono redatte altresì nel rispetto del parere favorevole espresso dalla Giunta Municipale in data **28/03/2014**.

3.1 - VARIANTE "A": 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 previsti da una "scheda-norma" da inserire all'art. 51 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, che determinano un leggero incremento del carico 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*

La variante proposta, per la specifica rilevanza, non incide sulle linee generali e strategiche della pianificazione vigente e ricade nel seguente ambito:

Ambito della conservazione-Centri e Nuclei Storici.

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

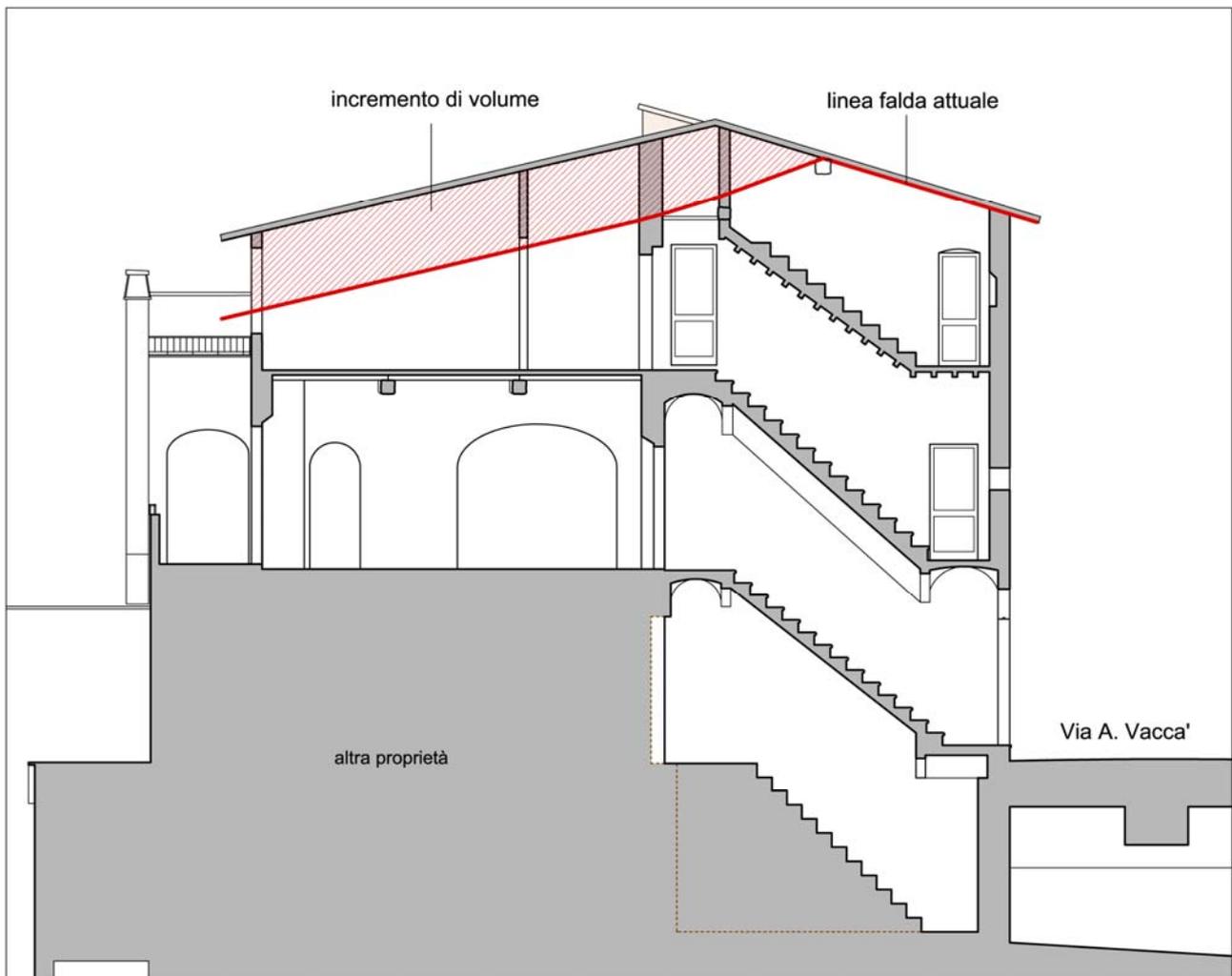
STATO ATTUALE



Porzione di fabbricato oggetto di variante: Via A. Vaccà

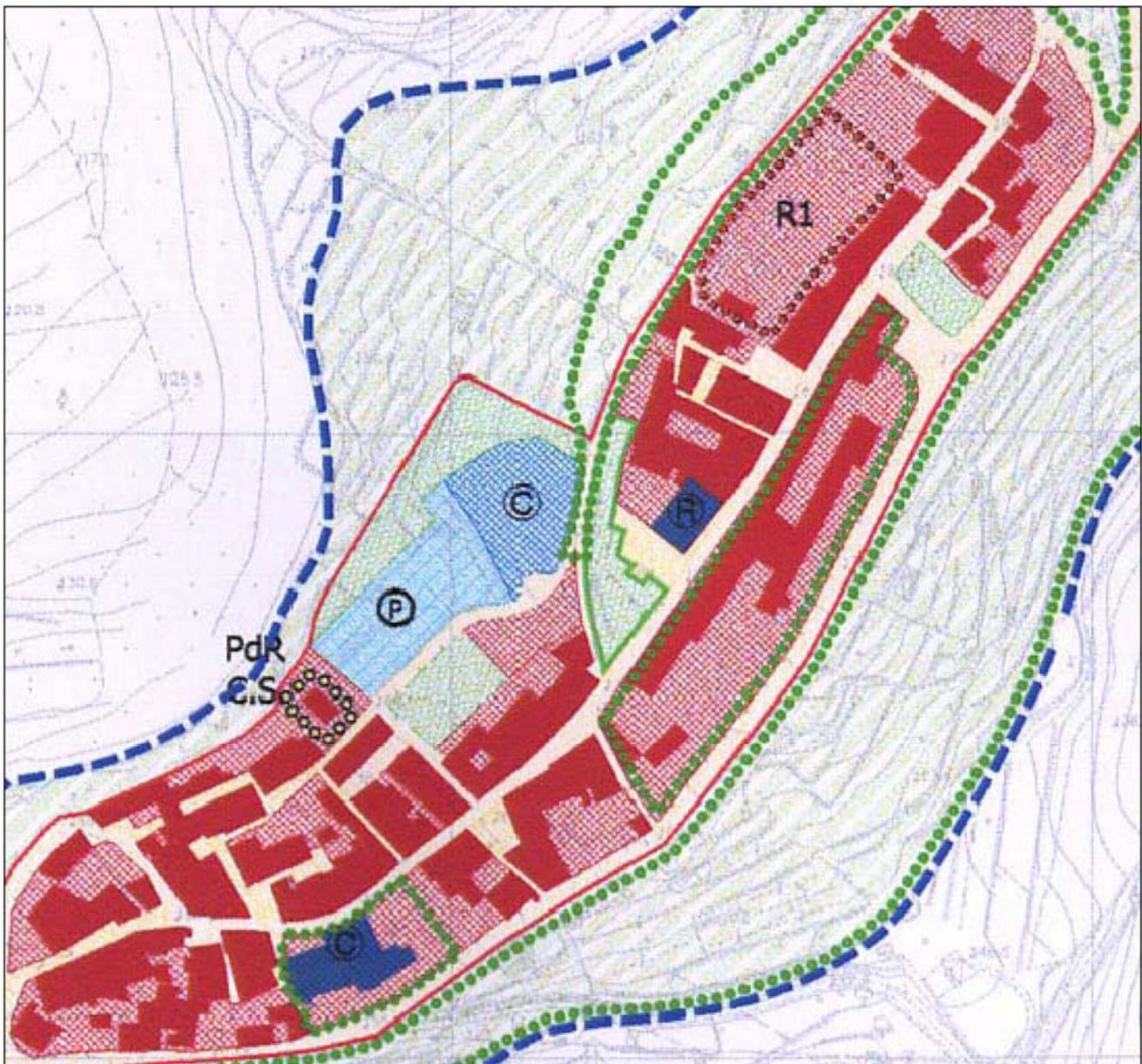


STATO MODIFICATO



ESTRATTO R.U. MONTEFOSCOLI: TAVOLA N. 9 - SCALA 1:2000

STATO ATTUALE



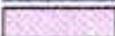
LE FORME DEL COSTRUITO

TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Ambiti della conservazione

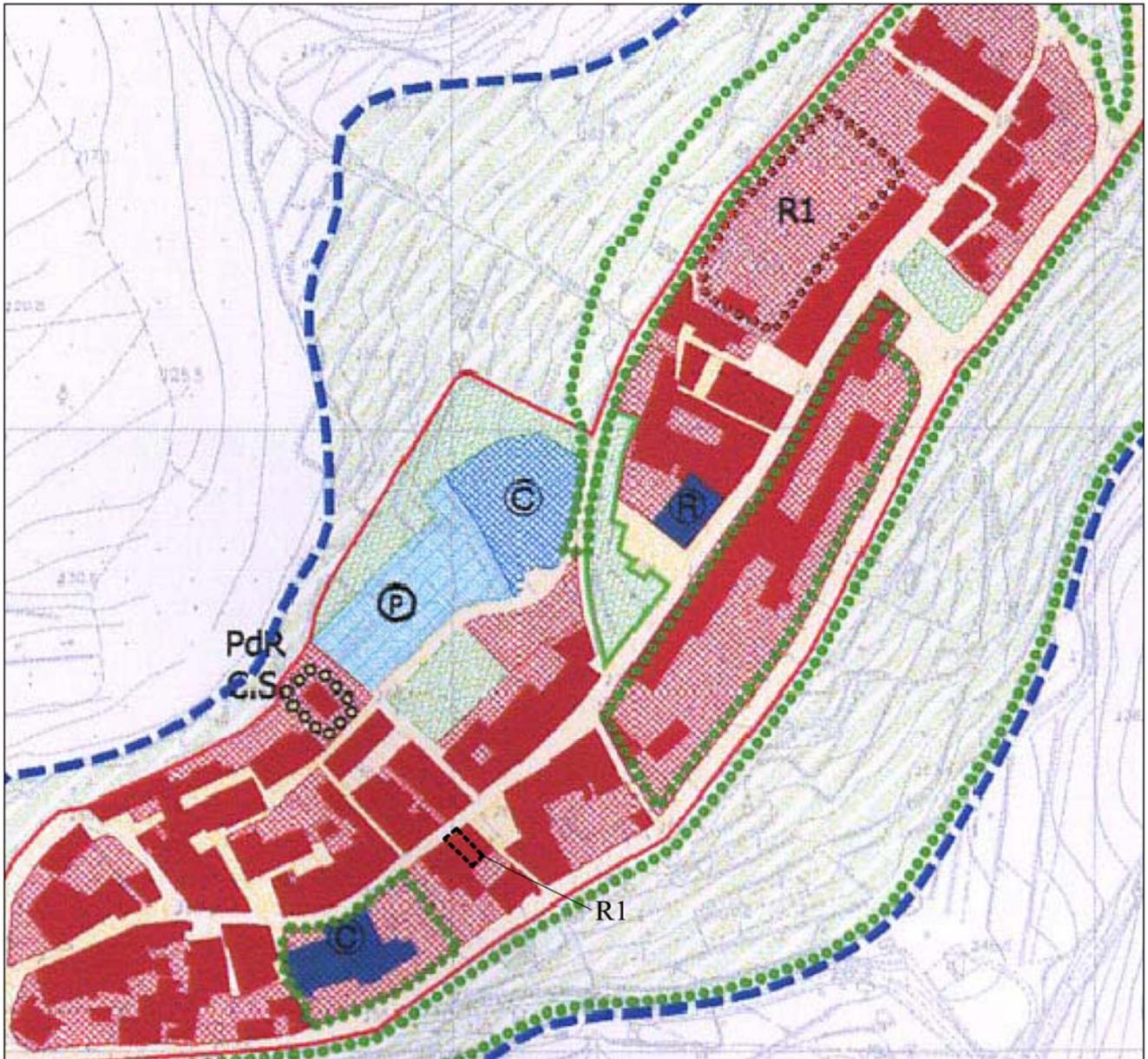
-  Edifici e complessi a valenza storica
-  Centri e nuclei storici
-  Manufatti storici in ambito urbano da riqualificare/rifunzionalizzare

Area di trasformazione

-  Servizi e attrezzature di uso pubblico
 - (A) Pubblica amministrazione
 - (I) Istruzione
 - (R) Edifici religiosi
 - (S) Sanità e assistenza
 - (C) Servizi ricreativi e culturali
-  Zone per attrezzature e servizi a supporto dell'insediamento produttivo
-  Aree commerciali

ESTRATTO R.U. MONTEFOSCOLI: TAVOLA N. 9 - SCALA 1:2000

STATO MODIFICATO



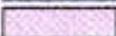
LE FORME DEL COSTRUITO

TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Ambiti della conservazione

-  Edifici e complessi a valenza storica
-  Centri e nuclei storici
-  Manufatti storici in ambito urbano da riqualificare/rifunzionalizzare

Area di trasformazione

-  Servizi e attrezzature di uso pubblico
 - (A) Pubblica amministrazione
 - (I) Istruzione
 - (R) Edifici religiosi
 - (S) Sanità e assistenza
 - (C) Servizi ricreativi e culturali
-  Zone per attrezzature e servizi a supporto dell'insediamento produttivo
-  Area commerciali

3.2 - VARIANTE "B": 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 previsti da una "scheda-norma" da inserire all'art. 51 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, che determinano un leggero incremento del carico 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*

La variante proposta, per la specifica rilevanza, non incide sulle linee generali e strategiche della pianificazione vigente e ricade nel seguente ambito:

Ambito della conservazione-Centri e Nuclei Storici.

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

Inquadramento storico-urbanistico

La variante "B" Vicolo del Fratino è stata oggetto di approvazione nel precedente R.U con delibera di Consiglio Comunale n° 61 del 2/08/1999.

L'intervento verteva nell'inserimento di un Piano di Recupero (PdR2) per attuare opere di ristrutturazione edilizia unitamente alla costruzione di un loggiato a copertura della terrazza per realizzare il completamento tipologico di porzione dell'edificio. Detta possibilità non è stata all'epoca perseguita venendo così a decadere con l'attuazione del nuovo R.U. vigente.

ESTRATTO R.U. VARIANTE 1999

COMUNE DI PALAIA

DISCIPLINA DEL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEI CENTRI STORICI (L.R.59/
VARIANTE ART.40 comma 2 punto f (L.R.5/95)

MONTEFOSCOLI - CATEGORIE D'INTERVENTO

TAV. 4

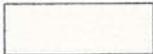
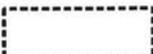


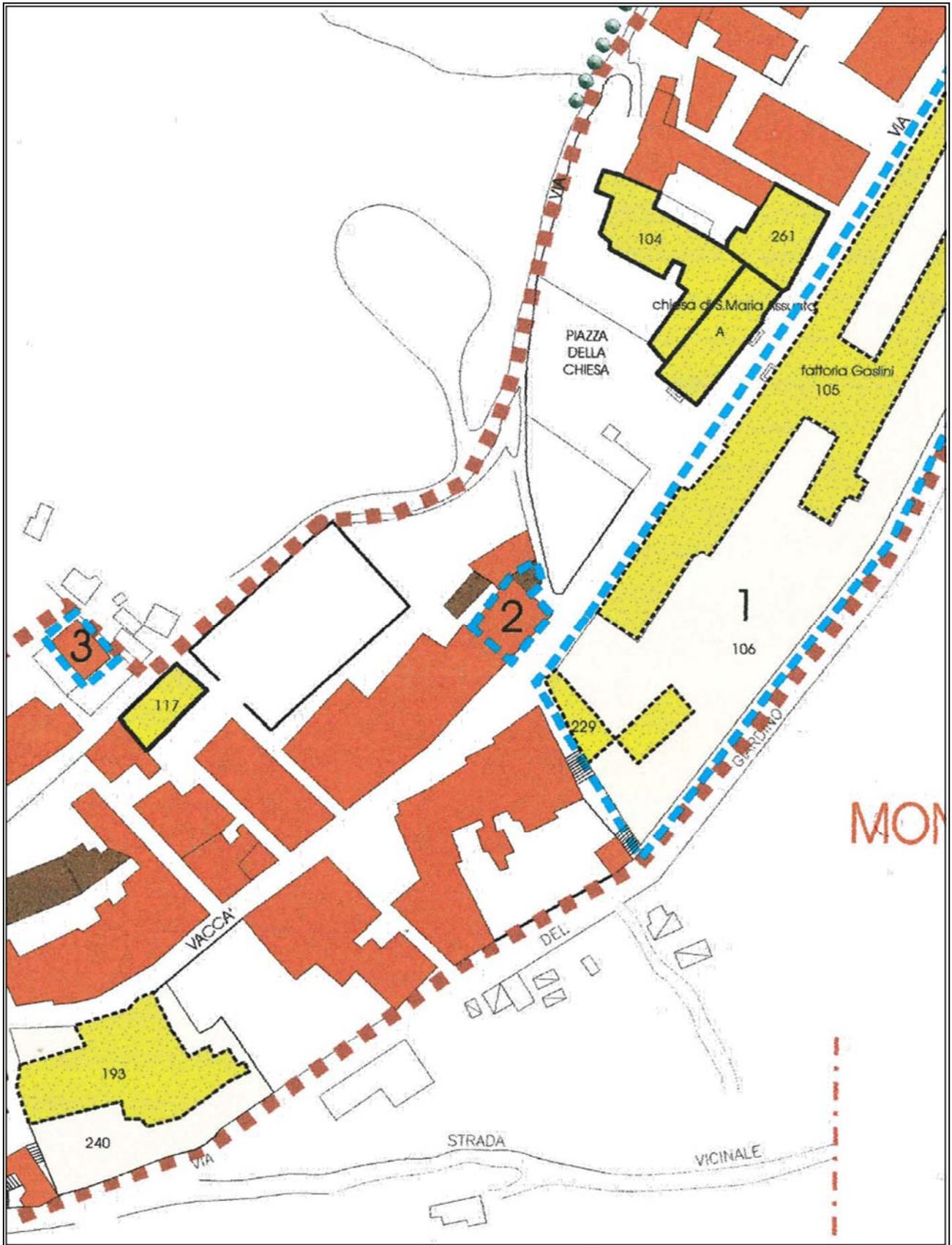
SCALA 1 : 1000

Palummo & Pierotti Architetti Associati - Pisa
collaborazione: arch. Chiara Prosperini

Luglio 1999

LEGENDA

- ALLEGATO
alla delib. n. 61 del 02/08/99
di Consiglio Comunale.
- 
- | | |
|---|---|
|  | area in elenco |
|  | edificio in 1° elenco (vincolata ai sensi della L.1089/39 o assimilata) |
|  | edificio in 2° e 3° elenco |
|  | perimetro del centro storico |
|  | restauro e risanamento conservativo |
|  | edificio sottoposto a categoria d'intervento D1 |
|  | edificio sottoposto a categoria d'intervento D2 |
|  | edificio sottoposto a categoria d'intervento D3 |
|  | edificio-complesso soggetto a piano di recupero |
|  | edificio soggetto a demolizione |



MONTEFOSCOLI

- PdR 1 (Fattoria Gaslini)

Gli interventi ammessi devono essere finalizzati al solo restauro conservativo degli edifici che compongono il complesso dell'antica fattoria, considerata di notevole interesse storico-architettonico.

E' ammessa la destinazione turistico-ricettiva e comunque ogni altra forma di riuso, purché compatibile con le funzioni ammesse dall'art. 5 delle presenti norme, e con i caratteri tipologici delle strutture edilizie esistenti.

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva si rende possibile ritrovare le aree a standard ed in particolare quelle a parcheggio, anche fuori dalla perimetrazione del Piano di Recupero.

- PdR 2

Oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia, è consentito per la parte coperta a terrazza, la costruzione di un loggiato coperto, ai fini di un completamento tipologico dell'edificio stesso.

Il loggiato dovrà essere progettato nel rispetto delle caratteristiche architettoniche complessive dell'edificio.

- PdR 3

E' ammesso l'intervento di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione delle volumetrie originarie.

Il progetto dovrà porre particolare attenzione all'inserimento ambientale (edificato circostante) ed ai materiali da impiegare.

- PdR 4

E' consentito il completamento dell'edificio come conclusione del processo tipologico con la sopraelevazione dello stesso, per 1 piano nei limiti dell'ingombro esistente e senza aumento di superficie coperta.

TOIANO

In tutti i Piani di Recupero gli interventi ammessi devono essere finalizzati al solo restauro conservativo degli edifici che compongono il complesso dell'antica fattoria.

E' ammessa la destinazione turistico-ricettiva e comunque ogni altra forma di riuso, purché compatibile con le funzioni ammesse dall'art. 5 delle presenti norme, e con i caratteri tipologici delle strutture edilizie esistenti.

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva si rende possibile ritrovare le aree a standard ed in particolare quelle a parcheggio, anche fuori dalla perimetrazione del Piano di Recupero.

Art 5) DESTINAZIONI D'USO

5.1 Destinazioni incompatibili:

Sono incompatibili con le funzioni residenziali e di servizio svolte dal centro storico le seguenti attività e/o destinazioni:

- attività industriali;
- attività artigianali con lavorazioni nocive, rumorose, malsane o comunque moleste;
- aziende di autotrasporto merci;
- caserme, con la esclusione delle sedi di Commissariato di Polizia, tenenze e stazioni dei Carabinieri, Forestale.
- istituti di pena;
- case di cura private con più di 100 letti;

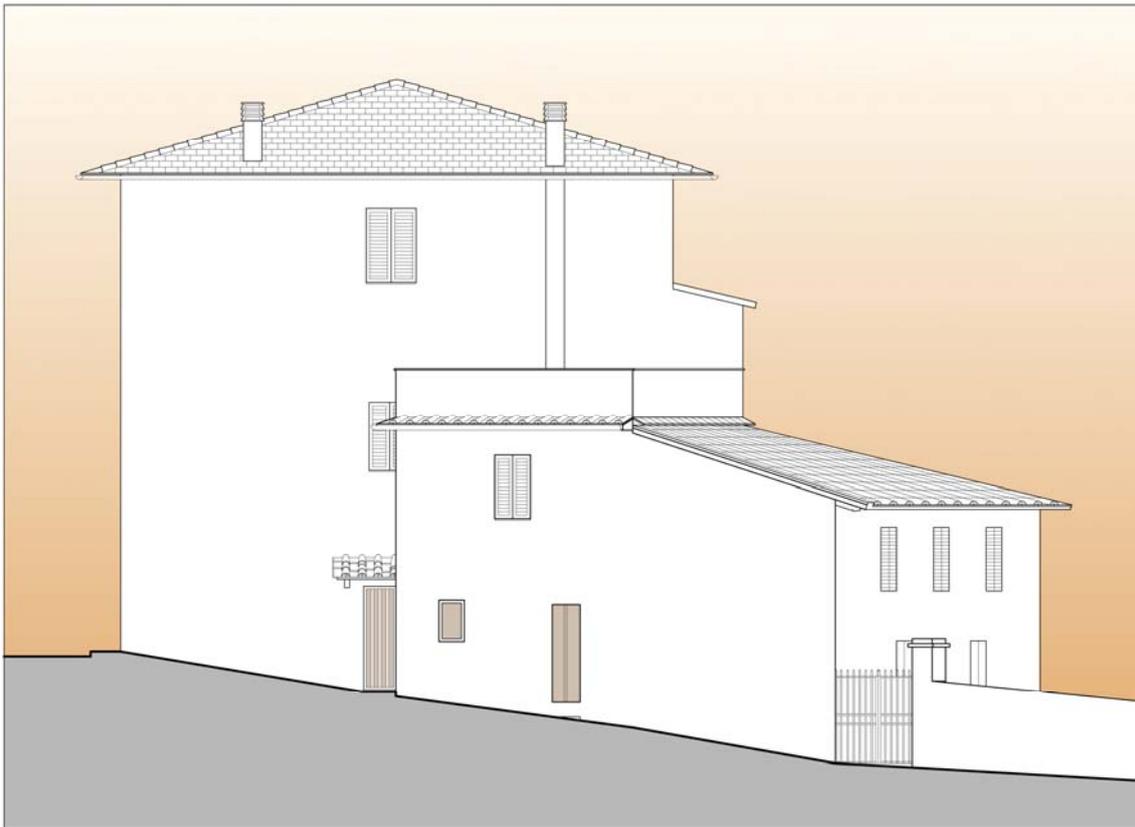
STATO ATTUALE



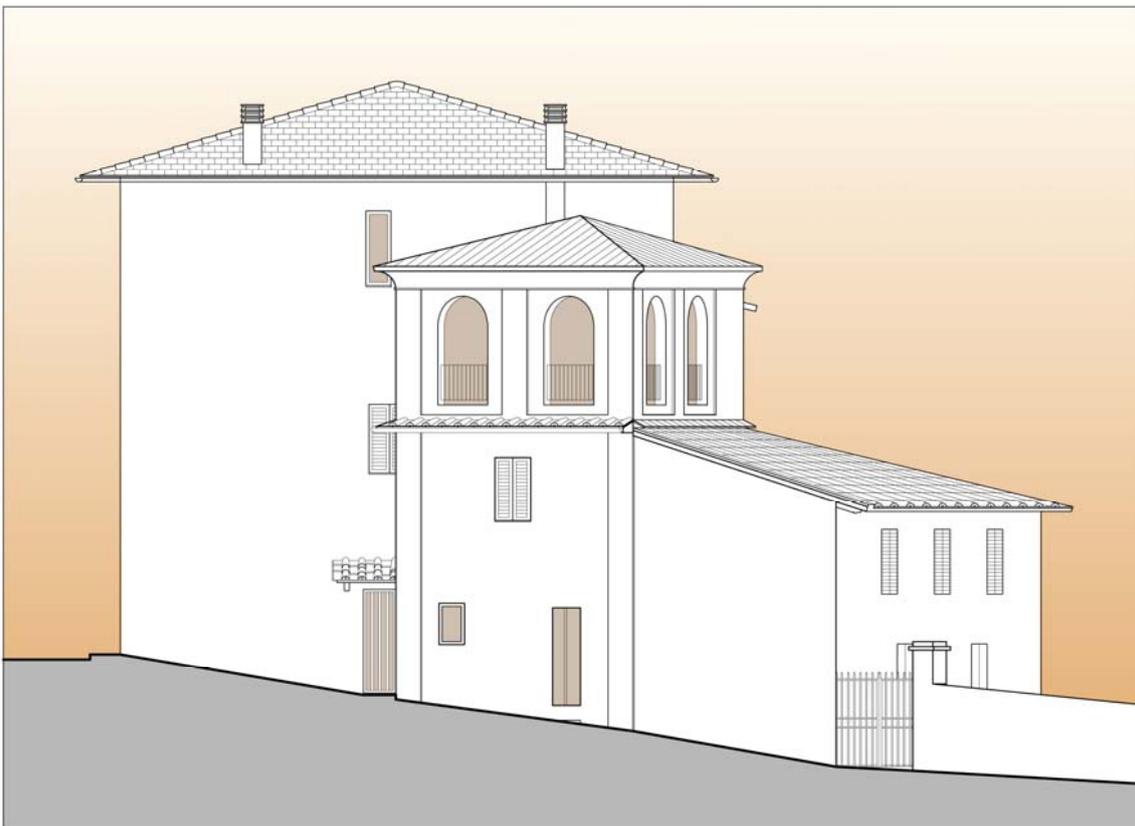
Porzione di fabbricato oggetto di variante: Vicolo del Fratino



STATO ATTUALE

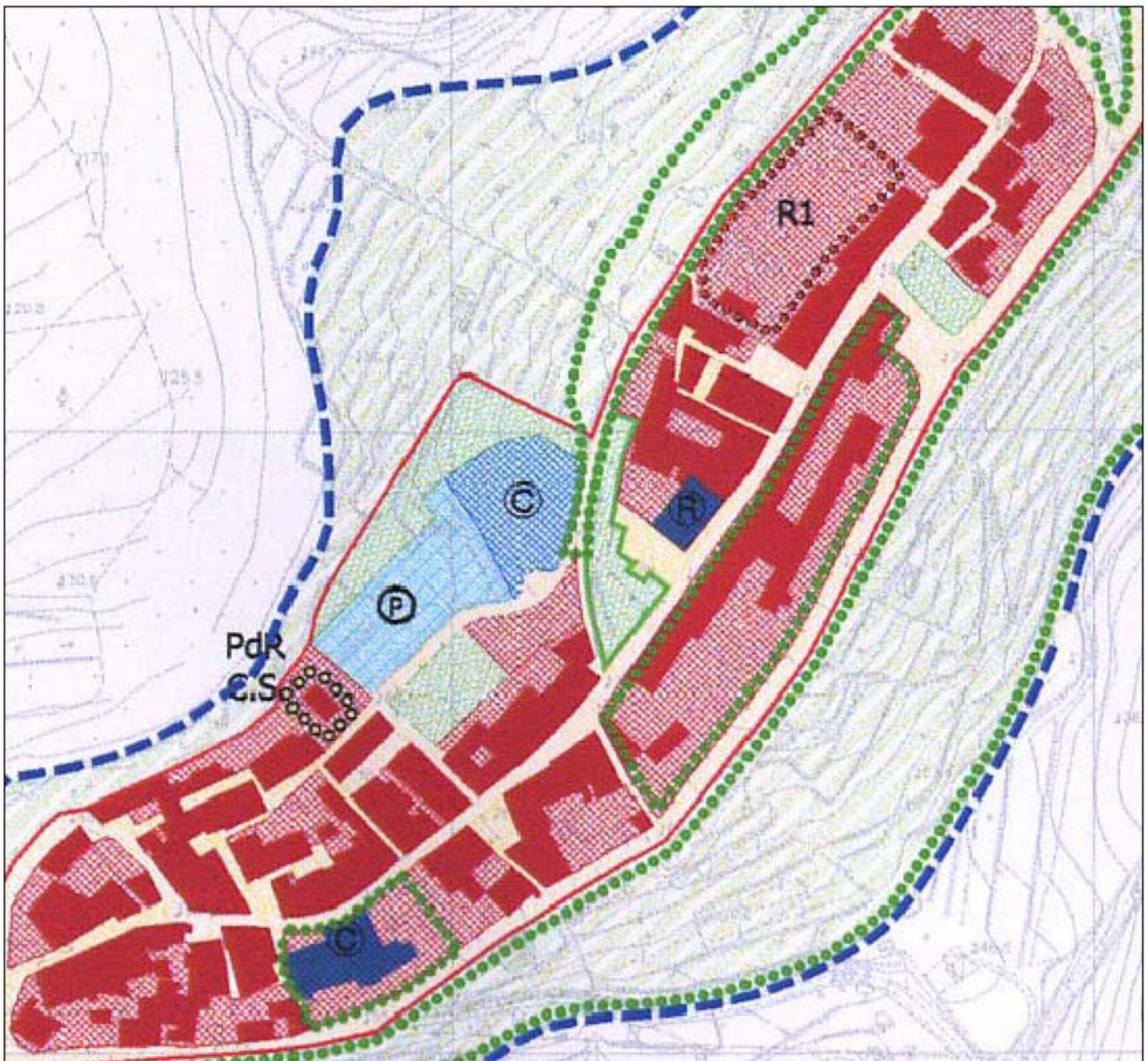


STATO MODIFICATO



ESTRATTO R.U. MONTEFOSCOLI: TAVOLA N. 9 - SCALA 1:2000

STATO ATTUALE



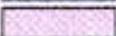
LE FORME DEL COSTRUITO

TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Ambiti della conservazione

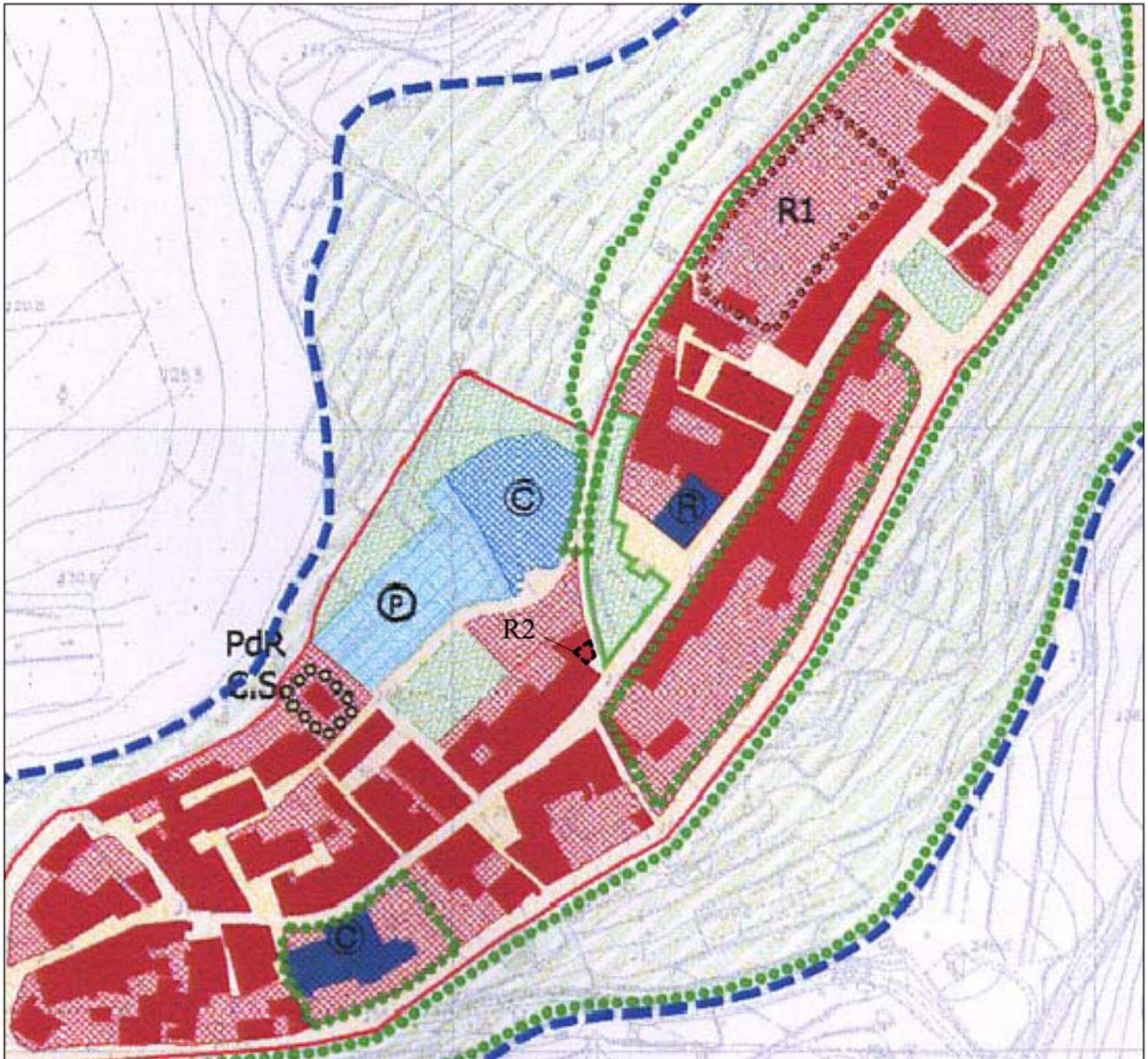
-  Edifici e complessi a valenza storica
-  Centri e nuclei storici
-  Manufatti storici in ambito urbano da riqualificare/rifunzionalizzare

Area di trasformazione

-  Servizi e attrezzature di uso pubblico
 - (A) Pubblica amministrazione
 - (I) Istruzione
 - (R) Edifici religiosi
 - (S) Servizi e assistenza
 - (C) Servizi ricreativi e culturali
-  Zone per attrezzature e servizi a supporto dell'insediamento produttivo
-  Area commerciali

ESTRATTO R.U. MONTEFOSCOLI: TAVOLA N. 9 - SCALA 1:2000

STATO MODIFICATO



LE FORME DEL COSTRUITO

TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Ambiti della conservazione



Edifici e complessi a valenza storica



Centri e nuclei storici



Manufatti storici in ambito urbano da riqualificare/rifunzionalizzare

Area di trasformazione



Servizi e attrezzature di uso pubblico

(A) Pubblica amministrazione

(I) Istruzione

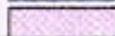
(R) Edifici religiosi

(S) Sanità e assistenza

(C) Servizi ricreativi e culturali



Zone per attrezzature e servizi a supporto dell'insediamento produttivo



Area commerciali

3.3 – RIFERIMENTI TIPOLOGICI

Le modifiche oggetto di variante saranno attuate su porzioni di fabbricato mediante l'analisi e la riproposizione contestualizzata di uno degli aspetti architettonici tra i più caratteristici dei centri storici: **la loggia**.

Seguono quindi in rassegna alcuni esempi rintracciati nell'ambito del Parco Alta Valdera.



porzione di
copertura oggetto di
variante Via Vacca'

Montefoscoli, palazzo Vaccà Berlinghieri



porzione di
terrazza oggetto
di variante Vicolo
del Fratino

Montefoscoli, fattoria Fondi Rustici



Montefoscoli, ex - loggia Fabbrichesi



Palaia: ex - palazzo Del Frate Ferrini



Palaia, villa Dal Borgo



Legoli, Comune di Peccioli: ex - palazzo Serragli

4 – VERIFICA DEGLI IMPATTI SULL’AMBIENTE

Per le varianti in questione, 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 (parcheggi 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 ogni caso evidenziamo:

- *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).*

5 – PROCEDURA E PARTECIPAZIONE

L’autorità procedente individua, per evidenziare eventuali aspetti ambientali non contemplati o approfondimenti ed integrazioni necessarie per concludere la presente verifica di assoggettabilità delle varianti proposte, i seguenti Enti competenti in materia ambientale:

- *Regione Toscana;*

- *Provincia di Pisa;*
- *Soprintendenza per i beni Architettonici del paesaggio, per il patrimonio storico artistico ed etnoantropologico;*

Il presente provvedimento verrà, inoltre, pubblicato sul sito www.altavaldera.it del Comune di Palaia.

Sulla base di quanto pervenuto la procedura verrà conclusa dall'autorità competente con procedura indicata al punto 2).

Palaia, lì 29/05/2014

IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA

Arch. Michele Borsacchi