

# ALBERTO PELLEGRINI ARCHITETTO

56029 SANTA CROCE SULL'ARNO PIAZZA GARIBALDI 11 (PISA)

TELEFONO 0571 33822 FAX 0571 1651041 CELLULARE +39 3483327475

EMAIL: [INFO@PELLEGRINIPULITIARCHITETTI.IT](mailto:INFO@PELLEGRINIPULITIARCHITETTI.IT) PARTITA I.V.A. 01877800506 - C.F. PLL LRT 61H24 DB15G

## A & A - FEDERICO PULITI ARCHITETTO

Piazza Garibaldi 11 - 56029 Santa Croce sull'Arno (Pi) - telefono **0571/33822** - fax **0571/1651041** - email: [info@pellegrinipulitiarchitetti.it](mailto:info@pellegrinipulitiarchitetti.it)  
email PEC: [federico.puliti@archiworldpec.it](mailto:federico.puliti@archiworldpec.it) - site web: [www.lorenzavanni.it](http://www.lorenzavanni.it) - P. IVA 01851820504 - C.F. PLT FRC 78R03 D403Y



### COMUNE DI PALAIA PROVINCIA DI PISA

## VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO, FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI NUOVA AREA A DESTINAZIONE TURISTICO/RICETTIVA

**VARIANTE AL R.U.  
ARCH. MICHELE BORSACCHI  
SERVIZIO URBANISTICA, EDILIZIA E  
CIMITERI  
COMUNE DI PALAIA**

**RAPPORTO PRELIMINARE DI SUPPORTO  
ALLA VARIANTE  
ARCH. ALBERTO PELLEGRINI  
ARCH. FEDERICO PULITI**

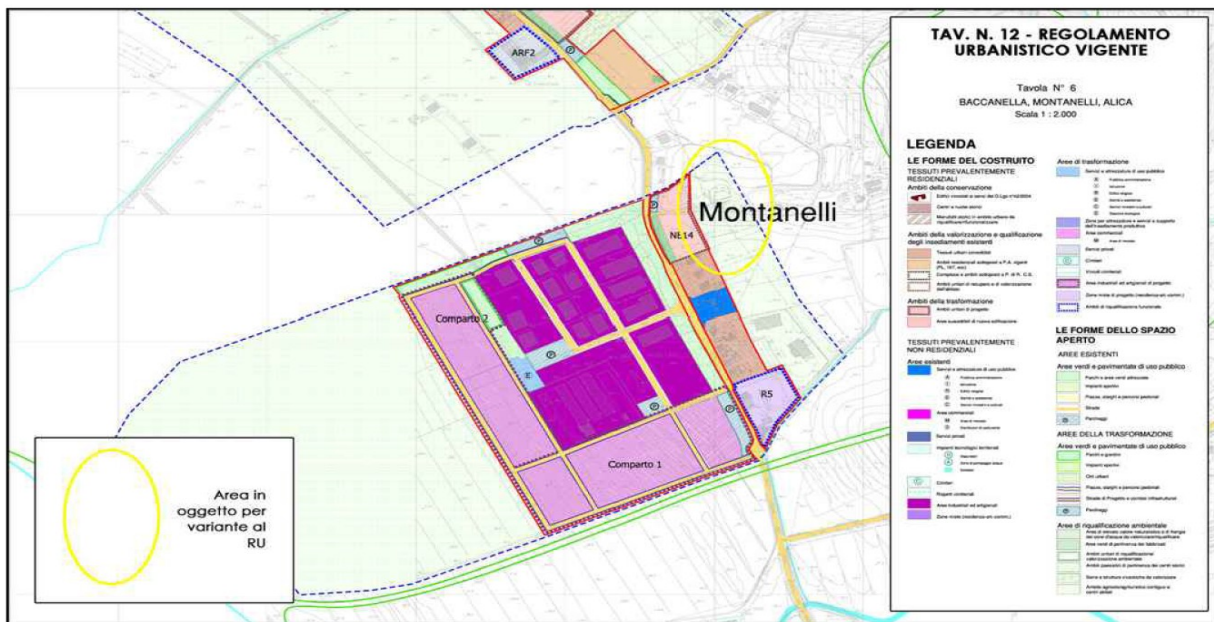
**SINDACO:  
MARCO GHERARDINI**

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA:  
MICHELA PAPERINI**

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:  
ARCH. MICHELE BORSACCHI**

**GARANTE DELLA COMUNICAZIONE:  
DOTT. MAURIZIO SALVINI**

**APRILE 2016**



## RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE VAS AI SENSI DELL'ART. 23 L.R. 10/2010

A termini delle vigenti leggi in materia di diritti di autore, questo elaborato non può essere riprodotto, copiato anche solo in parte, o trasferito (anche per via informatica) a terzi, senza esplicita autorizzazione del proprietario.

Prot. n. 4234 del 26-07-2016 Codici di archivio 10 9 4

# Variante puntuale al RU

## del Comune di Palaia

### Creazione di un'area a destinazione turistico/ricettiva

## Rapporto Preliminare Ambientale – V.A.S.

ai sensi art. 23, L.R. 10/2010 e s.m.i.

### INDICE

1. Premessa	pg.	3
2. Quadro normativo e bibliografico di riferimento		4
3. Soggetti, procedure e partecipazione		6
4. Obiettivi del documento e della Variante al RU – Coerenza con gli strumenti vigenti (PS e RU)		8
5. Indicazioni preliminari in merito alla risorse coinvolte		9
Cartografia		15

## 1. Premessa

Il Comune di Palaia è dotato di Piano Strutturale (in seguito PS):

- approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 29/12/2004, efficace dal 02/02/2005, data di pubblicazione sul BURT;

- il Comune di Palaia è dotato di Regolamento Urbanistico (in seguito RU):

- approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 07/08/2006, efficace dal 07/08/2006, data di pubblicazione sul BURT;

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 2° assestamento Frazione di Forcoli (in corso verifica di assoggettabilità a VAS).

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.

Da parte del Proponente è pervenuta all'Amministrazione Comunale una proposta di natura edilizia/urbanistica per realizzare un'**area a destinazione turistico-ricettiva**;

- la zona individuata è posta nella frazione di Montanelli, podere San Jacopo ed è relativa ad aree agricole, attualmente non edificate;

- la zona, nel vigente Regolamento urbanistico, ricade interamente all'interno dell'UTOE Baccanella, Montanelli, Alica, con destinazione "Ambito agricolo/agrituristico contiguo ai centri abitati";

- la proposta contiene la realizzazione di un nuovo edificio, oltre alle sue pertinenze, dove allocare un'attività turistico ricettiva. Inoltre sono previste: area di sosta, adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, sistemazione ambientale dell'area di pertinenza, aree attrezzate per attività ricreative;

- la variante richiamata in epigrafe rappresenta delle opportunità di utilizzazione alternativa del territorio rurale e si propone di raggiungere, per confermare ulteriormente le linee generali e strategiche della pianificazione comunale, i seguenti obiettivi:

Piazza Garibaldi 11 - 56029 Santa Croce sull'Arno (Pi) - telefono **0571/33822** - fax **0571/1651041** - email: [info@pellegrinipulitiarchitetti.it](mailto:info@pellegrinipulitiarchitetti.it)  
email PEC: [federico.puliti@archiworldpec.it](mailto:federico.puliti@archiworldpec.it) - site web: [www.lorenzavanni.it](http://www.lorenzavanni.it) - P. IVA 01851820504 - C.F. PLT FRC 78R03 D403Y

· la riqualificazione dei contesti paesaggistici nell'abitare il territorio e **nell'incrementare le funzioni strategiche**;

· la possibilità di localizzare, nell'ambito territoriale considerato, **nuove funzioni quali il turistico-ricettivo**.

Verificata in via preliminare la rispondenza della proposta con gli obiettivi generali del RU vigente, l'Amministrazione Comunale ha deciso di avallare la richiesta che si concretizza mediante Variante puntuale al RU.

Gli obiettivi della Variante saranno attuati mediante le previsioni indicate nell'apposita scheda Norma ARF Permesso a costruire convenzionato.

Per raggiungere questo obiettivo è stato avviato il procedimento tecnico-amministrativo per giungere alla definizione della Variante (avvio del Procedimento di Variante di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. \_\_ del \_\_ \_\_\_\_\_ 2016).

**Ai sensi dell'art. 5, comma 1 e dell'art. 5bis della l.r. 10/2010 e ss. mm. e ii. tale Variante al RU risulta da assoggettare a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (di seguito VAS).**

La VAS è uno strumento di valutazione delle scelte di programmazione e pianificazione con la finalità di perseguire obiettivi di salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente, di protezione della salute umana e di utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali.

Ai sensi della [Direttiva 2001/42/CE](#) la VAS ha l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali durante il procedimento di adozione e di approvazione dei piani e programmi che possano avere impatti significativi sull'ambiente.

Il presente **Documento Preliminare** (o Rapporto Preliminare in riferimento all'art. 13, comma 1, d.lgs. 152/06 e ss.mm.ii.) costituisce l'avvio del procedimento della VAS di quanto proposto.

## 2. Quadro normativo e bibliografico di riferimento

Lo studio effettuato trova i presupposti nella normativa di seguito sinteticamente elencata implementata dalla bibliografia di riferimento:

### Comunitaria

• [Direttiva 2001/42/CE](#) del parlamento europeo e del consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente

### Nazionale

• [D.Lgs. 29 giugno 2010, n. 128](#) "Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69"

• [D.Lgs. 16 gennaio 2008, n.4](#) "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, recante norme in materia ambientale"

• [D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152](#) "Norme in materia ambientale"

### Regionale

• [L.R. 12 febbraio 2010 n. 10](#) "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (Vas), di valutazione di impatto ambientale (Via) e di valutazione di incidenza" come modificata dalla L.R. 17 febbraio 2012 n.6

### Normativa specifica per gli Enti Locali

• [D.L. 13 maggio 2011, n.70](#) - art. 5 comma 8, in materia di VAS per gli strumenti attuativi dei piani urbanistici

• [L.R. 10 novembre 2014 2005, n. 65](#) "Norme per il governo del territorio"

## **Criteri per l'impostazione del Rapporto Ambientale**

Come previsto dall'art. 24 della l.r. 10/2010 e ss.mm.ii. :

1. Il rapporto ambientale è redatto dal proponente e contiene le informazioni di cui all'Allegato 2 alla presente legge. Esso, in particolare:

a) individua, descrive e valuta gli impatti significativi sull'ambiente, sul patrimonio culturale e sulla salute derivanti dall'attuazione del piano o del programma;

b) individua, descrive e valuta le ragionevoli alternative, alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma, tenendo conto di quanto emerso dalla consultazione di cui all'articolo 23;

c) concorre alla definizione degli obiettivi e delle strategie del piano o del programma;

d) indica i criteri di compatibilità ambientale, gli indicatori ambientali di riferimento e le modalità per il monitoraggio.

2. Il rapporto ambientale tiene conto del livello delle conoscenze e dei metodi di valutazione attuali, nonché dei contenuti e del livello di dettaglio del piano o del programma; a tal fine possono essere utilizzati i dati e le informazioni del sistema informativo regionale ambientale della Toscana (SIRA).

3. Per la redazione del rapporto ambientale sono utilizzate, ai fini di cui all'articolo 8, le informazioni pertinenti agli impatti ambientali disponibili nell'ambito di piani o programmi sovraordinati, nonché di altri livelli decisionali.

4. Per facilitare l'informazione e la partecipazione del pubblico, il rapporto ambientale è accompagnato da una sintesi non tecnica che illustra con linguaggio non specialistico i contenuti del piano o programma e del rapporto ambientale.

### **Allegato 2**

#### **Contenuti del rapporto ambientale**

Le informazioni da fornire con i rapporti ambientali che devono accompagnare le proposte di piani e di programmi sottoposti a VAS ai sensi dell'articolo 5, sono:

a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;

b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;

c) caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;

d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;

e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi ed di ogni considerazione ambientale;

f) possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori; devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;

g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;

h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata

effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;

i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare;

l) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

### 3. Soggetti, procedure e partecipazione

Ai sensi degli artt. 12, 13, 14, 15, 16 della l.r. 10/2010 e s.m.i., si individuano i soggetti coinvolti nel procedimento:

Proponente: Sig. Stefano Ducci;

- Responsabile del Procedimento: Architetto Michele Borsacchi Responsabile Ufficio Urbanistica del Comune di Palaia;

- Autorità Competente: Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale tramite Unione dei Comuni Valdera che esercita le Funzioni di Autorità Competente in materia di V.A.S. in forma associata nominato con D.G. dell'Unione Valdera n. 69 del 02.08.2013;

- Autorità Procedente: Consiglio Comunale, in quanto organo competente all'adozione ed approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio.

I soggetti competenti in materia ambientale, ovvero le pubbliche amministrazioni e gli Enti attinenti le scelte della Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto a cui trasmettere il presente documento preliminare, ai sensi degli artt. 19 e 20 della l.r. 10/2010, sono di seguito suggeriti:

- **Regione Toscana** – Settore Pianificazione del territorio – Settore Sistema Informativo Territoriale e Ambientale – Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;

- **Provincia di Pisa** – Dipartimento dello Sviluppo Locale Strumenti Urbanistici e Trasformazioni territoriali;

- **Ufficio Regionale per la tutela del Territorio di Pisa;**

- **Autorità di Bacino del Fiume Arno;**

- **Consorzio di Bonifica n.4 Basso Valdarno;**

- **Autorità Idrica Toscana – Conferenza Territoriale n. 2 Basso Valdarno;**

- **A.T.O. Toscana Costa – Autorità per il servizio di gestione rifiuti urbani;**

- **Geofor Spa;**

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

- **Società Toscana Energia;**

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

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

- **Arpat;**

- **Azienda USL Toscana Nord Ovest;**

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

- **Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana;**

- **Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana;**

- **Comando Vigili del Fuoco di Pisa;**

- **Unione della Valdera;**

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

- **Legambiente Toscana;**

- **Italia Nostra;**

- **Lipu;**

- **WWF Pisa.**

Piazza Garibaldi 11 - 56029 Santa Croce sull'Arno (Pi) - telefono **0571/33822** - fax **0571/1651041** - email: [info@pellegrinipulitiarchitetti.it](mailto:info@pellegrinipulitiarchitetti.it)  
email PEC: [federico.puliti@archiworldpec.it](mailto:federico.puliti@archiworldpec.it) - site web: [www.lorenzavanni.it](http://www.lorenzavanni.it) - P. IVA 01851820504 - C.F. PLT FRC 78R03 D403Y

La Variante al RU vigente, ai sensi della normativa regionale e nazionale vigente, deve seguire l'iter procedurale di seguito illustrato:

- 1.** L'Amministrazione Comunale avvia il procedimento di redazione della Variante in oggetto predisposizione del Documento Preliminare con i contenuti di cui all'art. 23 della Lr 10/2010 e trasmissione all'autorità competente e ai soggetti competenti in materia ambientale.
- 2.** Acquisizione dei pareri e conclusione degli adempimenti. Il Responsabile del Procedimento e l'Autorità Competente richiedono ai Soggetti Competenti in materia ambientale i pareri sul Rapporto Preliminare Ambientale VAS relativo alla Variante in oggetto; contemporaneamente l'Autorità Competente insieme al Responsabile del Procedimento ed al Garante della Comunicazione e della Partecipazione attivano forme d'informazione e partecipazione dei cittadini, su quanto richiesto, al fine di recepire pareri e suggerimenti.
- 3.** Raccolta dati e pareri presso i Soggetti Competenti in materia Ambientale e i cittadini; Redazione del Rapporto Ambientale e della sintesi non tecnica; redazione della Variante puntuale
- 4.** Adozione contestuale della Variante puntuale al Regolamento Urbanistico e del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica. Pubblicazione del provvedimento di adozione contestuale della Variante puntuale al Regolamento Urbanistico, del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica sul Bollettino ufficiale della Regione (B.U.R.T.) Deposito della documentazione sopra citata presso gli uffici dell'autorità competente, procedente e proponente; pubblicazione web e trasmissione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territoriali individuati
- 5.** Osservazioni e consultazioni: procedura Variante puntuale al Regolamento urbanistico e procedura V.A.S.
- 6.** Espressione del parere motivato (approvazione della V.A.S.) dell'autorità competente. A seguito dei 60 giorni dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. e comunque entro 90 giorni a seguire dai precedenti 60
- 7.** Dichiarazione di sintesi delle eventuali revisioni della Variante puntuale al Regolamento urbanistico.
- 8.** Trasmissione della Variante puntuale al Regolamento Urbanistico, del Rapporto Ambientale, del Parere Motivato e della documentazione pervenuta tramite le consultazioni al Consiglio comunale.
- 9.** Approvazione della Variante puntuale al Regolamento Urbanistico.
- 10.** Pubblicazione contestuale del provvedimento di approvazione della Variante puntuale al Regolamento Urbanistico, del parere motivato e della dichiarazione di sintesi sul Bollettino ufficiale della Regione (B.U.R.T.) con indicazione della sede dove è possibile prendere visione della Variante puntuale approvata, del Rapporto Ambientale e delle indicazioni per il monitoraggio.

Il presente documento preliminare sarà trasmesso all'autorità competente e ai soggetti competenti in materia ambientale e una volta raccolti i pareri l'iter di pianificazione seguirà con la stesura di una proposta di Rapporto Ambientale, impostata come illustrato.

La proposta di Rapporto Ambientale sarà messa a disposizione del pubblico, corredata di Sintesi non tecnica, dopo l'adozione della Variante puntuale al Regolamento Urbanistico, come previsto dalla normativa vigente.

Piazza Garibaldi 11 - 56029 Santa Croce sull'Arno (Pi) - telefono **0571/33822** - fax **0571/1651041** - email: [info@pellegrinipulitiarchitetti.it](mailto:info@pellegrinipulitiarchitetti.it)  
email PEC: [federico.puliti@archiworldpec.it](mailto:federico.puliti@archiworldpec.it) - site web: [www.lorenzavanni.it](http://www.lorenzavanni.it) - P. IVA 01851820504 - C.F. PLT FRC 78R03 D403Y

Per garantire la partecipazione di cui all'art. 9 della l.r. 10/2010 e ss.mm.ii., sono state individuate le seguenti forme di pubblicità:

- pubblicazione sul sito web del Comune della Variante al Regolamento Urbanistico dopo l'adozione ai sensi dell'art. 8, comma 6 della l.r. 10/2010;
- consultazione presso il Servizio Urbanistica del Comune di Palaia.

I documenti prodotti saranno il presente Documento preliminare, il Rapporto ambientale e la proposta di dichiarazione di sintesi (Sintesi non tecnica).

#### 4. Obiettivi del documento e della Variante al RU – Coerenza con gli strumenti vigenti (PS e RU)

Il presente documento è redatto ai sensi dell'**art. 23 della l.r. 10/2010 e ss.mm.ii** al fine di fornire tutti gli elementi necessari per avviare la procedura per la fase preliminare di definizione dei contenuti del Rapporto Ambientale (di seguito RA) della VAS e contiene:

- a) le indicazioni necessarie inerenti lo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;
- b) i criteri per l'impostazione del RA.

La definizione della portata e del livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel RA è fornita dall'autorità competente e dai soggetti competenti in materia ambientale ai quali l'autorità procedente o il proponente trasmettono il Documento Preliminare, per le consultazioni (da concludersi entro novanta giorni, fatto salvo il termine inferiore eventualmente concordato tra proponente e autorità competente).

La Variante al RU in oggetto consiste nella previsione, all'interno dell'UTOE del Baccanella – Montanelli - Alica, di apposito Ambito Unitario di Progetto (ARF) e della relativa scheda norma.

Il PS, ha fra i suoi obiettivi l'incremento delle funzioni strategiche (in particolare, fra le proposte di intervento: "Realizzazione di servizi idonei a mettere in valore i luoghi e le polarità urbane e realizzare nuovi luoghi della socialità e dello svago"). La presente proposta, pertanto, si configura come attuazione alle indicazioni di PS.

La variante parziale al Piano Strutturale dell'UTA di Montefoscoli, approvata con delibera di **C.C. n. 48 del 15/10/2010**, determinò un adeguamento complessivo del quadro dimensionale riferito al sistema ricettivo turistico vero e proprio a tutto il territorio comunale.

Dall'analisi qui contenuta e da quella contenuta nella relazione di avvio del procedimento si evince **che questa proposta di variante al RU opera in continuità di pianificazione e previsione urbanistica generale del Piano Strutturale.**

Quadro dimensionale riferito al sistema ricettivo turistico vero e proprio a tutto il territorio comunale, così riassunto:

TURISTICO/RICETTIVO		
RESIDUO PRG	P.E.E.	NE
150 all.	210 all.	50 all.
500 p/l	700 p/l	166 p/l



Piazza Garibaldi 11 - 56029 Santa Croce sull'Arno (Pi) - telefono **0571/33822** - fax **0571/1651041** - email: [info@pellegrinipulitiarchitetti.it](mailto:info@pellegrinipulitiarchitetti.it)  
email PEC: [federico.puliti@archiworldpec.it](mailto:federico.puliti@archiworldpec.it) - site web: [www.lorenzavanni.it](http://www.lorenzavanni.it) - P. IVA 01851820504 - C.F. PLT FRC 78R03 D403Y

In base al dimensionamento di cui sopra, in relazione all'attuazione e al monitoraggio del Regolamento Urbanistico vigente, i parametri dimensionali previsti dalla variante, rientrano nei parametri dimensionale del Piano Strutturale senza necessità di modificare, attraverso la revisione del Piano Strutturale, il fabbisogno relativo al comparto turistico-ricettivo riferito all'intero territorio comunale.

*Attualmente l'area, della superficie territoriale di mq. 7.594 comprensiva della viabilità in ampliamento prevista dalla scheda norma proposta, presenta caratteristiche paesaggistiche di pregio, trovandosi ad una quota più alta del paesaggio circostante. Nell'area dove verrà disciplinata la realizzazione di una nuova volumetria pari a mc. 1200, non insiste, attualmente, nessun fabbricato, anche se in passato erano presenti alcuni edifici, per una volumetria complessiva pari a mc. 251.*

## 5. Risorse - Indicazioni preliminari

Nella sottostante relazione, vengono indicate le informazioni disponibili al momento relativamente alle risorse coinvolte (come da relazione di avvio del procedimento). Risulta evidente che trattandosi di una relazione preliminare, le indicazioni possano essere parziali o incomplete. Pertanto, si rimanda alla fase successiva una più attenta e approfondita analisi, che potrebbe comportare anche modifiche a quanto indicato nei successivi paragrafi.

### **RISORSA: SUOLO**

#### **Tema della risorsa: Pericolosità idraulica.**

##### **Indagini esistenti ed indagini specifiche:**

Dal punto di vista idraulico l'area in esame viene classificata come area a PERICOLOSITA' IDRAULICA MEDIA (I.2):

aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni
- b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

##### **Effetti attesi:**

Per edificio Ininfluenza a condizione che non vada a modificare negativamente il funzionamento dello scolo locale.

Per Viabilità Ininfluenza a condizione che non vada ad ostacolare il normale deflusso delle acque superficiali.

##### **Effetti attesi e indicazioni da inserire nella variante al RU:**

La Variante attraverso le indagini di supporto dovrà verificare se la pericolosità idraulica mantiene un livello tale da consentire una buona fattibilità rispetto al RU vigente.

##### **Metodologia di monitoraggio:**

Apposito studio di monitoraggio dell'attuale sistema di deflusso e di scolo delle acque superficiali.

#### **Tema della risorsa: Pericolosità Geomorfologica.**

##### **Indagini esistenti ed indagini specifiche:**

La Pericolosità Geologia esprime il diverso grado di pericolosità dei terreni in funzione delle loro caratteristiche geomorfologiche.

Sulla base di quanto rilevato mediante l'analisi dei dati sopra descritti, l'area è stata classificata nel suo insieme

Piazza Garibaldi 11 - 56029 Santa Croce sull'Arno (PI) - telefono **0571/33822** - fax **0571/1651041** - email: [info@pellegrinipulitiarchitetti.it](mailto:info@pellegrinipulitiarchitetti.it)  
email PEC: [federico.puliti@archiworldpec.it](mailto:federico.puliti@archiworldpec.it) - site web: [www.lorenzavanni.it](http://www.lorenzavanni.it) - P. IVA 01851820504 - C.F. PLT FRC 78R03 D403Y

come area a PERICOLOSITÀ GEOLOGICA MEDIA (G.2)

**Effetti attesi:**

La Variante al RU introduce modifiche all'uso del suolo che possono fornire nuovi impatti. Comunque si ritiene: per edificio e viabilità ininfluente a condizione che non vada a modificare negativamente le condizioni geomorfologiche dell'area.

**Effetti attesi e indicazioni da inserire nella variante al RU:**

Effettuare indagini geologiche propedeutiche alla Variante al RU al fine di verificare se la pericolosità geomorfologica mantiene un livello tale da consentire una fattibilità. Verificare che le condizioni di stabilità delle porzioni di versante interessate dalla trasformazione urbanistica non siano alterate.

**Metodologia di monitoraggio:**

Il monitoraggio conclusivo sarà costituito dallo studio geologico di livello puntuale che verrà svolto nell'ambito della presente variante al RU.

**Tema della risorsa: Pericolosità idrogeologica.**

**Indagini esistenti ed indagini specifiche:**

L'analisi dei dati di archivio consentono di attribuire all'area una VULNERABILITÀ IDROGEOLOGICA MEDIA classe 3 - sottoclasse 3a, confermando la classe di vulnerabilità riportata nella Tavola I3: CARTA DELLA VULNERABILITÀ IDROGEOLOGICA

**Effetti attesi:**

L'impatto è da definire sulla base di approfondimenti di indagine da svolgere circa le caratteristiche idrogeologiche locali anche se l'incremento del carico urbanistico (1 edificio) è modesto.

**Effetti attesi e indicazioni da inserire nella variante al RU:**

Effettuare indagini propedeutiche alla Variante al RU al fine di verificare se la vulnerabilità idrogeologica mantiene un livello tale da consentire una fattibilità accettabile.

**Metodologia di monitoraggio:**

Nelle azioni di monitoraggio porre particolare attenzione al corretto smaltimento degli scarichi civili (considerato che non verranno conferiti in fognatura) e di eventuali altri sversamenti sul terreno.

**Tema della risorsa: Pericolosità Sismica.**

**Indagini esistenti ed indagini specifiche:**

Area con pericolosità sismica locale media (S.2): zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3)

**Effetti attesi:**

L'impatto è da definire sulla base degli approfondimenti di indagine da svolgere circa le caratteristiche sismiche dei terreni interessati anche se l'incremento del carico urbanistico (1 edificio) è modesto.

**Effetti attesi e indicazioni da inserire nella variante al RU:**

Effettuare indagini geofisiche e sismiche propedeutiche alla Variante al RU al fine di verificare se la pericolosità sismica mantiene un livello tale da consentire una fattibilità accettabile.

**Metodologia di monitoraggio:**

Nessuna prescrizione specifica, nella fase preliminare.

Piazza Garibaldi 11 - 56029 Santa Croce sull'Arno (Pi) - telefono **0571/33822** - fax **0571/1651041** - email: [info@pellegrinipulitiarchitetti.it](mailto:info@pellegrinipulitiarchitetti.it)  
email PEC: [federico.puliti@archiworldpec.it](mailto:federico.puliti@archiworldpec.it) - site web: [www.lorenzavanni.it](http://www.lorenzavanni.it) - P. IVA 01851820504 - C.F. PLT FRC 78R03 D403Y

## **RISORSA: ACQUA**

### **Tema della risorsa: Acque Superficiali.**

#### **Indagini esistenti ed indagini specifiche:**

L'area di variante, interna all'UTOE Baccanella – Montanelli - Alica, è interessata solamente da fossi del reticolo idraulico minore.

#### **Effetti attesi:**

Si richiama quanto detto ai paragrafi relativi alla pericolosità geomorfologica e idraulica.

#### **Effetti attesi e indicazioni da inserire nella variante al RU:**

La Variante dovrà imporre il rispetto dell'attuale reticolo di scolo

#### **Metodologia di monitoraggio:**

Dovrà essere verificato, al momento del completamento dell'intervento, che non ci siano state modifiche al reticolo idraulico minore attuale.

### **Tema della risorsa: Acquedotto.**

#### **Indagini esistenti ed indagini specifiche:**

L'area di variante è già servita dall'acquedotto pubblico, effettuato con una messa in opera recente.

#### **Effetti attesi:**

Ininfluenza, visto il modesto carico urbanistico previsto (1 edificio).

#### **Effetti attesi e indicazioni da inserire nella variante al RU:**

La Variante dovrà comunque incentivare il risparmio idrico, anche attraverso il recupero delle acque meteoriche.

#### **Metodologia di monitoraggio:**

Nessuna verifica specifica, per la fase preliminare. Al momento degli interventi dovrà essere verificata la portata delle condutture presenti.

### **Tema della risorsa: Smaltimento liquami**

#### **Indagini esistenti ed indagini specifiche:**

Nell'area non è presente la fognatura pubblica. Per un intervento così puntuale non è possibile prevedere un estensione della rete.

#### **Effetti attesi:**

Negativo. Va però considerato che l'area è pressoché completamente permeabile e l'assenza di altri edifici nelle vicinanze.

#### **Effetti attesi e indicazioni da inserire nella variante al RU:**

Aumento del carico delle acque meteoriche e civili (dopo appositi trattamenti) da smaltire.

#### **Metodologia di monitoraggio:**

Al momento della realizzazione dovrà essere eseguita apposita indagine, con conseguente presentazione di progetto per lo smaltimento delle acque fuori fognatura (già previsto dal comune di Palaia); dovranno essere individuate le zone più adatte a ricevere il nuovo carico.

Piazza Garibaldi 11 - 56029 Santa Croce sull'Arno (Pi) - telefono **0571/33822** - fax **0571/1651041** - email: [info@pellegrinipulitiarchitetti.it](mailto:info@pellegrinipulitiarchitetti.it)  
email PEC: [federico.puliti@archiworldpec.it](mailto:federico.puliti@archiworldpec.it) - site web: [www.lorenzavanni.it](http://www.lorenzavanni.it) - P. IVA 01851820504 - C.F. PLT FRC 78R03 D403Y

## **RISORSA: ARIA**

**Tema della risorsa: Inquinamento atmosferico**

### **Indagini esistenti ed indagini specifiche:**

Il PS E IL RU già recepiscono le direttive delle leggi nazionali e regionali in merito alle emissioni in atmosfera.

### **Effetti attesi:**

Ininfluyente, in considerazione della scarsa incidenza vista l'esiguità del carico da insediare.

### **Effetti attesi e indicazioni da inserire nella variante al RU:**

La Variante deve fornire tutte le prescrizioni affinché siano ridotte le emissioni in atmosfera.

### **Metodologia di monitoraggio:**

Nessuna operazione di monitoraggio, fatto salvo quanto previsto dalla vigente normativa, in riferimento agli impianti domestici.

## **RISORSA: ENERGIA**

**Tema della risorsa: Fabbisogno energetico**

### **Indagini esistenti ed indagini specifiche:**

Il PS e il RU incentivano il risparmio energetico e l'uso di fonti di energia alternativa.

### **Effetti attesi:**

Ininfluyente, in considerazione della scarsa incidenza vista l'esiguità del carico da insediare.

### **Effetti attesi e indicazioni da inserire nella variante al RU:**

La Variante al RU deve comunque incentivare soluzioni costruttive tese al risparmio energetico, ed imporre l'uso di energia da fonti alternative (come previsto per legge).

### **Metodologia di monitoraggio:**

Nessuna operazione di monitoraggio.

## **RISORSA: CLIMA ACUSTICO**

**Tema della risorsa: Inquinamento acustico**

### **Indagini esistenti ed indagini specifiche:**

Il Comune di Palaia è dotato di Piano di Classificazione Acustica approvato con deliberazione di C.C. n. 20 del 29/04/2005. Il P.C.C.A. individua l'area oggetto di Variante all'interno della classe III (Aree di tipo misto).

### **Effetti attesi:**

Ininfluyente, in quanto si registra la presenza e l'uso di macchine operatrici. Pertanto, quanto derivante dal nuovo edificio non andrà ad aggravare la situazione attuale.

### **Effetti attesi e indicazioni da inserire nella variante al RU:**

La Variante al RU dovrà comunque imporre tutte le soluzioni atte a mitigare l'impatto acustico sulle nuove costruzioni, in considerazione della presenza della Strada Provinciale Colline per Legoli.

### **Metodologia di monitoraggio:**

Nessuna operazione di monitoraggio, in fase preliminare.

Piazza Garibaldi 11 - 56029 Santa Croce sull'Arno (Pi) - telefono **0571/33822** - fax **0571/1651041** - email: [info@pellegrinipulitiarchitetti.it](mailto:info@pellegrinipulitiarchitetti.it)  
email PEC: [federico.puliti@archiworldpec.it](mailto:federico.puliti@archiworldpec.it) - site web: [www.lorenzavanni.it](http://www.lorenzavanni.it) - P. IVA 01851820504 - C.F. PLT FRC 78R03 D403Y

## **RISORSA: RIFIUTI**

**Tema della risorsa: Produzione e smaltimento di rifiuti urbani**

### **Indagini esistenti ed indagini specifiche:**

Le politiche comunali prevedono la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

### **Effetti attesi:**

Ininfluenza, in considerazione della scarsa incidenza vista l'esiguità del carico da insediare.

### **Effetti attesi e indicazioni da inserire nella variante al RU:**

La Variante al RU deve comunque incentivare la raccolta differenziata secondo le procedure vigenti nel Comune ed inoltre deve incentivare la realizzazione di apposite aree atte a contenere ed allocare i rifiuti domestici sotto il profilo funzionale ed estetico.

### **Metodologia di monitoraggio:**

Nessuna operazione di monitoraggio, in fase preliminare.

## **RISORSA: PAESAGGIO**

**Tema della risorsa: Impatto paesaggistico**

### **Indagini esistenti ed indagini specifiche:**

Il PS e il RU impongono e incentivano la tutela del paesaggio collinare e degli insediamenti ivi presenti

### **Effetti attesi:**

Positivo: in quanto si andrà a recuperare un'area incolta e in fase di abbandono.

### **Effetti attesi e indicazioni da inserire nella variante al RU:**

La Variante al RU deve indicare tipologie, materiali finiture della nuova costruzione, delle finiture per la viabilità e dovrà prescrivere la necessità di sistemazioni ambientali.  
Il tutto "in linea" con il paesaggio e con gli insediamenti collinari autoctoni.

### **Metodologia di monitoraggio:**

Nessuna operazione di monitoraggio, in fase preliminare.

## **RISORSA: INFRASTRUTTURE E VIABILITA'**

**Tema della risorsa: Incremento di traffico, necessità di parcheggi privati per non caricare l'area**

### **Indagini esistenti ed indagini specifiche:**

Nessun contributo specifico.

### **Effetti attesi:**

Positivo: in quanto l'allargamento previsto della viabilità, consentirà un più agevole accesso e un più agevole scambio lungo via San Jacopo. L'aumento delle auto verrà compensato da quanto descritto al precedente capoverso. Inoltre tutte le auto potranno sostare nei parcheggi privati, interni all'area in oggetto.

### **Effetti attesi e indicazioni da inserire nella variante al RU:**

La Variante al RU prevedendo l'ampliamento della viabilità ed il progetto prevedendo la realizzazione di cospicui spazi di sosta, riduce l'impatto negativo dell'aumento di traffico.

### **Metodologia di monitoraggio:**

Piazza Garibaldi 11 - 56029 Santa Croce sull'Arno (PI) - telefono **0571/33822** - fax **0571/1651041** - email: [info@pellegrinipulitiarchitetti.it](mailto:info@pellegrinipulitiarchitetti.it)  
email PEC: [federico.puliti@archiworldpec.it](mailto:federico.puliti@archiworldpec.it) - site web: [www.lorenzavanni.it](http://www.lorenzavanni.it) - P. IVA 01851820504 - C.F. PLT FRC 78R03 D403Y

Nessuna operazione di monitoraggio, in fase preliminare.

## **RISORSA: AMBIENTE, NATURA E BIODIVERSITÀ**

**Tema della risorsa: Utilizzo ed impegno di suolo**

### **Indagini esistenti ed indagini specifiche:**

Nella tavole di RU non sono riportati vincoli specifici, relativi all'area in oggetto, ma solamente quelle relativi alle aree agricole.

### **Effetti attesi:**

Positivo: le sistemazioni ambientali, le nuove piantumazioni, le nuove essenze poste a dimora, andranno a migliorare la qualità intrinseca dell'area, considerato anche l'attuale situazione di parziale abbandono.

### **Effetti attesi e indicazioni da inserire nella variante al RU:**

In questa fase preliminare vengono individuati alcuni indirizzi di tutela di carattere generale:

Piantumazione di siepi con specie arbustive lungo il perimetro con la strada pubblica.

Divieto di taglio delle piante di pregio o di notevoli dimensioni.

Compensazione delle piante (non di pregio) eventualmente tagliate

Il parcheggio deve essere realizzato con materiale drenante per facilitare la permeabilità del suolo.

Non possono essere rivolte luci verso il cielo.

### **Metodologia di monitoraggio:**

Nessuna operazione di monitoraggio, in fase preliminare.

L'analisi sopra riportata non può che intendersi come preliminare, relativamente alle risorse coinvolte dalla presente Variante. Nel caso in cui dovesse emergere, a seguito dei contributi ricevuti, il coinvolgimento di ulteriori risorse, queste potranno essere valutate nel Rapporto Ambientale.

# **CARTOGRAFIA ALLEGATA**

ESTRATTO DI R.U. VIGENTE

Tavola n. 6 Baccanella, Montanelli, Alica  
Scala 1:2000

ESTRATTO DI R.U. MODIFICATO

Tavola n. 6 Baccanella, Montanelli, Alica  
Scala 1:2000

Piazza Garibaldi 11 - 56029 Santa Croce sull'Arno (Pi) - telefono **0571/33822** - fax **0571/1651041** - email: [info@pellegrinipulitiarchitetti.it](mailto:info@pellegrinipulitiarchitetti.it)  
 email PEC: [federico.puliti@archiworldpec.it](mailto:federico.puliti@archiworldpec.it) - site web: [www.lorenzavanni.it](http://www.lorenzavanni.it) - P. IVA 01851820504 - C.F. PLT FRC 78R03 D403Y

Prot. n. 4234 del 26-07-2016 Codici di archivio 10 9 4

