



**COMUNE DI PALAIA**  
Provincia di Pisa

## **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Numero **53** del **07/07/2020**

**OGGETTO: VARIANTE NORMATIVA AL REGOLAMENTO URBANISTICO. ART. 44 COMMA 3 DELLE NTA E SCHEDA NORMA 18BIS – U.T.A. DELLE COLLINE DI VILLA SALETTA - NUOVA CANTINA SAN MICHELE. APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R.T. N. 65/2014.**

L'anno duemilaventi il giorno sette del mese di Luglio alle ore 13:30, nel civico palazzo, si è riunita la Giunta Municipale, convocata nei modi di legge.

Dei Signori componenti della Giunta Municipale di questo Comune:

<b>GHERARDINI MARCO</b>	Sindaco	P
<b>LORENZETTI ALESSIA</b>	Vice Sindaco	P
<b>GUERRINI MARICA</b>	Assessore	A
<b>FIGLIO ROBERTO</b>	Assessore	P
<b>BODDI PIETRO</b>	Assessore Esterno	P

ne risultano presenti n. 4 e assenti n.1.

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale Roberto Onorati.

Riscontrato il numero legale degli intervenuti, il Sindaco Marco Gherardini, dichiara aperta la seduta.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Palaia è dotato di Piano Strutturale 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 nonché di Regolamento Urbanistico di cui all'art. 55 della L.R.T. n° 1/2005, approvato ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R.T. n° 1/2005 con delibera di C.C. n° 46 del 07/08/2006, divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.T. n° 36 del 06/09/2006;
- con delibera di G.M. n. 41 del 02/05/2018 è stato approvato l'atto di avvio del procedimento del 1° Piano Operativo;
- con delibera di C.C. n. 18 del 30/06/2020 è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale;

Vista l'istanza presentata in data 07/04/2020 prot. n. 2275 dal Sig. Landini David in qualità di Legale Rappresentante della "Fattoria Villa Saletta srl", per la formazione di una "variante normativa" al Regolamento Urbanistico di modifica delle "NTA e della Scheda Norma 18bis" di cui alla variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Palaia ai sensi degli artt. 17, 18, 19 della L.R.T n. 65/2014 "art. 44 – U.T.A. delle Colline di Villa Saletta – Nuova Cantina San Michele" approvata, previo recepimento delle "condizioni" della "Conferenza Paesaggistica" del 27 aprile 2018, con deliberazione Consiliare n. 31 del 24/05/2018;

Dato atto che:

- la L.R.T. n° 65/2014 all'art. 17 "Avvio del Procedimento", prevede l'invio a tutti i soggetti istituzionali interessati, preliminarmente all'adozione dello strumento della pianificazione urbanistica di cui all'art. 10 della medesima legge, un atto contenente apposita comunicazione di avvio del procedimento, che contenga tra l'altro la definizione degli obiettivi della variante;
- il quadro conoscitivo di riferimento per la variante al R.U. è:
  - il Piano d'Indirizzo Territoriale (PIT/PPR) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (Scheda d'Ambito n. 8 – Piana di Livorno – Pisa – Pontedera);
  - il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC);
  - il Quadro Conoscitivo del P.S.C approvato con delibera di C.C. n° 86 del 29/12/2004;
  - il Quadro Conoscitivo della "Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 17-18-19 della L.R.T. n. 65/2014 – Art. 44 U.T.A. delle Colline di Villa Saletta – Nuova Cantina San Michele";
  - il Quadro Conoscitivo del P.S.I. adottato con delibera di C.C. n. 18 del 30/06/2020.

Dato atto altresì che per gli strumenti soggetti a VAS ai sensi dell'art. 5 bis della L.R.T. n. 10/2010, l'avvio del procedimento è effettuato contemporaneamente all'invio del documento di cui all'art. 22 della L.R.T. n. 10/2010, oppure del documento preliminare di cui all'art. 23, comma 2 della medesima L.R.T. n. 10/2010;

Considerato che per la variante di cui sopra, approvata con delibera di CC. n. 31 del 24/05/2018 è stata già effettuata la procedura di verifica di assoggettabile VAS (rifa.

determinazione Unione Valdera n. 440 del 06/07/2017 che ha preso atto e recepito il parere di esclusione dalla VAS, da parte del Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera), nonché è stata ritenuta adeguata al TIP/POR in "Conferenza Paesaggistica" e che trattasi peraltro di "variante normativa" peraltro non concernente modifiche paesaggistiche, si ritiene opportuno applicare, nell'ambito delle valutazioni ambientali, la procedura di cui all'art. 5 bis comma 3 tre della L.R.T. n. 10/2010 (Verifica di assoggettabilità semplificata - Relazione motivata) e inviare, ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. n. 65/2014, il documento di "Avvio del procedimento" e la "Relazione motivata" stessa, ai sotto elencati enti, che dovranno fornire apporti tecnici e conoscitivi idonei a incrementare il quadro conoscitivo di riferimento per la redazione della variante normativa entro 30 gg. dal ricevimento del presente atto di "Avvio del Procedimento":

- Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche abitative - Settore Pianificazione del territorio;
- Provincia di Pisa – Pianificazione Strategica, Partecipazione - Sistemi Informativi;
- Regione Toscana - Ufficio Genio Civile - Valdarno Inferiore e Costa;
- Unione Valdera e Comuni limitrofi (Buti – Bientina – Casciana Terme Lari – Calcinaia Capannoli – Montaione – Montopoli V.A. – Peccioli – Pontedera – San Miniato);

Visto l'atto di "Avvio del Procedimento" predisposto dall'Ufficio Urbanistica, contenente una relazione concernente gli obiettivi generali e specifici della variante di cui trattasi, redatto in conformità all'art. 17 comma 3 della L.R.T. n° 65/2014 e ritenuto meritevole di approvazione (All. A);

Visto il documento di verifica di assoggettabilità semplificata di cui all'art. 5 comma 3 ter della L.R.T. n. 10/2010 (Relazione Motivata) allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale (All. B);

Dato atto che:

- i documenti costituenti la variante normativa da redigere saranno:
  - Relazione Urbanistica;
  - Norme tecniche di attuazione – **ESTRATTO: ART. 44 comma 3 - STATO VIGENTE - STATO DI VARIANTE - STATO SOVRAPPOSTO;**
  - Scheda Norma 18bis: **STATO VIGENTE - STATO DI VARIANTE - STATO SOVRAPPOSTO;**
- ai sensi dell'art. 3 comma 2 del D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/R, la variante in oggetto è inquadrabile tra le "varianti alla normativa e alle previsioni cartografiche che complessivamente non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici" e pertanto dal punto di vista geologico la variante non sarà soggetta a nuove indagini e conseguentemente non sarà corredata da ulteriori elaborati geologici;

Preso atto inoltre che:

- con Deliberazione di C.C. n. 49 del 29/11/2013 il Comune di Palaia si è associato all'Unione Valdera riconoscendola quale Autorità Competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi della L.R.T. 10/2010;
- l'Arch. Michele Borsacchi, in qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Palaia, è Responsabile del Procedimento, come stabilito dall'Art. 18 della citata L.R.T. n. 65/2014;

Vista la L.R. 65/2014 "Norme per il Governo del Territorio" ed in particolare gli artt. 14, 17, 18. 19;

Vista la L.R. n. 10/2010 “*Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)*”;

Dato atto che non risultando dalla presente deliberazione alcun impegno di spesa, non necessita l’attestazione del Responsabile del Servizio Finanziario dell’ente, di cui dell’art. 49 comma 1 del D.lgs. N° 267/2000;

Visto il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell’art. 49 comma 1° del D.lgs. n° 267/2000 dal Responsabile del Servizio Urbanistica, Arch. Michele Borsacchi;

Visto il D.lgs. n° 267/2000 “*Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali*”;

Con voti unanimi espressi in forma palese per alzata di mano;

### DELIBERA

1. Di richiamare la premessa come parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. Di avviare il procedimento amministrativo per la variante di cui sopra ai sensi dell’art. 17 della L.R.T. n. 65/2014 e incaricare conseguentemente il Responsabile del Servizio Urbanistica, Arch. Michele Borsacchi, della redazione dell’atto di pianificazione urbanistica, che sarà composto dei seguenti documenti:
  - *Relazione Urbanistica*;
  - *Norme tecniche di attuazione – ESTRATTO: ART. 44 comma 3 - STATO VIGENTE – STATO DI VARIANTE - STATO SOVRAPPOSTO*;
  - *Scheda Norma 18bis : STATO VIGENTE - STATO DI VARIANTE - STATO SOVRAPPOSTO*;
3. Di dare atto che i documenti costituenti la presente deliberazione sono i seguenti:
  - *Relazione di Avvio del Procedimento (All. A)*;
  - *Relazione Motivata di cui all’art. 5 comma 3 ter della L.R.T. n. 10/2010 (All. B)*.
4. Di dare atto che in considerazione del contenuto della variante normativa, si ritiene che la stessa possa rientrare tra i procedimenti di cui all’art. 5, comma 3 ter della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (*verifica di assoggettabilità semplificata – relazione motivata*), per cui si chiede all’Autorità Competente di esprimersi “(...) con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della Relazione motivata stessa;
5. Di inviare, ai sensi dell’art. 17 della L.R.T. n. 65/2014, il documento di “*Avvio del procedimento*” e la “*Relazione motivata*”, ai sotto elencati enti, che dovranno fornire apporti tecnici e conoscitivi idonei a incrementare il quadro conoscitivo di riferimento per la redazione della variante normativa entro 30 gg. dal ricevimento del presente atto di “*Avvio del Procedimento*”:
  - *Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche abitative - Settore Pianificazione del territorio*;
  - *Provincia di Pisa – Pianificazione Strategica, Partecipazione - Sistemi Informativi*;

- Regione Toscana - Ufficio Genio Civile - Valdarno Inferiore e Costa;  
 - Unione Valdera e Comuni limitrofi (Buti – Bientina – Casciana Terme Lari – Calcinaia - Capannoli – Montaione – Montopoli V.A. – Peccioli – Pontedera – San Miniato);

6. Di nominare il garante dell'informazione e della partecipazione, ai sensi dell'art. 37 della L.R.T. n° 65/2014 per la redazione della presente variante al Regolamento Urbanistico, il Segretario Generale del Comune, Dott. Roberto Onorati;

7. Di inserire nella presente deliberazione copia del parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs. N° 267/2000;

8. Di dare atto che, ai sensi della Legge n.241/90, responsabile del presente procedimento e della sua attuazione è il Responsabile del Servizio Urbanistica Arch. Michele Borsacchi;

9. Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D.Lgs. 267/2000, con separata unanime votazione espressa in forma palese per alzata di mano.

Il presente verbale si compone di numero 5 pagine e numero 3 allegati.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco  
 Marco Gherardini / ArubaPEC S.p.A.

Il Segretario Comunale  
 Roberto Onorati/ ArubaPEC S.p.A.

UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
 ARUBAPEC ARUBAPEC ARUBAPEC ARUBAPEC ARUBAPEC  
 COPIA CARTELLATA E ORIGINALI DIGITALE  
 Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni.  
 firmato di: **ROBERTO ONORATI**, Sindaco Gherardini  
 15/07/2020



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

*Servizio Urbanistica*  
Tel. 0587/621423 - Fax 0587/622539  
<http://www.comune.palaia.it>  
E-mail: [m.borsacchi@comune.palaia.pi.it](mailto:m.borsacchi@comune.palaia.pi.it)

**ALL. A)**

**Amministrazione Comunale di Palaia**

*Marco Gherardini (sindaco)*

*Alessia Lorenzetti (vice sindaco)*

*Roberto Fiore (assessore)*

*Pietro Boddi (assessore)*

*Marica Guerrini (assessore)*

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO**  
**PER LA PREDISPOSIZIONE DI VARIANTE NORMATIVA**  
**AL REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**ART. 44 COMMA 3 - SCHEDA NORMA 18BIS**  
**U.T.A. DELLE COLLINE DI VILLA SALETTA**  
**PER REALIZZAZIONE "NUOVA CANTINA"**

**GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE** *Dott. Roberto Onorati*  
**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO** *arch. Michele Borsacchi*

**Luglio 2020**

# INDICE

## 1) PREMESSA

## 2) DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE E DELLE AZIONI CONSEQUENTI NONCHE' LE PREVISIONI DEGLI EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

## 3) QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

## 4) ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

## 5) INDICAZIONE DEGLI ENTI E DEGLI ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE UN CONTRIBUTO TECNICO

## 6) INDICAZIONE DEGLI ENTI ED ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI, RICHIESTI AI FINI DELL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

## 7) PARTECIPAZIONE

## 8) GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

## 9) PROCEDURE

## **1) PREMESSA**

Il Comune di Palaia è dotato di Piano Strutturale (P.S.) approvato, a seguito della conferenza tecnica tra le strutture tecniche del Comune, della Provincia e della Regione, con delibera di Consiglio Comunale n° 86 del **29/12/2004** efficace dalla data di pubblicazione sul BURT, avvenuta il 02/02/2005 nonché di Regolamento Urbanistico (R.U.), approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 46 del **07/08/2006** pubblicato sul BURT il 06/09/2006.

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 approvazione n. 50 del 30/11/2016).
15. 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” (Art. 32 comma 3 della L.R.T. n. 65/2014 – BURT n. 25 del 21/06/2017).
16. VARIANTE NORMATIVA AL Regolamento Urbanistico – “ART. 16 N.T.A. - INQUINAMENTO ACUSTICO” (Rif. Delibera di approvazione n. 45 del 19/10/2017).
17. Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 17-18-19 della L.R.T. n. 65/2014 – “Art. 44 U.T.A. delle Colline di Villa Saletta – Nuova Cantina San Michele” (Rif. Delibera di approvazione n. 31 del 24/05/2018).

Il Comune di Palaia con delibera di G.M. n. 41 del 02/05/2018 ha approvato l'atto di avvio del procedimento del 1° Piano Operativo, mentre con delibera di C.C. n. 18 del 30/06/2020 è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale.

La società “Fattoria Villa Saletta Società Agricola srl” ha fatto pervenire all'Amministrazione Comunale, in data 07/04/2020 al prot. n. 2275, una richiesta di “variante normativa” al Regolamento Urbanistico di modifica delle “NTA e della Scheda Norma 18bis” di cui alla variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Palaia ai sensi degli artt. 17, 18, 19 della L.R.T n. 65/2014 “art. 44 – U.T.A. delle Colline di Villa Saletta – Nuova Cantina San Michele” approvata, previo recepimento delle “condizioni” della “Conferenza Paesaggistica” del 27 aprile 2018, con deliberazione Consiliare n. 31 del 24/05/2018.

La suddetta variante, soggetta a verifica di assoggettabilità a VAS, è stata ritenuta adeguata alla disciplina statutaria del PIT/PPR, ai sensi del comma 5 dell'art. 21 della Disciplina del Piano, nella seduta della “Conferenza Paesaggistica” di chiusura del 11 luglio 2018.

La presente “**variante normativa**” è redatta nel rispetto dell’**art. 252ter** della L.R.T. n. 65/2014 ad oggetto “*Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell’imprenditore agricolo*”, che consente ai comuni che ricadono nel regime transitorio, nella fattispecie l’art. 228, ed hanno già avviato il Piano Operativo, la redazione delle varianti in esso previste ed elencate al comma 1 lettere a), b) e c) senza ulteriori condizioni o limitazioni oltre all’avvio del procedimento del P.O.

La presente “**variante normativa**” infine è coerente con il piano unitario convenzionato (*rif. convenzione del 07/05/2020 rep. n. 52.564 e racc n. 26.216 Notaio Vincenzo Gunnella - Registrata a Firenze il 14 maggio 2020 al n. 15629 Serie 1T*) ammesso nel rispetto alla scheda norma 18bis, approvato con delibera di C.C. **n. 5 del 17/04/2020** e con gli obiettivi generali e specifici del P.S.I. adottato con delibera di C.C. **n. 18 del 30/06/2020**.

## **2) DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE E DELLE AZIONI CONSEGUENTI NONCHE’ LE PREVISIONI DEGLI EFFETTI TERRITORIALI ATTESI**

Il Soggetto Proponente è un’azienda agricola, proprietaria di un complesso immobiliare di circa 60 ettari nel territorio del Comune di Palaia che, a partire dal 2015, ha investito in maniera significativa per implementare la propria attività vitivinicola con interventi strutturali, tra cui la piantumazione di sei ettari di nuovi vigneti e la ristrutturazione completa dell’attuale centro aziendale - che al momento funge anche da cantina - e con numerose attività di marketing finalizzate alla creazione di un brand internazionale.

Per competere con i sempre più alti standard imposti dal mercato e garantire gli spazi necessari alla nuova produzione, oltre alle azioni già poste in essere, il Soggetto Proponente intende realizzare una nuova cantina di alta gamma e di nuova concezione, corredata di tutti quei servizi capaci di renderla attrattiva anche per un flusso turistico quotidiano.

A tale scopo, in data 08/08/2018, a valle dell’iter amministrativo indicato nella premessa, è stato pubblicato sul BURT n. 32 del 08/08/2018, l’avviso di approvazione della variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Palaia ai sensi degli artt. 17, 18, 19 della L.R.T. n. 65/2014 “*art. 44 – U.T.A. delle Colline di Villa Saletta – Nuova Cantina San Michele*”, che ha reso efficace la medesima. Nella suddetta variante - tra le altre cose - viene identificato un volume di nuova edificazione di circa 16.500 mc per la realizzazione di una nuova cantina interrata “da realizzare secondo i parametri urbanistici determinati dal PAPMAA” e come modalità di attuazione il “Progetto Unitario Convenzionato previa approvazione del PAPMAA”.

In data 14 giugno 2018 la compagine del Soggetto Proponente si è scissa parzialmente a favore di altra società con l'obiettivo di separare l'attività agricola da quella, ben più ampia e consistente, di sviluppo immobiliare che comprende anche il Borgo storico di Villa Saletta, oggetto di un intervento di riqualificazione convenzionato.

Tuttavia la scissione ha determinato l'impossibilità di giungere ad un'approvazione del PAPMAA in tempi compatibili con lo sviluppo di un'attività economica di questa natura.

A ciò si sono sommate negli ultimi mesi le ulteriori difficoltà derivanti della gravissima situazione creatasi per l'emergenza Covid.

Nonostante quanto sopra esplicitato, il Soggetto Proponente ha mantenuto salda l'intenzione di procedere con la realizzazione della nuova cantina San Michele, tanto che in data 07/04/2020 ha presentato istanza di variante normativa che sottragga alla verifica del PAPMAA il processo per giungere al Permesso di Costruire.

La proposta di "variante normativa", conferma, in continuità con la variante approvata con delibera di C.C. di approvazione n. 31 del 24/05/2018, il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- *il perseguimento degli obiettivi di valorizzazione del territorio agricolo e in particolare della struttura agricola, che comprende vigneti, pascoli, campi e relative sistemazioni attraverso l'attuazione degli interventi agronomici e di miglioramento ambientale da individuare nel PAMAA e attraverso la realizzazione della cantina;*
- *il superamento delle condizioni di degrado urbanistico e la valorizzazione del contesto territoriale;*
- *il mantenimento dei caratteri di identità dei luoghi, dei suoi rapporti visivi e di gerarchia con l'intorno, attraverso la riproduzione dei caratteri morfo-tipologici prevalenti e attraverso il mantenimento dei nuovi volumi della cantina in posizione interrata e seminterrata;*
- *l'insediamento di funzioni produttive di pregio con effetti di rilancio dell'economia locale non solo agricola.*

### **3) QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO**

Le disposizioni regionali individuano nella predisposizione di un "Quadro Conoscitivo" delle risorse territoriali, l'atto fondamentale da cui iniziare il processo di revisione degli strumenti urbanistici al

fine d'individuare uno stretto rapporto funzionale con la definizione degli obiettivi e dei criteri normativi da perseguire per rendere facilmente conoscibili a tutti, le proprie scelte, in quanto derivanti dalle conoscenze dei dati reali ed oggettivi del territorio.

I riferimenti per il quadro conoscitivo "generale" per la variante al R.U. sono senz'altro:

- **il Piano d'Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (Scheda d'Ambito n. 8 – Piana di Livorno – Pisa – Pontedera);**
- **il Piano Territoriale di Coordinamento;**
- **il Quadro Conoscitivo del P.S.** approvato con delibera di C.C. n° 86 del 29/12/2004 e composto dai seguenti elaborati:

**a) Relazione generale;**

**b) Il quadro conoscitivo, articolato nei seguenti settori di indagine:**

**b.1 Indagini storico archeologiche**

Tav. ST P01 - Carta storico-archeologica scala 1:10.000

Tav. ST P02 - Carta dei tracciati viari storici, delle strutture insediative e delle trame agricole scala 1:10.000

Tav. ST P03 - Edilizia rurale 1:10.000

**b.2 Indagine agronomiche ed ambientali**

Tav. AG01 - Uso del suolo e vegetazione scala 1:10.000

Tav. AG02 - Uso agricolo del territorio scala 1:10.000

Tav. AG03 - Aree tartufigene 1:10.000

**b.3 Assetto urbanistico**

Tav. 1U - L'inquadramento generale (scala 1:50.000 )

Tav. 2U - L'inquadramento generale (1:25.000)

Tav. 3U - Vincoli ambientali (scala 1:10.000)

Tav. 4U - Stato di attuazione del PRG vigente (scala 1:10.000)

Tav. 5U - Reti e servizi tecnologici (scala 1:10.000)

Tav. 6U - Le infrastrutture esistenti (scala 1:25.000)

- **il Quadro Conoscitivo della "Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 17-18-19 della L.R.T. n. 65/2014 – Art. 44 U.T.A. delle Colline di Villa Saletta – Nuova Cantina San Michele",** composto dai seguenti documenti approvati con delibera di **G.M. n. 27 del 23/05/2017:**

⇒ *Relazione Generale;*

⇒ *Documentazione fotografica;*

⇒ *Catasto generale della Toscana (estratto)*

⇒ *Piano strutturale (estratto);*

⇒ *Regolamento Urbanistico vigente (estratto);*

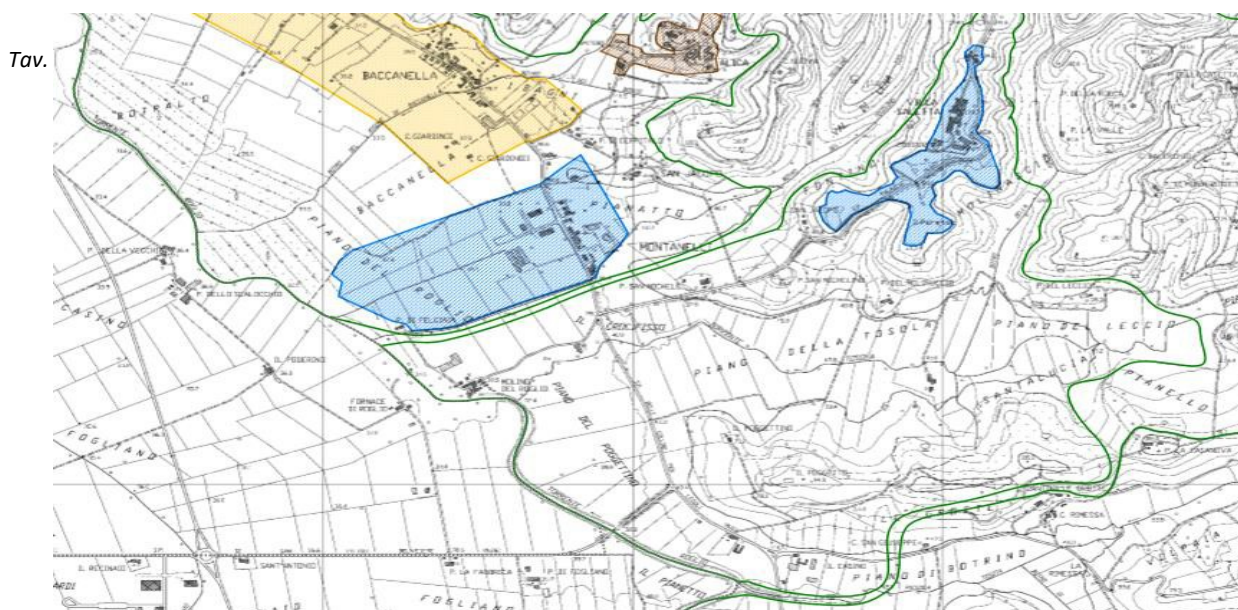
⇒ *Regolamento Urbanistico vigente proposta di modifica (estratto);*

- ⇒ *Vincoli sovraordinati;*
- ⇒ *Relazione geologica;*

Ai suddetti riferimenti “conoscitivi” si aggiunge il **Quadro Conoscitivo del P.S.I.** la cui proposta è stata approvata con delibera **G.U. n. 73 del 08/06/2020 (aggiornamento proposta precedente deliberazione n. 63/20219).**

Nel vigente Regolamento Urbanistico la zona ricade all'interno dell'U.T.A. di Villa Saletta, esternamente all'U.T.O.E.

E' inoltre classificata, quale Zona a prevalente funzione agricola.



9U.b – Gli scenari del Piano: Le U.T.A. e le UTOE – Estratto

L'insieme delle conoscenze acquisite (che si trasformano poi nel quadro conoscitivo), interagirà costantemente con l'elaborazione della variante normativa, stabilendo una relazione consequenziale tra obiettivi, conoscenze e sostenibilità delle trasformazioni ipotizzate.

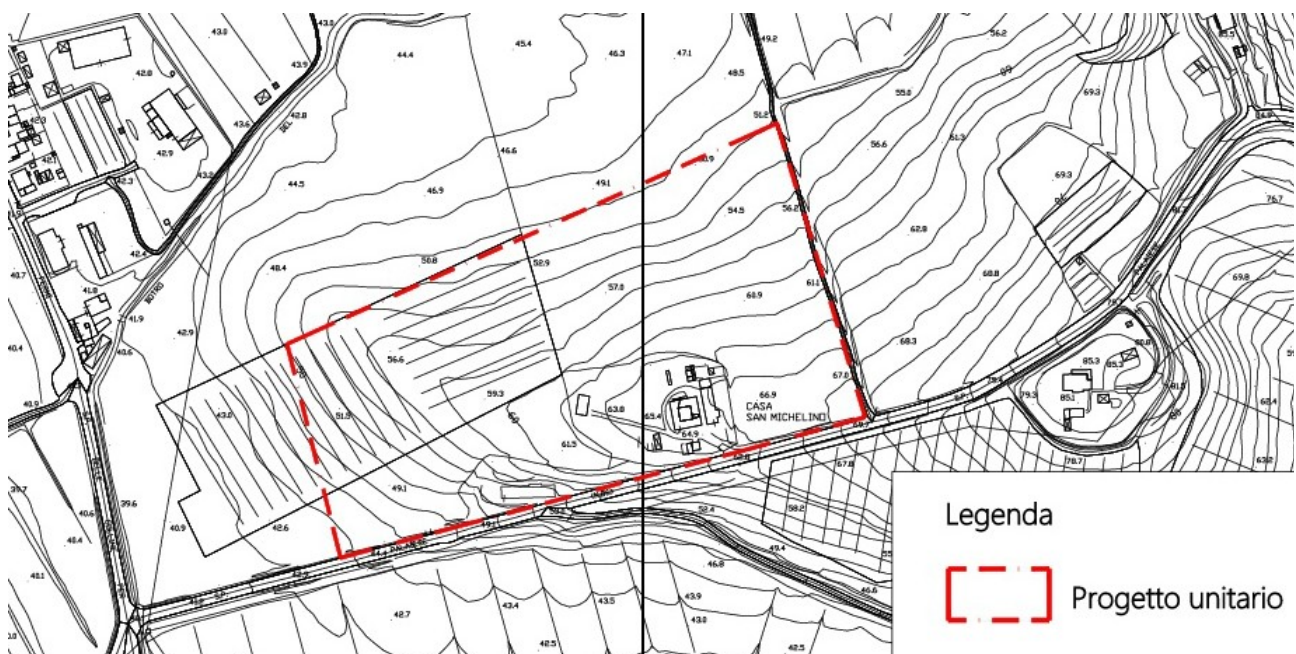
Riteniamo importante questo processo pianificatorio, individuato dalla legge regionale per il governo del territorio, anche per piccoli ambiti, al fine di rendere facilmente conoscibili a tutti le proprie scelte, in quanto derivanti dalle conoscenze dei dati reali e oggettivi del territorio stesso.

L'obiettivo specifico per il Comune di Palaia è quello di rendere, attraverso il quadro conoscitivo, le conoscenze operanti ed attive in relazione alla verifica della sostenibilità delle strategie che la variante normativa prevederà, strategie che si basano sulla qualità dell'ambiente che diviene così la caratteristica essenziale della qualità dello sviluppo.

## **5) ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE**

La variante al Regolamento Urbanistico, atto di governo del territorio e strumento della pianificazione urbanistica, sarà composta dai seguenti elaborati:

- ⇒ *Verifica di assoggettabilità a VAS semplificata (Relazione motivata) ai sensi dell'Art. 5 comma 3ter della L.R.T. 12 febbraio 2010, N. 10;*
- ⇒ *Relazione Urbanistica;*
- ⇒ *Norme tecniche di attuazione – ESTRATTO: ART. 44 comma 3 - STATO VIGENTE - STATO DI VARIANTE - STATO SOVRAPPOSTO;*
- ⇒ *Scheda Norma 18bis : STATO VIGENTE – STATO DI VARIANTE - STATO SOVRAPPOSTO;*
- ⇒ *Indagine geologico-tecnica (Certificazione della esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche);*



*Estratto CTR – scala 1:5.000 - Ambito Unitario di Progetto per realizzazione cantina*

***(rif. scheda Norma 18bis)***

## **6) INDICAZIONE DEGLI ENTI E DEGLI ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE UN CONTRIBUTO TECNICO**

Considerato che per la variante approvata con delibera di C.C. di approvazione **n. 31 del 24/05/2018** è stata già effettuata la procedura di verifica di assoggettabile VAS (rif. determinazione Unione Valdera n. 440 del 06/07/2017 che ha preso atto e recepito il parere di esclusione dalla VAS, da parte del Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale, della suddetta variante), nonché è stata ritenuta adeguata al PIT/PPR in “Conferenza Paesaggistica” e che

trattasi peraltro di “variante normativa” peraltro non concernente modifiche paesaggistiche, si ritiene opportuno applicare, nell’ambito delle valutazioni ambientali, la procedura di cui all’art. 5bis comma 3ter della L.R.T. n. 10/2010 (**Relazione motivata**) e inviare, ai sensi dell’art. 17 della L.R.T. n. 65/2014, il documento di avvio del procedimento ai seguenti enti:

- **Regione Toscana** – Direzione Urbanistica e Politiche abitative - Settore Pianificazione del territorio;
- **Provincia di Pisa** – Pianificazione Strategica, Partecipazione - Sistemi Informativi;
- **Alla Regione Toscana - Ufficio Genio Civile - Valdarno Inferiore e Costa**;
- **Unione Valdara e Comuni limitrofi** (Buti – Bientina – Cascian Terme Lari - Calcinaia - Capannoli – Montaione – Montopoli V.A. – Peccioli – Pontedera – San Miniato).

Si ritiene congruo che gli apporti tecnici e conoscitivi idonei a incrementare il quadro conoscitivo di riferimento per la redazione della variante normativa siano forniti, dai suddetti Enti, entro **30 gg.** dal ricevimento del presente atto di *“Avvio del Procedimento”*.

**7) INDICAZIONE DEGLI ENTI ED ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL’EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI, RICHIESTI AI FINI DELL’APPROVAZIONE DELLA VARIANTE**

La variante al R.U., non essendo di esclusiva competenza comunale, necessita l'acquisizione dei pareri dei seguenti enti:

- *Regione Toscana*
- *Provincia di Pisa*
- *Ufficio Regionale per la tutela del Territorio di Pisa*

**8) PARTECIPAZIONE**

***“Tutti i cittadini partecipano ai processi decisionali svolti dalle istituzioni”.***

La partecipazione, ai sensi del DPGR n° 4/R e successiva L.R.T. n° 69/2007 è parte essenziale della valutazione integrata.

L'intero processo di partecipazione per la presente variante al Regolamento Urbanistico, a seguito dell'avvio del procedimento (**1<sup>a</sup> fase**), non deve essere visto come un evento puntuale ma come una successione di più fasi:

- a) *il confronto e la concertazione con i soggetti istituzionali;*
- b) *il confronto e la concertazione con le commissioni politiche;*
- c) *l'informazione al pubblico attraverso attività di comunicazione esterna (albo, sito web, avvisi sul territorio, giornalino comunale, ecc.), nel corso del processo di valutazione e progettazione;*
- d) *eventuali dibattiti pubblici con cittadinanza, parti sociali, ecc.*

***“Un'amministrazione deve sentire la necessità di compiere scelte collettive, le quali costituiscono il vero tratto distintivo delle amministrazioni future”.***

### **9) GARANTE DELLA DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE**

Il Garante dell'informazione e della partecipazione assicura la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione e adozione degli strumenti della pianificazione urbanistica e promuove, nelle forme e con le modalità più idonee, l'informazione ai cittadini stessi, singoli o associati, del procedimento medesimo.

Garante dell'informazione e della partecipazione, ai sensi dell'art. 37 della L.R.T. n° 65/2014, per la presente variante sarà nominato, nell'ambito dell'approvazione dell'atto di avvio del procedimento, il Dott. Roberto Onorati, Segretario Comunale.

Il Garante dell'informazione e della partecipazione assume ogni necessaria iniziativa, nelle diverse fasi procedurali di formazione degli atti di governo del territorio, per l'attuazione del programma di cui all'art. 17, comma 3 lettera e), e per assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati.

Sarà compito quindi del Garante assicurare la massima trasparenza delle scelte decisionali e la massima partecipazione da parte dei cittadini.

A tal fine, a titolo esemplificativo e non esaustivo al fine trovare le forme di partecipazione più efficaci potranno essere attivate le seguenti procedure ed attività:

- *incontri tra i componenti degli Uffici Tecnici Comunali, i membri dell'Amministrazione Comunale competenti ed i cittadini che facciano richiesta.*
- *richiesta di presentazione di proposte da parte dei cittadini.*
- *eventuali presentazioni pubbliche.*



- articoli su quotidiani e news anche informatiche del Comune.

## **10) PROCEDURE**

Il procedimento della presente variante al Regolamento Urbanistico è avviato dal Comune con propria deliberazione di Giunta Municipale, contenente l'atto di "Avvio del procedimento" predisposto dall'Ufficio Urbanistica e il documento (**Relazione motivata**) di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della L.R.T. n. 10/2010, da sottoporre al Comitato Tecnico dell'Unione Valdera quale Autorità Competente, per varianti di carattere formale che non comportino effetti sull'ambiente.

L'approvazione della presente "**variante normativa**" al Regolamento Urbanistico, redatta nel rispetto dell'**art. 252ter** della L.R.T. n. 65/2014, dovrà avvenire secondo le procedure definite dall'art. 19 della L.R.T. n. 65/2014.

Palaia, lì 06/07/2020

**IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA**

Arch. Michele Borsacchi

di originale digitale

**E**  
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
ARRETRATA URBANISTICA  
COPIA CARTOGRAFICA URBANISTICA DIGITALE  
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni.  
firmato digitalmente da Roberto Norsa il 06/07/2020



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

**Servizio Urbanistica**

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DEGLI ARTT. 17-18-19**  
**DELLA L.R.T. N. 65/2014**

**MODIFICA NORMATIVA DELL'ART 44 COMMA 3 DELLE N.T.A.**  
**DEL REGOLAMENTO URBANISTICO E DELLA SCHEDA NORMA 18-bis**

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA**  
**AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 3 TER**  
**DELLA L.R.T. 12 FEBBRAIO 2010, N. 10**

**RELAZIONE MOTIVATA**

Proponente: *Giunta Comunale di Palaia*

Autorità Competente: *Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera*

Autorità Procedente: *Consiglio Comunale del Comune di Palaia*

Responsabile del Procedimento: *Arch. Michele Borsacchi*

Progettista della Variante: *Arch. Michele Borsacchi*

Sindaco: *Marco Gherardini*

**Luglio 2020**

# INDICE

**1. PREMESSA**

**2. INTRODUZIONE**

**3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**

**4. VALUTAZIONE AMBIENTALE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE**

**5. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE**

**6. INDAGINI GEOLOGICHE**

**7. PARTECIPAZIONE**

**8. GARANTE DELLA COMUNICAZIONE**

**9. PROCEDURE**

**10. CONCLUSIONI**

## 1. **PREMESSA**

La Legge regionale 25 febbraio 2016, n. 17 *“Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della L.R. 22/2015. Modifiche alla L.R. 10/2010 e alla L.R. 65/2014”* ha introdotto una procedura di **verifica di assoggettabilità semplificata** per varianti di carattere formale che non comportino effetti sull'ambiente e che riguardino piani già sottoposti a VAS.

Tale legge di modifica parallelamente ha abrogato il comma 3 dell'art. 14 delle L.R. 65/2014 in considerazione che eventuali varianti di atti di governo del territorio, ove venga omessa la VAS, sarebbero suscettibili di essere annullate per violazione dei principi della direttiva 2001/42/CE e del D.Lgs. 152/2006 in attuazione alla medesima direttiva.

A tale scopo l'art. 5 della L.R. 10/2010 è stato modificato con l'introduzione del comma 3 ter che testualmente dispone *“Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa.”*

La presente relazione viene, pertanto, redatta conformemente alla normativa sopra richiamata, allo scopo di motivare l'esclusione dalla procedura di assoggettabilità ordinaria, chiedendo l'attivazione del procedimento di verifica semplificato ricorrendo ai presupposti di cui al comma 3 ter sopra riportato.

## 2. **INTRODUZIONE**

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 ripermimetrazione Frazione Forcoli area Ex-Tabaccaia (Rif. delibera di adozione n. 64 del 22/12/2010 - Annullata);**
- 6. Variante di ripermimetrazione NE13 "Le Serre" – U.T.O.E. Forcoli/Baccanella (Rif. delibera di approvazione n. 27 del 26/06/2012);**
- 7. Variante di ripermimetrazione 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 approvazione n. 50 del 30/11/2016).**
- 15. 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" (Art. 32 comma 3 della L.R.T. n. 65/2014 – BURT n. 25 del 21/06/2017).**
- 16. VARIANTE NORMATIVA AL Regolamento Urbanistico – "ART. 16 N.T.A. - INQUINAMENTO ACUSTICO" (Rif. Delibera di approvazione n. 45 del 19/10/2017).**
- 17. Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 17-18-19 della L.R.T. n. 65/2014 – "Art. 44 U.T.A. delle Colline di Villa Saletta – Nuova Cantina San Michele" (Rif. Delibera di approvazione n. 31 del 24/05/2018).**

Il Comune di Palaia con delibera di G.M. n. 41 del 02/05/2018 ha approvato l'atto di avvio del procedimento del 1° Piano Operativo, mentre con delibera di C.C. n. 18 del 30/06/2020 è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale.

### 3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Il presente documento di verifica di assoggettabilità semplificata ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della L.R.T. n. 10/2010 riguarda una modifica puntuale dell'art. 44, comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico – che riportiamo integralmente a seguire - avente ad oggetto "L'Unità territoriale ambientale delle colline di Villa Saletta".

Le motivazioni della modifica sono esposte dettagliatamente nella delibera di G.M. di avvio del procedimento di cui la presente relazione è parte integrante (ALL. B della delibera).

**PROPOSTA STATO MODIFICATO ART. 44 comma 3 (in rosso la modifica apportata):**

..... omissis .....

#### *Sez. IV - Il fondovalle e il Roglio*

#### **Art. 44 - L'Unità territoriale ambientale delle colline di Villa Saletta**

1. L'UTA di fondovalle comprende il sistema poderale dalle colline fino alla piana che costituisce il patrimonio rurale della Fattoria di Villa Saletta il cui centro è collocato nell'antico borgo posto sulla sommità del poggio interno sulla strada per Palaia.
2. Sono consentiti i seguenti interventi a carattere ambientale:
  - Creazione di percorrenze "verdi" tali da favorire le attività del tempo libero con la realizzazione ex novo o il recupero di alcuni sentieri esistenti e/o completamento degli stessi tramite la riattivazione di vecchie viabilità sia nelle zone collinari, sia di pianura.
  - Recupero e valorizzazione del sistema escursionistico come infrastruttura leggera ecocompatibile, al fine di far conoscere le realtà locali aumentandone le possibilità occupazionali e, nel contempo, creare e promuovere una rete di interesse territoriale.
  - Interventi volti alla regimazione idrica dei versanti coltivati attraverso la realizzazione o il ripristino di siepi lungo i fossi e le scarpate (compatibilmente con la redditività dell'attività agricola).
  - Interventi di mantenimento e salvaguardia dei fossi di scolo delle acque in modo da limitare la quantità di solidi sospesi trasportati dalle acque.
  - Mantenimento delle aree boscate come presidi di biodiversità e salvaguardia ambientale e realizzazione al loro interno di percorsi didattici volti allo sviluppo della conoscenza dell'ambiente.
  - Adozione di tecniche colturali volte alla conservazione del suolo ed all'uso di tecniche eco-compatibili di lotta ai principali parassiti con limitazione d'uso di prodotti fitosanitari che non rientrano nei disciplinari di produzione agricola integrata.

– Incentivazione di attività connesse alla fruizione di beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche, tramite trasformazioni territoriali ed edilizie tali da garantire assetti assimilabili a quelli ottenibili con le attività agricole e da promuovere con adeguate forme di sviluppo socio-economico.

– Interventi per il mantenimento delle aree olivicole e viticole.

– Mantenimento delle attività agricole con diffusione e promozione dello sviluppo rurale inteso come forma di agricoltura integrata con altre attività compatibili e connesse.

– Valorizzazione del patrimonio rurale delle case coloniche.

– Valorizzazione della S.P. delle Colline Palaiesi dall'incrocio con la S.P. delle Colline per Legoli fino al Podere S. Michele, attraverso il reimpianto dei cipressi.

– Sviluppo di produzioni specifiche quali il comparto del biologico.

– Valorizzazione delle attività di maneggio, non finalizzate all'allevamento dei cavalli per il quale si rinvia comunque alla disciplina introdotta dal PTCP di Pisa, e dotazione di manufatti di servizio (tettoia ricovero cavalli) procedendo prioritariamente al recupero, adeguamento o sostituzione dei manufatti esistenti da destinare a ricovero cavalli. In caso di realizzazione di nuove strutture dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e tipologie compatibili col paesaggio. La dimensione del manufatto dovrà risultare commisurata alle esigenze dell'attività di maneggio.

– Valorizzazione delle attività di ristorazione esistenti mediante interventi di ampliamenti una tantum per 240 mc.

– Opere pubbliche da eseguirsi da parte dell'A.C. ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria anche realizzate da privati;

3. Limitatamente all'ambito del complesso unitario di Villa Saletta, ricompreso nell'UTA, valgono le indicazioni formulate dalla Variante tematica al PRG 1° ambito del territorio aperto, art. 40, comma 2, punto f 1.1, LRT n. 5/95, approvata con Del. C.C. n. 60 del 10.11.1998 che ricomprende le indicazioni del PdR. ai sensi della LR n. 59/80 con contestuale variante al Prg, approvata con DGRT n. 3554 del 23.5.1995. Per il patrimonio edilizio esistente (Borgo "Saletta" – Borgo Molino del Roglio – case sparse), fatta salva la disciplina prevista per i singoli ambiti, sono operative le prescrizioni e indicazioni delle schedature allegate al PdR, adeguate con la variante normativa al PRG ai sensi dell'art. 40, comma 2, lett. f) della LRT 5/95, "Variante alla vigente disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente della Tenuta di Villa Saletta", schede norma "Villa Riccardi – UMI 43", approvata con Del. C.C. n. 59 del 02.08.1999 e con la variante normativa al P.R.G. ai sensi dell'art. 40, comma 2°, lettera f) della L.R.T. n° 5/95 "Variante alla vigente disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente della Tenuta di Villa Saletta", schede norma "da UMI n° 44 a UMI n° 53" approvata con delibera C.C. n. 32 del 06.04.2001.

Sono fatte salve le prescrizioni contenute nella variante normativa al PRG ai sensi dell'art. 40, comma 2, lett. f) della LRT 5/95, "Variante alla vigente disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente della Tenuta di Villa Saletta", schede norma "Borgo Molino del Roglio/Tabaccaia", approvato con Del. C.C. n. 60 del 09.09.2004.

Per le strutture agricole è **ammesso ammessa** nell'ambito del podere denominato San Michele, **previo la presentazione di un P.A.P.M.A.A. relativo all'azienda agricola**, la realizzazione della cantina con volumi interrati **e seminterrati**, la demolizione degli edifici esistenti e il recupero delle volumetrie demolite e/o crollate nel rispetto dei caratteri morfotopologici prevalenti. La possibilità

di ampliamento è disciplinata all'art.72 della L.R. 65/2014. Oltre alle attività della cantina vinicola sono consentite le funzioni di vendita dei prodotti, di ristorazione e di foresteria.

4. Per il sistema del Borgo del Roglio e Tabaccaia di Villa Saletta, è da prevedere un progetto integrato per valorizzare le diverse possibili funzioni. Sono previsti interventi di recupero e riqualificazione per attività residenziali, ricettive, di rappresentanza, di ristoro e del tempo libero. E' ammessa la realizzazione di piccoli servizi per il centro sportivo di nuova realizzazione. Negli interventi devono essere indicati gli spazi ad utilizzazione pubblica. Il progetto è da sottoporre a verifica degli effetti ambientali a scala territoriale adeguata relativa all'area valliva. Il recupero è finalizzato a valorizzare le antiche forme dell'architettura rurale.

Per le strutture agricole è ammesso l'ampliamento della cantina e la realizzazione di un edificio adibito a frantoio e degli spazi accessori e di servizio, previo la presentazione di un PMAA relativo all'azienda agricola.

5. Per ogni intervento deve essere prodotta la verifica degli effetti ambientali relativi all'ambito del fondovalle.

..... **Omissis** .....

La medesima modifica proposta per l'art. 44 comma 3 sarà presente anche nella Scheda Norma 18bis denominata "Podere San Michele", che si riporta integralmente in allegato.

#### **4. VALUTAZIONE AMBIENTALE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE**

Considerato che:

- per la realizzazione dell'intervento in oggetto, in data 08/08/2018 è stato pubblicato sul BURT l'avviso di approvazione della variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Palaia ai sensi degli artt. 17, 18, 19 della L.R.T. n. 65/2014 "art. 44 – U.T.A. delle Colline di Villa Saletta – Nuova Cantina San Michele”;
- ai sensi dell'art. 22 della L.R.T. n. 10/2010, il **Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale** per l'esercizio della funzione di Autorità competente in materia di VAS dell'Unione Valdera, nella seduta del **06/07/2017**, ha determinato la conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità escludendo dalla VAS la variante sopra citata, senza prescrizioni e con provvedimento motivato, in quanto ritenuta non portatrice di impatti significativi sull'ambiente;
- la nuova variante, oggetto della presente richiesta, **non modifica nella sostanza l'intervento già autorizzato.**

**Si ritiene quindi che la modifica proposta non determini effetti ambientali attesi diversi da quelli già valutati in sede di variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Palaia ai sensi degli artt. 17, 18, 19 della L.R.T. n. 65/2014 “art. 44 – U.T.A. delle Colline di Villa Saletta – Nuova Cantina San Michele”, approvata, previo recepimento delle “condizioni” della “Conferenza Paesaggistica” del 27 aprile 2018, con deliberazione Consiliare n. 31 del 24/05/2018 e pubblicata sul BURT n. 32 del 08/08/2018.**



La presente “**variante normativa**” è coerente altresì con il piano unitario convenzionato (rif. *convenzione del 07/05/2020 rep. n. 52.564 e racc n. 26.216 Notaio Vincenzo Gunnella - Registrata a Firenze il 14 maggio 2020 al n. 15629 Serie 1T*) ammesso nel rispetto alla scheda norma 18bis, approvato con delibera di C.C. n. 5 del **17/04/2020** e con gli obiettivi generali e specifici del P.S.I. adottato con delibera di C.C. n. 18 del **30/06/2020**.

## 5. **ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE**

La Variante normativa al Regolamento Urbanistico è composta dai seguenti elaborati:

- ⇒ *Verifica di assoggettabilità a VAS semplificata (Relazione motivata) ai sensi dell’Art. 5 comma 3ter della L.R.T. 12 febbraio 2010, N. 10 (il presente documento);*
- ⇒ *Relazione Urbanistica;*
- ⇒ *Norme tecniche di attuazione – ESTRATTO: ART. 44 comma 3 - STATO VIGENTE - STATO DI VARIANTE - STATO SOVRAPPOSTO (parte integrante della presente Relazione Motivata al paragrafo 3);*
- ⇒ *Scheda Norma 18bis : STATO VIGENTE - STATO DI VARIANTE - STATO SOVRAPPOSTO (ALL. A della presente Relazione Motivata);*

## 6. **INDAGINI GEOLOGICHE**

Ai sensi dell’art. 3 comma 2 del D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/R, la variante in oggetto è inquadrabile tra le “**varianti alla normativa e alle previsioni cartografiche che complessivamente non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici**”.

Dal punto di vista geologico pertanto, la variante non sarà soggetta a nuove indagini e conseguentemente non sarà corredata da ulteriori elaborati geologici.

## 7. **PARTECIPAZIONE**

Sarà garantita la partecipazione dei cittadini e degli altri soggetti portatori di interesse ai sensi del D.P.G.R. 30/01/2020 n. 4/R.

## 8. **GARANTE DELL’INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE**

Il Garante dell’informazione e della partecipazione assicura la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione e adozione della pianificazione territoriale e promuove, nelle forme e con le modalità più idonee, l’informazione ai cittadini e altri portatori di interesse del procedimento medesimo.

Il Comune di Palaia è dotato di Regolamento per l’espletamento della funzione che è affidata al Dott. Roberto Onorati, Segretario comunale, nominato con la delibera di avvio del procedimento.

Sarà compito del Garante, con riferimento alle linee guida approvate dalla Regione Toscana sui livelli partecipativi, assicurare la massima trasparenza delle scelte decisionali e la massima partecipazione di tutti i contro interessati.

## 9. **PROCEDURE**

Al Responsabile del Procedimento per gli atti della pianificazione comunale, individuato nella figura del sottoscritto Responsabile del Servizio Urbanistica, Arch. Michele Borsacchi, è affidato il compito per tutti gli atti conseguenti all'avvio del presente procedimento della Variante normativa al Regolamento Urbanistico.

Il procedimento della presente "**variante normativa**", redatta nel rispetto dell'**art. 252ter** della L.R.T. n. 65/2014 ad oggetto "*Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo*", che consente ai comuni che ricadono nel regime transitorio, nella fattispecie l'art. 228, ed hanno già avviato il Piano Operativo, la redazione delle varianti in esso previste ed elencate al comma 1 lettere a), b) e c) senza ulteriori condizioni o limitazioni oltre all'avvio del procedimento del P.O., proseguirà nel rispetto di tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente, nella fattispecie, l'approvazione della suddetta variante al Regolamento Urbanistico dovrà avvenire secondo le procedure definite dall'art. 19 della L.R.T. n. 65/2014.

## 10. **CONCLUSIONI**

Visto il contenuto della Variante normativa, si ritiene che la stessa possa rientrare tra i procedimenti di cui all'art. 5, comma 3 ter della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (*verifica di assoggettabilità semplificata*), per cui si chiede all'Autorità Competente di esprimersi "(...) con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa".

**Il Responsabile Servizio Urbanistica**

Arch. Michele Borsacchi

*ALL. A)*

***SCHEMA NORMA 18bis***

***STATO VIGENTE  
STATO DI VARIANTE  
STATO SOVRAPPOSTO***



# VILLA SALETTA

Comune di Palaia (PI)

Schede N.

**18 bis**

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE – SCHEDA NORMA

**STATO VIGENTE** di cui alla delibera di C.C. n. 31 del 24/05/2018

Località: S.Michele

Foglio catastale: 63

Via: Strada Provinciale delle Colline Palaiesi

Particelle:199, 134, 202, 135

Data di aggiornamento: novembre 2016

## Descrizione:

Il podere di San Michele è composto dagli edifici di cui alle schede 15, 16, 17, 18 e da alcuni volumi accessori. Il contesto, di tipo pedecollinare, prossimo al fondovalle del Roglio e all'abitato di Montanelli, presenta una lieve pendenza. Gli edifici sono situati nella zona più alta dell'area in prossimità della strada provinciale delle Colline Palaiesi, viabilità storica che dal fondovalle porta a Palaia.

*Datazione:* Podere storicamente appartenente alla tenuta del borgo-fattoria denominato "Villa Saletta" - Edifici 15 e 16 di impianto databili fine settecento, inizio ottocento. Edificio 17 presente al 1947. Annesso (edificio 18) presente al 1965.

*Uso prevalente:* non utilizzati.

*Stato:* elevato degrado edilizio e urbanistico dovuto allo stato di abbandono

*Valore:* I caratteri morfo-tipologici dell'edificio con torre di cui alla scheda 16 caratterizzano l'identità del luogo e il rapporto con il contesto territoriale. L'area di pertinenza, in abbandono e ricoperta da rovi, non presenta caratteri significativi.

## *Consistenza:*

Superficie edificio 15: Mq 372 c.a.

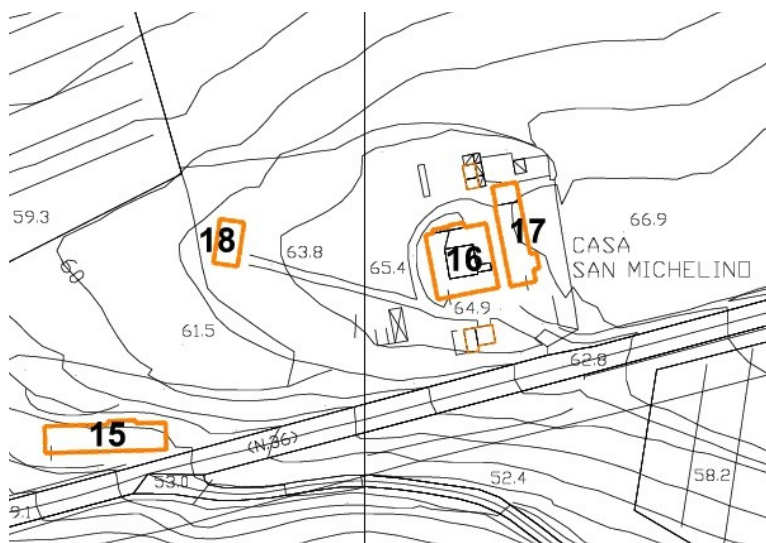
Superficie edificio 16: Mq 635 c.a.

Superficie edificio 17: Mq 310 c.a.

Superficie edificio 18: Mq 130 c.a.

Per un totale di: mq 1.447 c.a.

Volume complessivo originario: mc 5.950 c.a.



CTR - estratto con individuazione degli edifici

---

# VILLA SALETTA

Scheda N.

Comune di Palaia (PI)

**18 bis**

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE – SCHEDE NORMA

**STATO VIGENTE** di cui alla delibera di C.C. n. 31 del 24/05/2018

---

## Vincoli sovraordinati:

In fase di progettazione dovrà essere tenuto conto dei seguenti vincoli sovraordinati:

a.) Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 parte III

La zona è parzialmente interessata dal vincolo paesaggistico ex art. 142 comma 1 lett. c (fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m con riferimento al torrente Tosola e dal vincolo paesaggistico ex art. 142 comma 1 lett. g (territori coperti da foreste e da boschi) limitatamente alla zona coperta da bosco. Per la perimetrazione delle zone soggette a vincolo paesaggistico si prende a riferimento gli studi contenuti nel PIT con valore di piano paesaggistico.

b) Vincolo idrogeologico L.R.39/2000

La zona è parzialmente interessata dal vincolo idrogeologico ai sensi degli artt. 3 e 37 della LR 39/2000 e art. 2 del Regolamento Regionale 48/R/2003 limitatamente alla parte ricoperta da bosco.

c) Fascia di rispetto stradale art. 16 D.Lgs 285/1992 e art. 26 del DPR 495/1992

La zona in cui si colloca il podere confina con una strada provinciale classificabile come strada extraurbana di tipo "C" e con una strada vicinale.

d) Piano Assetto Idrogeologico approvato con DPCM 6.5.2005

In relazione all'assetto geomorfologico si rileva che la zona rientra nella perimetrazione delle aree con pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante a scala 1:25.000 in zona P.F.2 Aree a pericolosità media.

Non rientra nelle zone individuate nella Perimetrazione delle aree con pericolosità da frana derivate dall'inventario fenomeni franosi - livello di dettaglio a scala 1:10.000.

e) Piano di Gestione del Rischio Alluvioni approvato nella seduta del Comitato Istituzionale Integrato del 3.3.2016

In relazione all'assetto idraulico, si rileva che la zona interessata dalla variante non rientra nelle zone a pericolosità idraulica né nelle zone a rischio alluvioni

f) Piano di gestione delle acque approvato con deliberazione n. 234 del 3.3.2016 del Comitato Istituzionale delle Autorità di Bacino del Fiume Arno

L'area interessata dalla variante ricade in parte in zona caratterizzata dalla presenza di corpi idrici sotterranei con:

Stato chimico : buono

Stato quantitativo : non buono

---

# VILLA SALETTA

Scheda N.

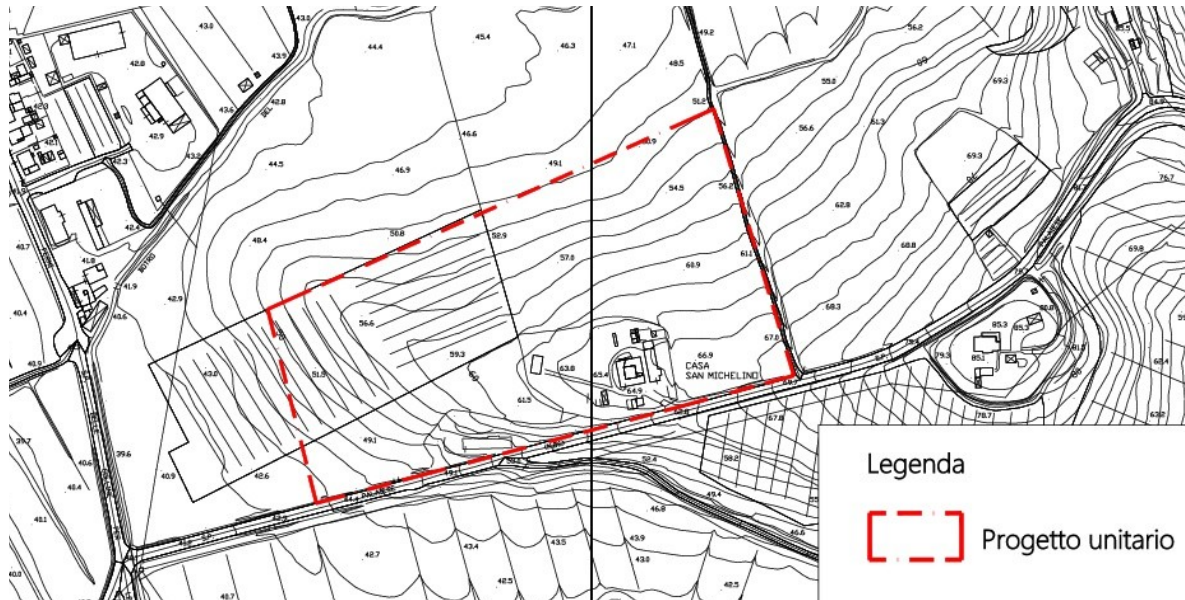
Comune di Palaia (PI)

18 bis

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE – SCHEDA NORMA

STATO VIGENTE di cui alla delibera di C.C. n. 31 del 24/05/2018



Estratto CTR – scala 1:5.000

## Modalità d'intervento:

Nell'ambito del podere è consentita, previa l'approvazione del PAMAA e la sottoscrizione della relativa convenzione, la realizzazione della cantina vinicola con volumi interrati. E' ammessa inoltre la demolizione dei fabbricati esistenti con recupero dei volumi demoliti e dei ruderi, il tutto secondo i seguenti parametri e destinazioni:

- *SUL cantina interrata: in base al PAMAA*
- *Volume massimo recuperabile: volume degli edifici esistenti e/o crollati con la possibilità di ampliamento ai sensi dell'art. 72 comma 1 della L.R. 65/2014*
- *h massima: l'altezza delle nuove costruzioni fuori terra non potrà superare quella dell'edificio di cui alla scheda 16.*

Sono ammesse le seguenti attività:

- *cantina vinicola*
- *vendita dei prodotti*
- *ristorazione*
- *foresteria*

Caratteristiche tipologiche e morfologiche: nella ricostruzione dei volumi demoliti dovranno essere mantenute le caratteristiche morfo-tipologiche dell'edificio di cui alla scheda 16. In fase di progettazione dovranno essere verificate e tutelate le visuali da e verso l'edificio che non dovranno essere compromesse dagli eventuali accorpamenti.

Interventi di riqualificazione e protezione ambientale: l'intervento dovrà prevedere le sistemazioni ambientali individuate dal PAMAA che dovranno essere realizzate coerentemente con la struttura agricola del territorio.

---

VILLA SALETTA

Scheda N.

Comune di Palaia (PI)

**18 bis**

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE – SCHEDE NORMA

**STATO VIGENTE** di cui alla delibera di C.C. n. 31 del 24/05/2018

---

Gli spazi di sosta pertinenziale potranno essere realizzati anche esternamente al perimetro dell'area soggetta a progetto unitario e dovranno essere realizzati con materiale drenante per facilitare la permeabilità del suolo.

Modalità di attuazione: progetto unitario convenzionato previa approvazione PAMAA e sottoscrizione della relativa convenzione.

Integrazioni alla Scheda Norma in seguito alle osservazioni/contributi presentati alla Deliberazione Consigliare n° 19 del 19/10/2017 di adozione della variante al RU :

Qualificazione giuridica dell'intervento - parametri: *intervento di nuova edificazione art. 134 comma 1 lett. a da realizzare secondo i parametri urbanistici determinati dal PAPMAA, con volume di circa 16.500 mc, in posizione interrata.*

*Per quanto attiene l'edificio n. 16 (edificio principale), dovrà essere riproposto con la tipologia leopoldina.*

*La definizione dei limiti dimensionali di ampliamento dei volumi esistenti agricoli, così come previsto al comma 1 dell'art. 72 della L.R.T. n. 65/2014, è consentita fino a un massimo del 10%.*

Finiture: nell'ambito dell'intervento si dovrà provvedere a garantire,

- la conservazione della croce lungo strada riferibile alla pre-esistente cappella di S. Michele;
- la riproposizione dell'arme Riccardi assieme agli altri elementi decorativi documentati;
- la conservazione del filare di cipressi.

Integrazioni alla Scheda Norma in seguito alle condizioni della Conferenza Paesaggistica:

- a) *le nuove realizzazioni (sia la cantina sia i fabbricati derivanti dalla demolizione dei fabbricati esistenti) non vadano ad interessare aree di tutela paesaggistica;*
- b) *il fabbricato identificato con il n. 16, riconosciuto di valore tipologico, sia recuperato attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con fedele ricostruzione, intendendo per fedele ricostruzione il mantenimento della tipologia edilizia e dell'ingombro plani volumetrico, nonché l'uso degli stessi materiali o di materiali analoghi;*
- c) *l'insieme delle nuove realizzazioni mantenga la leggibilità del rapporto di gerarchia rispetto all'edificio principale (edificio n. 16).*



# VILLA SALETTA

Comune di Palaia (PI)

Schede N.

**18 bis**

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate  
PODERE SAN MICHELE – SCHEDA NORMA

**STATO DI VARIANTE**

Località: S.Michele

Foglio catastale: 63

Via: Strada Provinciale delle Colline Palaiesi

Particelle: 199, 134, 202, 135

Data di aggiornamento: novembre 2016

## Descrizione:

Il podere di San Michele è composto dagli edifici di cui alle schede 15, 16, 17, 18 e da alcuni volumi accessori. Il contesto, di tipo pedecollinare, prossimo al fondovalle del Roglio e all'abitato di Montanelli, presenta una lieve pendenza. Gli edifici sono situati nella zona più alta dell'area in prossimità della strada provinciale delle Colline Palaiesi, viabilità storica che dal fondovalle porta a Palaia.

*Datazione:* Podere storicamente appartenente alla tenuta del borgo-fattoria denominato "Villa Saletta" - Edifici 15 e 16 di impianto databili fine settecento, inizio ottocento. Edificio 17 presente al 1947. Annesso (edificio 18) presente al 1965.

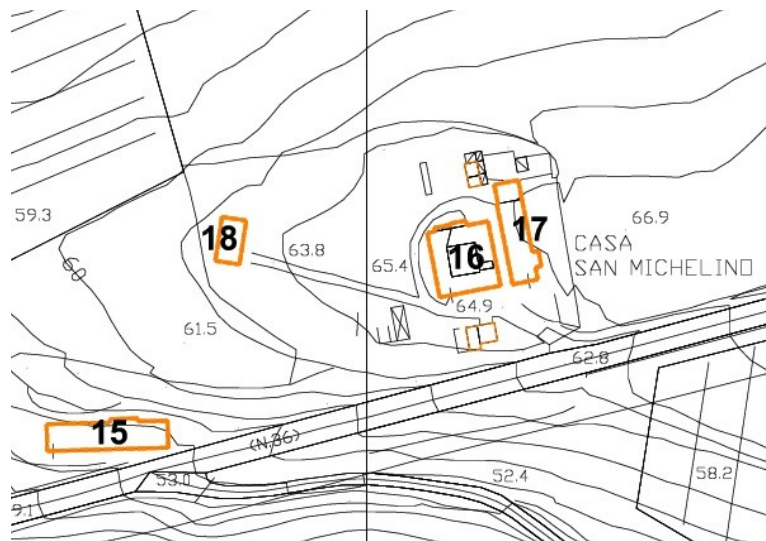
*Usa prevalente:* non utilizzati.

*Stato:* elevato degrado edilizio e urbanistico dovuto allo stato di abbandono.

*Valore:* I caratteri morfo-tipologici dell'edificio con torre di cui alla scheda 16 caratterizzano l'identità del luogo e il rapporto con il contesto territoriale. L'area di pertinenza, in abbandono e ricoperta da rovi, non presenta caratteri significativi.

## *Consistenza:*

Superficie edificio 15:	Mq	372	c.a.
Superficie edificio 16:	Mq	635	c.a.
Superficie edificio 17:	Mq	310	c.a.
Superficie edificio 18:	Mq	130	c.a.
Per un totale di:	mq	1.447	c.a.
Volume complessivo originario:	mc	5.950	c.a.



CTR - estratto con individuazione degli edifici



---

# VILLA SALETTA

Scheda N.

Comune di Palaia (PI)

**18 bis**

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE – SCHEDE NORMA

**STATO DI VARIANTE**

---

## Vincoli sovraordinati:

In fase di progettazione dovrà essere tenuto conto dei seguenti vincoli sovraordinati:

### a.) Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 parte III

La zona è parzialmente interessata dal vincolo paesaggistico ex art. 142 comma 1 lett. c (fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m con riferimento al torrente Tosola) e dal vincolo paesaggistico ex art. 142 comma 1 lett. g (territori coperti da foreste e da boschi) limitatamente alla zona coperta da bosco. Per la perimetrazione delle zone soggette a vincolo paesaggistico si prende a riferimento gli studi contenuti nel PIT con valore di piano paesaggistico.

### b) Vincolo idrogeologico L.R. 39/2000

La zona è parzialmente interessata dal vincolo idrogeologico ai sensi degli artt. 3 e 37 della LR 39/2000 e art. 2 del Regolamento Regionale 48/R/2003 limitatamente alla parte ricoperta da bosco.

### c) Fascia di rispetto stradale art. 16 D.Lgs. 285/1992 e art. 26 del DPR 495/1992

La zona in cui si colloca il podere confina con una strada provinciale classificabile come strada extraurbana di tipo "C" e con una strada vicinale.

### d) Piano Assetto Idrogeologico approvato con DPCM 6.5.2005

In relazione all'assetto geomorfologico si rileva che la zona rientra nella perimetrazione delle aree con pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante a scala 1:25.000 in zona P.F.2 Aree a pericolosità media.

Non rientra nelle zone individuate nella Perimetrazione delle aree con pericolosità da frana derivate dall'inventario fenomeni franosi - livello di dettaglio a scala 1:10.000.

### e) Piano di Gestione del Rischio Alluvioni approvato nella seduta del Comitato Istituzionale Integrato del 3.3.2016

In relazione all'assetto idraulico, si rileva che la zona interessata dalla variante non rientra nelle zone a pericolosità idraulica né nelle zone a rischio alluvioni.

### f) Piano di gestione delle acque approvato con deliberazione n. 234 del 3.3.2016 del Comitato Istituzionale delle Autorità di Bacino del Fiume Arno

L'area interessata dalla variante ricade in parte in zona caratterizzata dalla presenza di corpi idrici sotterranei con:

Stato chimico: buono

Stato quantitativo: non buono

---

# VILLA SALETTA

Scheda N.

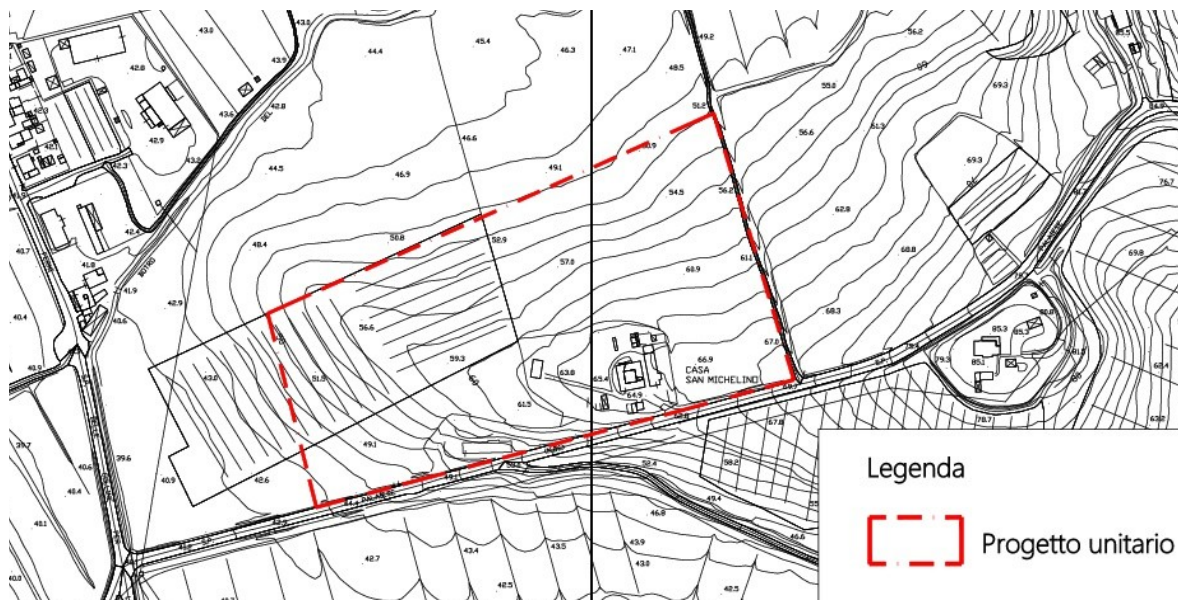
Comune di Palaia (PI)

18 bis

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE – SCHEDA NORMA

STATO DI VARIANTE



Estratto CTR – scala 1:5.000

## Modalità d'intervento:

Nell'ambito del podere è consentita la realizzazione della cantina vinicola con volumi interrati e seminterrati. E' ammessa inoltre la demolizione dei fabbricati esistenti con recupero dei volumi demoliti e dei ruderi, il tutto secondo i seguenti parametri e destinazioni:

- Volume cantina interrata e seminterrata: 16.500 mc circa
- Volume massimo recuperabile: volume degli edifici esistenti e/o crollati con la possibilità di ampliamento ai sensi dell'art. 72 comma 1 della L.R. 65/2014
- h massima: l'altezza delle nuove costruzioni fuori terra non potrà superare quella dell'edificio di cui alla scheda 16.

Sono ammesse le seguenti attività:

- cantina vinicola
- vendita dei prodotti
- ristorazione
- foresteria

Caratteristiche tipologiche e morfologiche: nella ricostruzione dei volumi demoliti dovranno essere mantenute le caratteristiche morfo-tipologiche dell'edificio di cui alla scheda 16. In fase di progettazione dovranno essere verificate e tutelate le visuali da e verso l'edificio che non dovranno essere compromesse dagli eventuali accorpamenti.

Interventi di riqualificazione e protezione ambientale: l'intervento dovrà prevedere le sistemazioni ambientali individuate nella convenzione di progetto unitario convenzionato come sotto definita, che dovranno essere realizzate coerentemente con la struttura agricola del territorio.

---

VILLA SALETTA

Scheda N.

Comune di Palaia (PI)

**18 bis**

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE – SCHEDA NORMA

**STATO DI VARIANTE**

---

Gli spazi di sosta pertinenziale potranno essere realizzati anche esternamente al perimetro dell'area soggetta a progetto unitario e dovranno essere realizzati con materiale drenante per facilitare la permeabilità del suolo.

Modalità di attuazione: progetto unitario convenzionato e sottoscrizione della relativa convenzione (rif. convenzione del 07/05/2020 rep. n. 52.564 e racc n. 26.216 Notaio Vincenzo Gunnella).

Integrazioni alla Scheda Norma in seguito alle osservazioni/contributi presentati alla Deliberazione Consigliare n° 19 del 19/10/2017 di adozione della variante al RU :

Qualificazione giuridica dell'intervento - parametri: *intervento di **nuova edificazione art. 134 comma 1 lett. a**, con **volume di circa 16.500 mc**, in posizione interrata e seminterrata.*

*Per quanto attiene l'edificio **n. 16** (edificio principale), dovrà essere riproposto con la **tipologia leopoldina**.*

*La definizione dei limiti dimensionali di ampliamento dei volumi esistenti agricoli, così come previsto al comma 1 dell'art. 72 della L.R.T. n. 65/2014, è consentita fino a un massimo del 10%.*

Finiture: nell'ambito dell'intervento si dovrà provvedere a garantire,

- la conservazione della croce lungo strada riferibile alla pre-esistente cappella di S. Michele;
- la riproposizione dell'arme Riccardi assieme agli altri elementi decorativi documentati;
- la conservazione del filare di cipressi.

Integrazioni alla Scheda Norma in seguito alle condizioni della Conferenza Paesaggistica:

- a) *le nuove realizzazioni (sia la cantina sia i fabbricati derivanti dalla demolizione dei fabbricati esistenti) non vadano ad interessare aree di tutela paesaggistica;*
- b) *il fabbrico identificato con il **n. 16**, riconosciuto di valore tipologico, sia recuperato attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con fedele ricostruzione, intendendo per fedele ricostruzione il mantenimento della tipologia edilizia e dell'ingombro plani volumetrico, nonché l'uso degli stessi materiali o di materiali analoghi;*
- c) *l'insieme delle nuove realizzazioni mantenga la leggibilità del rapporto di gerarchia rispetto all'edificio principale (**edificio n. 16**).*



# VILLA SALETTA

Comune di Palaia (PI)

Schede N.

**18 bis**

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE – SCHEDA NORMA

**STATO SOVRAPPOSTO**

Località: S.Michele

Foglio catastale: 63

Via: Strada Provinciale delle Colline Palaiesi

Particelle: 199, 134, 202, 135

Data di aggiornamento: novembre 2016

## Descrizione:

Il podere di San Michele è composto dagli edifici di cui alle schede 15, 16, 17, 18 e da alcuni volumi accessori. Il contesto, di tipo pedecollinare, prossimo al fondovalle del Roglio e all'abitato di Montanelli, presenta una lieve pendenza. Gli edifici sono situati nella zona più alta dell'area in prossimità della strada provinciale delle Colline Palaiesi, viabilità storica che dal fondovalle porta a Palaia.

*Datazione:* Podere storicamente appartenente alla tenuta del borgo-fattoria denominato "Villa Saletta" - Edifici 15 e 16 di impianto databili fine settecento, inizio ottocento. Edificio 17 presente al 1947. Annesso (edificio 18) presente al 1965.

*Uso prevalente:* non utilizzati.

*Stato:* elevato degrado edilizio e urbanistico dovuto allo stato di abbandono.

*Valore:* I caratteri morfo-tipologici dell'edificio con torre di cui alla scheda 16 caratterizzano l'identità del luogo e il rapporto con il contesto territoriale. L'area di pertinenza, in abbandono e ricoperta da rovi, non presenta caratteri significativi.

## *Consistenza:*

Superficie edificio 15: Mq 372 c.a.

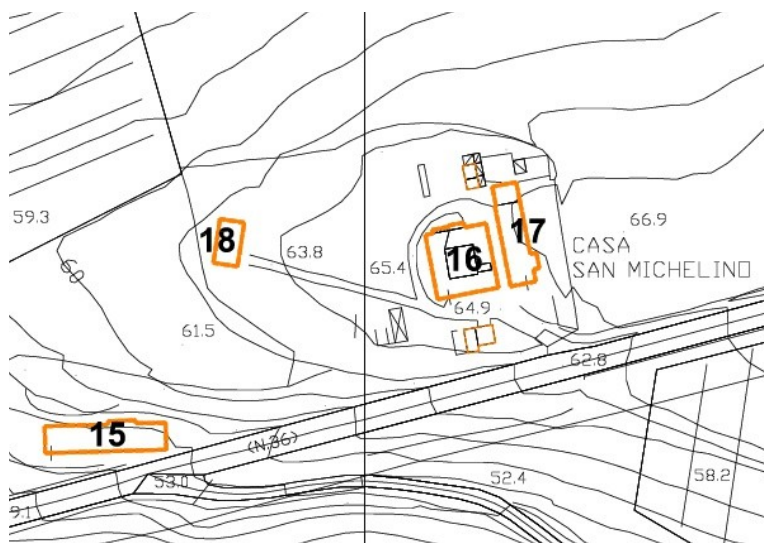
Superficie edificio 16: Mq 635 c.a.

Superficie edificio 17: Mq 310 c.a.

Superficie edificio 18: Mq 130 c.a.

Per un totale di: mq 1.447 c.a.

Volume complessivo originario: mc 5.950 c.a.



CTR - estratto con individuazione degli edifici

---

# VILLA SALETTA

Scheda N.

Comune di Palaia (PI)

**18 bis**

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE – SCHEDE NORMA

**STATO SOVRAPPOSTO**

---

## Vincoli sovraordinati:

In fase di progettazione dovrà essere tenuto conto dei seguenti vincoli sovraordinati:

### a.) Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 parte III

La zona è parzialmente interessata dal vincolo paesaggistico ex art. 142 comma 1 lett. c (fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m con riferimento al torrente Tosola) e dal vincolo paesaggistico ex art. 142 comma 1 lett. g (territori coperti da foreste e da boschi) limitatamente alla zona coperta da bosco. Per la perimetrazione delle zone soggette a vincolo paesaggistico si prende a riferimento gli studi contenuti nel PIT con valore di piano paesaggistico.

### b) Vincolo idrogeologico L.R. 39/2000

La zona è parzialmente interessata dal vincolo idrogeologico ai sensi degli artt. 3 e 37 della LR 39/2000 e art. 2 del Regolamento Regionale 48/R/2003 limitatamente alla parte ricoperta da bosco.

### c) Fascia di rispetto stradale art. 16 D.Lgs. 285/1992 e art. 26 del DPR 495/1992

La zona in cui si colloca il podere confina con una strada provinciale classificabile come strada extraurbana di tipo "C" e con una strada vicinale.

### d) Piano Assetto Idrogeologico approvato con DPCM 6.5.2005

In relazione all'assetto geomorfologico si rileva che la zona rientra nella perimetrazione delle aree con pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante a scala 1:25.000 in zona P.F.2 Aree a pericolosità media.

Non rientra nelle zone individuate nella Perimetrazione delle aree con pericolosità da frana derivate dall'inventario fenomeni franosi - livello di dettaglio a scala 1:10.000.

### e) Piano di Gestione del Rischio Alluvioni approvato nella seduta del Comitato Istituzionale Integrato del 3.3.2016

In relazione all'assetto idraulico, si rileva che la zona interessata dalla variante non rientra nelle zone a pericolosità idraulica né nelle zone a rischio alluvioni.

### f) Piano di gestione delle acque approvato con deliberazione n. 234 del 3.3.2016 del Comitato Istituzionale delle Autorità di Bacino del Fiume Arno

L'area interessata dalla variante ricade in parte in zona caratterizzata dalla presenza di corpi idrici sotterranei con:

Stato chimico: buono

Stato quantitativo: non buono

---

# VILLA SALETTA

Scheda N.

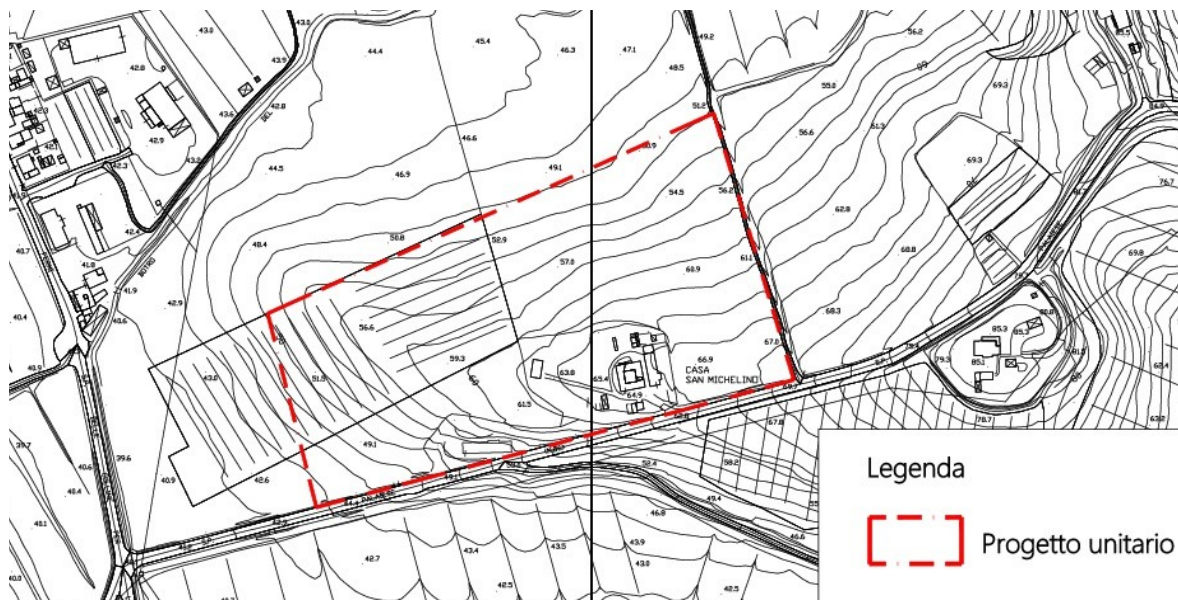
Comune di Palaia (PI)

18 bis

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE – SCHEDA NORMA

**STATO SOVRAPPOSTO**



Estratto CTR – scala 1:5.000

## Modalità d'intervento:

Nell'ambito del podere è consentita, ~~previa l'approvazione del PAMAA e la sottoscrizione della relativa convenzione,~~ la realizzazione della cantina vinicola con volumi interrati **e seminterrati**. E' ammessa inoltre la demolizione dei fabbricati esistenti con recupero dei volumi demoliti e dei ruderi, il tutto secondo i seguenti parametri e destinazioni:

- **SUL Volume cantina interrata e seminterrata: in base al PAMAA 16.500 mc circa**
- Volume massimo recuperabile: volume degli edifici esistenti e/o crollati con la possibilità di ampliamento ai sensi dell'art. 72 comma 1 della L.R. 65/2014
- h massima: l'altezza delle nuove costruzioni fuori terra non potrà superare quella dell'edificio di cui alla scheda 16.

Sono ammesse le seguenti attività:

- cantina vinicola
- vendita dei prodotti
- ristorazione
- foresteria

Caratteristiche tipologiche e morfologiche: nella ricostruzione dei volumi demoliti dovranno essere mantenute le caratteristiche morfo-tipologiche dell'edificio di cui alla scheda 16. In fase di progettazione dovranno essere verificate e tutelate le visuali da e verso l'edificio che non dovranno essere compromesse dagli eventuali accorpamenti.

Interventi di riqualificazione e protezione ambientale: l'intervento dovrà prevedere le sistemazioni ambientali individuate dal PAMAA **nella convenzione di progetto unitario convenzionato come sotto definita**, che dovranno essere realizzate coerentemente con la struttura agricola del territorio.

UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA  
ARRETRATA REGIONALE DIGITALE  
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni.  
firmato digitalmente da Roberto Corona il 15/07/2020

---

VILLA SALETTA

Scheda N.

Comune di Palaia (PI)

**18 bis**

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE – SCHEDE NORMA

**STATO SOVRAPPOSTO**

---

Gli spazi di sosta pertinenziale potranno essere realizzati anche esternamente al perimetro dell'area soggetta a progetto unitario e dovranno essere realizzati con materiale drenante per facilitare la permeabilità del suolo.

Modalità di attuazione: progetto unitario convenzionato ~~previa approvazione PAMAA~~ e sottoscrizione della relativa convenzione (*ref. convenzione del 07/05/2020 rep. n. 52.564 e racc n. 26.216 Notaio Vincenzo Gunnella*).

Integrazioni alla Scheda Norma in seguito alle osservazioni/contributi presentati alla Deliberazione Consigliare n° 19 del 19/10/2017 di adozione della variante al RU :

Qualificazione giuridica dell'intervento - parametri: *intervento di nuova edificazione art. 134 comma 1 lett. a da realizzare secondo i parametri urbanistici determinati dal PAPMAA, con volume di circa 16.500 mc, in posizione interrata e seminterrata.*

*Per quanto attiene l'edificio n. 16 (edificio principale), dovrà essere riproposto con la tipologia leopoldina.*

*La definizione dei limiti dimensionali di ampliamento dei volumi esistenti agricoli, così come previsto al comma 1 dell'art. 72 della L.R.T. n. 65/2014, è consentita fino a un massimo del 10%.*

Finiture: nell'ambito dell'intervento si dovrà provvedere a garantire,

- la conservazione della croce lungo strada riferibile alla pre-esistente cappella di S. Michele;
- la riproposizione dell'arme Riccardi assieme agli altri elementi decorativi documentati;
- la conservazione del filare di cipressi.

Integrazioni alla Scheda Norma in seguito alle condizioni della Conferenza Paesaggistica:

- a) *le nuove realizzazioni (sia la cantina sia i fabbricati derivanti dalla demolizione dei fabbricati esistenti) non vadano ad interessare aree di tutela paesaggistica;*
- b) *il fabbrico identificato con il n. 16, riconosciuto di valore tipologico, sia recuperato attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con fedele ricostruzione, intendendo per fedele ricostruzione il mantenimento della tipologia edilizia e dell'ingombro plani volumetrico, nonché l'uso degli stessi materiali o di materiali analoghi;*
- c) *l'insieme delle nuove realizzazioni mantenga la leggibilità del rapporto di gerarchia rispetto all'edificio principale (edificio n. 16).*

