



COMUNE DI PALAIA
Provincia di Pisa

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

Amministrazione Comunale di Palaia

Marco Gherardini (sindaco)
Tommaso Cedri (vice sindaco)
Michela Paperini (assessore all'urbanistica)
Roberto Fiore (assessore ai lavori pubblici)
Marica Guerrini (assessore al bilancio)

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO
PER LA PREDISPOSIZIONE DI
VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
U.T.O.E. MONTANELLI – LOC. SAN JACOPO
PER INSERIMENTO
"AMBITO UNITARIO DI PROGETTO"
TURISTICO RICETTIVO**

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE Dott. Maurizio Salvini

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO arch. Michele Borsacchi

Maggio 2016

INDICE

1) PREMESSA

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

3) QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

4) DIMENSIONAMENTO TURISTICO DEL PIANO STRUTTURALE

5) ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

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

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

8) PARTECIPAZIONE

9) GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

10) 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).

Con delibera di G.M. n. 57 del 18/11/2014 è stato inoltre avviato il procedimento di revisione e aggiornamento quinquennale del Regolamento Urbanistico, in corso di redazione.

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

La definizione del Quadro Conoscitivo di riferimento, descritto al successivo punto 3), è stata utilizzata per l'interpretazione dell'ambito omogeneo considerato, in relazione all'intervento ammesso.

L'area oggetto di trasformazione, contraddistinta nella Tavola di R.U. n. 6, come "Ambito agricolo/agrituristico contiguo ai centri abitati" (art. 12 N.T.A.), all'interno dell'U.T.O.E. Montanelli, riguarda un'area collinare posta in prossimità della Strada Provinciale 11, in località Montanelli – Podere San Jacopo, ad una quota altimetrica intorno ai **50 metri** s.l.m. (Tav. n° 1 del Q.C. - Carta Morfologica: Fasce Altimetriche) e parzialmente al di fuori della zona soggetta a Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n° 3267/23 (Tav. n° 9 del Q.C. - Carta dei vincoli sovraordinati).

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, così come è documentato negli elaborati del Quadro Conoscitivo (Tav. n° 8. – Documentazione fotografica dell'area in oggetto). 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** (Tav. n° 7 del Q.C. – Ricostruzione storica dei fabbricati esistenti nell'area).

All'interno dello stesso ambito si trova, altresì, un altro fabbricato ormai completamente recuperato. La normativa attuale non prevede la possibilità di realizzazione di una piccola struttura esclusivamente turistico/ricettiva ed è per questo che viene richiesta la presente variante.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive e le prescrizioni di realizzazione dell'intervento, si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Sono prescritti, in ogni modo, al fine di salvaguardare la “*risorsa paesaggio*”, elementi tipologici di riferimento propri dei centri minori con localizzazione di crinale o quelli dell’architettura rurale tradizionale, con utilizzo di materiali tradizionali locali, escludendo la proposizione dei modelli insediativi urbani recenti (case in linea, case plurifamiliari a blocco, ecc.).

Particolare attenzione dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere soluzioni paesaggistiche ispirate alla valorizzazione dell’ambiente agricolo circostante ai fini della tutela paesaggistica (*Tav. n° 4 del Q.C. - Uso del Suolo attuale*).

Nell’ambito della programmazione degli interventi dell’Amministrazione Comunale è previsto, a cura e spese del privato, l’allargamento e la sistemazione del tratto di viabilità comunale di accesso all’area, fronteggiante tutta la zona d’intervento, nonché l’adeguamento o la realizzazione di tutte le infrastrutture di stretta necessità al nuovo fabbricato (*Rete idrica, Rete di distribuzione dell’energia elettrica, Rete telefonica, Impianto di depurazione a gestione privata, Impianto di metanizzazione*) atte a garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio (*Tav. n° 5 del Q.C. - Reti Tecnologiche*). E’ prevista inoltre la cessione gratuita al Comune dell’area interessata dall’allargamento della viabilità comunale di un metro lineare sopra citata.

In definitiva la presente “*Variante*”, redatta secondo le finalità e i principi di cui al Titolo I° della L.R.T. n° 65/2014, determina, attraverso la tutela e la valorizzazione del patrimonio territoriale del di cui all’art. 3 della L.R.T. sopra citata, la riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, la prevenzione e il recupero del degrado ambientale, la utilizzazione e lo sviluppo del territorio rurale.

La presente Variante, che il Comune di Palaia vuole attivare con il presente atto, rappresenta delle opportunità di utilizzazione alternativa del territorio rurale, all’interno dell’U.T.O.E., e si propone di raggiungere, per confermare ulteriormente le linee generali e strategiche della pianificazione comunale e l’espressione autonoma della volontà politica dell’amministrazione, i seguenti obiettivi:

- *la riqualificazione e valorizzazione ambientale preservando i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare connotata nella fattispecie da un sistema insediativo rado;*
- *la possibilità di localizzare, nell’ambito territoriale considerato, nuove funzioni quali il turistico-ricettivo.*

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)

Nell'ambito dell'indagine diretta sul territorio e di verifiche operate all'interno della struttura comunale delle componenti ambientali, insediative e infrastrutturali dell'ambito considerato, il "Quadro Conoscitivo" di dettaglio, che sarà allegato alla variante, sarà composto dai seguenti documenti:

⇒ *Relazione Generale descrittiva del Q.C.;*

⇒ *Tav. n° 1 - Carta Morfologica: Fasce Altimetriche - scala 1 : 2.000;*

⇒ *Tav. n° 2 - Estratto Catasto Leopoldino - scala 1 : 5.000;*

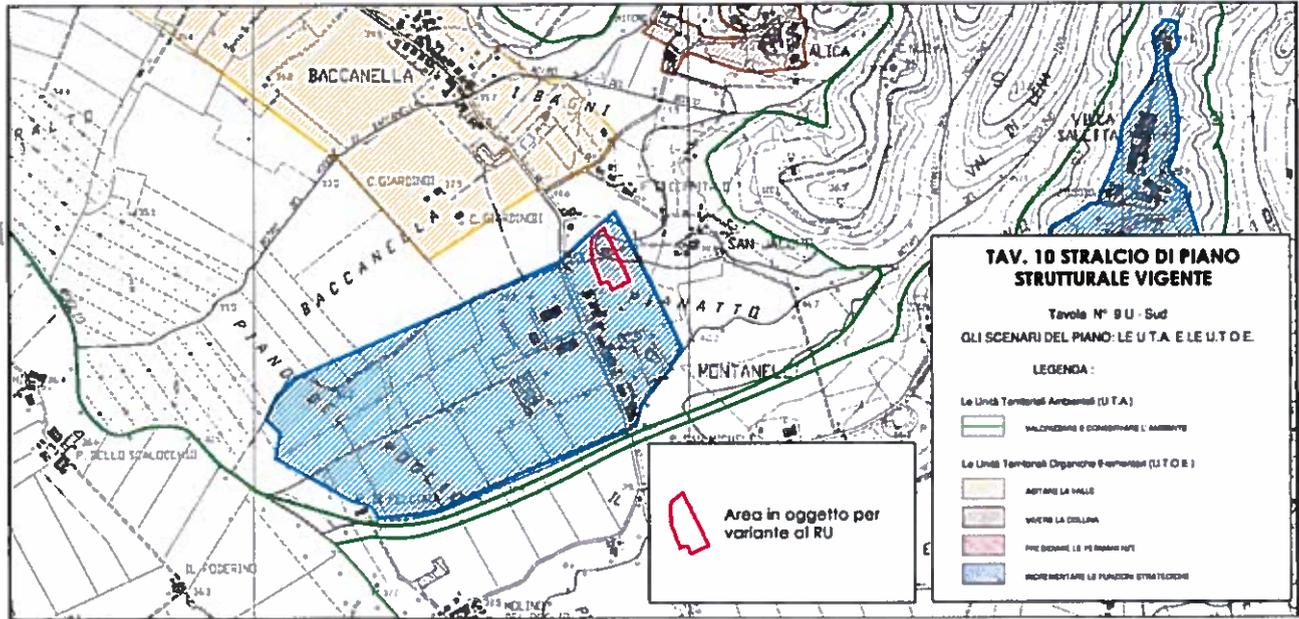
⇒ *Tav. n° 3 - Uso Agricolo e Paesaggio - scala 1 : 10.000;*

⇒ *Tav. n° 4 - Uso del Suolo attuale - scala 1 : 10.000;*

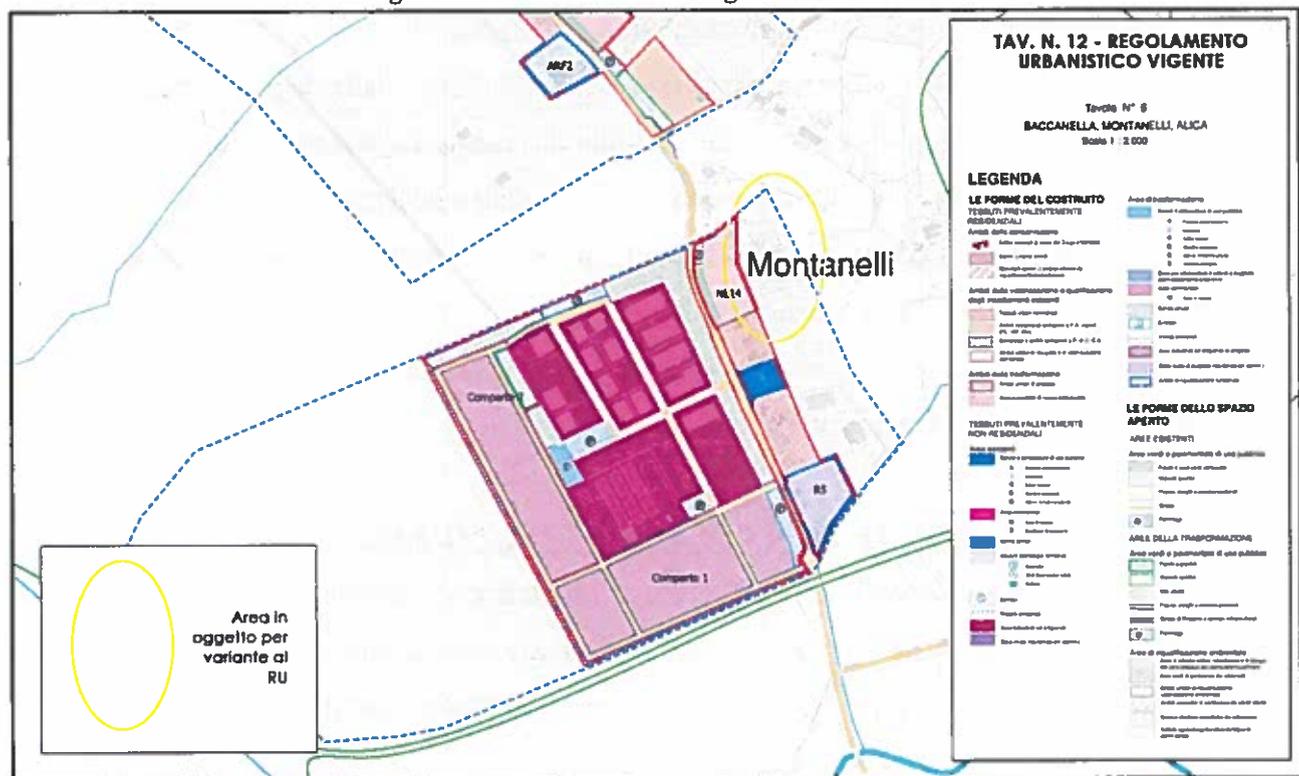
⇒ *Tav. n° 5 - Reti Tecnologiche - scala 1 : 2.000;*

⇒ *Tav. n° 6 - Estratto Catastale - scala 1 : 2.000;*

- ⇒ Tav. n° 7 – Ricostruzione storica dei fabbricati esistenti nell'area - scala 1 : 500;
- ⇒ Tav. n° 8 – Foto Aeree e documentazione fotografica dell'area in oggetto;
- ⇒ Tav. n° 9 - Carta dei vincoli sovraordinati - scala 1 : 25.000;
- ⇒ Tav. n° 10 – Stralcio di Piano Strutturale Vigente - scala 1 : 10.000;



- ⇒ Tav. n° 11 - Verifica Tavole P.I.T.
- ⇒ Tav. n° 12 – Stralcio di Regolamento Urbanistico Vigente - scala 1 : 2.000;



L'analisi del "Quadro Conoscitivo", da un punto di vista geologico, che sarà allegato alla variante, comprenderà la ricognizione delle pericolosità dell'area vigenti, indagini in sito e la definizione delle nuove classi di pericolosità ai sensi del D.P.G.R.T. 53/R/2011 che porteranno alla definizione della fattibilità.

Sarà composto dai seguenti elaborati:

Relazione;

1. *Carte delle pericolosità - Stato vigente - scala 1 : 5.000;*
2. *Carta della Vulnerabilità Idrogeologica - scala 1 : 5.000;*
3. *Carta Geologica e Geomorfologica - scala 1:5.000*
4. *Carta dei Dati di Base - scala 1:5.000*
5. *Indagine sismica*
6. *Prove Penetrometriche;*
7. *Carta Litologico tecnica - scala 1 : 5.000*
8. *Carta Idrogeologica schematica - scala 1 : 5.000;*
9. *Carta della pericolosità geologica - scala 1 : 2.000.*
10. *Carta della pericolosità sismica locale - scala 1:2.000*
11. *Carta della pericolosità idraulica - scala 1 : 2.000*

L'insieme delle conoscenze acquisite (che si trasformano poi nel quadro conoscitivo), interagirà costantemente con l'elaborazione della variante, 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 prevederà, strategie che si basano sulla qualità dell'ambiente che diviene così la caratteristica essenziale della qualità dello sviluppo.

4) DIMENSIONAMENTO TURISTICO DEL PIANO STRUTTURALE

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

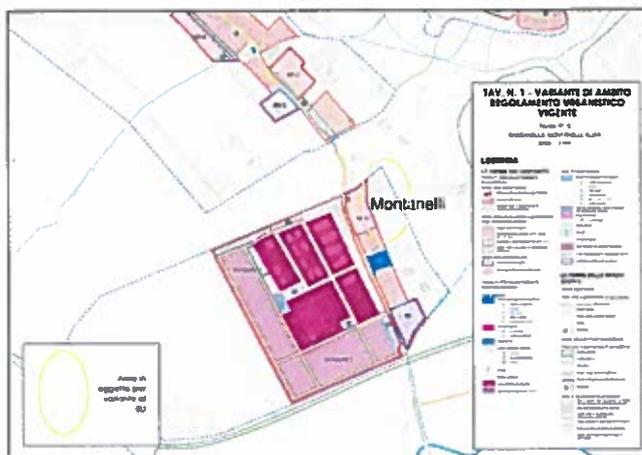
TURISTICO/RICETTIVO		
RESIDUO PRG	P.E.E.	NE
150 all.	210 all.	50 all.
500 p/l	700 p/l	166 p/l

In base al dimensionamento di cui sopra, in relazione all'attuazione e al monitoraggio del Regolamento Urbanistico vigente, i parametri dimensionali della variante rientrano nei parametri dimensionali 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.

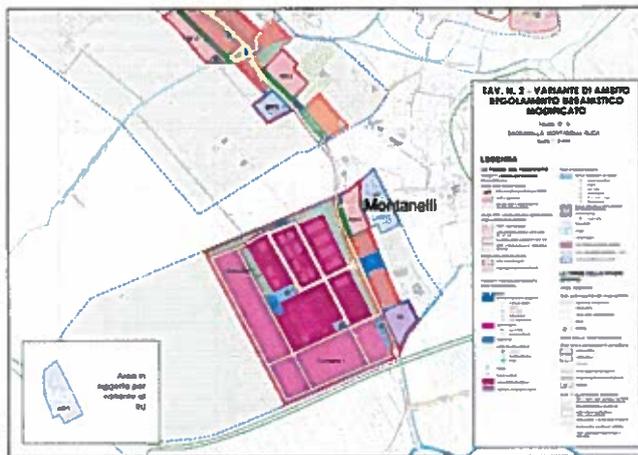
5) ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

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

- ⇒ *Valutazione Ambientale Strategica;*
- ⇒ *Relazione Urbanistica;*
- ⇒ *Quadro Conoscitivo;*
- ⇒ *Tav. n° 1 Estratto RU tav. n. 6 - Stato Attuale - Scala 1 :2.000*
- ⇒ *Tav. n° 2 Estratto RU tav. n. 6 - Stato Modificato - Scala 1 :2.000*
- ⇒ *Tav. n° 3 Estratto RU tav. n. 6 - Stato Sovrapposto - Scala 1 :2.000*
- ⇒ *N.T.A. - Scheda Norma ARF - "Podere di S. Jacopo";*
- ⇒ *Indagine geologico-tecnica;*



Tav. n°1 Estratto RU tav. n. 6 – Stato Attuale



Tav. n°2 Estratto RU tav. n. 6 – Stato Modificato

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

Si ritiene opportuno inviare il documento di avvio del procedimento ai seguenti enti:

- *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;*
- *Acque s.p.a.;*
- *Società Toscana Energia;*
- *Enel distribuzione s.p.a.;*
- *Telecom Italia s.p.a.;*
- *Arpat;*
- *Azienda USL Toscana Nord Ovest;*
- *Geofor Spa;*
- *Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico e Demoetnoantropologico di Pisa;*
- *Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana;*
- *Comando Vigili del Fuoco di Pisa;*
- *Unione dei Comuni;*
- *Comuni limitrofi (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 siano forniti 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^a 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. Maurizio Salvini, 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

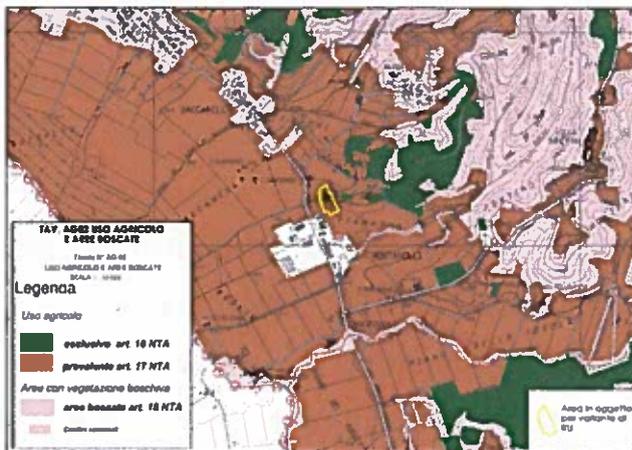
Il procedimento della presente variante al Regolamento Urbanistico è avviato dal Comune con propria deliberazione di Giunta Municipale, contenente l'atto di "Avvio del procedimento" predisposto dall'Ufficio Urbanistica, il Quadro Conoscitivo e il documento preliminare di cui all'art. 23, comma 3 della L.R.T. n. 10/2010, che saranno trasmessi alla Giunta regionale, provinciale e a tutti i soggetti pubblici sopra individuati.

La variante, contenendo previsione di nuovo ambito "turistico-ricettivo" con impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato così come definito all'art. 224 della L.R.T. n. 65/2014 e così come rappresentato nella Tav. AG02 "Uso agricolo e aree boscate", sarà adottata, come previsto dall'art. 222, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25.

La variante, per la parte del territorio interessato, sarà adeguata alla disciplina del PIT/PPR. L'approvazione della presente variante al Regolamento Urbanistico dovrà avvenire secondo le procedure definite dall'art. 19 della L.R.T. n. 65/2014.



Estratto di vista satellitare (google maps)



Estratto di Tav. AG 02 Uso Agricolo e aree boscate

Palaia, lì 31/05/2016

IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA

Arch. Michele Borsacchi

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Michele Borsacchi".