



***RELAZIONE URBANISTICA***

## ***INDICE***

***1 - PREMESSA***

***2 - DESCRIZIONE DELLA VARIANTE***

***3 - VERIFICA DEGLI IMPATTI SULL'AMBIENTE***

***4 - ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE***

***5 - INDAGINI GEOLOGICHE***

***6 - DISPOSIZIONI PROCEDURALI***

***7 - GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE***

***8 - ALLEGATI***

## **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" (Rif. delibera di adozione n. 8 del 30/07/2017).

*16) Variante normativa al Regolamento Urbanistico - "Art. 16 N.T.A. - Inquinamento Acustico" (Rif. delibera di adozione n. 29 del 18/07/2017).*

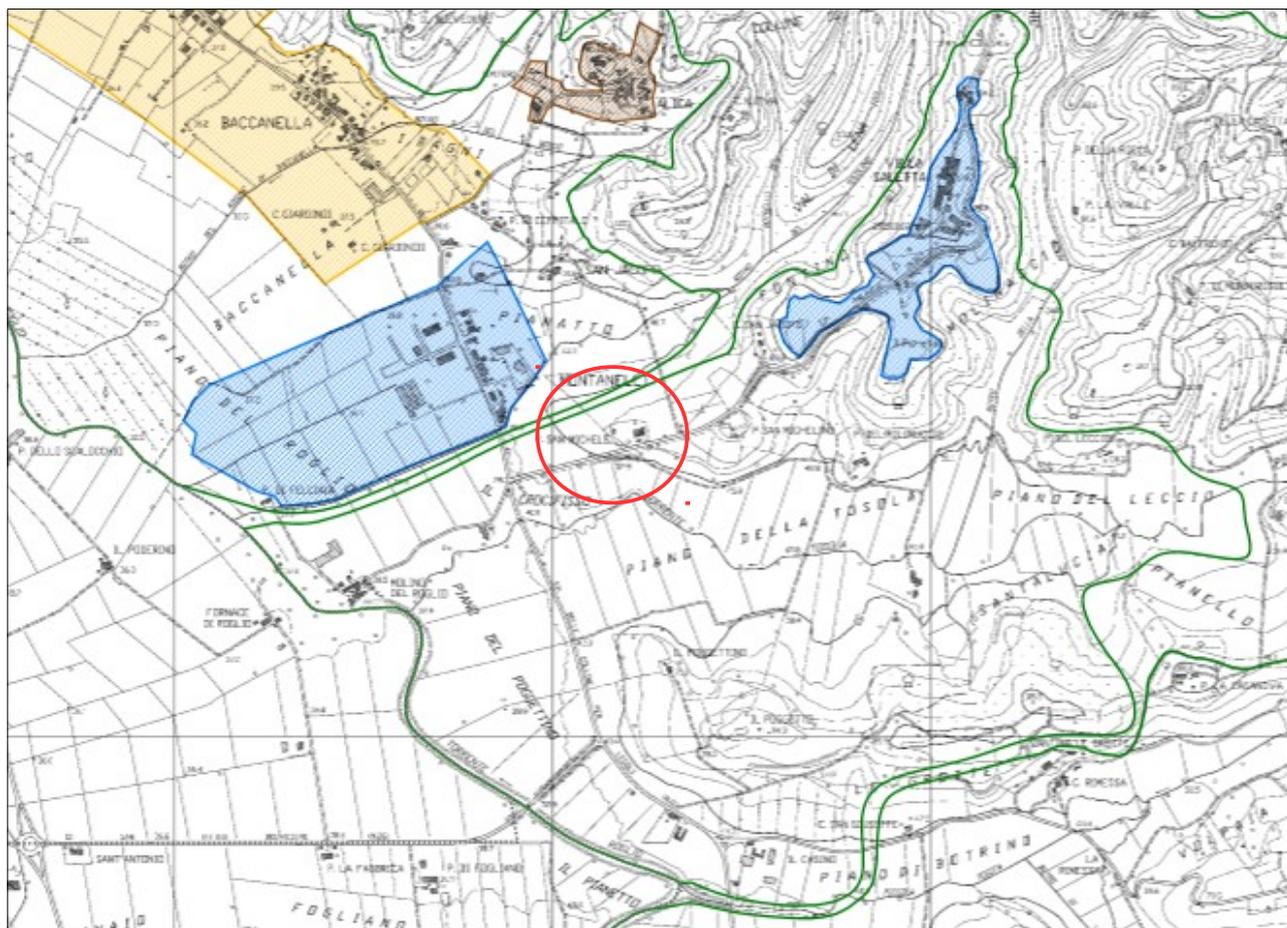
Con delibera di G.M. n. 57 del 18/11/2014 è stato avviato il procedimento di revisione e aggiornamento quinquennale del Regolamento Urbanistico, in corso di redazione, mentre con delibera di Giunta dell'Unione Valdera n. 86 del 29/09/2017 è stato approvato il documento di avvio del procedimento del Piano Strutturale Intercomunale (PSI).

L'azienda agricola Villa Saletta s.r.l. ha fatto pervenire all'Amministrazione Comunale una richiesta di variante al Regolamento Urbanistico vigente con la quale viene proposta la modifica alla disciplina dell'art. 44 delle N.T.A. dell'Unità Territoriale Ambientale (U.T.A.) delle Colline di Villa Saletta e la modifica alla disciplina del recupero edilizio degli edifici del Podere San Michele al fine di consentire, previa la presentazione del P.A.P.M.A.A., la realizzazione di una nuova cantina vinicola con relative funzioni complementari.

La suddetta istanza è stata recepita con parere favorevole dalla Giunta Municipale in data 09/02/2017.

Successivamente con delibera di G.M. n° 27 del 23/05/2017 è stato dato avvio al procedimento ai sensi dell'art. 17 della l.r.t. n. 65/2014, corredato dal documento preliminare di cui all'art. 22 della l.r.t. n. 10/2010 e approvando altresì il quadro conoscitivo.

## **2 - DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**



RU Vigente: Tavola 9U.b – Sud Gli scenari del piano:le U.T.A. e le U.T.O.E. – Estratto

La presente variante, **all'esterno del territorio urbanizzato**, interessa il **Podere San Michele** ubicato lungo la Strada Provinciale delle Colline Palaiesi, in zona pedecollinare, in prossimità della località Montanelli.

Il podere è composto da un complesso di edifici ai quali si accede dalla strada provinciale. Sono presenti tre edifici principali, due di cui una casa con torre collocati nella parte più alta della zona in posizione arretrata e a quota più alta rispetto alla strada e uno leggermente più a valle in prossimità alla strada, un annesso agricolo e due fabbricati minori. Gli edifici sono meglio descritti nelle schede contenute nell'elaborato **SCHEDE NORMA - STATO MODIFICATO** parte integrante e sostanziale della variante. I fabbricati e l'area risultano abbandonati. Gli edifici, in situazione di forte degrado, non presentano caratteristiche storico artistiche e architettoniche di pregio. La configurazione tipologica e la posizione della casa con torre definiscono l'identità del luogo anche in rapporto al contesto territoriale pedecollinare.

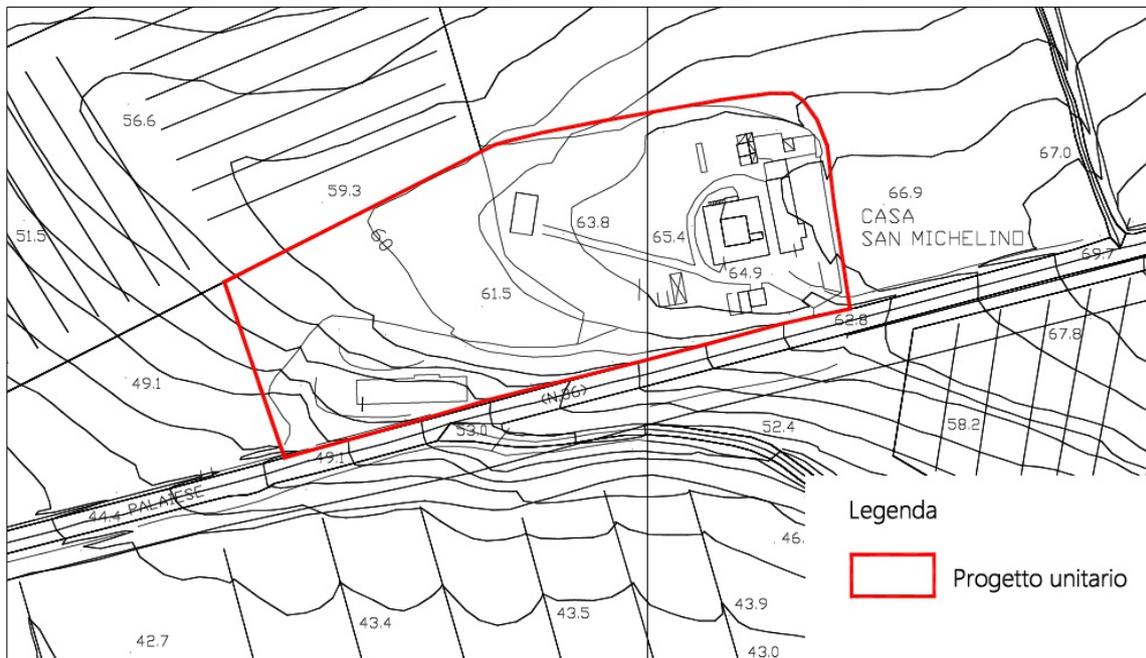


La variante è finalizzata alla realizzazione, nell'ambito del Podere, di una nuova cantina vinicola. Più in particolare sono previsti, previa la presentazione di P.A.P.M.A.A., la realizzazione della cantina con volumi interrati, la demolizione degli edifici esistenti, in considerazione della situazione di accentuato degrado edilizio e urbanistico e il recupero delle volumetrie demolite e/o crollate con le seguenti ulteriori funzioni complementari: vendita dei prodotti, ristorazione, foresteria. 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**.

La proposta di variante al Regolamento Urbanistico interessa la disciplina dell'U.T.A. (Art. 44 delle N.T.A.) e la disciplina del recupero degli edifici del podere, secondo i contenuti di cui agli elaborati costituente la variante ed in particolare secondo gli elaborati elencati a seguire:

- Norme tecniche di attuazione – ESTRATTO: ART. 44 - STATO ATTUALE - STATO DI VARIANTE - STATO SOVRAPPOSTO;
- SCHEDA NORMA : STATO DI VARIANTE.

A seguito della variante, gli interventi sul complesso saranno disciplinati dalla specifica SCHEDA NORMA 18bis con i parametri e le prescrizioni riportate a fini illustrativi a seguire:



*“ Nell'ambito del potere è consentita, previa l'approvazione del PAMAA e la sottoscrizione della relativa convenzione: la realizzazione, anche in ampliamento, della cantina vinicola con volumi interrati; la demolizione dei fabbricati esistenti con recupero dei volumi demoliti e dei ruderi, da ricostruire 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 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. Potranno essere realizzati accorpamenti al PT a condizione che sia garantita la lettura nel suo insieme delle caratteristiche morfo-tipologiche da mantenere (struttura leopoldina). 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. Gli spazi di sosta pertinenziale potranno essere realizzati 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 previa approvazione del PAPMAA e sottoscrizione della relativa convenzione. ”*

La proposta di variante si propone 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;
- l'insediamento di funzioni produttive di pregio con effetti di rilancio dell'economia locale non solo agricola.

La zona è dotata dei seguenti servizi tecnologici: **linea Enel, gasetano, linea telefonica, acquedotto**. La rete non è servita da pubblica fognatura, pertanto lo smaltimento dei reflui sarà attuato tramite **sistema di trattamento appropriato con scarico in ambiente** previa acquisizione di autorizzazione allo scarico. Esistono altresì le infrastrutture atte a garantire lo smaltimento dei rifiuti e la mobilità.

### **3- VERIFICA DEGLI IMPATTI SULL'AMBIENTE**

Nel rispetto dell'art. 22 comma 2 della L.R.T. N° 10/2010 è stato predisposto il documento preliminare per la procedura di “verifica di assoggettabilità a VAS” e trasmesso in via telematica in data 29/05/2017 prot. 2834 all'autorità competente presso l'Unione Valdera e successivamente, in data 01/06/2017, ai Soggetti Competenti in materia ambientale, accolti favorevolmente dal Comitato Tecnico VAS nella seduta del 31/05/2017.

Agli Enti di cui sopra è stato assegnato il termine di giorni trenta (art. 22 comma 3), per fornire gli apporti tecnici e conoscitivi in loro possesso, e/o per emettere pareri e nulla osta, ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS.

Nei trenta giorni dall'invio telematico del documento è pervenuto il seguente contributo:

- **Acque SpA**

Il Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale per l'esercizio della funzione associata di Autorità Competente in materia di VAS dell'Unione Valdera, all'unanimità, preso atto del contributo presentato, ai sensi del 4 comma dell'art. 22 della L.R.T. 10/2010, nella seduta del 06/07/2017 ha determinato la conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 22 della L.R.T. N° 10/2010, escludendo dalla VAS, senza prescrizioni e con provvedimento motivato, la variante di cui all'oggetto, in quanto non ha impatti significativi sull'ambiente.

Infine con determina n. 440 del 06/07/2017 l'Unione Valdera ha preso atto e recepito il PROVVEDIMENTO DI ESCLUSIONE DALLA VAS di cui sopra sul procedimento di variante Urbanistica proposto dal comune di Palaia avente ad oggetto “*Variante al Regolamento Urbanistico art. 44 - U.T.A. delle colline di Villa Saletta per realizzazione “nuova cantina”*”.

*LA VARIANTE E' COERENTE CON L'ART. 17 DELLE NORME DEL PS (ZONE AD USO AGRICOLO PREVALENTE), NON INTERFERISCE CON LE PRESCRIZIONI DELL'UNITÀ TERRITORIALE AMBIENTALE DI VILLA SALETTA DI CUI ALL'ART. 26 E RISULTA SOSTANZIALMENTE ALLINEATA CON GLI OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE (TABELLA 1).*

*LA VARIANTE, CHE INTERESSA UN AMBITO LIMITATO DI INTERESSE LOCALE, PER LA RILEVANZA, NON INCIDE SULLE LINEE GENERALI E STRATEGICHE DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA VIGENTE (PIT, PTCP). LE ANALISI DI COERENZA NON HANNO RILEVATO MOTIVI DI CONTRASTO CON I CONTENUTI SPECIFICI DEL PTCP E DEL PIT (TABELLE 2 E 3).*

*LA VARIANTE CONTIENE LA DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER L'ADEGUAMENTO AL PIT/PPR AI SENSI E AI FINI DELL'ART. 21 DEL PIT/PPR E ART. 31 DELLA L.R.T. 65/2014.*

**Il podere e i suoi edifici ricadono parzialmente in zona soggetta alla disciplina dei beni paesaggistici ex art. 142 comma 1, in parte lett. c (fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m), e in parte lett. g (territori coperti da foreste e da boschi) del D.lgs. 42/2004.**

**Si precisa comunque che nell'ambito del procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera, sarà richiesto per la suddetta area il cosiddetto “sgalassamento” (rif. Torrente Tosola), così come indicato nel documento di avvio del procedimento.**

**Il podere e i suoi edifici non appartengono a zone dichiarate “Beni paesaggistici con provvedimento Amministrativo ai sensi degli art. 146 – 141 del D.Lgs. 42/2004.**

**Il podere e i suoi edifici non appartengono ai beni culturali soggetti a vincolo di tutela ai sensi della parte II titolo I del d.lgs 42/2004.**

L'area della variante non è stata dichiarata e non contiene entità che siano state dichiarate “Beni culturali archeologici ai sensi dell'art. 13 del D.lgs 42/2004.

La variante disciplina esclusivamente la gestione del complesso esistente e non riveste natura intercomunale.

La variante opera in continuità di pianificazione e previsione urbanistica generale di PS e RU.

La variante non apporta ricadute negative sul patrimonio culturale né porta danno ad aree o paesaggi riconosciuti come oggetto di tutela a livello nazionale, comunitario o internazionale in quanto sul territorio comunale interessato non sono presenti aree SIR, SIC, ZPS o Habitat protetti.

La variante infine non ha rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

#### **4 - ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE**

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

- Quadro Conoscitivo (**già trasmesso nell'ambito dell'avvio del procedimento della variante e di verifica di assoggettabilità a VAS**);
- Verifica di assoggettabilità a VAS;
- Relazione Urbanistica;
- Norme tecniche di attuazione – ESTRATTO: ART. 44 - STATO ATTUALE - STATO DI VARIANTE - STATO SOVRAPPOSTO;
- SCHEDE Norma : STATO DI VARIANTE;
- Indagine geologico-tecnica;
- Verifica di adeguamento al PIT/PPR - Relazione

#### **5 - INDAGINI GEOLOGICHE**

Prima dell'adozione della variante, si provvederà, ai sensi dell'art. 5, comma 2 del regolamento di attuazione, approvato con DPGR 25,10,2011 n.53/R, agli adempimenti di cui all'art. 104 della L.R.T. 65/2014, redatte dal Dott. Geol. Andrea Basso con le modalità di cui al Regolamento di cui sopra.

L'intervento previsto dalla variante non incide negativamente sulle condizioni di pericolosità geomorfologica, sismica e idraulica della zona.

Sono attribuite le seguenti “classi di fattibilità” e prescrizioni:

**Fattibilità geologica: classe F.2** con normali vincoli che si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

**Prescrizioni di carattere geomorfologico:** Nessuna prescrizione specifica in base ai risultati ottenuti dalle indagini penetrometriche eseguite in corrispondenza dell'area in esame.

**Fattibilità idraulica: classe F1**

**Prescrizioni di carattere idraulico:** Si rende necessario accertarsi del corretto funzionamento delle canalette e fosse campestri esistenti, in modo tale da garantire il corretto drenaggio delle acque meteoriche.

**Fattibilità sismica: classe F.3 – condizionata** per la quale devono essere valutati, tramite una campagna di indagini geofisica e geotecnica, gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica.

**Prescrizioni di carattere sismico:** Nessuna prescrizione specifica in base ai risultati dell'indagine sismica M.A.S.W. Eseguita.

## **6 – DISPOSIZIONI PROCEDURALI**

Il procedimento della presente variante al Regolamento Urbanistico è stato avviato dal Comune con propria deliberazione di Giunta Municipale (rif. delibera n. 27 del 23/05/2017), contenente l'atto di "Avvio del procedimento" predisposto dall'Ufficio Urbanistica, il "Quadro Conoscitivo" e il "documento preliminare di cui all'art. 22 della L.R.T. n. 10/2010", che sono stati trasmessi alla Giunta regionale, provinciale e a tutti i soggetti pubblici sopra individuati, previo passaggio al Comitato tecnico dell'Unione.

La variante, per la parte del territorio interessato, sarà adeguata alla disciplina del PIT/PPR ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 del PIT/PPR e art. 31 della L.R.T. n. 65/2014.

L'approvazione della presente variante al Regolamento Urbanistico avviene secondo le procedure definite dall'art. 19 della L.R.T. n. 65/2014.

## **7 – GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE**

Il Garante dell'informazione e della partecipazione, ai sensi della L.R.T. n. 65/2014, è il Segretario Comunale Dott. Maurizio Salvini (Rif. Delibera di G.M. n. 99 del 24.10.2005)

## **8 - ALLEGATI**

- Elaborati allegati alla presente relazione :

**tabella verifica di coerenza PS - tabella verifica di coerenza PTCP - tabella di verifica di coerenza PIT/PPR.**

**IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA**

Arch. Michele Borsacchi

***ALLEGATI***

***TABELLE DI COERENZA  
AL PS-PTCP-PIT/PPR***

PIANO STRUTTURALE	OBIETTIVI/AZIONI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE			
	Valorizzazione dell'insediamento con PAMAA e realizzazione di cantina vinicola con volumi interrati	Superamento delle condizioni di degrado urbanistico e di abbandono tramite intervento di ristrutturazione urbanistica	inserimento di funzioni produttive di pregio	mantenimento dei caratteri di identità dei luoghi e dei rapporti visuali e di gerarchia con l'intorno attraverso la riproduzione dei caratteri morfologici prevalenti a livello insediativo
<b>DISCIPLINA AMBITO 1 SUB-AMBITO 1.3 : IL FONDOVALLE E LE ACQUE DEL ROGLIO ( Villa Saletta, Molino del Roglio, Il Poggetto)</b>				
<b>obiettivi PS</b>				
Valorizzazione del sistema ambientale	indiretto (PAMAA)	-	-	-
Valorizzazione e riqualificazione del sistema delle acque	-	-	-	-
Valorizzazione della fruizione turistica	forte	-	forte	-
Valorizzazione del sistema di collegamento con Capannoli	-	-	-	-
Recupero e riqualificazione dei mulini	-	-	-	-
Valorizzazione della ricettività	-	-	forte	-
<b>Proposte di intervento PS</b>				
Valorizzazione delle aree per il tempo libero	-	-	-	-
Sistemi di aree di connessione ecologica	-	-	-	-
Valorizzazione dei percorsi fluviali.	-	-	-	-
Biotopi lungo l'asta del Roglio	-	-	-	-
Valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio storico	-	medio	-	medio
<b>DISCIPLINA U.T.A. U.T.O.E. DELLE COLLINE DI VILLA SALETTA</b>				
<b>obiettivi</b>				
1. Recupero patrimonio edilizio storico e in particolare la struttura del borgo villa-fattoria;	-	-	-	-
2. Valorizzare il nucleo come polarità ricettiva e ricreativa;	-	-	-	-
3. Individuare spazi per eventi culturali e manifestazioni;	forte	-	-	-
4. Incentivare attività tali da favorire lo sviluppo turistico dell'area	forte	-	forte	-
5. Qualificare l'intero territorio circostante e il borgo.	forte	forte	forte	forte
	forte	-	forte	-
<b>Indirizzi</b>				
Recupero della struttura storica di alto valore architettonico-ambientale	-	-	-	-
Favorire il riuso del borgo a fini turistici e ricreativi del borgo e del sistema edilizio esistente	-	-	-	-
valorizzazione della fruizione turistica e del tempo libero	forte	-	-	-
<b>strategie di intervento</b>				
Recuperare le strutture edilizie a residenza e a ricettività turistica nel rispetto dei caratteri originari;	-	medio	-	-
Riqualificare gli spazi aperti interni con il sistema della viabilità di accesso	-	-	-	-
Individuare spazi per la sosta delle auto	-	-	-	-
<b>Interventi a carattere ambientale</b>				
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. Gli obiettivi principali sono il recupero e la 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).	indiretto (PAMAA)	-	-	-
Interventi di mantenimento e salvaguardia dei fossi di scolo delle acque in modo da limitare la quantità di solidi sospesi trasportati dalle acque	indiretto (PAMAA)	-	-	-
Mantenimento delle aree boscate come presidi di biodiversità e salvaguardia ambientale e 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 compatibili di lotta ai principali parassiti con limitazione d'uso di prodotti fitosanitari	indiretto (PAMAA)	-	forte	-
Incentivazione nelle zone a prevalente funzione agricola, localizzate prioritariamente nelle aree collinari di attività connesse alla fruizione di beni ambientali e paesaggistici e delle risorse 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 socioeconomico	indiretto (PAMAA)	forte	-	forte
Interventi per il mantenimento delle aree olivicole e viticole	indiretto (PAMAA)	-	-	-
Mantenimento delle attività agricole con diffusione e promozione dello sviluppo rurale inteso come forma di agricoltura integrata con altre attività compatibili e connesse	indiretto (PAMAA)	-	-	-
Valorizzazione del patrimonio rurale delle case coloniche	-	medio	-	medio
Sviluppo di produzioni specifiche, vedi il comparto del biologico	indiretto (PAMAA)	-	-	-
<b>Condizioni di criticità delle risorse/condizioni alla trasformabilità e la realizzazione del sistema fognante;</b>				
Si prescrive la realizzazione del sistema fognante	-	-	-	-
Messa in sicurezza del sistema viario principale con la creazione di percorsi pedonali	-	-	-	-
Prevenzione e miglioramento acustico lungo la viabilità	-	-	-	-
Aumento della capacità erogative delle risorse idriche	-	-	-	-

forte: coincidenza tra azioni/obiettivi previste della variante e risultato atteso dall'obiettivo del PS

medio: l'azione/obiettivo previsto dalla variante non trova piena coincidenza con il risultato atteso dall'obiettivo ma risulta coerente

- : assenza di interazione

Tabella 1 - Verifica di coerenza variante / PS

	OBIETTIVI/AZIONI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE			
	Valorizzazione dell'insediamento con PAMAA e realizzazione di cantina vinicola con volumi interrati	Superamento delle condizioni di degrado urbanistico e di abbandono tramite intervento di ristrutturazione urbanistica	inserimento di funzioni produttive di pregio	mantenimento dei caratteri di identità dei luoghi e dei rapporti visuali e di gerarchia con l'intorno attraverso la riproduzione dei caratteri morfologici prevalenti a livello insediativo
<b>PIANO TERRITORIALE COORDINAMENTO PROVINCIALE</b>				
<b>14.3 Sistema delle Colline Interne e Meridionali: Territorio rurale - Obiettivi</b>				
14.3.14 la valorizzazione e conservazione delle visuali paesaggistiche garantendo la conservazione e la tutela della fruizione delle visuali panoramiche;	forte	-	-	
14.3.15 la valorizzazione del territorio agricolo attraverso la identificazione e salvaguardia delle aree più significative dal punto di vista produttivo, preservando le caratteristiche dei suoli, la loro esposizione, la dotazione di infrastrutture, e valorizzando il patrimonio architettonico collinare, adottando strategie che non ne compromettano le risorse;	medio	vedi nota (1) in calce	-	forte
14.3.17 nell'ambito dei sistemi di crinale, la tutela dell'integrità degli elementi di riferimento e connotazione paesaggistico-ambientale, quali elementi ordinatori di un insediamento storico o storicizzato;	-	vedi nota (1) in calce	-	forte
14.3.18 la conservazione degli elementi edilizi tipici dell'architettura rurale, in quanto testimonianze di valore storico-architettonico;	-	vedi nota (1) in calce	-	forte
14.3.19 l'incentivazione verso ogni tipo di azione che possa rafforzare il ruolo e la fruibilità di tracce, segni e permanenze storiche di qualsiasi natura appartenenti al patrimonio rurale, attraverso anche il censimento e classificazione, dei caratteri, delle tipologie edilizie e insediative dei fabbricati esistenti e complessi edilizi, attraverso la definizione delle trasformazioni urbanistico-edilizie compatibili con il recupero, e il risanamento del degrado urbanistico edilizio, conservando e valorizzando anche la matrice dell'organizzazione agricola tradizionale del patrimonio rurale;	-	vedi nota (1) in calce	-	forte
14.3.20 la creazione di nuove opportunità di lavoro e di nuove figure imprenditoriali e professionali perseguendo la conservazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, al fine di anche di creare e favorire le condizioni;	medio	vedi nota (1) in calce	forte	-
14.3.28 la promozione di sinergie tra agricoltura, ambiente, attività produttive tipiche, attività di servizio culturali, commerciali, sportive, turistiche, (turismo termale, d'arte, archeologico, escursionistico, naturalistico, rurale, venatorio, equestre, golfistico ecc.);	forte	-	forte	-
14.3.32 il recupero prioritario e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente ed il rafforzamento degli insediamenti rurali, prioritariamente per il turismo rurale e l'agriturismo;	-	-	-	-
14.3.33 il contenimento della dispersione insediativa nelle aree agricole;	forte	forte	-	-
14.3.43 recupero attività agricole e connesse all'agricoltura;	indiretto (PMAA)	-	-	-
14.3.46 lo sviluppo delle economie innestate nelle risorse locali;	forte	-	forte	-
<b>15.2 Sistema delle Colline Interne e Meridionali: Territorio rurale - Invarianti</b>				
Costituiscono invarianti per il territorio rurale, nel Sistema delle Colline Interne e Meridionali:				
15.2.6 la funzione agricola/culturale/ricreativa/residenziale/turistico-ricettiva espressa dai territori collinari (risorse floro-faunistiche, miniere, paleontologiche, sentieristica, ritrovamenti archeologici, risorse agro-ambientali, termali ecc.);	forte	-	forte	-
15.2.7 la funzione culturale e di memoria storica del territorio espressa dai manufatti edilizi di pregio architettonico, storico ed artistico assieme a quelli di valore testimoniale in ambiti rurali a tutela paesaggistica e dal paesaggio;	medio	vedi nota (1) in calce	-	medio
15.2.10 la funzione di impedire usi impropri o contrari al valore identitario del patrimonio collinare,	forte	-	-	-
15.2.12 la funzione di preservare la qualità del paesaggio rurale, la riorganizzazione delle risorse naturali agro-ambientali, gli elementi tradizionali del paesaggio agrario e delle infrastrutture storiche tradizionali.	indiretto (PMAA)	-	-	-
15.2.13 la funzione di tutela delle parti di territorio interessate da aree boscate, della silvicoltura per lo sviluppo delle economie locali.	-	-	-	-
15.2.15 la funzione di recupero attività agricole e connesse all'agricoltura;	indiretto (PMAA)	-	-	-
15.2.17 la funzione di tutela idrogeologica e paesaggistica, recupero e valorizzazione delle coltivazioni abbandonate, compatibili con il territorio rurale;	indiretto (PMAA)	-	-	-
15.2.18 la funzione di conservazione delle visuali panoramiche e paesaggistiche, al fine di mantenere integri anche i principali rapporti visuali e le qualità di visione panoramica, sia attive (dai siti di osservazione), che passive (verso i siti di pregio )	forte	-	-	forte
15.2.19 la funzione di sviluppo delle economie innestate nelle risorse locali;	forte	-	forte	-
15.2.29 la funzione di garantire che nelle campagne e nei territori collinari continui ad essere assicurata la presenza dell'impresa agricola orientata alla innovazione qualitativa e competitiva.	forte	-	forte	-
15.2.29 la funzione di garantire che nelle campagne e nei territori collinari continui ad essere assicurata la presenza dell'impresa agricola orientata alla innovazione qualitativa e competitiva.	forte	-	forte	-
<b>16.2 Sistema delle Colline Interne e Meridionali: Territorio rurale - Disciplina delle Invarianti</b>				
16.2.14 I piani strutturali dei comuni opereranno al fine di garantire, nelle campagne e nei territori collinari, la presenza dell'impresa agricola orientata alla innovazione qualitativa e competitiva;	forte	-	forte	-
16.2.20 Il PTC riconosce un ruolo prioritario alla fruizione e alla percezione ottimale dei caratteri emergenti della morfologia territoriale. Risulta conseguentemente essenziale mantenere integri anche i principali rapporti visuali e le prerogative di visione panoramica, sia attive (dai siti di osservazione), che passive (verso i siti di pregio).	forte	vedi nota (1) in calce	-	forte
16.2.22 mantenimento delle attività agricole quale elemento indispensabile alla conservazione del paesaggio e alla tutela degli elementi che lo connotano al fine di contenere la dispersione insediativa nel territorio.	indiretto (PMAA)	-	-	-
16.2.26 salvaguardia dei meccanismi perequativi che consentano il trasferimento e l'urbanizzazione in aree diverse da quelle di maggior pregio o fragilità paesistica ambientale;	forte	forte	-	-
16.2.27 garantire che nelle campagne e nei territori collinari continui ad essere assicurata la presenza dell'impresa agricola orientata alla innovazione qualitativa e competitiva.	forte	-	forte	-

forte: coincidenza tra azioni/obiettivi previste della variante e risultato atteso dall'obiettivo del PS

medio: l'azione/obiettivo previsto dalla variante non trova piena coincidenza con il risultato atteso dall'obiettivo ma risulta coerente

- : assenza di interazione

Note:

(1) lo stato di degrado degli edifici non ne consente la conservazione. Le disposizioni particolari del PTC (art.65 NTA) riferite alle trasformazioni degli edifici esistenti nel territorio agricolo che insistono in aree, dove sono presenti situazioni di grave degrado edilizio e paesaggistico, intervengono fino alla sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, con l'obbligo per le nuove costruzioni di conformarsi alla morfologia dei luoghi, alle tipologie ed ai criteri aggregativi locali. La disciplina della proposta di variante prevede l'obbligo di mantenimento dei caratteri morfologici caratterizzanti il podere.

Il comune di Palia è compreso nel Sistema territoriale locale delle Colline Interne e Meridionali, per il quale agli artt. 14,15,16 delle NTA sono fissati obiettivi, invarianti e relativa disciplina, e più in particolare nel Sub-sistema delle Colline della Valdera. In relazione alla proposta di variante, di tipo puntuale, che interviene sulla disciplina di un complesso di edifici nell'ambito del territorio rurale, si ritengono interessati gli obiettivi specifici di cui all'art. 14.3 delle NTA, le invarianti di cui all'art. 15.2 e la relativa disciplina di cui all'art. 16.2, riferibili al Sistema territoriale locale delle Colline Interne e Meridionali Territorio rurale, limitatamente a quelli elencati in tabella

Tabella 2 - Verifica di coerenza variante / PTC

	OBIETTIVI/AZIONI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE			
	Valorizzazione dell'insediamento con PAMAA e realizzazione di cantina vinicola con volumi interrati	Superamento delle condizioni di degrado urbanistico e di abbandono tramite intervento di ristrutturazione urbanistica	inserimento di funzioni produttive di pregio	mantenimento dei caratteri di identità dei luoghi e dei rapporti visuali e di gerarchia con l'intorno attraverso la riproduzione dei caratteri morfo-tilogici prevalenti
<b>INVARIANTI – indicazioni per le azioni</b>				
<b>invariante I: i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici</b> definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio - CBSa_ SISTEMA MORFOGENETICO COLLINA DEI BACINI NEO-QUATERNARI, SABBIE DOMINANTI				
coniugare la grande attitudine alle colture di pregio del sistema con la protezione del suolo e delle falde acquifere	-	-	-	-
favorire tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali	-	-	-	-
<b>invariante II: i caratteri ecosistemici dei paesaggi</b> definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici - MATRICE AGROECOSISTEMICA DI PIANURA				
Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo.	medio	forte	-	-
Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.	-	-	-	-
Mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).	-	-	-	-
Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.	-	-	-	-
Mantenimento delle relittuali zone umide e boschive planiziali interne alla matrice agricola e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica.	-	-	-	-
Forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle aree agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali. Sono da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da Direttrici di connettività da ricostruire/riqualificare	-	-	-	-
<b>invariante III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali</b> definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio MORFOTIPO INSEDIATIVO POLICENTRICO A MAGLIA DEL PAESAGGIO STORICO COLLINARE – MORFOTIPO 5,3 La Val d'Era				
Salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare, e l'identità culturale, urbana e sociale dei centri principali, delle frazioni minori e dei nodi periferici e marginali e le peculiarità dei relativi giacimenti patrimoniali.	forte	debole	forte	forte
Tutela dell'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorni agricoli e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti; in particolare:				
evitare intrusioni visuali sui profili collinari di valore storico architettonico	forte	-	-	forte
evitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali	-	forte	-	-
mitigare l'impatto paesaggistico delle urbanizzazioni recenti	-	-	-	-
prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico, architettonico e visuale;	forte	-	-	forte
Tutela e riqualificazione della maglia e della struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villa-fattoria, con azioni di riuso e riqualificazione, che ne rispettino i tipi edilizi, senza ulteriori addizioni che compromettano la percezione d'insieme	forte	debole	-	forte
Tutela delle relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura	forte	debole	debole	-
Mantenere e valorizzare la fitta rete di viabilità minore e interpoderele di matrice storica, ivi comprese le relative alberature e siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale	-	-	-	-
Evitare ulteriori urbanizzazioni di fondovalle e riqualificare le riviere fluviali.	-	-	-	-
<b>invariante IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali</b> definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali - MORFOTIPO DEI SEMINATIVI SEMPLIFICATI DI PIANURA O FONDOVALLE (6)				
Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio. Tale obiettivo può essere conseguito mediante:				
la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità poderele e interpoderele; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);	-	-	-	-
la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante	-	-	-	-
il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità poderele, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano	-	-	-	-
la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;	-	-	-	-
In ambito periurbano e, in generale, nei contesti dove sono più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo si raccomanda di:				
contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;	-	forte	-	-
preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi inediti nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;	-	-	-	-
evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale	-	-	-	-
rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana	forte	-	-	-
operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi	forte	-	forte	-
<b>Disposizioni per i centri e i nuclei storici (art. 10)</b>				
Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni:				
- tutelano e valorizzano l'identità materiale e multifunzionale dei centri, nuclei, aggregati storici e ne disciplinano a tal fine le trasformazioni;	forte	medio	forte	forte
- assicurano, anche attraverso iniziative di valorizzazione, la permanenza dei valori storico-testimoniali e dei caratteri architettonici degli insiemi territoriali definiti dalla presenza di pievi, borghi e fortificazioni, sistemi di ville-fattoria, e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze. A tal fine provvedono altresì:				
a) all'identificazione cartografica dei centri e dei nuclei storici e all'individuazione dell'intorno territoriale, ovvero l'ambito di pertinenza;	-	-	-	-
b) a tutelare l'intorno territoriale ai fini della salvaguardia del valore percettivo e di testimonianza storica culturale degli insediamenti storici tutelando la destinazione agricola e le sistemazioni idraulico-agrarie di impianto storico delle aree a questo pertinenti	forte	-	-	-
c) ad una progettazione degli assetti urbani che risulti coerente con le regole insediative storiche, con la conformazione orografica del territorio e con la consistenza dimensionale in rapporto dell'insediamento storico esistente;	-	-	-	-
d) alla tutela e valorizzazione della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio, ivi compreso l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo caratterizzanti la percezione consolidata;	-	-	-	-
e) alla tutela dell'intervisibilità tra i diversi insiemi di valore storico-testimoniale nonché le visuali panoramiche che li riguardano;	medio	-	-	forte
f) alla non alterazione della godibilità della percezione visiva degli insiemi di valore storico-testimoniale ivi compresi il loro intorno territoriale anche in riferimento alle eventuali installazioni tecnologiche, ivi compresi gli impianti per la produzione di energie rinnovabili;	-	-	-	-
g) alla non compromissione della permanenza degli abitanti e del ruolo della città come centro civile delle comunità ad essa afferenti. In relazione alle trasformazioni dirette e indirette conseguenti ai carichi indotti dai flussi turistici.	-	-	-	-

forte: coincidenza tra azioni/obiettivi previste della variante e risultato atteso dall'obiettivo del PS

medio: l'azione/obiettivo previsto dalla variante non trova piena coincidenza con il risultato atteso dall'obiettivo ma risulta coerente

- : assenza di interazione

***ESTRATTO  
ART. 44 N.T.A.***

***STATO ATTUALE***

## STATO ATTUALE

..... 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**.

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** .....

***ESTRATTO  
ART. 44 N.T.A.***

***STATO DI VARIANTE***

## STATO DI VARIANTE

..... 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 eco-compatibile, 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 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, la demolizione degli edifici esistenti e il recupero delle volumetrie demolite e/o crollate nel rispetto dei caratteri morfotipologici 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** .....

***ESTRATTO  
ART. 44 N.T.A.***

***STATO SOVRAPPOSTO***

## STATO SOVRAPPOSTO

Le parti aggiunte sono evidenziate in **colore blu**.

Le parti eliminate (non presenti) sono barrate

..... 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 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, la demolizione degli edifici esistenti e il recupero delle volumetrie demolite e/o crollate nel rispetto dei caratteri morfotipologici 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 .....

***SCHEDA NORMA 18bis***

***STATO DI VARIANTE***



## 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

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.

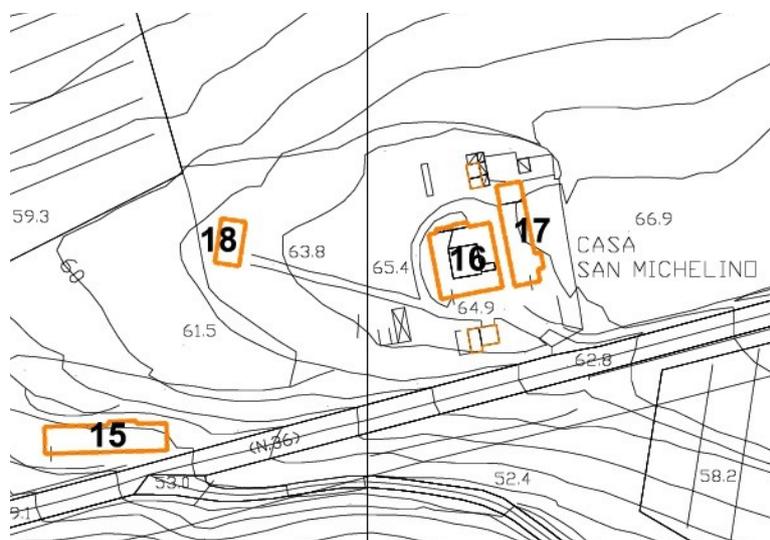
Superficie edificio 16: Mq 635 c.a.

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 – SCHEDA NORMA

---

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

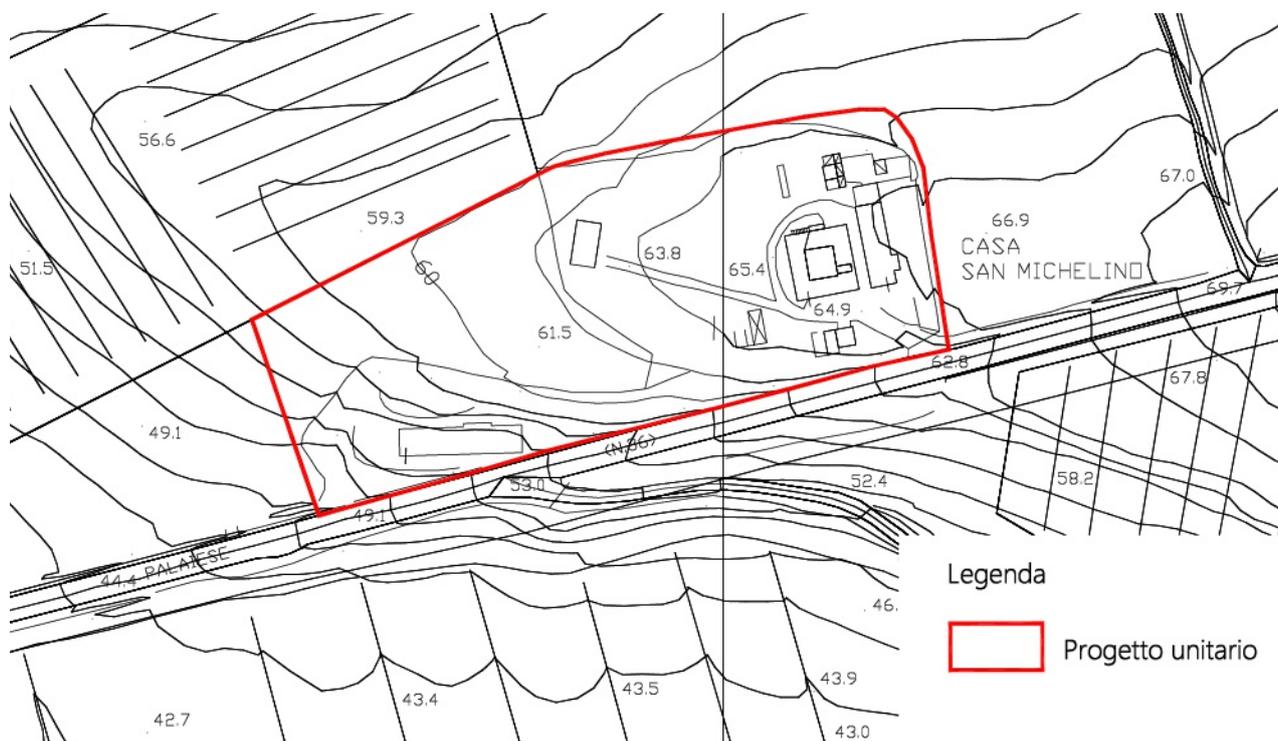
Scheda N.

Comune di Palaia (PI)

18 bis

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE – SCHEDA NORMA



Estratto CTR – scala 1:2.000

## Modalità d'intervento:

Nell'ambito del podere è consentita, previa l'approvazione del PAMAA e la sottoscrizione della relativa convenzione: la realizzazione, anche in ampliamento, della cantina vinicola con volumi interrati; la demolizione dei fabbricati esistenti con recupero dei volumi demoliti e dei ruderi, da ricostruire 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 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. Potranno essere realizzati accorpamenti al PT a condizione che sia garantita la lettura nel suo insieme delle caratteristiche morfo-tipologiche da mantenere (struttura leopoldina). 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 – SCHEDA NORMA

---

Gli spazi di sosta pertinenziale potranno essere realizzati 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