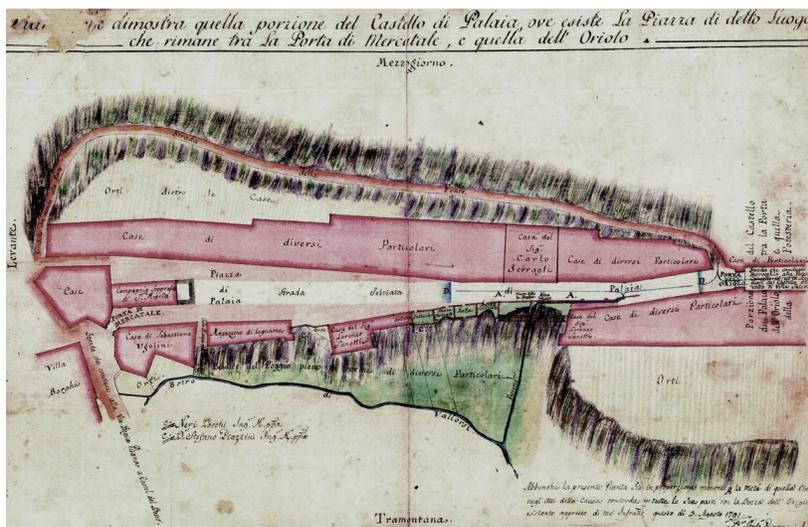




COMUNE DI PALAIA
Provincia di Pisa

Servizio Urbanistica



**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
AI SENSI DEGLI ARTT. 17-18-19-252ter
DELLA L.R.T. N° 65/2014**

**Art. 44 c. 3 delle NTA e SCHEDE NORMA 18bis
U.T.A. DELLE COLLINE DI VILLA SALETTA
NUOVA CANTINA SAN MICHELE**

Progettista e Responsabile del Procedimento
Arch. Michele Borsacchi

V° IL SINDACO
Marco Gherardini

Settembre 2020

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

ALL. A): Art. 44 – stato vigente – di variante – sovrapposto

ALL. B): Scheda Norma 18bis – stato vigente – di variante – sovrapposto

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:

- *Variante di assestamento Frazione di Forcoli (Rif. delibera di approvazione n. 65 del 18/12/2007);*
- *Variante di assestamento Frazione Palaia/Gello (Rif. delibera di approvazione n. 12 del 10/03/2009);*
- *Variante puntuale Frazione Montefoscoli per inserimento piano di recupero (Rif. delibera di approvazione n. 19 del 30/03/2009);*
- *Variante puntuale Frazione Forcoli Via Marconi per inserimento area edificabile (Rif. delibera di approvazione n. 43 del 30/09/2010);*
- *Variante di ripermetrazione Frazione Forcoli area Ex-Tabaccaia (Rif. delibera di adozione n. 64 del 22/12/2010 - Annullata);*
- *Variante di ripermetrazione NE13 "Le Serre" – U.T.O.E. Forcoli/Baccanella (Rif. delibera di approvazione n. 27 del 26/06/2012);*
- *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);*
- *Variante puntuale Frazione Forcoli Via Geri per inserimento ambito unitario di progetto a recupero (Rif. delibera di approvazione n. 11 del 19/04/2013);*
- *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).*
- *Variante puntuale U.T.O.E. Montefoscoli – Via Vaccà/Vicolo del Fratino (Rif. delibera di approvazione n. 11 del 36/03/2015).*
- *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).*
- *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).

- *Variante eliminazione aree edificabili U.T.O.E. Forcoli/Baccanella-Montanelli-Palaia/Gello (Rif. delibera di approvazione n. 37 del 29/07/2015).*
- *Variante U.T.O.E. Forcoli 2° assestamento (Rif. Delibera di approvazione n. 50 del 30/11/2016).*
- *Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. n. 65/2014 – U.T.O.E. Montefoscoli – Ambito Unitario di Progetto R4 – Via San Sebastiano” (Art. 32 comma 3 della L.R.T. n. 65/2014 – **BURT n. 25 del 21/06/2017**).*
- *VARIANTE NORMATIVA AL Regolamento Urbanistico – “ART. 16 N.T.A. - INQUINAMENTO ACUSTICO” (Rif. Delibera di approvazione n. 45 del 19/10/2017).*
- *Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 17-18-19 della L.R.T. n. 65/2014 – “Art. 44 U.T.A. delle Colline di Villa Saletta – Nuova Cantina San Michele” (Rif. Delibera di approvazione n. 31 del 24/05/2018).*

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

L'Unione Valdera infine, con delibera di Giunta dell'Unione n. 104 del 07/08/2020 ha dato atto che il Piano Strutturale Intercomunale dei comuni dell'Unione stessa, è stato adottato da tutte le amministrazioni comunali ai sensi degli artt. 18,19,20,23 della L.R.T. 65/2014.

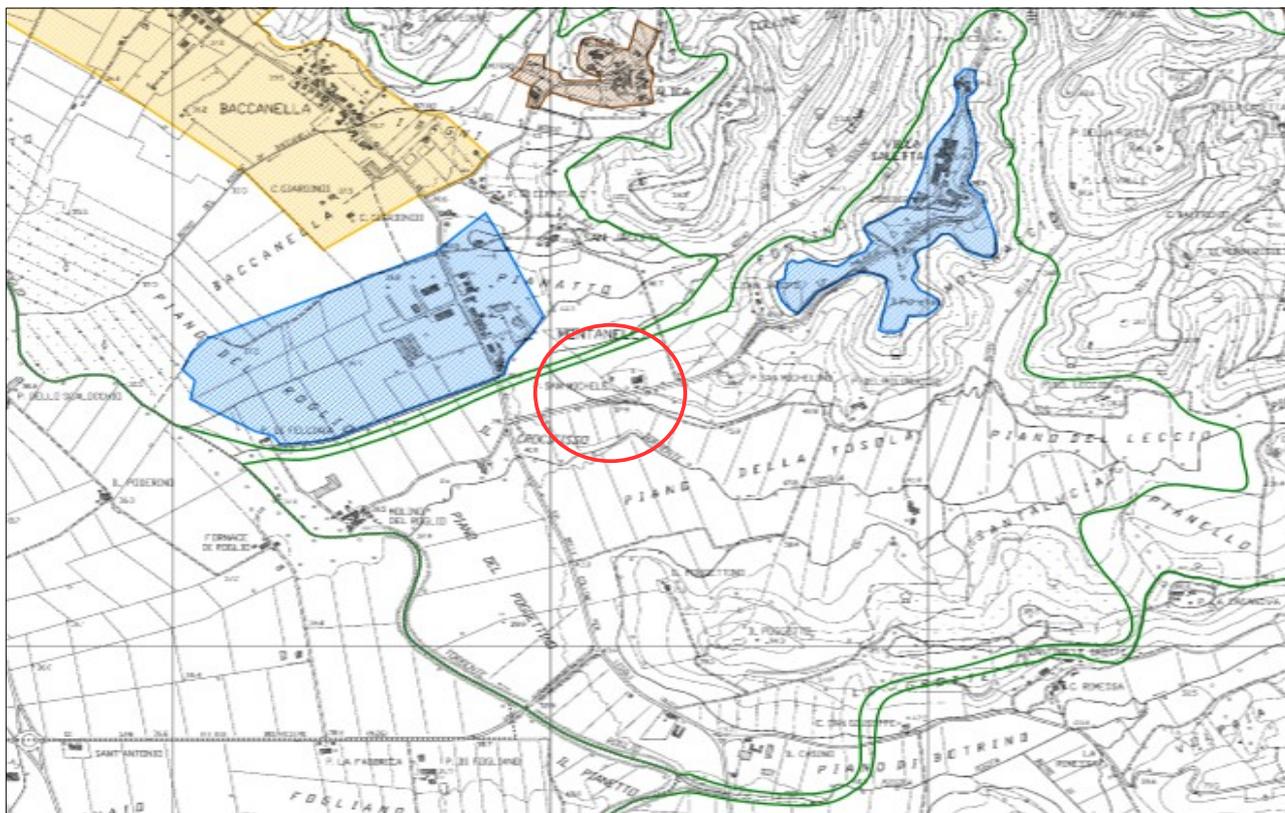
La società **“Fattoria Villa Saletta Società Agricola srl”** ha fatto pervenire all'Amministrazione Comunale, in data 07/04/2020 al prot. n. 2275, una richiesta di **“variante normativa”** al Regolamento Urbanistico di modifica delle **“NTA e della Scheda Norma 18bis”** di cui alla variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Palaia ai sensi degli artt. 17, 18, 19 della L.R.T n. 65/2014 **“art. 44 – U.T.A. delle Colline di Villa Saletta – Nuova Cantina San Michele”** approvata, previo recepimento delle **“condizioni”** della **“Conferenza Paesaggistica”** del 27 aprile 2018, con deliberazione Consiliare n. 31 del 24/05/2018. La suddetta variante, soggetta a verifica di assoggettabilità a VAS e da essa esclusa, è stata ritenuta adeguata alla disciplina statutaria del PIT/PPR, ai sensi del comma 5 dell'art. 21 della Disciplina del Piano, nella seduta della **“Conferenza Paesaggistica”** di chiusura del 11 luglio 2018.

Con delibera di G.M. n. **53** del **07/07/2020** è stato dato pertanto avvio al procedimento ai sensi dell'art. 17 della l.r.t. n. 65/2014, approvando la *“Relazione di Avvio del Procedimento”* corredata dal documento (**Relazione motivata**) di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della L.R.T. n. 10/2010.

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

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

2 - DESCRIZIONE DELLA VARIANTE



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

Nel vigente Regolamento Urbanistico la zona ricade all'interno dell'U.T.A. di Villa Saletta, esternamente all'U.T.O.E. e, rispetto al P.S.I. adottato, **all'esterno del territorio urbanizzato**.

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

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

Per competere con i sempre più alti standard imposti dal mercato e garantire gli spazi necessari alla nuova produzione, oltre alle azioni già poste in essere, il Soggetto Proponente intende realizzare

una nuova cantina di alta gamma e di nuova concezione, corredata di tutti quei servizi capaci di renderla attrattiva anche per un flusso turistico quotidiano.

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

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

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

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

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

La proposta di variante normativa al Regolamento Urbanistico interessa la disciplina dell'U.T.A. (**Art. 44 delle N.T.A.**) e la disciplina della **Scheda Norma 18bis**, secondo i contenuti, puntuali, che riportiamo integralmente a seguire, di cui agli elaborati costituente la variante ed in particolare secondo i seguenti elaborati elencati :

- Norme tecniche di attuazione – ESTRATTO: ART. 44 - STATO VIGENTE - STATO DI VARIANTE - STATO SOVRAPPOSTO;
- SCHEDA NORMA18bis : STATO VIGENTE – STATO DI VARIANTE - STATO SOVRAPPOSTO.

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

..... omissis

Sez. IV - Il fondovalle e il Roglio

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

1. L'UTA di fondovalle comprende il sistema poderale dalle colline fino alla piana che costituisce il patrimonio rurale della Fattoria di Villa Saletta il cui centro è collocato nell'antico borgo posto sulla sommità del poggio interno sulla strada per Palaia.

2. Sono consentiti i seguenti interventi a carattere ambientale:

- Creazione di percorrenze "verdi" tali da favorire le attività del tempo libero con la realizzazione ex novo o il recupero di alcuni sentieri esistenti e/o completamento degli stessi tramite la riattivazione di vecchie viabilità sia nelle zone collinari, sia di pianura.
- Recupero e valorizzazione del sistema escursionistico come infrastruttura leggera ecocompatibile, al fine di far conoscere le realtà locali aumentandone le possibilità occupazionali e, nel contempo, creare e promuovere una rete di interesse territoriale.
- Interventi volti alla regimazione idrica dei versanti coltivati attraverso la realizzazione o il ripristino di siepi lungo i fossi e le scarpate (compatibilmente con la redditività dell'attività agricola).
- Interventi di mantenimento e salvaguardia dei fossi di scolo delle acque in modo da limitare la quantità di solidi sospesi trasportati dalle acque.
- Mantenimento delle aree boscate come presidi di biodiversità e salvaguardia ambientale e realizzazione al loro interno di percorsi didattici volti allo sviluppo della conoscenza dell'ambiente.
- Adozione di tecniche colturali volte alla conservazione del suolo ed all'uso di tecniche eco-compatibili di lotta ai principali parassiti con limitazione d'uso di prodotti fitosanitari che non rientrano nei disciplinari di produzione agricola integrata.
- Incentivazione di attività connesse alla fruizione di beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche, tramite trasformazioni territoriali ed edilizie tali da garantire assetti assimilabili a quelli ottenibili con le attività agricole e da promuovere con adeguate forme di sviluppo socio-economico.
- Interventi per il mantenimento delle aree olivicole e viticole.
- Mantenimento delle attività agricole con diffusione e promozione dello sviluppo rurale inteso come forma di agricoltura integrata con altre attività compatibili e connesse.
- Valorizzazione del patrimonio rurale delle case coloniche.
- Valorizzazione della S.P. delle Colline Palaiesi dall'incrocio con la S.P. delle Colline per Legoli fino al Podere S. Michele, attraverso il reimpianto dei cipressi.
- Sviluppo di produzioni specifiche quali il comparto del biologico.
- Valorizzazione delle attività di maneggio, non finalizzate all'allevamento dei cavalli per il quale si rinvia comunque alla disciplina introdotta dal PTCP di Pisa, e dotazione di manufatti di servizio (tettoia ricovero cavalli) procedendo prioritariamente al recupero, adeguamento o sostituzione dei manufatti esistenti da destinare a ricovero cavalli. In caso di realizzazione di nuove strutture dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e tipologie compatibili col paesaggio. La dimensione del manufatto dovrà risultare commisurata alle esigenze dell'attività di maneggio.

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

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

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

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

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

La medesima modifica proposta per l'art. 44 comma 3 sarà presente anche nella Scheda Norma

18bis denominata “Podere San Michele”, elaborato di variante.

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

- *il perseguimento degli obiettivi di valorizzazione del territorio agricolo e in particolare della struttura agricola, che comprende vigneti, pascoli, campi e relative sistemazioni attraverso l'attuazione degli interventi di miglioramento ambientale individuati nella convenzione del piano unitario convenzionato di cui alle premesse (rif. convenzione del 07/05/2020 rep. n. 52.564 e racc n. 26.216 Notaio Vincenzo Gunnella - Registrata a Firenze il 14 maggio 2020 al n. 15629 Serie 1T) e attraverso verso la realizzazione della cantina;*
- *il superamento delle condizioni di degrado urbanistico e la valorizzazione del contesto territoriale;*
- *il mantenimento dei caratteri di identità dei luoghi, dei suoi rapporti visivi e di gerarchia con l'intorno, attraverso la riproduzione dei caratteri morfo-tipologici prevalenti e attraverso il mantenimento dei nuovi volumi della cantina in posizione interrata e seminterrata;*
- *l'insediamento di funzioni produttive di pregio con effetti di rilancio dell'economia locale non solo agricola.*

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

Considerato il contenuto della variante normativa, nel rispetto dell'art. 5 comma 3 ter della L.R.T. n. 10/2010 (*verifica di assoggettabilità semplificata*) è stato predisposto il documento preliminare per la procedura di “*verifica*” di cui sopra nella fattispecie la Relazione motivata, trasmessa in via telematica in data **15/07/2020** prot. 4278 all'Autorità Competente presso l'Unione Valdera.

Il Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale per l'esercizio della funzione associata di Autorità Competente in materia di VAS dell'Unione Valdera, all'unanimità, nella seduta del **22/07/2020** ha determinato la conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 5 comma 3 ter 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. **443** del **23/07/2020** l'Unione Valdera, quale Autorità competente in materia ambientale, ha preso atto e recepito il PROVVEDIMENTO DI ESCLUSIONE DALLA VAS, da parte del Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale, sul procedimento di variante Urbanistica proposto dal Comune di Palaia avente ad oggetto *“Variante al Regolamento Urbanistico art. 44 comma 3 della N.T.A. e Scheda Norma 18bis - U.T.A. delle Colline di Villa Saletta - Nuova cantina San Michele.*

La conclusione del procedimento di *“verifica di assoggettabilità semplificata”* è stato reso pubblico attraverso la pubblicazione sul sito web del Comune di Palaia e dell'Unione Valdera.

LA VARIANTE NORMATIVA 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 ED E' COERENTE CON LA DISCIPLINA DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. N. 18 DEL 30/06/2020.

LA VARIANTE NORMATIVA, CHE INTERESSA UN AMBITO LIMITATO DI INTERESSE LOCALE, PER LA RILEVANZA, NON INCIDE SULLE LINEE GENERALI E STRATEGICHE DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA VIGENTE (PIT/PPR, PTCP).

LA VARIANTE NORMATIVA, LA CUI MODIFICA NON INTERESSA “AREE A VINCOLO DI TUTELA PAESAGGISTICA” E' GIA' ADEGUATA ALLA DISCIPLINA DEL PIT/PPR AI SENSI E AI FINI DELL'ART. 21 DEL PIT/PPR E ART. 31 DELLA L.R.T. 65/2014 COME DA VERBALE DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA DI CHIUSURA DEL 11 LUGLIO 2018.

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, RU e PSI

adottato con delibera di C.C. n. 18 del 30/06/2020.

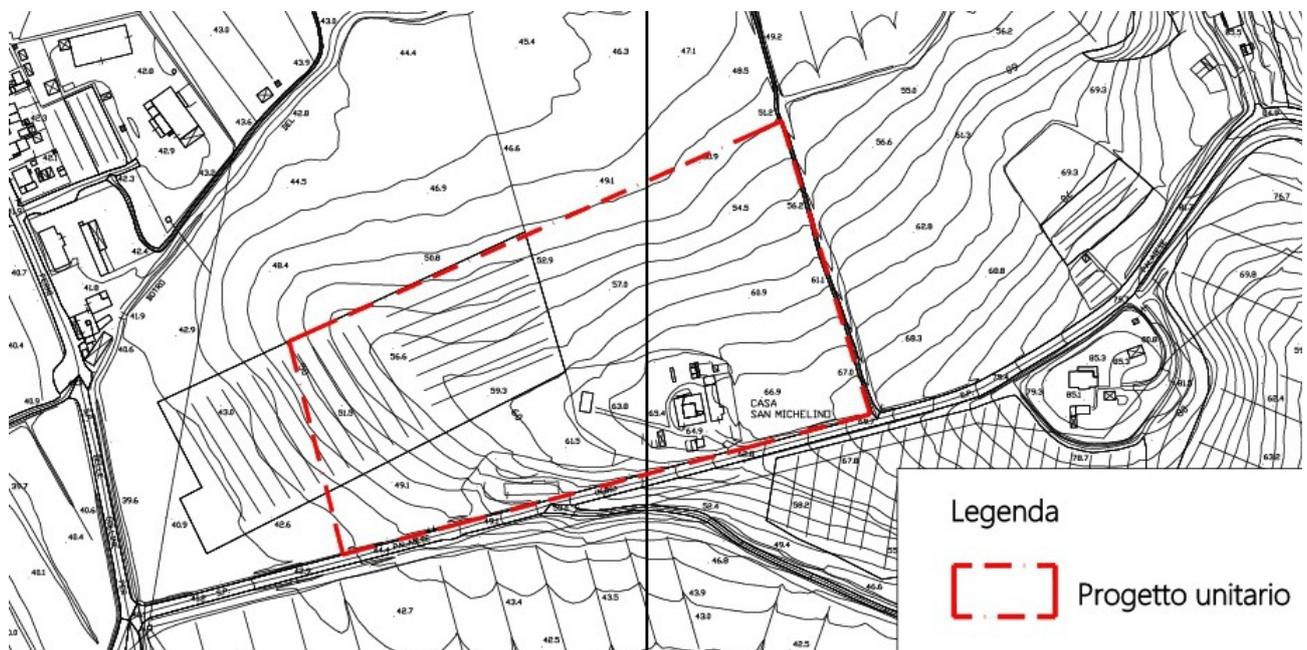
La variante non apporta ricadute negative sul patrimonio culturale né porta danno ad aree o paesaggi riconosciuti come oggetto di tutela a livello nazionale, comunitario o internazionale in quanto sul territorio comunale interessato non sono presenti aree SIR, SIC, ZPS o Habitat protetti.

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:

- *Relazione Urbanistica;*
- *Norme tecniche di attuazione – ESTRATTO: ART. 44 comma 3 - STATO VIGENTE - STATO DI VARIANTE - STATO SOVRAPPOSTO;*
- *Scheda Norma 18bis : STATO VIGENTE – STATO DI VARIANTE - STATO SOVRAPPOSTO;*



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

(rif. scheda Norma 18bis)

5 - INDAGINI GEOLOGICHE

Ai sensi dell'art. 3 comma 2 del D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/R, la variante in oggetto è inquadrabile tra le **“varianti alla normativa e alle previsioni cartografiche che complessivamente non**

comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici”.

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

Le modifiche previste dalla presente variante non incidono negativamente sulle condizioni di pericolosità geomorfologica, sismica e idraulica della zona.

Sono confermate pertanto le seguenti “classi di fattibilità” e prescrizioni attribuite nella variante approvata con deliberazione Consiliare **n. 31 del 24/05/2018**:

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.

Per quanto sopra, ai sensi dell’art. 3 comma 2 del D.P.G.R. 30/01/2020 **n. 5/R** nell’atto di **adozione** della relativa variante saranno indicati gli estremi del deposito e dell’esito del controllo delle indagini precedentemente eseguite e depositate nell’ambito della formazione della variante approvata con deliberazione Consiliare **n. 31 del 24/05/2018**.

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. 53 del 07/07/2020), contenente l'atto di "Avvio del procedimento" predisposto dall'Ufficio Urbanistica e il documento (**Relazione motivata**) di "Verifica di assoggettabilità a VAS semplificata" ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della L.R.T. n. 10/2010, sottoposto al Comitato Tecnico dell'Unione Valdera quale Autorità Competente, per varianti di carattere formale che non comportino effetti sull'ambiente (rif. determina Unione n. 443 del 23/07/2020 – Provvedimento di conclusione di verifica a VAS).

Ai sensi dell'art. 17 c. 1 della L.R.T. n° 65/2014, l'atto di avvio del procedimento di cui sopra e la Relazione motivata, sono stati trasmessi alla *Regione Toscana Direzione Urbanistica e Politiche abitative Settore Pianificazione del territorio* alla *Regione Toscana - Ufficio Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa*, alla *Provincia di Pisa* e ai *Comuni limitrofi*, al fine di acquisire, nei **30 giorni (trenta)** dalla data dell'invio (rif. lettera prot. n. 4489 del 27/07/2020), eventuali apporti tecnici.

Nei trenta giorni dall'invio telematico dei documenti di cui sopra non è pervenuto alcun contributo tecnico da parte degli Enti sopra citati.

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

La variante, per la parte del territorio interessato, è già 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 in esito alla seduta della "Conferenza Paesaggistica" di chiusura del 11 luglio 2018.

A tal proposito si specifica che la "*modifica normativa*" apportata con la presente variante **non modifica nella sostanza l'intervento già autorizzato e comunque non interessa "aree a vincolo di tutela paesaggistica"**.

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. Spatarella Riccardo in sostituzione del Dott. Onorati Roberto (Rif. Delibera di G.M. n. 53 del 07.07.2020 di avvio del procedimento).

IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA

Arch. Michele Borsacchi

ALLEGATI

ALL. A)

ART. 44

*STATO VIGENTE
STATO DI VARIANTE
STATO SOVRAPPOSTO*

STATO VIGENTE

..... 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**

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 ammessa, nell'ambito del podere denominato San Michele, la realizzazione della cantina con volumi interrati e seminterrati, la demolizione degli edifici esistenti e il recupero delle volumetrie demolite e/o crollate nel rispetto dei caratteri 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**

STATO SOVRAPPOSTO

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

ALL. B)

SCHEDA NORMA 18bis

STATO VIGENTE

STATO DI VARIANTE

STATO SOVRAPPOSTO



VILLA SALETTA

Comune di Palaia (PI)

Schede N.

18 bis

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE – SCHEDA NORMA

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

Località: S.Michele

Foglio catastale: 63

Via: Strada Provinciale delle Colline Palaiesi

Particelle:199, 134, 202, 135

Data di aggiornamento: novembre 2016

Descrizione:

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

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

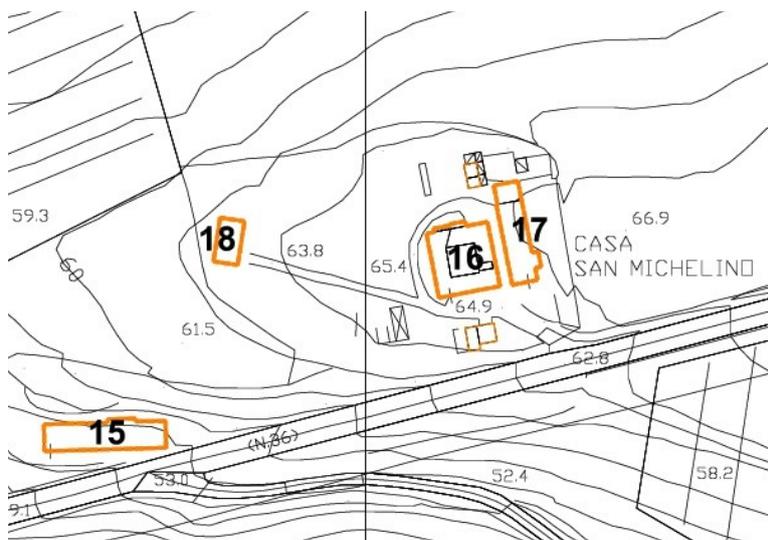
Uso prevalente: non utilizzati.

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

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

Consistenza:

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



CTR - estratto con individuazione degli edifici

VILLA SALETTA

Scheda N.

Comune di Palaia (PI)

18 bis

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE – SCHEDE NORMA

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

Vincoli sovraordinati:

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

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

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

b) Vincolo idrogeologico L.R.39/2000

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

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

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

d) Piano Assetto Idrogeologico approvato con DPCM 6.5.2005

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

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

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

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

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

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

Stato chimico : buono

Stato quantitativo : non buono

VILLA SALETTA

Scheda N.

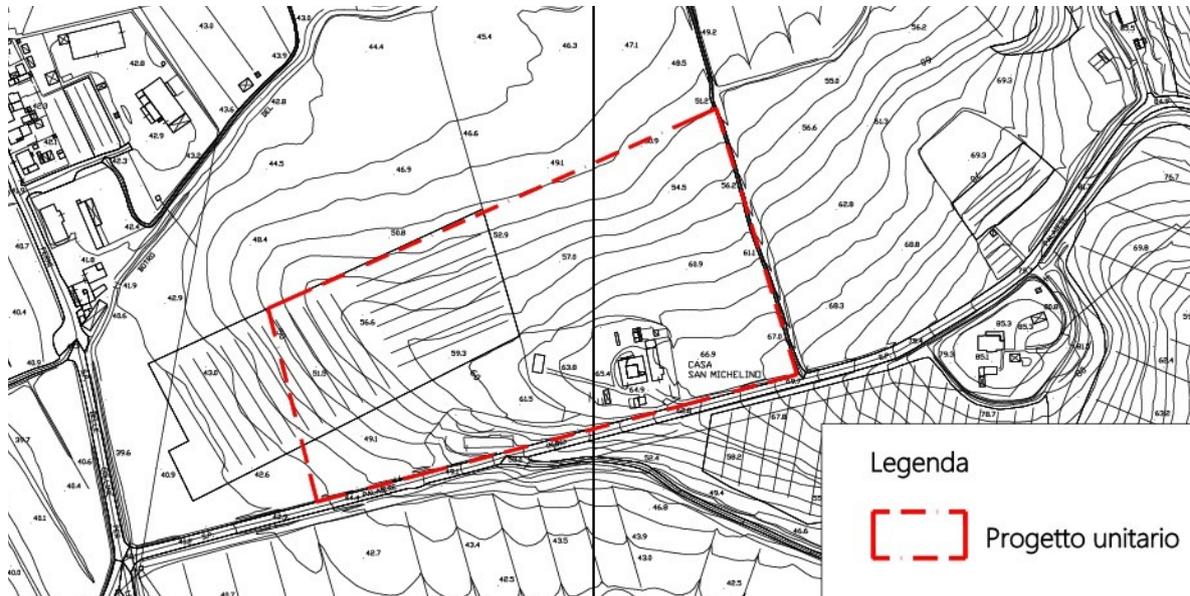
Comune di Palaia (PI)

18 bis

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE – SCHEDA NORMA

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



Estratto CTR – scala 1:5.000

Modalità d'intervento:

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

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

Sono ammesse le seguenti attività:

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

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

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

VILLA SALETTA

Scheda N.

Comune di Palaia (PI)

18 bis

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE – SCHEDE NORMA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



VILLA SALETTA

Comune di Palaia (PI)

Schede N.

18 bis

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE – SCHEDA NORMA

STATO DI VARIANTE

Località: S.Michele

Foglio catastale: 63

Via: Strada Provinciale delle Colline Palaiesi

Particelle: 199, 134, 202, 135

Data di aggiornamento: novembre 2016

Descrizione:

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

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

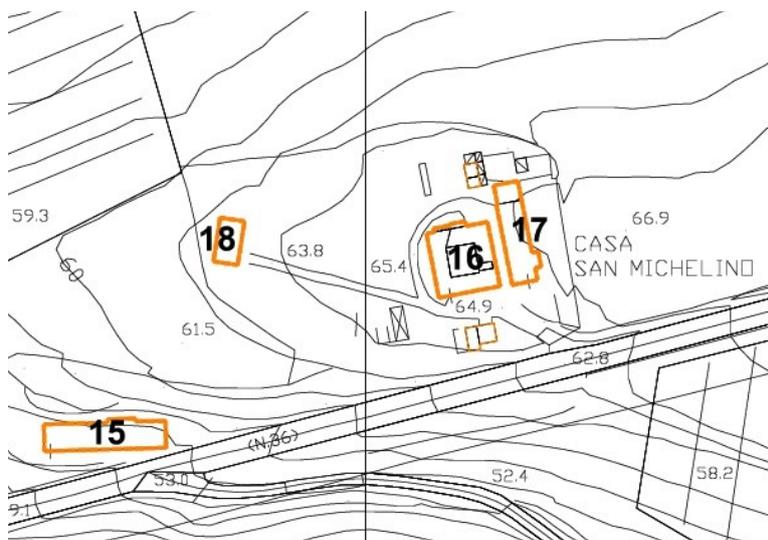
Uso prevalente: non utilizzati.

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

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

Consistenza:

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



CTR - estratto con individuazione degli edifici

VILLA SALETTA

Scheda N.

Comune di Palaia (PI)

18 bis

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE – SCHEDE NORMA

STATO DI VARIANTE

Vincoli sovraordinati:

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

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

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

b) Vincolo idrogeologico L.R. 39/2000

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

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

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

d) Piano Assetto Idrogeologico approvato con DPCM 6.5.2005

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

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

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

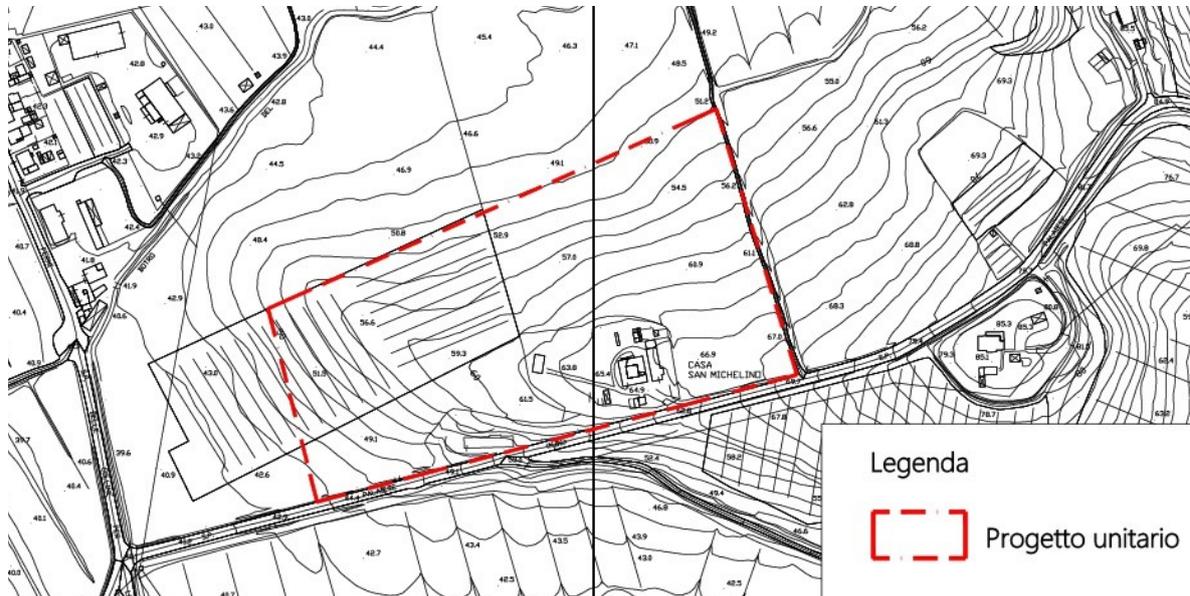
In relazione all'assetto idraulico, si rileva che la zona interessata dalla variante non rientra nelle zone a pericolosità idraulica né nelle zone a rischio alluvioni.

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

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

Stato chimico: buono

Stato quantitativo: non buono



Estratto CTR – scala 1:5.000

Modalità d'intervento:

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

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

Sono ammesse le seguenti attività:

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

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

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

VILLA SALETTA

Scheda N.

Comune di Palaia (PI)

18 bis

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE – SCHEDE NORMA

STATO DI VARIANTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



VILLA SALETTA

Comune di Palaia (PI)

Schede N.

18 bis

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE – SCHEDA NORMA

STATO SOVRAPPOSTO

Località: S.Michele

Foglio catastale: 63

Via: Strada Provinciale delle Colline Palaiesi

Particelle:199, 134, 202, 135

Data di aggiornamento: novembre 2016

Descrizione:

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

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

Uso prevalente: non utilizzati.

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

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

Consistenza:

Superficie edificio 15: Mq 372 c.a.

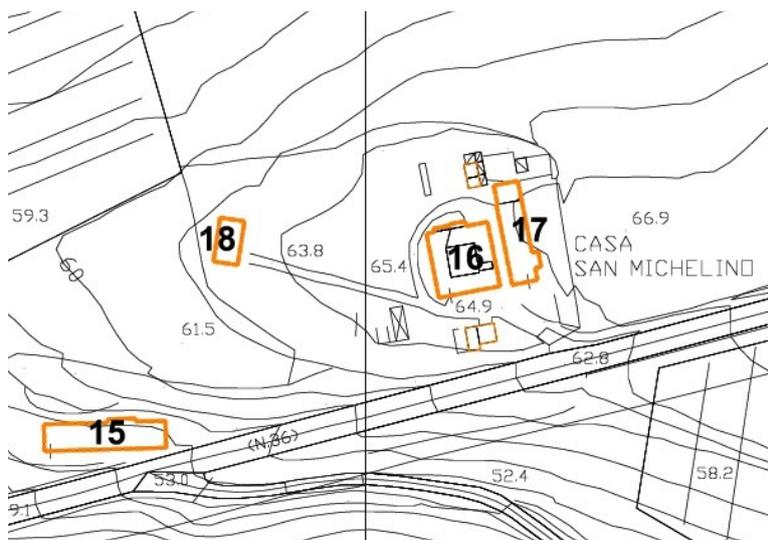
Superficie edificio 16: Mq 635 c.a.

Superficie edificio 17: Mq 310 c.a.

Superficie edificio 18: Mq 130 c.a.

Per un totale di: mq 1.447 c.a.

Volume complessivo originario: mc 5.950 c.a.



CTR - estratto con individuazione degli edifici

VILLA SALETTA

Scheda N.

Comune di Palaia (PI)

18 bis

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE – SCHEDE NORMA

STATO SOVRAPPOSTO

Vincoli sovraordinati:

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

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

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

b) Vincolo idrogeologico L.R. 39/2000

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

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

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

d) Piano Assetto Idrogeologico approvato con DPCM 6.5.2005

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

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

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

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

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

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

Stato chimico: buono

Stato quantitativo: non buono

VILLA SALETTA

Scheda N.

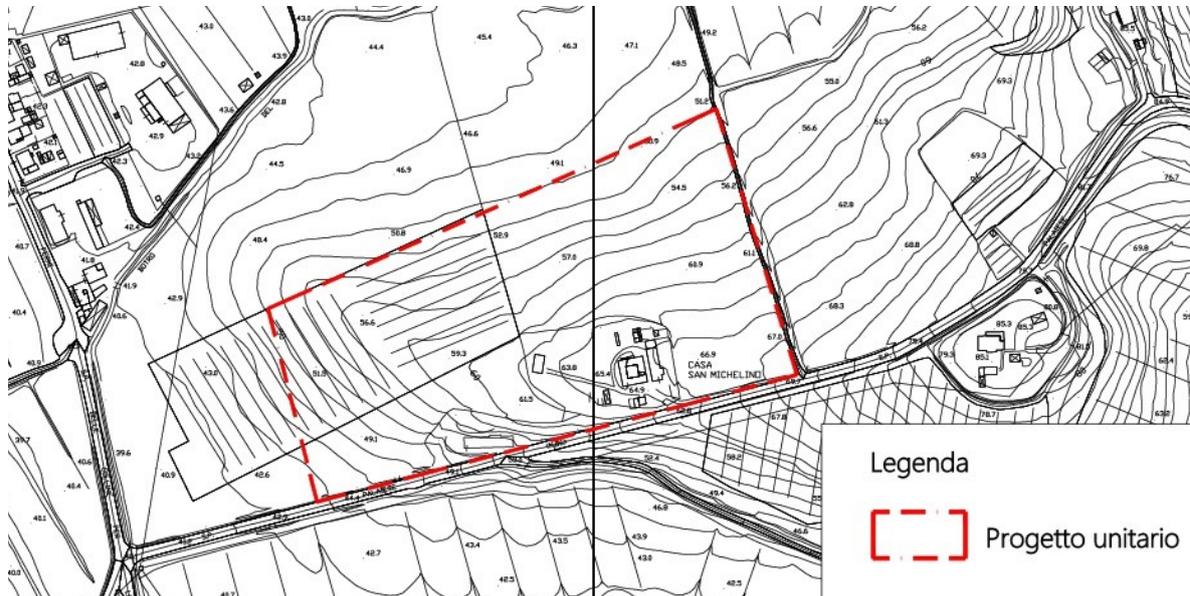
Comune di Palaia (PI)

18 bis

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE – SCHEDA NORMA

STATO SOVRAPPOSTO



Estratto CTR – scala 1:5.000

Modalità d'intervento:

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

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

Sono ammesse le seguenti attività:

- cantina vinicola
- vendita dei prodotti
- ristorazione
- foresteria

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

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

VILLA SALETTA

Scheda N.

Comune di Palaia (PI)

18 bis

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE – SCHEDE NORMA

STATO SOVRAPPOSTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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