



COMUNE DI PALAIA
Provincia di Pisa

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero **31** del **24/05/2018**

Oggetto: 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”.
RECEPIMENTO “CONDIZIONI” DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA E APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL’ART. 19 COMMA 4 DELLA L.R.T. N. 65/2014.

L'anno duemiladiciotto il giorno ventiquattro del mese di Maggio alle ore 21:30, nella Sala Consigliare, si è riunito il Consiglio Comunale, in Seduta straordinaria di prima convocazione dietro invito diramato dal Sindaco, notificato a tutti i Consiglieri nei modi e nei termini di legge.

Presiede l'adunanza il Sindaco Marco Gherardini.

Dei Consiglieri Comunali sono presenti n. 11 e assenti sebbene invitati n. 2.

GHERARDINI MARCO	Sindaco	P
CEDRI TOMMASO	Consigliere	P
MONTI LIA	Consigliere	P
PERINI DARIA	Consigliere	A
TADDEI ALESSANDRO	Consigliere	P
GUERRINI MARICA	Consigliere	P
CONSOLONI IRENE	Consigliere	P
MONTAGNANI ELISA	Consigliere	P
FIGLIORE LIA	Consigliere	P
GIUSTI NICO	Consigliere	P
VALLINI ALESSIO	Consigliere	A
GIANNONI GIOVANNI	Consigliere	P
MORELLI ANTONIO	Consigliere	P

Assiste Il Segretario Comunale Maurizio Salvini, incaricato della redazione del seguente verbale.

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

Ai sensi dell'art. 32 dello Statuto risultano presenti:

FIORE ROBERTO

Assessore non Consigliere

P

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale **n. 45 del 19 ottobre 2017**, esecutiva, è stata adottata, ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R.T. n° 65/2014 la seguente variante al vigente Regolamento Urbanistico:

“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”;

Dato Atto che:

- la deliberazione di adozione è stata pubblicata ai sensi della citata L.R. n. 65/2014 sul B.U.R.T. **n. 45 del 08 novembre 2017** e depositata presso gli uffici comunali dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. per 60 giorni consecutivi fino al **08/01/2018**, termine entro il quale chiunque poteva presentare osservazioni;

- gli atti adottati sono stati inviati alla Regione Toscana, alla Provincia di Pisa e alla Soprintendenza Archeologica della Arti e del Paesaggio di Pisa;

- è stata ampiamente garantita la partecipazione dei cittadini al progetto di variante, con avvisi sul territorio, nonché con notizia e sua pubblicazione sul sito internet del Comune;

Preso atto che:

- nel periodo di pubblicazione della variante al R.U. sono state presentate, nei termini previsti, **n. 1** osservazione e **n. 2** contributi tecnici;
- tali osservazioni/contributi sono state esaminati e istruiti dal Progettista e Responsabile del Procedimento Arch. Michele Borsacchi e successivamente valutati e fatti propri dall'Amministrazione Comunale, producendo un documento relativo alle *“Determinazioni assunte in ordine alle osservazioni presentate”* da sottoporre al Consiglio Comunale, contenente sia la proposta di controdeduzione alle osservazioni/contributi pervenuti, sia le modifiche da apportare agli elaborati di variante a seguito di tale proposta di accoglimento;
- con deliberazione del Consiglio Comunale **n. 4 del 23 gennaio 2018** il documento *“Determinazioni assunte in ordine alle osservazioni presentate”* relativo alle osservazioni/contributi presentate contenente per ciascuna di esse una scheda tecnica istruttoria, è stato approvato modificando e integrando conseguentemente la **“Scheda Norma 18bis”** delle N.T.A.;
- con comunicazione PEC prot. n. 611 del 31/01/2018 il Comune di Palaia ha richiesto la convocazione della *“Conferenza Paesaggistica”* ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del Piano del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015, al fine di valutare la conformità dei contenuti della variante ai contenuti del PIT/PPR;
- con nota della Regione Toscana del 26/03/2018, prot. n. 167773 è stata convocata la *“Conferenza Paesaggistica”* per il giorno **27 aprile 2018**;
- in data 27/04/2018 presso l'Ufficio della Regione Toscana, Settore Tutela, Riquilificazione e Valorizzazione del Paesaggio, Via di Novoli, 26, si è svolta la prima seduta della *“Conferenza Paesaggistica”* ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR;

- nella suddetta seduta la “*Conferenza Paesaggistica*” ha ritenuto la variante al Regolamento Urbanistico di cui all’oggetto adeguata alla disciplina statutaria del PIT/PPR a “*condizioni*” che:
 - 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);*

Tenuto conto delle modifiche apportate alla normativa della “*Scheda Norma 18bis*” dall’Ufficio Urbanistica conseguentemente al recepimento delle condizioni di cui sopra, e ritenuto pertanto la nuova “*Scheda Norma 18bis*”, che si allega alla presente deliberazione (**All. A**), meritevole d’approvazione;

Dato atto che:

- con delibera di G.M. **n. 41 del 02/05/2018** è stato approvato l’atto di **avvio del procedimento del 1° Piano Operativo** del Comune di Palaia, condizione necessaria, ai sensi dell’art. 228 comma 2bis della L.R.T. n. 65/2014, ai fini dell’approvazione della variante di cui all’oggetto, **adottata prima del 27/11/2018;**
- il “documento preliminare di VAS”, allegato all’atto di avvio del procedimento del 1° Piano Operativo del Comune di Palaia, è stato trasmesso in via telematica in data **10/05/2018** prot. 2485 all’Autorità Competente presso l’Unione Valdera, e nella seduta del **16/05/2018** è stato esaminato e accolto favorevolmente dal Comitato Tecnico VAS che ritiene altresì l’elenco degli Enti competenti in materia ambientale da interpellare, esaustivo;
- è stato redatto il rapporto del garante dell’informazione e della partecipazione ai sensi dell’art. 38, comma 2 della L.R.T. n. 65/2014 (**All. B**);
- con comunicazione pervenuta in data 30/11/2017 al prot. n. 6052 l’Ufficio Genio Civile – Valdarno Inferiore e Costa – sede di Pisa ha comunicato l’esito positivo, con prescrizioni, del deposito delle indagini geologiche di supporto alla variante (*rif. Deposito n. 174/2017*) e a tal proposito, a seguito del recepimento delle prescrizioni nella relazione geologica, la stessa sarà di nuovo inviata, dopo l’approvazione all’ufficio di cui sopra;

Richiamata la delibera di adozione del Consiglio Comunale **n. 45 del 19 ottobre 2017;**

Richiamata la delibera di controdeduzione alle osservazioni/contributi del Consiglio Comunale **n. 4 del 23 gennaio 2018;**

Richiamato il Verbale della “*Conferenza Paesaggistica*” parte integrante e sostanziale della presente deliberazione (**All. C**);

Richiamati gli artt. 19 e 31 della L.R.T. n. 65/2014;

Richiamato l'art. 21 della Disciplina del Piano del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015;

Richiamata la L.R.T. n. 10/2010;

Richiamato il Regolamento di attuazione in materia di indagini geologiche, approvato con D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n° **53/R**;

Dato atto che il presente provvedimento non ha riferimento contabile, poiché non comporta assunzione d'impegno di spesa,

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

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

Con voti unanimi favorevoli;

DELIBERA

1. Di approvare pertanto, ai sensi dell'art. 19, comma 4 della L.R.T. n° 65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina del Piano del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015, la seguente variante al Regolamento Urbanistico adottata con deliberazione di C.C. n° 19 del 26 maggio 2016: **“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”**;
2. Di allegare al presente atto, quale documento integrativo e sostanziale, la *“Scheda Norma 18bis” (All. A)*, modificata a seguito del recepimento delle *“condizioni”* espresse dalla *“Conferenza Paesaggistica”* nella seduta del 27/04/2018;
3. Di allegare, quale parte integrante e sostanziale, il rapporto del garante dell'informazione e della partecipazione ai sensi dell'art. 38, comma 2 della L.R.T. n. 65/2014 (**All. B**) e il Verbale della *“Conferenza Paesaggistica” (All. C)*;
4. Di dare atto, ai sensi dell'art. 31 comma 2 della L.R.T. n. 65/2014, che l'approvazione della presente variante non comporta gli effetti di cui all'art. 143, comma 4 o di cui all'art. 146, comma 5 del Codice;
5. Di dare atto che l'efficacia della variante approvata decorrerà dal momento della pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso che ne dà atto, previa conclusione della Conferenza Paesaggistica, successivamente all'approvazione della variante, fatto salvo appositi accordi stipulati con gli organi ministeriali competenti;
6. Di inviare alla Regione Toscana, alla Provincia di Pisa e alla Soprintendenza Archeologica della Arti e del Paesaggio di Pisa, ai sensi dell'art. 19, comma 6 della L.R.T. n. 65/2014, la comunicazione dell'approvazione;

7. Di disporre che gli elaborati della variante al Regolamento Urbanistico siano acquisiti agli Atti dell'Ufficio Urbanistica;
8. Di dare atto che sul presente provvedimento è stato espresso il parere di regolarità tecnica ai sensi del primo comma dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;
9. Di dare atto che, ai sensi della Legge n. 241/90, responsabile del presente procedimento e della sua attuazione è il Responsabile del Settore Urbanistica Arch. Michele Borsacchi;
10. Di rendere noto che, ai sensi dell'art. 3, comma 4° della Legge n. 241/90, avverso alla presente deliberazione è ammesso ricorso al TAR e al Capo dello Stato rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di pubblicazione del presente provvedimento;
11. Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D.Lgs. 267/2000, con separata unanime votazione.

Letto, approvato e sottoscritto

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

Il Segretario Comunale
Maurizio Salvini/ ArubaPEC S.p.A.



COMUNE DI PALAIA
Provincia di Pisa

Servizio Urbanistica, Cimiteri, Verde Pubblico
Ufficio Edilizia Privata

OGGETTO:

Parere di regolarità tecnico espresso ai sensi dell'Art.49 del D.Lgs. 267/2000 sulla Proposta di Deliberazione del Consiglio n. 28 del 17/05/2018 ad oggetto:

“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”.
RECEPIMENTO “CONDIZIONI” DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA E
APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL’ART. 19 COMMA 4 DELLA L.R.T. N.
65/2014.”.

Si esprime parere **favorevole** in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto specificata, ai sensi dell’art. 49 comma 1 del Decreto Legislativo n°267 del 18/08/2000.

Data: 17/05/2018

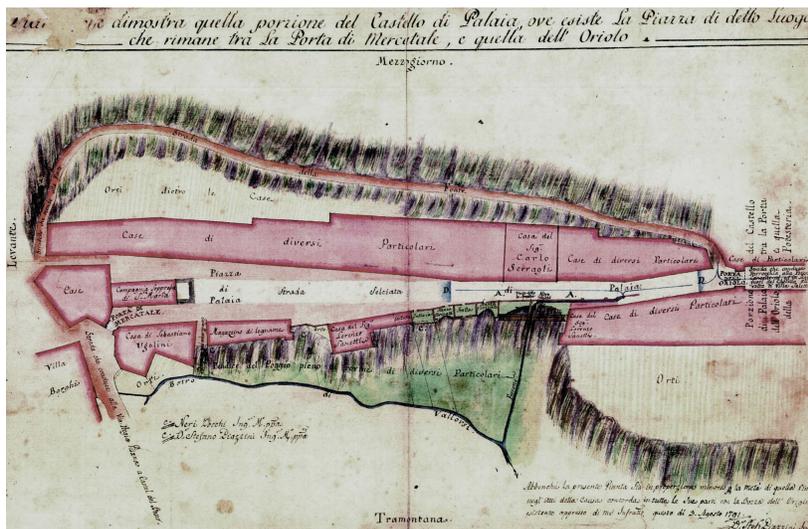
Il Responsabile
BORSACCHI MICHELE / ArubaPEC S.p.A.



COMUNE DI PALAIA
Provincia di Pisa

Servizio Urbanistica

ALLEGATO A)



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

“SCHEMA NORMA 18bis”

Progettista e Responsabile del Procedimento
Arch. Michele Borsacchi

V° IL SINDACO
Marco Gherardini

Maggio 2018



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

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

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.

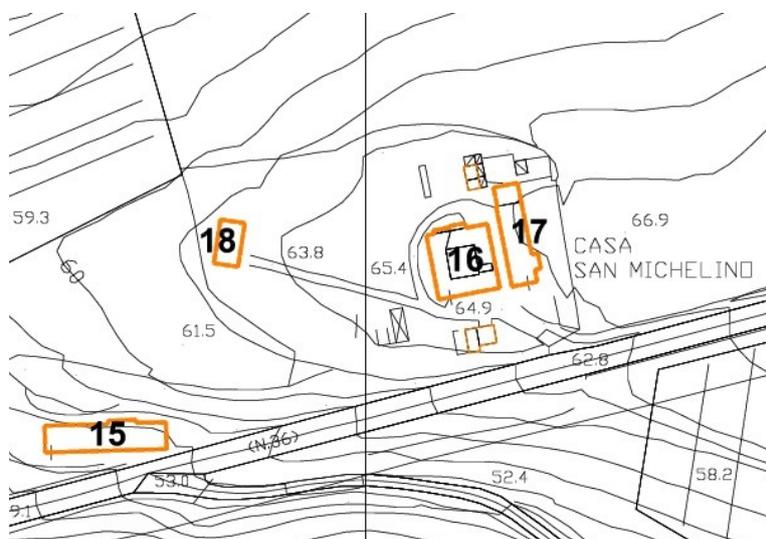
Superficie edificio 16: Mq 635 c.a.

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

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

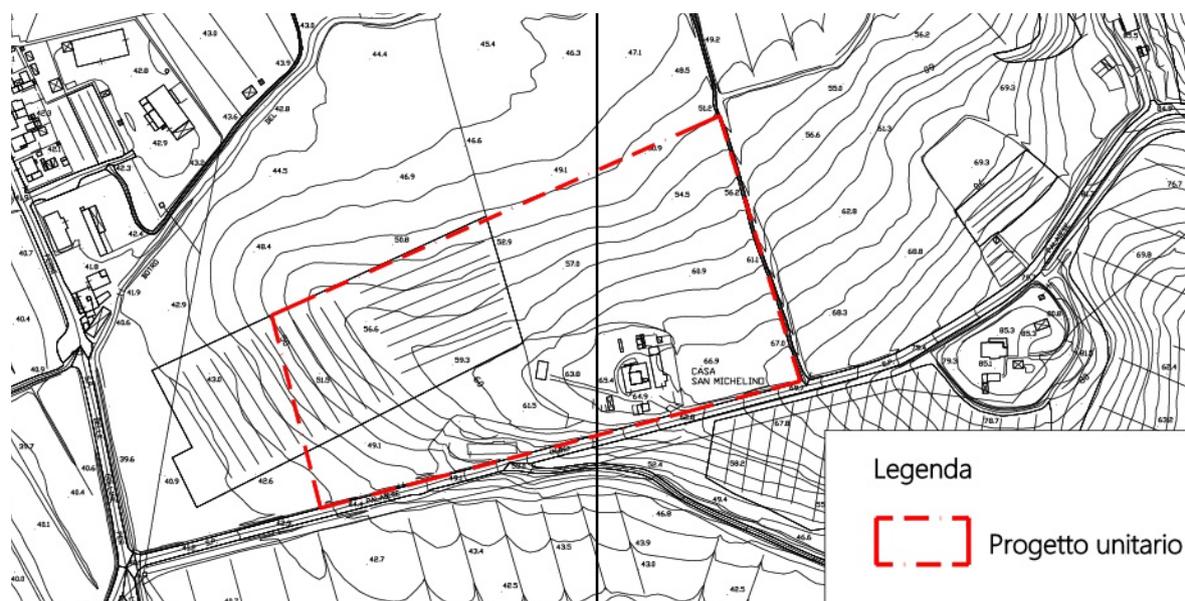
In relazione all'assetto idraulico, si rileva che la zona interessata dalla variante non rientra nelle zone a pericolosità idraulica ne nelle zone a rischio alluvioni

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

Modifica in seguito alle osservazioni alla Deliberazione Consigliare n° 19 del 19/10/2017
di adozione della variante al RU

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. 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 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, con sovrastante edificio, **connesso funzionalmente** ai volumi interrati di cui sopra, derivante dalla complessiva riorganizzazione planivolumetrica degli edifici di cui alle schede 15, 16, 17 e 18. Per quanto attiene l'edificio **n. 16** (edificio principale), dovrà essere riproposto, nell'ambito della complessiva riorganizzazione planivolumetrica, 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.
-



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

Modifica in seguito alle condizioni espresse dalla CONFERENZA PAESAGGISTICA

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.

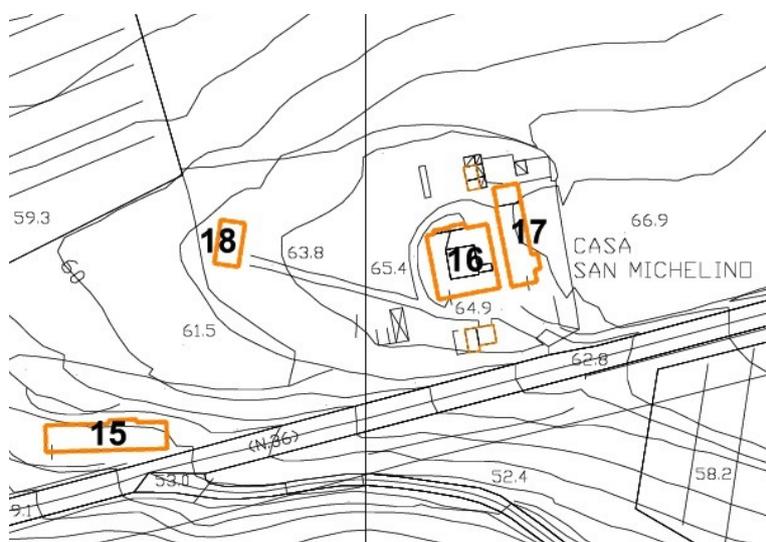
Uso prevalente: non utilizzati.

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

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

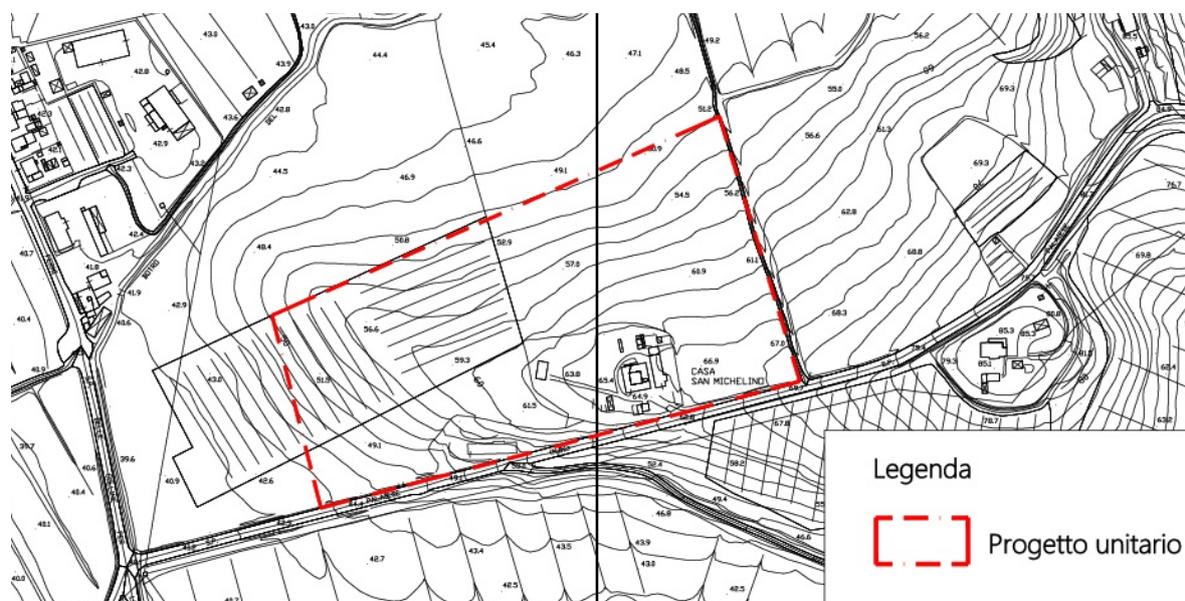
Scheda N.

Comune di Palaia (PI)

18 bis

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE – SCHEDA NORMA



Estratto CTR – scala 1:5.000

Modifica in seguito alle osservazioni alla Deliberazione Consigliare n° 19 del 19/10/2017
di adozione della variante al RU

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 – SCHEDA NORMA

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 Consigliere 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 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.

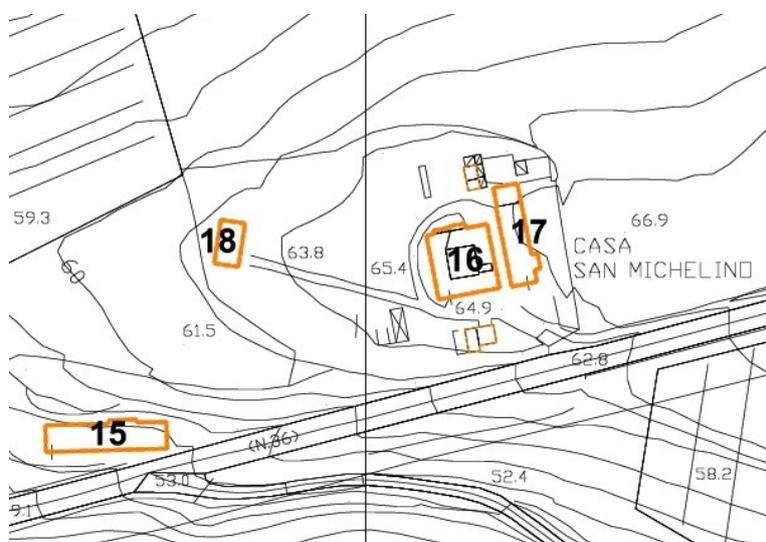
Uso prevalente: non utilizzati.

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

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

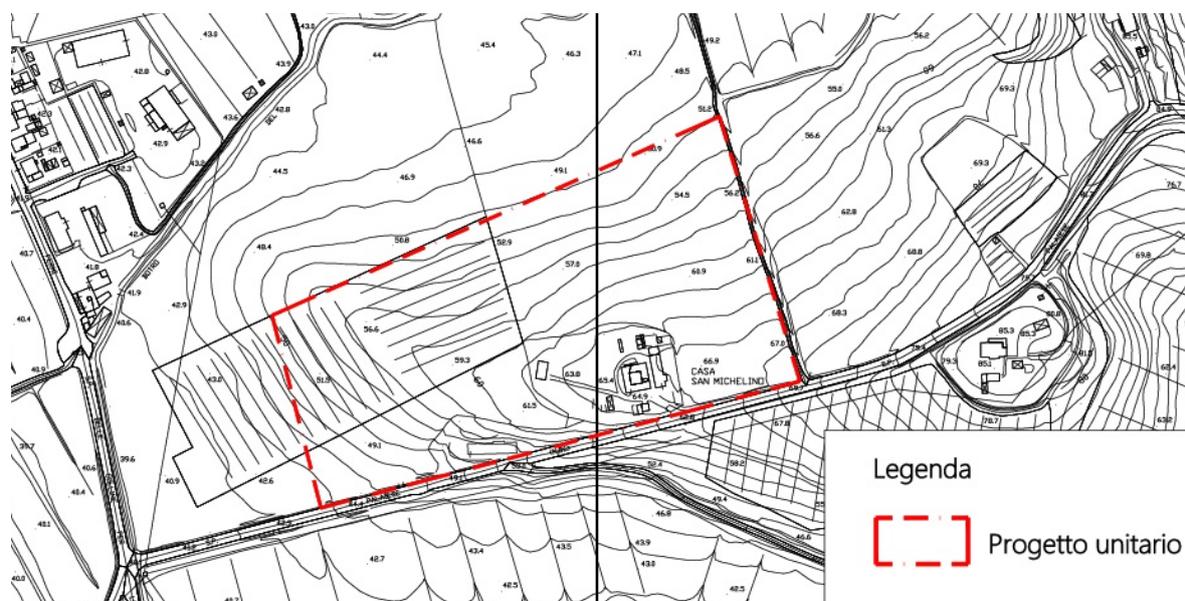
Scheda N.

Comune di Palaia (PI)

18 bis

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE – SCHEDA NORMA



Estratto CTR – scala 1:5.000

Modifica in seguito alle osservazioni alla Deliberazione Consigliare n° 19 del 19/10/2017
di adozione della variante al RU

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. ~~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 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 Consigliere 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, ~~con sovrastante edificio, connesso funzionalmente ai volumi interrati di cui sopra, derivante dalla complessiva riorganizzazione planivolumetrica degli edifici di cui alle schede 15, 16, 17 e 18.~~*
Per quanto attiene l'edificio n. 16 (edificio principale), dovrà essere riproposto, ~~nell'ambito della complessiva riorganizzazione planivolumetrica, 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).*
-



COMUNE DI PALAIA
Provincia di Pisa

Servizio Urbanistica

**RAPPORTO DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E
DELLA PARTECIPAZIONE
PER IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO
DI APPROVAZIONE DEFINITIVA
DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
"Art. 44 - U.T.A. delle Colline di Villa Saletta - Nuova Cantina San Michele"**

Il presente rapporto, nell'ambito dell'approvazione definitiva alla Variante di cui all'oggetto, è redatto ai sensi dell'art. 38 comma 2 della L.R.T. n. 65/2014 e **ripercorre l'iter effettuato dalla variante urbanistica, dall'Avvio del procedimento.**

L'Ufficio Urbanistico comunale, su indirizzo dell'Amministrazione Comunale ha dato avvio all'elaborazione della variante con il documento di "*Avvio del procedimento*" ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. n. 65/2014, contenente tra l'altro la definizione degli obiettivi della variante, approvato dalla Giunta Municipale con delibera **n. 27 del 23/05/2017.**

Nel rispetto dell'art. 22, comma 2 della L.R.T. n° 10/2010 è stato predisposto, contestualmente al documento di "Avvio del procedimento", 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 sono pervenuti i seguenti contributi, da parte degli Enti:

- *ACQUE s.p.a.*;

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 dei contributi presentati, ai sensi del 4 comma dell'art 22 della L.R.T. 10/10, 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 per oggetto "*Variante al Regolamento Urbanistico - Art. 44 – U.T.A. delle Colline di Villa Saletta – Nuova Cantina San Micheel*".

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

Si è provveduto al Deposito, ai sensi dell'art. 104, comma 6 della L.R.T. n. 65/2014, presso l'Ufficio Genio Civile – Valdarno Inferiore e Costa – sede di Pisa, della documentazione tecnico-amministrativa delle indagine geologiche, così come previsto dall'art. 5, comma 2 del Regolamento di attuazione in materia di indagini geologiche approvato con D.P.G.R. 25 ottobre 2011, **n° 53/R**.

Nell'ambito istituzionale, la variante al Regolamento Urbanistico, prima dell'inoltro al Consiglio Comunale per l'adozione, è stata presenta alla maggioranza e inoltrata alla minoranza.

ADOZIONE VARIANTE ai sensi dell'art. 19 comma 4 della L.R.T. n. 65/2014: deliberazione Consiglio Comunale **n° 44** del **19 ottobre 2017**.

PUBBLICAZIONE AVVISO DI ADOZIONE: Bollettino Ufficiale della Regione Toscana **n. 45** del **08/11/2017** e depositata presso gli uffici comunali dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. per 60 giorni consecutivi fino al **08/01/2018**, termine entro il quale chiunque poteva presentare osservazioni.

PUBBLICITA' VARIANTE adottata: trasmissione elaborati alla Regione Toscana, alla Provincia di Pisa e alla Soprintendenza di Pisa – pubblicazione all'Albo pretorio – pubblicazione B.U.R.T. – avvisi sul territorio – notizia e pubblicazione su Home page www.altavaldera.it Facebook e Amministrazione Trasparente.

OSSERVAZIONI presentate dai cittadini, associazioni e enti: nei termini stabiliti, sono state presentate **n. 1 osservazione** e **n. 2 contributi tecnici**.

Tali osservazioni/contributi sono state esaminati e istruiti dal Progettista e Responsabile del Procedimento, producendo un documento relativo alle “*Determinazioni assunte in ordine alle osservazioni presentate*”, nonché la modifica delle N.T.A. di variante, da sottoporre al Consiglio Comunale.

Con deliberazione del Consiglio Comunale **n. 4 del 23 gennaio 2018** il documento “*Determinazioni assunte in ordine alle osservazioni presentate*” relativo alle osservazioni/contributi presentate, è stato approvato, modificando e integrando conseguentemente la “**Scheda Norma 18bis**” delle N.T.A.

CONFERENZA PAESAGGISTICA

Con comunicazione PEC prot. n. 611 del 31/01/2018 il Comune di Palaia ha richiesto la convocazione della “*Conferenza Paesaggistica*” ai sensi dell’art. 21 della Disciplina del Piano del PIT/PPR, al fine di valutare l’adeguatezza dei contenuti della variante ai contenuti del PIT/PPR.

In data 27/04/2018 presso gli Ufficio della Regione Toscana, Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, si è svolta la prima seduta della “*Conferenza Paesaggistica*” che ha ritenuto la variante al Regolamento Urbanistico di cui all’oggetto adeguata alla disciplina statutaria del PIT/PPR con “*condizioni*”.

ALTRO:

L'Ufficio Regionale del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa con nota del 30/11/2017 prot. 6052, ha inviato al Comune la comunicazione di **esito positivo** del controllo ai sensi dell’art. 9 del D.P.G.R. 53/R/2011 subordinatamente al recepimento di prescrizioni.

Con delibera di G.M. n. 41 del 02/05/2018 è stato approvato l'atto di **avvio del procedimento del 1° Piano Operativo** del Comune di Palaia, propedeutico, ai sensi dell'art. 228 comma 2bis della L.R.T. n. 65/2014, all'approvazione della variante di cui all'oggetto, **adottata prima del 27/11/2018**.

Il procedimento, proseguirà nel rispetto delle procedure di cui all'art. 19 comma 6 e 7 della L.R.T. 65/2014.

Nello specifico, l'efficacia della variante approvata decorrerà dal momento della pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso che ne dà atto, previa conclusione della Conferenza Paesaggistica, successivamente all'approvazione della variante, fatto salvo appositi accordi stipulati con gli organi ministeriali competenti.

Il Garante dell'Informazione e della Partecipazione
Dott. Maurizio Salvini



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

**Direzione Urbanistica e Politiche
Abitative**

*Settore Tutela, Riqualificazione e
Valorizzazione del Paesaggio*

*Conferenza Paesaggistica, art. 21 del
PIT/PPR*

Oggetto: Comune di Palaia (PI) - Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina del Piano" del PIT con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR), per l'esame della "Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 17-18-19 della L.R.T. n. 65/2014 – "Art. 44 – U.T.A. delle Colline di Villa Saletta – Nuova Cantina San Michele".

Prima seduta del 27/04/2018

Il giorno 27/04/2018, negli Uffici della Regione Toscana, Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, Via di Novoli, 26, Firenze, sono convenuti e presenti i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti, convocati con nota della Regione Toscana del 26/03/2018, prot. n. 167773.

per la **Regione Toscana**, Arch. Marco Carletti, Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio, con funzioni di Presidente, delegato con nota del 26/04/2018, prot. n. 227130; Arch. Cecilia Berengo P.O. del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio e Arch. Paola Gatti, Funzionario referente del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio; Arch. Massimo del Bono P.O. del Settore Pianificazione del Territorio.

la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno**, ha trasmesso il proprio contributo di competenza, pervenuto in data 24/04/2018 prot. n. 224114;

Alla riunione sono, inoltre, invitati e presenti:

per il **Comune di Palaia**, Arch. Michele Borsacchi, Responsabile del procedimento.

La Conferenza apre i lavori alle ore 12:30.

Verbale

Il Comune di Palaia (PI) è dotato di Piano Strutturale approvato con Deliberazione di C.C. n. 86 del 29/12/2004 e di Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di C.C. n. 46 del 07/08/2006.

Con Deliberazione 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) di cui all'art. 94 della L.R.T. n. 65/2014.

Con Delibera di Giunta comunale n. 27 del 23/05/2017 è stato avviato, ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. 65/2014, il procedimento di formazione della Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto.

L'Amministrazione comunale ha adottato la Variante con Deliberazione del C.C. n. 44 del 19/10/2017 al Regolamento Urbanistico.

La Variante in oggetto adottata prima del 27/11/2017, ricade nelle disposizioni transitorie di cui all'art. 228 della L.R. 65/2014 e pertanto dovrà essere approvata, così come previsto al comma 2bis del suddetto art. 228,

entro il 27/5/2018.

La Variante proposta prevede la modifica della disciplina dell'art. 44 delle N.T.A. dell'Unità Territoriale Ambientale (U.T.A.) delle Colline di Villa Saletta e l'introduzione della Scheda Norma 18bis che disciplina il recupero edilizio degli edifici del Podere San Michele, ubicato lungo la Strada Provinciale delle Colline Palaiesi, in prossimità della località Montanelli.

Il podere è composto da un complesso di edifici (rispettivamente indicati nella Scheda Norma con n. 15, 16, 17 e 18) per complessivi mq 1.447 c.a. di SUL, rispetto ai quali è prevista la demolizione con recupero dei volumi demoliti e dei ruderi, con ampliamento attraverso una complessiva riorganizzazione planivolumetrica degli stessi e la realizzazione, previa presentazione del P.A.P.M.A.A., di una nuova cantina vinicola interrata.

La Variante consente inoltre nuove funzioni quali la vendita dei prodotti, la ristorazione e foresteria.

Sull'atto adottato il Settore Pianificazione Territoriale ha trasmesso con nota del 28/12/2017 prot. n. 621245 il proprio contributo di competenza in cui viene rilevata la necessità di definire:

- un dimensionamento di massima per la volumetria della cantina interrata;
 - la consistenza max dell'ampliamento previsto nella ricostruzione dei volumi ottenuti dalla demolizione del patrimonio edilizio esistente, anche in considerazione del valore morfo-tipologico dei fabbricati rurali presenti.
- Nello specifico, con riferimento alle modalità di intervento relative al fabbricato n.16, che per tipologia edilizia e rapporto con il contesto rurale appare di particolare valore, viene richiesto, di procedere al suo recupero attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia conservativa. Se ciò non fosse consentito dalla situazione di degrado edilizio e strutturale, viene richiesto di valutare la possibilità di recuperare il fabbricato attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (con fedele ricostruzione) di cui all'art. 134 c.1 lettera h.1) della L.R. 65/2014.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 23/01/2018, il Comune di Palaia ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni pervenute e, con nota pervenuta via pec in data 05/02/2018, ns. prot. n. 63250, le ha trasmesse, unitamente ai relativi allegati, formulando richiesta di attivazione della procedura di Adeguamento, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, nonché dell'art. 4, comma 3, lettera f) dell' *Accordo tra la Regione Toscana ed il Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo*, al Settore scrivente, al Segretariato regionale del MiBACT, alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno e alla Provincia di Pisa.

Gli elaborati della Variante al Regolamento Urbanistico sono costituiti da:

- Quadro Conoscitivo;
- Verifica di Assoggettabilità a Vas;
- Relazione Urbanistica;
- Norme Tecniche di Attuazione – Estratto: Art. 44 - Stato Attuale - Stato di Variante - Stato Sovrapposto;
- Scheda Norma 18bis : Stato di Variante;
- Verifica di Adeguamento dl PIT/PPR;
- Indagine Geologico-Tecnica.

In accoglimento parziale del contributo regionale del Settore Pianificazione viene integrata la Scheda Norma 18bis ed è inserito un dimensionamento max fino ad 10% di ampliamento della volumetria demolita, e un volume max di circa 16.500 mc. per la realizzazione della nuova cantina vinicola interrata.

In virtù della data di adozione della Variante al R.U., tale atto è soggetto alla procedura di Adeguamento al PIT-PPR, ai sensi del Capo VII, art. 20, comma 3, della Disciplina del Piano, secondo il quale gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica *“vigenti alla data di pubblicazione su BURT della delibera di approvazione del presente Piano, adeguano i propri contenuti assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della presente disciplina statutaria”*.

Il territorio del Comune di Palaia, interessato dalla presente Variante, ricade nell'Ambito di Paesaggio n. 8 *“Piana Livorno - Pisa - Pontedera”*;

Dalla cartografia del PIT-PPR l'area della Variante risulta parzialmente interessata dalla presenza di Beni

paesaggistici - aree tutelate per legge, ai sensi dell'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 g (territori coperti da foreste e da boschi) del D.Lgs. n. 42/2004.

Le cui disposizioni di tutela paesaggistica sono contenute nell'Elaborato 8B "Disciplina dei Beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice", del PIT-PPR rispettivamente agli artt. 8 e 12.

In particolare costituiscono parametri di riferimento normativo applicabili agli interventi proposti le seguenti:

- direttive di cui al punto 8.2 dell'art. 8:

[...]

- l) "contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo";

[...]

- o) "promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo";

- prescrizioni di cui al punto 8.3, lett. g:

- Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;

[...]

- direttive di cui al punto 12.2 dell'art. 12:

[...]

3 - "evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storico culturali ed estetico percettivi";

[...]

5 - "tutelare i caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle testimonianze della cultura agro-silvo-pastorale favorendone il recupero e il riuso compatibile con i valori del contesto paesaggistico".

- prescrizioni di cui al punto 12.3 dell'art. 12:

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

La Conferenza da lettura del parere trasmesso dalla Soprintendenza.

Conclusioni



La Conferenza, vista la documentazione in atti, visto il contributo del Settore Pianificazione del Territorio, vista l'istruttoria condotta, visto il contributo trasmesso dalla Soprintendenza, Archeologia, Belle Arti e paesaggio

per le province di Pisa e Livorno, considerate le dimensioni degli interventi di trasformazione e le nuove funzioni ivi previste, per le quali emergono disallineamenti rispetto alle prescrizioni della disciplina dei Beni paesaggistici sopra richiamate, ritiene la Variante al Regolamento Urbanistico adeguata alla disciplina statutaria del PIT-PPR a condizione che:

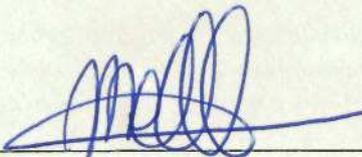
- le nuove realizzazioni (sia la nuova cantina sia i fabbricati derivanti dalla demolizione dei fabbricati esistenti) non vadano ad interessare aree di tutela paesaggistica;
- il fabbricato identificato con il n. 16, riconosciuto di valore tipologico, sia recuperato attraverso un intervento di ristrutturazione 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;
- l'insieme delle nuove realizzazioni mantenga la leggibilità del rapporto di gerarchia rispetto all'edificio principale (edificio n. 16).

In considerazione del parere espresso dalla Soprintendenza si precisa che gli interventi all'interno dei Beni Paesaggistici sono sottoposti a parere obbligatorio e vincolante espresso in fase di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Codice da parte della competente Soprintendenza e qualora il PAPMAA previsto andrà ad interessare Beni Paesaggistici e avrà valore di Piano Attuativo, fermo restando quanto precisato nell'Accordo sottoscritto tra RT e MiBACT nel dicembre 2016, il PA dovrà essere sottoposto all'esame della Conferenza ai sensi dell'art. 23, c. 3 della Disciplina del PIT-PPR.

La Conferenza termina i propri lavori alle ore 13:30

per la Regione Toscana

Arch. Marco Carletti





Ministero dei beni e delle
attività culturali e del turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO

Prot. N. 5303 Alenzi.

cl. 34.19.01/43.1

La presente mail sostituisce l'atto originale ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. n. 445/2000

Pisa, 124 APR 2018

Alla Regione Toscana - Dir. Urbanistica
regionetoscana@postacert.toscana.it

All'Arch. Paola Gatti
paola.gatti@regione.toscana.it

All'Arch. Cecilia Berengo
cecilia.berengo@regione.toscana.it

Oggetto: Comune di Palaia (PI) - Convocazione di Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del Piano del PIT, con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015, nell'ambito del procedimento di Conformazione, ai contenuti del PIT-PPR, della "Variante al Regolamento Urbanistico adottata con deliberazione di C. C. n°44 del 19 ottobre 2017".

Conferenza paesaggistica del 27.04.2018 ore 11.30

Procedimento: richiesta del 01.02.2018 prot. 611 del Comune di Palaia e nota prot. n. 167773 del 26.03.2018 della Regione Toscana (prot. SABAP n° 1468 del 01.02.2018 - prot. 4027 del 27.03.2018)

In relazione alla richiesta di cui all'oggetto, valutata la documentazione pervenuta, questa Soprintendenza non ritiene la Variante in oggetto indicata conforme/adeguata al Piano Paesaggistico (PIT_PPR) ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del piano PIT con valenza di Piano Paesaggistico.

Il Funzionario Responsabile
Ing. Gino Cenci

IL SOPRINTENDENTE
Andrea MUZZI

CEN/ms