

INDICE

1 – PREMESSA

2 - OBIETTIVI, AZIONI E CONSIDERAZIONI SINTETICHE SUI POSSIBILI EFFETTI ATTESI DALLA PROPOSTA DI VARIANTE

3 - VERIFICA PREVENTIVA DEGLI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE

3.1 - Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi (punto 1 dell'Allegato 1 della L.R. 10/2010)

3.2 - Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi (punto 2 dell'allegato 1 L.R. 10/2010)

4 - SINTESI DELLE CONSIDERAZIONI PRELIMINARI SUGLI IMPATTI CONNESSI ALLA PROPOSTA DI VARIANTE

5 - SOGGETTI, PROCEDURA E PARTECIPAZIONE

ALLEGATI

1 - REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

1.1 - Norme tecniche di attuazione – ESTRATTO: ART. 44

1.2 - ESTRATTO SCHEDATURE

2 - REGOLAMENTO URBANISTICO – PROPOSTA DI MODIFICA

2.1 - Norme tecniche di attuazione – ESTRATTO: ART. 44

2.2 - ESTRATTO SCHEDATURE

1 - PREMESSA

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

Ad oggi sono state effettuate le seguenti varianti parziali al Regolamento Urbanistico:

- 1) *Variante di assestamento Frazione di Forcoli (Rif. delibera di approvazione n. 65 del 18/12/2007);*
- 2) *Variante di assestamento Frazione Palaia/Gello (Rif. delibera di approvazione n. 12 del 10/03/2009);*
- 3) *Variante puntuale Frazione Montefoscoli per inserimento piano di recupero (Rif. delibera di approvazione n. 19 del 30/03/2009);*
- 4) *Variante puntuale Frazione Forcoli Via Marconi per inserimento area edificabile (Rif. delibera di approvazione n. 43 del 30/09/2010);*
- 5) *Variante di ripermetrazione Frazione Forcoli area Ex-Tabaccaia (Rif. delibera di adozione n. 64 del 22/12/2010 - Annullata);*
- 6) *Variante di ripermetrazione NE13 "Le Serre" – U.T.O.E. Forcoli/Baccanella (Rif. delibera di approvazione n. 27 del 26/06/2012);*
- 7) *Variante di ripermetrazione NE8/R3 "via Dante/via Verdi/via Mascagni" – U.T.O.E. Forcoli/Baccanella (Rif. delibera di approvazione n. 33 del 14/08/2013);*
- 8) *Variante puntuale Frazione Forcoli Via Geri per inserimento ambito unitario di progetto a recupero (Rif. delibera di approvazione n. 11 del 19/04/2013);*
- 9) *Variante puntuale Frazione Colleoli Piazza San Bartolomeo per inserimento ambito unitario di progetto a recupero (Rif. delibera di approvazione n. 6 del 7/03/2014).*
- 10) *Variante puntuale U.T.O.E. Montefoscoli – Via Vaccà/Vicolo del Fratino (Rif. delibera di approvazione n. 11 del 36/03/2015).*
- 11) *Variante puntuale U.T.O.E. Alica – Via A. De Gasperi (Rif. delibera di adozione n. 5 del 12/02/2015 attualmente in istruttoria per osservazioni pervenute).*
- 12) *Variante puntuale U.T.O.E. Partino – Via Provinciale Palaiese/Via dello Scasso (approvata ai sensi dell'art. 32 comma 3 della L.R.T. n. 65/2014).*

13) Variante eliminazione aree edificabili U.T.O.E. Forcoli/Baccanella-Montanelli-Palaia/Gello (Rif. delibera di approvazione n. 37 del 29/07/2015).

14) Variante U.T.O.E. Forcoli 2° assestamento (Rif. Delibera di approvazione n. 50 del 30/11/2016).

15) Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. n. 65/2014 – U.T.O.E. Montefoscoli – Ambito Unitario di Progetto R4 – Via San Sebastiano” (Rif. delibera di adozione n. 8 del 30/07/2017).

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

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

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

La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione d'incidenza” in quanto documento preliminare da predisporre ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS nell'ambito del procedimento di variante al Regolamento Urbanistico.

Il presente documento preliminare, redatto ai fini della fase iniziale del procedimento, contiene l'illustrazione degli obiettivi e dei contenuti della variante e le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della L.R. 10/2010.

2 - OBIETTIVI, AZIONI E CONSIDERAZIONI SINTETICHE SUI POSSIBILI EFFETTI ATTESI DALLA PROPOSTA DI VARIANTE

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

Nella ricostruzione è previsto il mantenimento dei caratteri morfo-tipologici dell'edificio principale. Nel vigente Regolamento Urbanistico la zona ricade all'interno dell'U.T.A. di Villa Saletta, esternamente all'U.T.O.E.. E' inoltre classificata, quale Zona a prevalente funzione agricola.

La proposta di variante al Regolamento Urbanistico interessa la **disciplina dell'U.T.A. (Art. 44 delle N.T.A.)** e la **disciplina del recupero degli edifici del podere**, secondo i contenuti di cui all'allegato della presente relazione di verifica di assoggettabilità, parte integrante della stessa e che permette un raffronto immediato.

La consistenza complessiva dei manufatti edilizi esistenti da demolire o crollati è di circa **mc 5.950**; la nuova superficie utile da realizzare in posizione interrata per le attività della cantina vinicola dovrà essere determinata nell'ambito del P.A.P.M.A.A. ed è stimata in **1.500 mq**.

Il podere San Michele è posto in zona pedecollinare, prossima al fondovalle del Roglio e all'abitato di Montanelli, in zona agricola all'esterno del territorio urbanizzato. La proposta di variante interessa il complesso degli edifici che costituiscono il podere.

La proposta di variante si propone il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

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

3 - VERIFICA PREVENTIVA DEGLI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE

Ai fini della verifica preventiva degli effetti significativi sull'ambiente e in relazione ai criteri di assoggettabilità di cui all'allegato 1 della L.R. 10/2010 si rileva quanto segue.

3.1 CARATTERISTICHE DEL PIANO O PROGRAMMA, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE, DEI SEGUENTI ELEMENTI (PUNTO 1 DELL'ALLEGATO 1 DELLA L.R. 10/2010):

➤ **in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse**

La proposta di variante interessa un ambito limitato (edifici del podere San Michele) collocato lungo la strada provinciale delle Colline Palaiesi in posizione pedecollinare e in prossimità della località Montanelli. L'intervento, per dimensioni e collocazione, assume rilevanza unicamente a livello comunale. La variante costituisce ambito di riferimento (quadro generale) per l'individuazione degli interventi da prevedere sul podere nell'ambito del P.A.P.M.A.A. e per la realizzazione dei successivi interventi edilizi. Le azioni messe in atto con la proposta di variante sono limitate al podere e si attuano su iniziativa privata.

➤ **in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati**

La proposta di variante interessa un ambito limitato di azione e non presenta relazioni di rilievo con gli obiettivi generali del P.T.C.P. e del P.I.T..

Le verifiche di coerenza contenute nella relazione della proposta di variante non hanno inoltre evidenziato motivi di contrasto con i contenuti specifici dei due strumenti della pianificazione territoriale. La realizzazione della cantina vinicola e gli interventi agronomici ad essa correlati nell'ambito del P.A.P.M.A.A. garantiscono la presenza dell'impresa agricola sul territorio ed il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole. In coerenza con i contenuti del P.T.C.P. e del P.I.T., il recupero volumetrico, da realizzare **riproducendo le caratteristiche morfo-tipologiche emergenti del sito**, garantisce il mantenimento della funzione di memoria storica del territorio espressa dal fabbricato principale che, ancorché privo di valore storico architettonico, presenta valore testimoniale dell'ambito rurale di riferimento.

➤ **la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile**

La variante consente l'inserimento di funzioni strategiche nell'insediamento esistente. Concorre alla riqualificazione dei contesti paesaggistici nell'abitare il territorio e nel promuovere azioni per il superamento della situazione di abbandono e per la valorizzazione del territorio agricolo.

➤ **problemi ambientali relativi al piano o programma**

Le risorse ambientali sulle quali è prevedibile un eventuale impatto significativo in relazione ai contenuti della proposta di variante e all'attuazione dell'intervento consentito sono:

- *il suolo in quanto è prevista nuova edificazione;*
- *il Paesaggio, essendo interessate, ancorché marginalmente, aree soggette a vincolo paesaggistico per Legge ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004.*

Gli immobili non risultano tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 quale patrimonio culturale.

In relazione alle risorse **acqua, aria, flora e fauna**, non si rilevano effetti significativi, come evidenziato nella Tabella 1.

➤ **rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente**

La proposta di variante non comporta interventi o interessamento di aree che rilevino in relazione a piani o programmi inerenti l'attuazione della normativa europea nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);

3.2 CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE, DEI SEGUENTI ELEMENTI (PUNTO 2 DELL'ALLEGATO 1 L.R. 10/2010):

➤ **probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti**

L'attuazione delle previsioni contenute nella proposta di variante comporta la realizzazione di interventi edilizi il cui carattere risulta irreversibile. Sono previste misure per mitigare l'impatto sul paesaggio. Gli altri impatti non risultano rilevanti. La probabilità di attuazione è legata all'iniziativa della proprietà.

➤ **carattere cumulativo degli impatti**

Nella Tabella 1 è contenuta una verifica degli effetti sulle risorse ambientali (suolo, acqua, aria, flora e fauna) e territoriali (approvvigionamento idrico; energia; smaltimento liquami; rifiuti; clima acustico). La proposta di variante interessa l'ambito limitato del Podere San Michele. Gli effetti ambientali e territoriali derivanti non risultano rilevanti e pertanto non si ravvisano caratteri di cumulabilità. Si fa presente che in prossimità del podere è previsto nell'ambito del RU vigente il recupero del borgo di Villa Saletta con funzioni turistiche ricettive nell'ambito del quale è previsto l'adeguamento delle infrastrutture pubbliche a

rete (realizzazione rete fognatura pubblica, eventuale adeguamento rete acquedotto) con dimensionamento progettato sulle basi del fabbisogno del contesto territoriale da servire.

RISORSE		INDAGINI ESISTENTI E INDAGINI SPECIFICHE	EFFETTI ATTESI E INDICAZIONI SPECIFICHE
RISORSE NATURALI	SUOLO	In relazione al suolo, gli studi geomorfologici idraulici e sismici allegati alla richiesta di variante che si intendono richiamati non hanno evidenziato criticità che impediscano la fattibilità dell'intervento.	Le indicazioni specifiche sono contenute nelle indagini geologiche di supporto
	ACQUA (Acque Superficiali e Acque Sotterranee)	La zona è interessata unicamente da fossi del reticolo idraulico minore. La disciplina generale del RU impone il rispetto del reticolo di scolo. A valle è presente il Botro del Tosolino che risulta distante dall'area edificata nell'ambito della quale verrà eseguito l'intervento. E' segnalata la presenza di acque sotterranee.	si richiama quanto detto ai paragrafi relativi alla pericolosità geomorfologica e idraulica e quanto segnalato in relazione al tema dello smaltimento delle acque reflue
	ARIA (Inquinamento atmosferico)	Il PS e il RU recepiscono le direttive delle leggi nazionali e regionali in merito alle emissioni in atmosfera. Incentivano il risparmio energetico e l'uso di fonti di energia alternativa.	Gli elementi di pressione sono da individuarsi principalmente negli impianti di riscaldamento. L'intervento proposto non modifica in maniera significativa la situazione del contesto. La normativa vigente impone l'adozione di soluzioni costruttive tese al risparmio energetico (L.10/1971, D.Lgs. 152/2005 e suoi decreti di attuazione) ed impone l'uso di energia da fonti alternative (D.Lgs. 42/2011).
	USO DEL SUOLO	In prossimità degli edifici sono presenti aree incolte, un'area boscata e più a valle vigneti e aree a pascolo. Nel contesto più generale è presente il Botro del Tosolino con presenza di vegetazione ripariale. L'intervento si colloca in area già edificata. Il nuovo impegno di suolo conseguente alla realizzazione della cantina vinicola è limitato; la cantina verrà realizzata in prossimità/ampliamento dell'edificio che deriverà dal recupero delle volumetrie esistenti. La zona non presenta caratteri di naturalità particolari. L'area ripariale non risulta interessata dall'intervento.	Nessuno, le sistemazioni ambientali, le nuove piantumazioni, andranno a migliorare la qualità dell'area, considerato anche l'attuale situazione di parziale abbandono.
	FLORA E FAUNA	La nuova occupazione di suolo è limitata conseguentemente l'ingombro in superficie dovuto alle nuove costruzioni; l'intervento non interessa le zone ripariali. E' interessata l'area boscata con possibile alterazione dei relativi habitat.	L'intervento non prevede la riduzione della copertura arborea generale dell'area in modo garantendo la riproduzione degli habitat. le sistemazioni ambientali, le nuove piantumazioni, andranno a migliorare la qualità dell'area, considerato anche l'attuale situazione di parziale abbandono.
RISORSE TERRITORIALI	INFRASTRUTTURE E VIABILITA' (Incremento di traffico, necessità di parcheggi privati)	Nessun contributo specifico; Il dimensionamento della viabilità esistente (Strada Provinciale delle Colline Palaiesi e Strada Provinciale delle Colline per Legoli) non presentano problematiche in relazione all'assorbimento del traffico attuale.	La scelta del sito per la realizzazione della cantina tiene conto della vicinanza alla strada provinciale delle Colline per Legoli che consente il collegamento con le infrastrutture maggiori. Il traffico indotto dall'attività della cantina stimabile in n. 6 trattori con rimorchio al giorno in periodo di vendemmia che diventano 1 negli altri periodi dell'anno, non produce effetti rilevanti. La realizzazione della cantina e l'insediamento delle altre funzioni comporta la realizzazione di spazi di sosta pertinenziale nel rispetto dei termini di Legge.
	APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	la zona è servita dall'acquedotto. Non si rilevano effetti sostanziali in considerazione all'incremento di carico urbanistico.	L'approvvigionamento idrico avverrà tramite allacciamento all'acquedotto pubblico. Al momento degli interventi dovrà essere verificata la portata delle condutture presenti.
	ENERGIA	La zona risulta servita dalla rete di distribuzione dell'energia elettrica. Il PS e il RU incentivano il risparmio energetico e l'uso di fonti di energia alternativa.	La normativa vigente impone l'adozione di soluzioni costruttive tese al risparmio energetico (L.10/1971, D.Lgs. 152/2005 e sui decreti di attuazione), ed impone l'uso di energia da fonti alternative (D.Lgs. 42/2011). Al momento della realizzazione dell'intervento dovrà essere verificata la capacità delle rete di assorbire il carico indotto dall'intervento.
	SMALTIMENTO LIQUAMI	In prossimità dell'area non è presente la fognatura pubblica. L'estensione della rete è previsto nell'ambito delle opere di urbanizzazione a carico del piano di recupero del borgo storico di Villa Saletta. E' prevista la produzione di reflui di tipo domestici e di reflui derivanti dall'attività della cantina.	Negativo per la probabile presenza di scarico fuori fognatura. Il terreno presenta buone caratteristiche di permeabilità. Al momento della realizzazione della cantina, in assenza dell'estensione della rete, dovrà essere eseguita apposita indagine, con conseguente presentazione di progetto per lo smaltimento delle acque fuori fognatura e dovranno essere individuate le zone più adatte a ricevere il nuovo carico. Per i reflui derivanti dall'attività di cantina (acque di lavorazione e reflui lavaggio vasche botti e barriques) è previsto il trattamento con fitodepurazione previo opportuni trattamenti preliminari e reimmissione in ambiente in acque superficiali. Il sistema depurativo per il trattamento delle acque enologiche dovrà essere attentamente dimensionato in funzione di un'accurata caratterizzazione dei carichi idraulici ed inquinanti prodotti dalle lavorazioni con particolare attenzione al periodo della vendemmia.
	RIFIUTI	In prossimità delle aree di intervento non sono presenti postazioni di raccolta rifiuti. I complessi delle lavorazioni enoteche produce raspi, generalmente esclusi dal campo di applicazione dei rifiuti, solidi derivanti dall'attività di filtrazione oltre ad imballi ad altri rifiuti speciali.	All'interno della proprietà è possibile prevedere la realizzazione di un'area attrezzata, opportunamente mitigata, per accogliere una dotazione di contenitori in modo tale che la produzione di rifiuti del complesso non vada a gravare sulle isole ecologiche attuali. I solidi derivanti dall'attività di filtrazione ed altri rifiuti speciali saranno smaltiti tramite ditte specializzate.
	CLIMA ACUSTICO (Inquinamento acustico)	Il Comune di Palaia è dotato di Piano di Classificazione Acustica approvato con deliberazione di C.C. n. 20 del 29/04/2005. Il P.C.C.A. Individua l'area oggetto di Variante all'interno della classe III (Aree di tipo misto).	Le funzioni previste non comportano alti livelli di emissione. La zona non è condizionata da attività rumorose al contorno. In fase di progettazione dovrà essere prodotta la relazione sul clima acustico.

Tabella 1

In relazione al paesaggio, si rileva quanto segue: gli edifici interessati dalla proposta di variante ricadono in zone marginalmente interessate da vincolo paesaggistico ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004. La situazione di degrado e di crollo degli edifici presenti non ne consente la conservazione. La proposta di variante, che prevede la demolizione dei fabbricati e il recupero delle volumetrie demolite e/o crollate riproducendo i caratteri morfo-tipologici dell'edificio principale caratterizzante il podere, indirizza la progettazione verso soluzioni architettoniche e tipologiche coerenti con il paesaggio e con l'identità del luogo. L'intervento consente il superamento delle condizioni di degrado urbanistico e la valorizzazione del contesto territoriale collinare e in particolare della sua struttura agricola attraverso l'insediamento di nuove funzioni produttive di pregio. E' inoltre prevista, per la sua attuazione, la realizzazione delle sistemazioni ambientali che individuerà il PAMAA coerentemente con la struttura agricola del territorio.

➤ **natura transfrontaliera degli impatti**

La proposta di variante riveste carattere di livello locale.

➤ **rischi per la salute umana o per l'ambiente**

Gli effetti sulle risorse tra cui aria suolo acqua flora e fauna non sono da ritenersi significativi. L'attuazione dell'intervento previsto non comporta impatti con effetti sulla salute umana o per l'ambiente.

➤ **entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)**

Gli impatti prevedibili hanno carattere locale all'interno della sfera comunale. Non sono attesi effetti significativi sul traffico locale, né sul sistema della sosta.

➤ **valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:**

- *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;*
- *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;*

Non sono interessate aree con speciali caratteristiche naturali. Non sono interessati immobili riconosciuti di interesse culturale ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004. Non sono presenti aree naturali protette. Non è previsto uso intensivo del suolo e non sono previste destinazioni che possano comportare superamenti dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite (inquinamento atmosferico, del suolo o delle acque) relativamente alle risorse ambientali.

➤ **impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale**

La proposta di variante non interviene su aree riconosciute come protette a livello nazionale, comunitario o internazionale. Non coinvolge zone classificate come Zone di Protezione Speciale ZPS, né Siti di Importanza comunitaria SIC né Siti di Importanza Regionale SIR.

Sono interessati immobili in parte ricadenti in zona soggetta a vincolo paesaggistico per Legge ex art. 142 del D.Lgs 42/2004: in parte 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 , in parte art. 142 comma 1 lett. g (territori coperti da foreste e da boschi) limitatamente alla zona coperta da bosco.

In relazione al vincolo fluviale art. 142 comma 1 lett. c, si fa presente che la proposta di variante interessa la parte più esterna della zona di vincolo del torrente Tosola, affluente del Roglio, e non interessa il corso d'acqua, le sue sponde e la relativa vegetazione ripariale; non interferisce direttamente sulla qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale e i suoi corridoi ecologici. Non interessa visuali di elevato valore estetico-percettivo da e verso il torrente il quale attualmente non presenta sponde accessibili al pubblico.

In relazione al vincolo boschivo art. 142 comma 1 lett. d, si fa presente che la zona vincolata coincide con l'area prossima all'edificio posto più a valle lungo la provinciale delle Colline Palaiesi in cui è presente vegetazione assimilabile a bosco. La vegetazione presente, per lo più di tipo arbustiva, è dovuta alla situazione di abbandono dell'area. L'area boscata, di dimensioni limitate e in posizione isolata, non presenta valori ecosistemici, storico-culturali, estetico-percettivi e paesaggistici emergenti; non costituisce nodo della rete ecologica forestale. Nell'ambito della stessa, viene proposto la demolizione dell'edificio esistente, che si trova allo stato di rudere.

4 - SINTESI DELLE CONSIDERAZIONI PRELIMINARI SUGLI IMPATTI CONNESSI ALLA PROPOSTA DI VARIANTE

In conclusione, relativamente alla considerazione di sottoporre o meno a VAS la proposta di variante, si evidenziano i seguenti elementi che rappresentano la sintesi delle considerazioni emerse nei paragrafi precedenti:

La variante viene proposta per consentire, previa la presentazione del P.A.P.M.A.A., la realizzazione di una cantina vinicola e relative funzioni complementari nell'ambito del Podere San Michele. L'impostazione della proposta di variante risulta coerente con gli indirizzi e prescrizioni della pianificazione territoriale di livello comunale (PS) e sovraordinata (PTCP, PIT);

NON SI RAVVISANO IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE.

La proposta di variante propone interventi che consentono la riqualificazione del contesto territoriale e il superamento delle condizioni di abbandono e degrado. La disciplina contiene gli elementi per garantire la riproduzione dei caratteri di identità dei luoghi e per consentire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico collinare.

Considerate le valutazioni sopra esposte si ritiene che in base agli elementi fin qui emersi non siano rilevabili impatti ambientali tali da rendere necessaria l'attivazione della procedura della VAS, ai sensi della LR 10/2010 e s.m.i..

5 - SOGGETTI, PROCEDURA E PARTECIPAZIONE

Il documento preliminare viene trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale, agli enti territoriali interessati e all'autorità competente che emette il provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

I soggetti che intervengono nel processo di approvazione della Variante al R.U. ed alla preventiva verifica di assoggettabilità a VAS sono:

- **Soggetto Proponente** la Variante: *Fattoria Villa Saletta srl*;

- **Estensore della Variante al R.U.** nonché **Responsabile del Procedimento** della Verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante: *Arch. Michele Borsacchi, Responsabile Servizio Urbanistica del Comune di Palaia*;

- **Autorità Competente** ai sensi dell'art. 12 della L.R.T. n. 10/2010: il Comune di Palaia con delibera di Consiglio Comunale del Comune di Palaia n. 49 del 29/11/2013 ha aderito all'esercizio associato della "Valutazione ambientale strategica" affidando al "Comitato *Tecnico di valutazione Ambientale dell'UNIONE VALDERA*" il ruolo di autorità competente per la valutazione ambientale dei piani e delle varianti;

- **Autorità Procedente** ai sensi dell'art. 15 della L.R.T. n. 10/2010: *Consiglio Comunale di Palaia*;

- **Autorità Garante dell'Informazione e della Partecipazione** ai sensi dell'art. 37 della L.R.T. n. 65/2014 e art. 9 della L.R.T. n. 10/2010: *Segretario Comunale Dott. Maurizio Salvini* (Rif. delibera di G.M. n. 99 del 24.10.2005).

L'autorità procedente individua, ai sensi dell'art. 18 della L.R.T. n. 10/10, per evidenziare eventuali aspetti ambientali non contemplati o approfondimenti ed integrazioni necessarie per concludere la presente verifica di assoggettabilità della variante proposta da parte dell'Autorità Competente, i seguenti Enti territoriali

competenti in materia ambientale, ovvero le pubbliche amministrazioni e gli Enti attinenti le scelte della Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto da consultare:

- **Regione Toscana** – Settore Pianificazione del territorio – Settore Sistema Informativo Territoriale e Ambientale – Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;

regione.toscana@postacert.toscana.it

- **Provincia di Pisa** – Dipartimento dello Sviluppo Locale Strumenti Urbanistici e Trasformazioni territoriali;

protocollo@provpisa.pcertificata.it

- **Ufficio Regionale per la tutela del Territorio di Pisa;**

regione.toscana@postacert.toscana.it

- **Autorità di Bacino del Fiume Arno;**

adbarno@postacert.toscana.it

- **Consorzio 4 Basso Valdarno;**

segr.20@pec.c4bassovaldarno.it

- **A.I.T. - Autorità Idrica Toscana – Conferenza Territoriale n. 2 Basso Valdarno;**

protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it

- **A.T.O. Toscana Costa – Autorità per il servizio di gestione rifiuti urbani;**

atotoscanacosta@postacert.toscana.it

- **Geofor Spa;**

geofor@legalmail.it

- **Acque s.p.a.;**

info@pec.acque.net

- **Società Toscana Energia;**

toscanaenergia@pec.it

- **Enel distribuzione s.p.a.;**

e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

- **Telecom Italia s.p.a.;**

telecomitalia@pec.telecomitalia.it

- **Arpat;**

Arpat.protocollo@postacert.toscana.it

- **Azienda USL Toscana Nord Ovest;**

dipartimentoprevenzione@pec.usl5.toscana.it

- **Alla Soprintendenza Archeologica delle Arti e Paesaggio di Pisa;**

mbac-sabap-pi@mailcert.beniculturali.it

- **Al Segretariato regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana;**

mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it

- **Comando Vigili del Fuoco di Pisa;**

- **Unione della Valdera;**

unionevaldera@postacert.toscana.it

- **Comuni limitrofi** (Capannoli – Montaione – Montopoli V.A. – Peccioli – Pontedera – San Miniato).

comune.capannoli@postacert.toscana.it

comune.montaione@postacert.toscana.it

info@pec.comune.montopoli.pi.it

comune.peccioli@postacert.toscana.it

pontedera@postacert.toscana.it

comune.sanminiato.pi@postacert.toscana.it

- **Regione Carabinieri Forestale Toscana**

cs.pontedera@forestale.carabinieri.it

- **Lega Ambiente Valdera**

info@legambientevaldera.it

- **Italia Nostra presso Royal Victoria Hotel**

pisa@italianostra.org

- **WWF Sezione Regionale Toscana**

toscana@wwf.it

Il presente documento preliminare sarà, inoltre, pubblicato sul sito del Comune di Palaia www.comune.palaia.pi.it nelle sezioni, "News", "Albo Pretorio", "Amministrazione Trasparente", affinché i cittadini possano venire a conoscenza della formazione della variante e possano dare il loro contributo.

La verifica di assoggettabilità a VAS è attivata contemporaneamente all'avvio del procedimento della variante al R.U. (comma 2 art. 17 L.R. 65/2014).

Il provvedimento di verifica, sulla base di quanto pervenuto, sarà emesso dall'Autorità Competente preliminarmente all'adozione della variante al R.U. (comma 4 bis all'art.22 L.R. 10/2010).

Palaia, li 19/05/2017

IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA

Arch. Michele Borsacchi

ALLEGATI

1 - REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

1.1 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - ESTRATTO: ART. 44 - L'UNITÀ TERRITORIALE AMBIENTALE DELLE COLLINE DI VILLA SALETTA

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

2. Sono consentiti i seguenti interventi a carattere ambientale:

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

ricovero cavalli) procedendo prioritariamente al recupero, adeguamento o sostituzione dei manufatti esistenti da destinare a ricovero cavalli. In caso di realizzazione di nuove strutture dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e tipologie compatibili col paesaggio. La dimensione del manufatto dovrà risultare commisurata alle esigenze dell'attività di maneggio.

- Valorizzazione delle attività di ristorazione esistenti mediante interventi di ampliamenti una tantum per 240 mc.
- Opere pubbliche da eseguirsi da parte dell'A.C. ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria anche realizzate da privati;

3. Limitatamente all'ambito del complesso unitario di Villa Saletta, ricompreso nell'UTA, valgono le indicazioni formulate dalla Variante tematica al PRG 1° ambito del territorio aperto, art. 40, comma 2, punto f 1.1, LRT n. 5/95, approvata con Del. C.C. n. 60 del 10.11.1998 che ricomprende le indicazioni del PdR. ai sensi della LR n. 59/80 con contestuale variante al Prg, approvata con DGRT n. 3554 del 23.5.1995. Per il patrimonio edilizio esistente (Borgo "Saletta" – Borgo Molino del Roglio – case sparse), fatta salva la disciplina prevista per i singoli ambiti, sono operative le prescrizioni e indicazioni delle schedature allegate al PdR, adeguate con la variante normativa al PRG ai sensi dell'art. 40, comma 2, lett. f) della LRT 5/95, "Variante alla vigente disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente della Tenuta di Villa Saletta", schede norma "Villa Riccardi – UMI 43", approvata con Del. C.C. n. 59 del 02.08.1999 e con la variante normativa al P.R.G. ai sensi dell'art. 40, comma 2°, lettera f) della L.R.T. n° 5/95 "Variante alla vigente disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente della Tenuta di Villa Saletta", schede norma "da UMI n° 44 a UMI n° 53" approvata con delibera C.C. n. 32 del 06.04.2001. Sono fatte salve le prescrizioni contenute nella variante normativa al PRG ai sensi dell'art. 40, comma 2, lett. f) della LRT 5/95, "Variante alla vigente disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente della Tenuta di Villa Saletta", schede norma "Borgo Molino del Roglio/Tabaccaia", approvato con Del. C.C. n. 60 del 09.09.2004.

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

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

1.2 - ESTRATTO 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" DI CUI ALL'ART. 44 DELLE NORME.

SCHEDA N. 15, 16, 17, 18 (VIGENTI)



VILLA SALETTA
Comune di Palaia (PI)

Scheda N.

15

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

Località:

Foglio catastale: 63

Via: strada comunale da Palaia a Roglio

Particella: 21

Denominazione: La Cantina

Data di rilevamento: settembre 1989

Vincoli: L.R. 296/88

Descrizione:

Fabbricato a due piani, terra e primo, in muratura ordinaria, con manto di copertura in tegoli toscani, con pavimenti in cotto e infissi in legno - quelli al p.t. protetti da graticole in ferro.

Dotato di servizi igienici e di impianti idrico ed elettrico. In buone condizioni di manutenzione e conservazione e prospiciente la strada comunale da Palaia a Roglio.

Il piano terreno e parte del piano primo sono adibiti a cantina per vinificazione e deposito e la residua porzione del piano primo ad alloggio per civile abitazione.

Superficie, su due piani, ad uso produttivo commerciale: mq. 270

Superficie ad uso abitativo : mq. 40

per un totale di mq. 310 c.a.

Destinazione d'uso prevista:

Attrezzature per attività commerciali

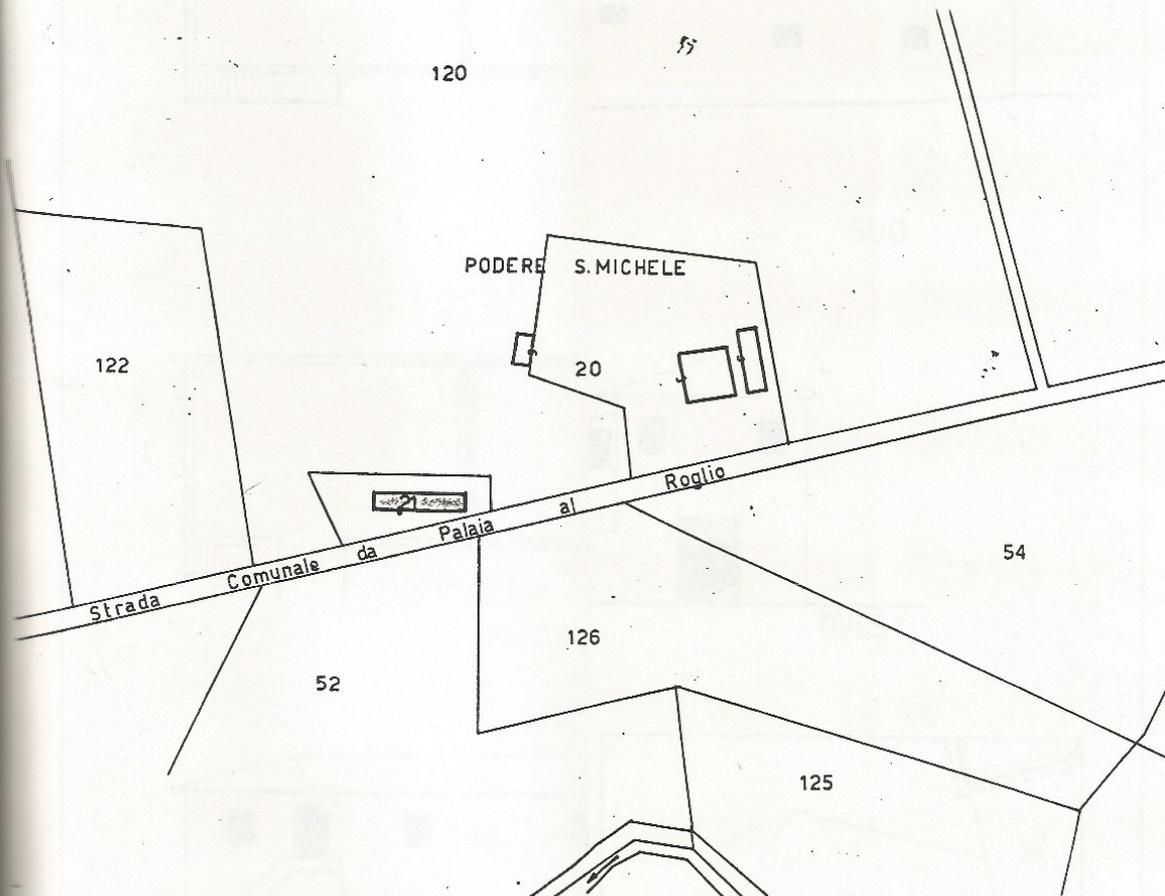
Modalità d'intervento:

Le modalità di intervento e le altre indicazioni e precisazioni relative alla U.M.I. in oggetto, sono contenute nel Titolo II, Cap. III, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.

Note:

VILLA SALETTA
Comune di Palaia (PI)

Scheda N. 15





VILLA SALETTA
Comune di Palaia (PI)

Scheda N.

16

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

Località: S. Michele

Foglio catastale: 63

Via: strada comunale da Palaia a Roglio

Particella: 20

Denominazione: civile abitazione, stalla, magazzino

Data di rilevamento: settembre 1989

Vincoli: L.R. 296/88

Descrizione:

Fabbricato elevato in parte a due e in parte a tre piani fuori terra. In muratura ordinaria con manto di copertura in tegoli toscani. Con pavimenti in colto e infissi in legno. Prospiciente la strada comunale da Palaia a Roglio.

Il piano terreno comprende vani ad uso di stalla e di magazzino; i piani superiori comprendono due alloggi per abitazione, uno dei quali articolato sul piano primo e secondo e l'altro sul solo p. primo.

Dotato di servizi igienici e di impianti idrico e elettrico.

Superficie p.t. occupata da stalla e magazzino: mq. 295

Superficie appartamenti, su due piani: mq. 190

Superficie appartamento su un piano: mq. 150

per un totale di mq. 635 c.a.

Destinazione d'uso prevista:

Residenza e servizi della residenza (max n. 5 alloggi)

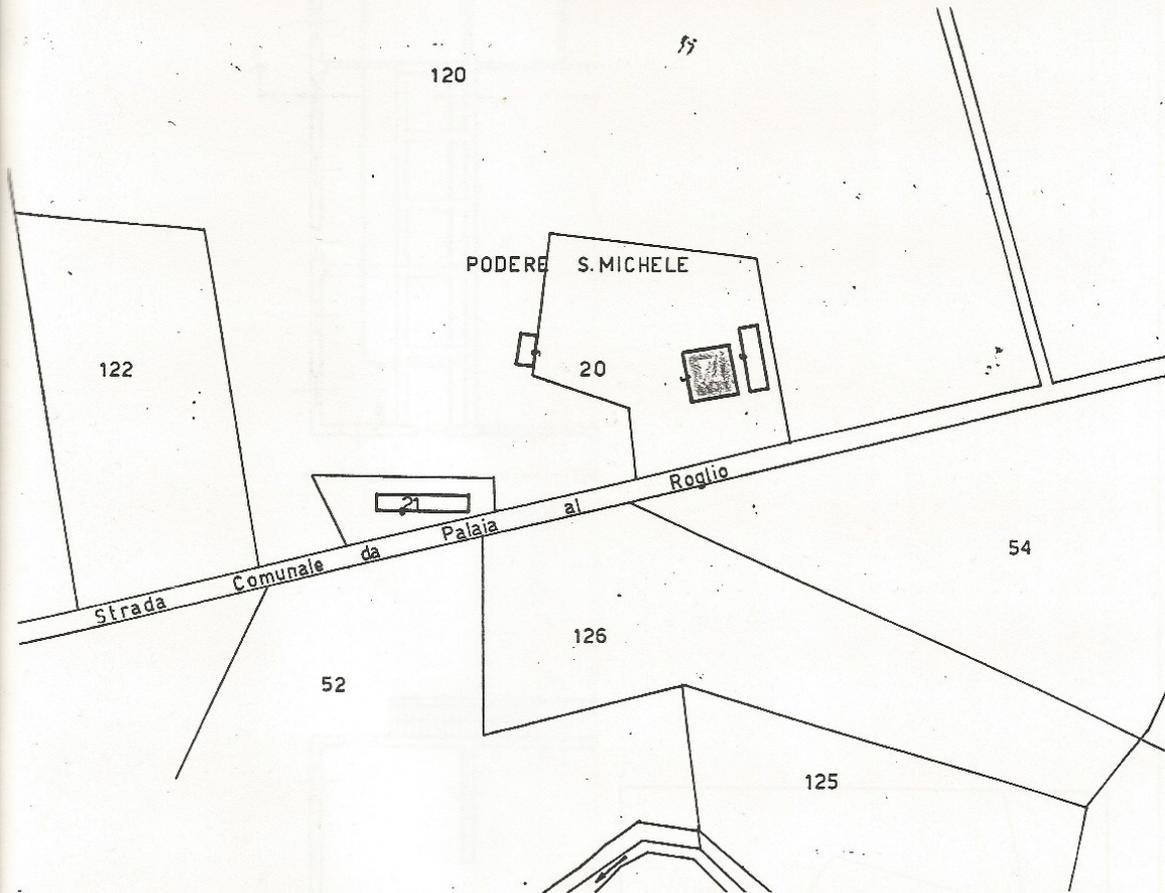
Modalità d'intervento:

Le modalità di intervento e le altre indicazioni e precisazioni relative alla U.M.I. in oggetto, sono contenute nel Titolo II, Cap. III, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.

Note:

VILLA SALETTA
Comune di Palaia (PI)

Scheda N. 16



VILLA SALETTA
COMUNE DI PALAIA
SCHEDA N. 16



VILLA SALETTA
Comune di Palaia (PI)

Scheda N.

17

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

Località: S. Michele

Foglio catastale: 63

Via: strada comunale da Palaia a Roglio

Particella: 20

Denominazione: civile abitazione, magazzini, rimessa, forno

Data di rilevamento: settembre 1989

Vincoli: L.R. 296/88

Descrizione:

Fabbricato elevato in parte ad un solo piano e in parte a due piani fuori terra. In muratura ordinaria con manto di copertura in tegoli toscani. Con pavimenti in cotto e infissi in legno.

Dotato di servizi igienici e di impianti idrico ed elettrico. Prospiciente la strada comunale da Palaia a Roglio. Il piano terreno comprende vani per rimessa, magazzini e un poco discosto manufatto ad uso di forno; il piano primo comprende un alloggio per civile abitazione.

Superficie complessiva piano terreno: mq. 150

Superficie abitazione piano primo: mq. 160

per un totale di mq. 310 c.a.

Destinazione d'uso prevista:

Residenza e servizi della residenza (max n. 5 alloggi, vedi scheda n. 16)

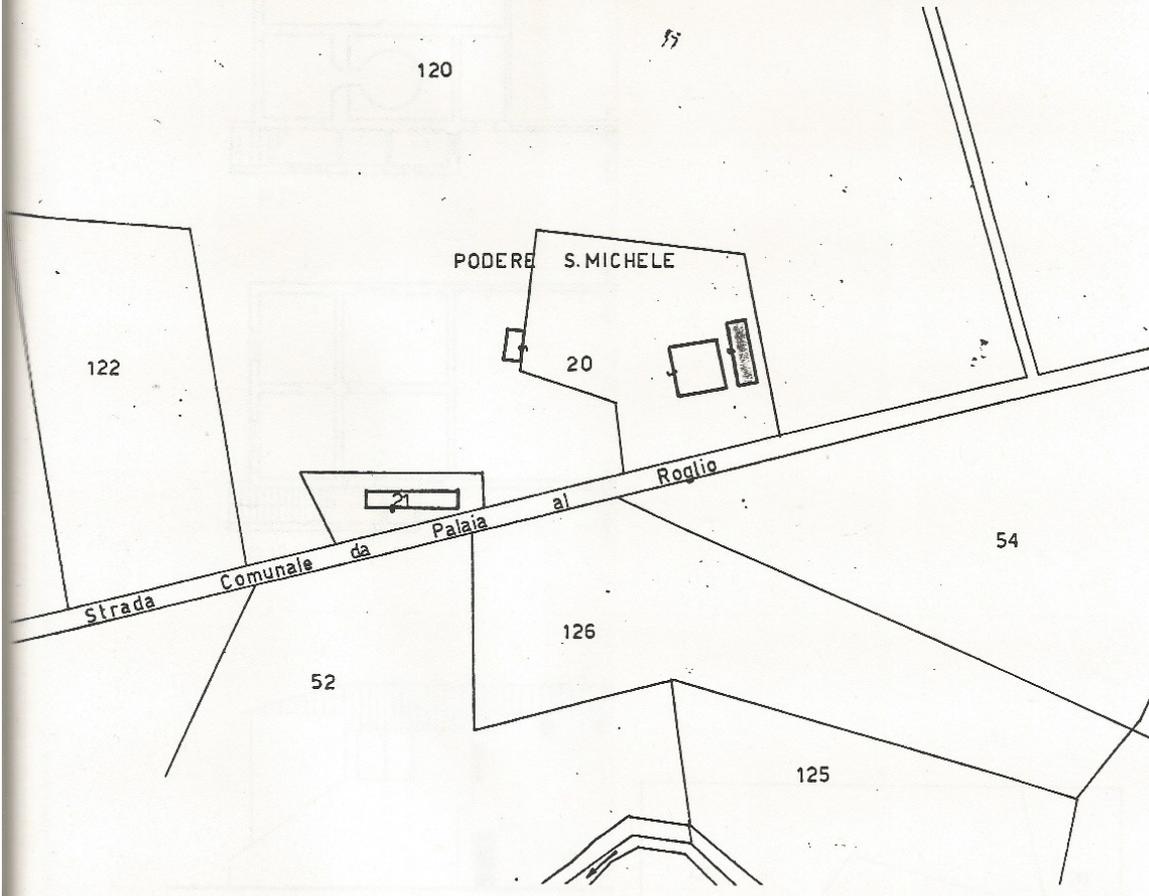
Modalità d'intervento:

Le modalità di intervento e le altre indicazioni e precisazioni relative alla U.M.I. in oggetto, sono contenute nel Titolo II, Cap. III, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.

Note:

VILLA SALETTA
Comune di Palaia (PI)

Scheda N. 17



VILLA SALETTA
COMUNE DI PALAIA



VILLA SALETTA
Comune di Palaia (PI)

Scheda N.

18

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

Località: S. Michele

Foglio catastale: 63

Via: strada comunale da Palaia a Foglio

Particella: 20

Denominazione: Stalla, fienile

Data di rilevamento: settembre 1989

Vincoli: L.R. 296/88

Descrizione:

Fabbricato elevato a un solo piano fuori terra, già ad uso di stalla e fienile.
In muratura ordinaria con manto di copertura in tegoli toscani; privo di finestre e di impianti e in stato di abbandono.
Superficie occupata: mq. 65 c.a.

Destinazione d'uso prevista:

Residenza e servizi della residenza

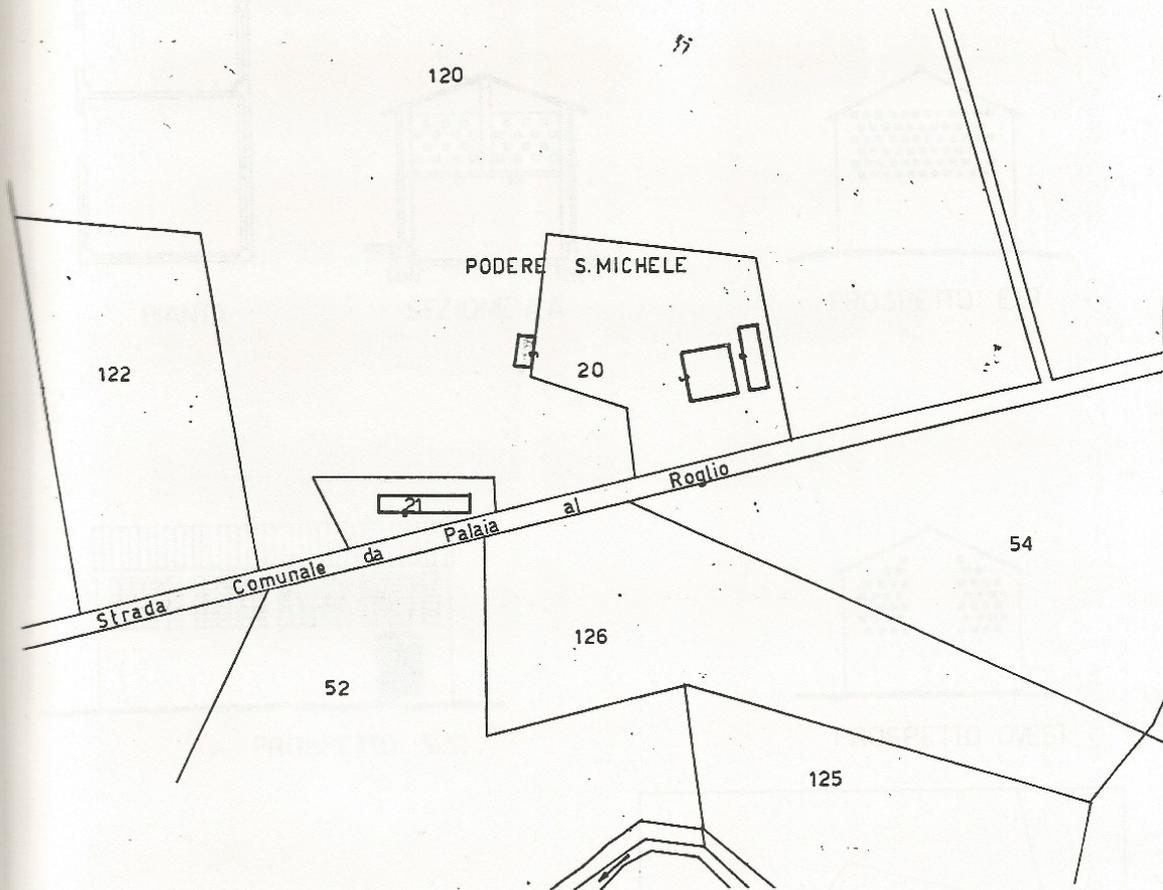
Modalità d'intervento:

Le modalità di intervento e le altre indicazioni e precisazioni relative alla U.M.I. in oggetto, sono contenute nel Titolo II, Cap. III, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.

Note:

VILLA SALETTA
Comune di Palaia (PI)

Scheda N. 18



2 - REGOLAMENTO URBANISTICO – PROPOSTA DI MODIFICA

2.1 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – ESTRATTO: ART. 44 - L'UNITÀ TERRITORIALE AMBIENTALE DELLE COLLINE DI VILLA SALETTA – PROPOSTA DI MODIFICA

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

Le parti eliminate (non presenti) sono barrate

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

2. Sono consentiti i seguenti interventi a carattere ambientale:

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

- Valorizzazione delle attività di maneggio, non finalizzate all'allevamento dei cavalli per il quale si rinvia comunque alla disciplina introdotta dal PTCP di Pisa, e dotazione di manufatti di servizio (tettoia ricovero cavalli) procedendo prioritariamente al recupero, adeguamento o sostituzione dei manufatti esistenti da destinare a ricovero cavalli. In caso di realizzazione di nuove strutture dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e tipologie compatibili col paesaggio. La dimensione del manufatto dovrà risultare commisurata alle esigenze dell'attività di maneggio.
- Valorizzazione delle attività di ristorazione esistenti mediante interventi di ampliamenti una tantum per 240 mc.
- Opere pubbliche da eseguirsi da parte dell'A.C. ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria anche realizzate da privati;

3. Limitatamente all'ambito del complesso unitario di Villa Saletta, ricompreso nell'UTA, valgono le indicazioni formulate dalla Variante tematica al PRG 1° ambito del territorio aperto, art. 40, comma 2, punto f 1.1, LRT n. 5/95, approvata con Del. C.C. n. 60 del 10.11.1998 che ricomprende le indicazioni del PdR. ai sensi della LR n. 59/80 con contestuale variante al Prg, approvata con DGRT n. 3554 del 23.5.1995. Per il patrimonio edilizio esistente (Borgo "Saletta" – Borgo Molino del Roglio – case sparse), fatta salva la disciplina prevista per i singoli ambiti, sono operative le prescrizioni e indicazioni delle schedature allegate al PdR, adeguate con la variante normativa al PRG ai sensi dell'art. 40, comma 2, lett. f) della LRT 5/95, "Variante alla vigente disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente della Tenuta di Villa Saletta", schede norma "Villa Riccardi – UMI 43", approvata con Del. C.C. n. 59 del 02.08.1999 e con la variante normativa al P.R.G. ai sensi dell'art. 40, comma 2°, lettera f) della L.R.T. n° 5/95 "Variante alla vigente disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente della Tenuta di Villa Saletta", schede norma "da UMI n° 44 a UMI n° 53" approvata con delibera C.C. n. 32 del 06.04.2001. Sono fatte salve le prescrizioni contenute nella variante normativa al PRG ai sensi dell'art. 40, comma 2, lett. f) della LRT 5/95, "Variante alla vigente disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente della Tenuta di Villa Saletta", schede norma "Borgo Molino del Roglio/Tabaccaia", approvato con Del. C.C. n. 60 del 09.09.2004. **Per le strutture agricole è ammesso nell'ambito del podere denominato San Michele, previo la presentazione di un P.A.P.M.A.A. relativo all'azienda agricola, la realizzazione della cantina con volumi interrati, la demolizione degli edifici esistenti e il recupero delle volumetrie demolite e/o crollate nel rispetto dei caratteri morfotipologici prevalenti. La possibilità di ampliamento è disciplinata all'art.72 della L.R. 65/2014. Oltre alle attività della cantina vinicola sono consentite le funzioni di vendita dei prodotti, di ristorazione e di foresteria.**

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

adibito a frantoio e degli spazi accessori e di servizio, previo la presentazione di un PMAA relativo all'azienda agricola.

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

2.2 - ESTRATTO 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" DI CUI ALL'ART. 44 DELLE NORME.

SCHEDA N. 15, 16, 17, 18 (PROPOSTA DI MODIFICA)

SCHEDA NORMA 18bis (PROPOSTA D'INSERIMENTO)



VILLA SALETTA

Comune di Palaia (PI)

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

Scheda N.

15

Foglio catastale: 63

Via: Strada Provinciale delle Colline Palaiesi

Particella: 199 sub 1, 2

Data aggiornamento: novembre 2016

Descrizione:

Fabbricato a due piani, terra e primo, in muratura. L'edificio, parte del podere di San Michele (schede 15, 16, 17, 18 e 18 bis) è collocato in posizione prospiciente la Strada Provinciale delle Colline Palaiesi, più a valle rispetto al resto al resto dell'edificato. Si trova in stato di abbandono e ricoperto da fitta vegetazione assimilabile a bosco ai sensi della L.R. 39/2000.

Datazione: Presente nella cartografia IGM del 1882. Impianto originario di fine 700 inizio 800, oggetto di interventi successivi, probabilmente precedenti il 1939, che lo hanno trasformato nella configurazione tipologica attuale

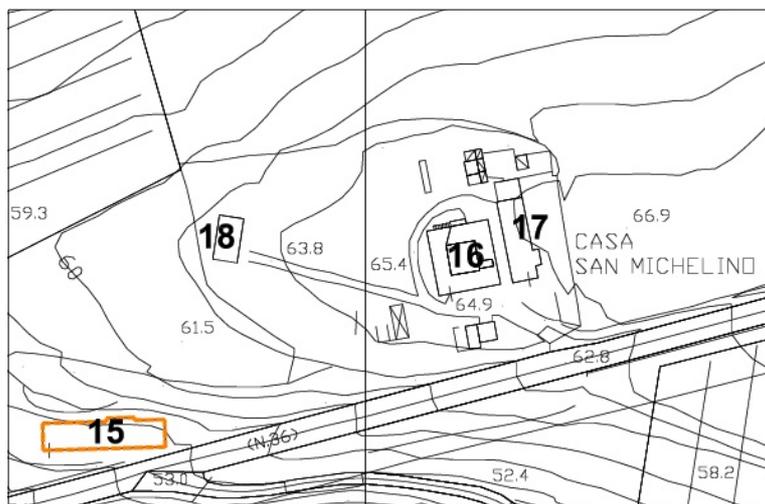
Uso prevalente: non utilizzato; in base ai dati rilevati al 1989 l'edificio era adibito come segue: - il piano terreno e parte del primo piano a cantina per vinificazione e deposito, - la restante parte del piano primo ad abitazione.

Stato: l'edificio è ridotto a rudere; presenta estese situazioni di crollo sia della copertura che dei muri perimetrali.

Valore: l'edificio non presenta caratteristiche storico artistiche, architettoniche di pregio. La configurazione tipologica è compromessa dalla situazione di degrado dell'edificio.

Consistenza:

Superficie PT:	mq 186 c.a.
Superficie P1:	<u>mq 186</u> c.a.
Per un totale di:	mq 372 c.a.
Volume complessivo originario:	mc 1.300 c.a.



CTR - estratto con individuazione dell'edificio

Modalità d'intervento:

E' ammessa la demolizione del fabbricato con recupero del volume originario secondo le modalità d'intervento e le destinazioni indicate nella scheda n. 18 bis.

Note: i dati della consistenza sono desunti dai rilievi contenuti nelle pratiche edilizie agli atti e/o dalle schede del PdR vigenti.

VILLA SALETTA

Scheda N.

Comune di Palaia (PI)

15

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE





VILLA SALETTA

Scheda N.

Comune di Palaia (PI)

16

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE

Località: S.Michele

Foglio catastale: 63

Via: Strada Provinciale delle Colline Palaiesi

Particella: 202 sub 1, 2

Data aggiornamento: novembre 2016

Descrizione:

Fabbricato a due piani (terra e primo) con torre al centro della copertura (piano secondo), realizzato in muratura e copertura tradizionale a padiglione. L'edificio, parte del podere San Michele (schede 15, 16, 17, 18) è collocato in posizione leggermente arretrata lungo la Strada Provinciale delle Colline Palaiesi nella zona più alta del podere.

Datazione: Presente nella cartografia IGM del 1882. Impianto databile fine 700-inizio 800. Interessato da interventi recenti che hanno interessato le strutture orizzontali e l'esterno (aperture).

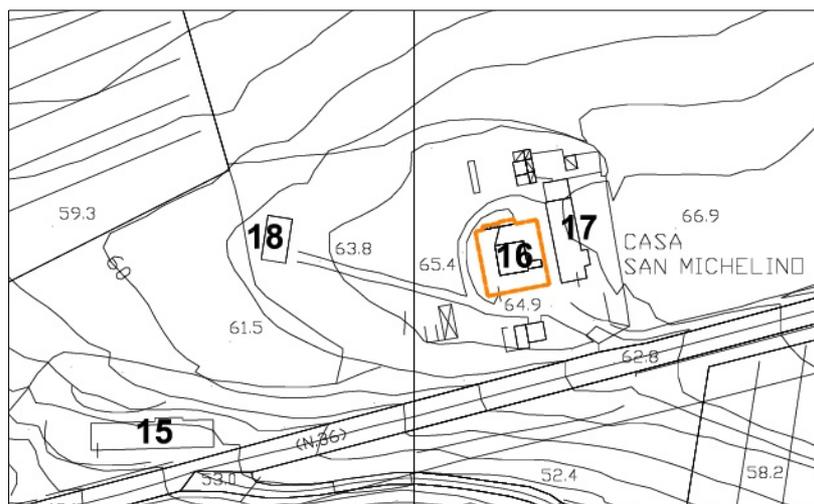
Uso prevalente: non utilizzato; in base ai dati rilevati al 1989 l'edificio era adibito come segue: - il piano terreno a stalla e magazzino; i due piani superiori ad abitazione (due alloggi complessivamente di cui uno articolato sui due livelli).

Stato: l'edificio si trova in in situazione di forte degrado, con alterazioni delle strutture orizzontali sostituite/integrate da solai in laterocemento, e con estese situazioni di crollo sia dei solai che delle coperture.

Valore: l'edificio non presenta caratteristiche storico artistiche, architettoniche di pregio. La sua configurazione tipologica e la sua posizione definiscono l'identità del luogo anche in rapporto al contesto territoriale pedecollinare.

Consistenza:

Superficie PT:	mq 294 c.a.
Superficie 1P:	mq 294 c.a.
Superficie 2P:	mq 47 c.a.
Per un totale di:	mq 635 c.a.
Volume complessivo originario:	mc 2.490 c.a.



CTR - estratto con individuazione dell'edificio

Modalità d'intervento:

E' ammessa la demolizione del fabbricato con recupero del volume originario secondo le modalità d'intervento e le destinazioni indicate nella scheda n. 18 bis.

Note: i dati della consistenza sono desunti dai rilievi contenuti nelle pratiche edilizie agli atti e/o dalle schede del PdR.

VILLA SALETTA

Scheda N.

Comune di Palaia (PI)

16

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE





VILLA SALETTA

Comune di Palaia (PI)

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

Scheda N.

17

Località: S.Michele

Foglio catastale: 63

Via: Strada Provinciale delle Colline Palaiesi

Particella: 202 sub 3 e 4

Data aggiornamento: novembre 2016

Descrizione:

Fabbricato di due piani (terra e primo) con pianta rettangolare allungata, realizzato in muratura. L'edificio, parte del podere di San Michele (schede 15, 16, 17, 18) è collocato in posizione leggermente arretrata lungo la Strada Provinciale delle Colline Palaiesi nella zona più alta del podere in prossimità dell'edificio principale di cui alla scheda 16.

Datazione: Presente nella cartografia IGM del 1947, in parte nel catasto generale della Toscana.

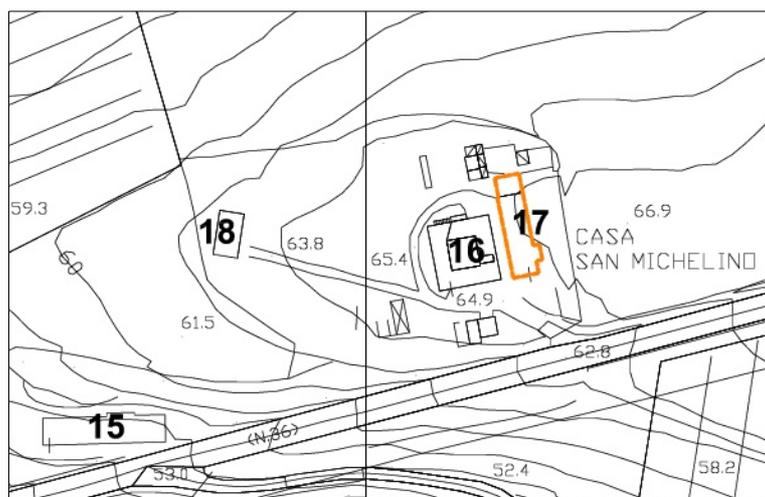
Uso prevalente: non utilizzato; in base ai dati rilevati al 1996 l'edificio era adibito come segue: - il piano terreno in parte a magazzino forno, in parte a stalla; il piano superiore in parte ad abitazione, in parte a fienile.

Stato: l'edificio è ridotto a rudere; presenta estese situazioni di crollo sia della copertura che dei muri perimetrali e dei solai.

Valore: l'edificio non presenta caratteristiche storico artistiche, architettoniche di pregio. La configurazione tipologica originaria è compromessa dalla situazione di degrado dell'edificio.

Consistenza:

Superficie PT :	mq 160
Superficie 1P:	<u>mq 150</u>
Per un totale di:	mq 310 c.a.
Superficie tettoia:	mq 32 c.a.
Volume complessivo originario:	mc 1.800 c.a.



CTR - estratto con individuazione dell'edificio

Modalità d'intervento:

E' ammessa la demolizione del fabbricato con recupero del volume originario secondo le modalità d'intervento e le destinazioni indicate nella scheda n. 18 bis.

Note: i dati della consistenza sono desunti dai rilievi contenuti nelle pratiche edilizie agli atti e/o dalle schede del PdR.

VILLA SALETTA

Scheda N.

Comune di Palaia (PI)

17

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE



VILLA SALETTA

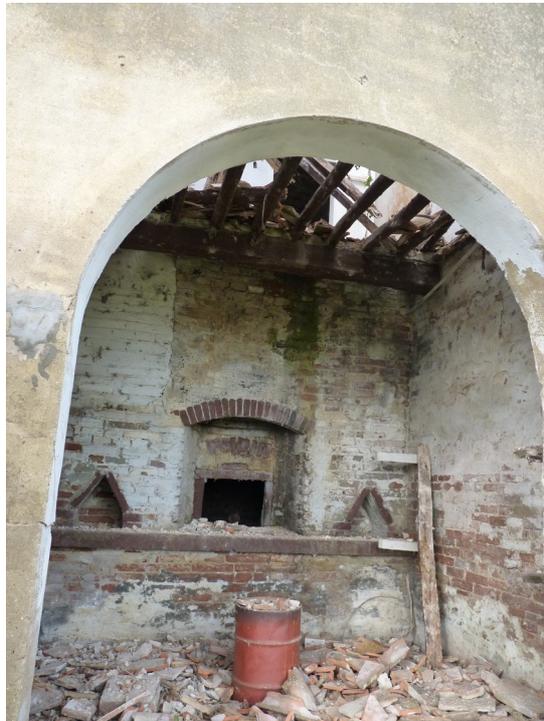
Scheda N.

Comune di Palaia (PI)

17

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE





VILLA SALETTA

Comune di Palaia (PI)

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

Scheda N.

18

Località: S.Michele

Foglio catastale: 63

Via: Strada Provinciale delle Colline Palaiesi

Particella: 202 sub 5

Data aggiornamento: novembre 2016

Descrizione:

Fabbricato crollato. a sua consistenza originaria è rilevabile dalla documentazione agli atti del comune (schede PdR e DIA), L'edificio presentava originariamente pianta rettangolare allungata, con due piani fuori terra (PT e primo piano con primo piano presumibilmente esteso su tutto il PT). Realizzato in muratura. L'edificio, parte del podere San Michele è collocato in posizione interna distante circa 50m dall'edificio principale di cui alla scheda 16. Sono presenti oltre all'edificio 18 due volumi secondari individuati con la numerazione E1 e E2

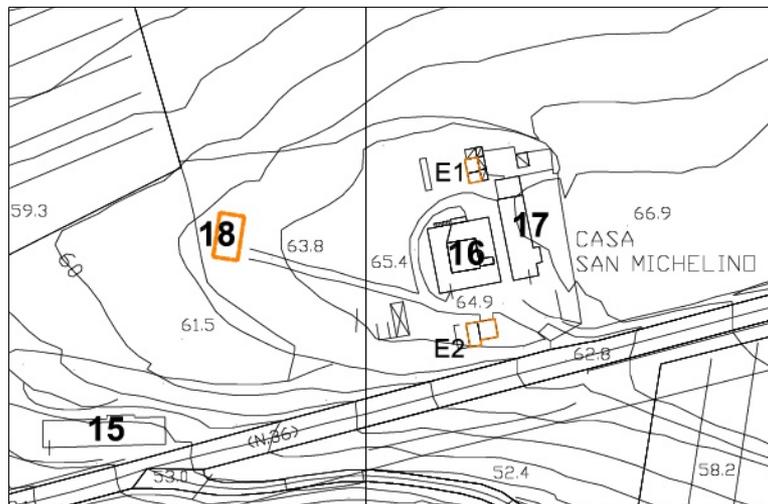
Datazione: Presente nel catasto generale della Toscana e nelle foto aeree del 1954.

Usa prevalente: In base ai dati rilevati al 1989 l'edificio era adibito a stalla e fienile.

Valore: -.

Consistenza:

Superficie PT :	mq 65
Superficie 1P	mq 65
Per un totale di:	mq 130 c.a.
Volume complessivo originario:	mc 357 c.a.



CTR - estratto con individuazione dell'edificio

Modalità d'intervento:

E' ammesso il recupero del volume originario , secondo le modalità d'intervento e le destinazioni indicate nella scheda n. 18 bis,.

Note: i dati della consistenza sono desumibili dai rilievi contenuti nelle pratiche edilizie agli atti e/o dalle schede del PdR.

Scheda N.



VILLA SALETTA

Scheda N.

Comune di Palaia (PI)

18

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

PODERE SAN MICHELE

Altri edifici accessori :

Edificio E1



Edificio E2





VILLASALETTA

Comune di Palaia (PI)

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

Schede N.

18 bis

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, oggetto di interventi successivi. Edificio 17 presente al 1947. Annesso (edificio 18) presente nel catasto generale della Toscana e 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.

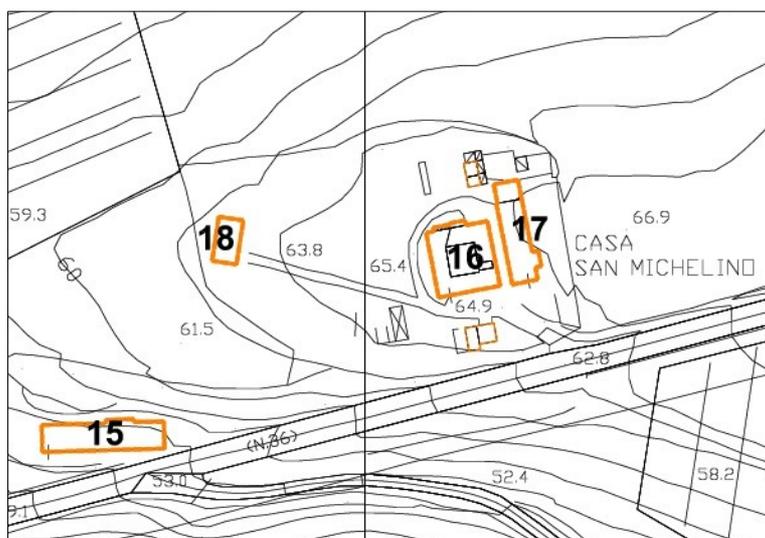
Superficie edificio 16: Mq 635 c.a.

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



VILLASALETTA

Scheda N.

Comune di Palaia (PI)

Rilevamento degli immobili, dei complessi edilizi e delle zone edificate

18 bis

PODERE SAN MICHELE – SCHEDA NORMA

Vincoli sovraordinati:

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

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

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

b) Vincolo idrogeologico L.R.39/2000

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

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

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

d) Piano Assetto Idrogeologico approvato con DPCM 6.5.2005

In relazione all'assetto geomorfologico si rileva che la zona rientra nella perimetrazione delle aree con pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante a scala 1:25.000 in zona P.F.2 Aree a pericolosità media. Non rientra nelle zone individuate nella Perimetrazione delle aree con pericolosità da frana derivate dall'inventario fenomeni franosi - livello di dettaglio a scala 1:10.000;

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

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

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

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

Stato chimico : buono

Stato quantitativo : non buono



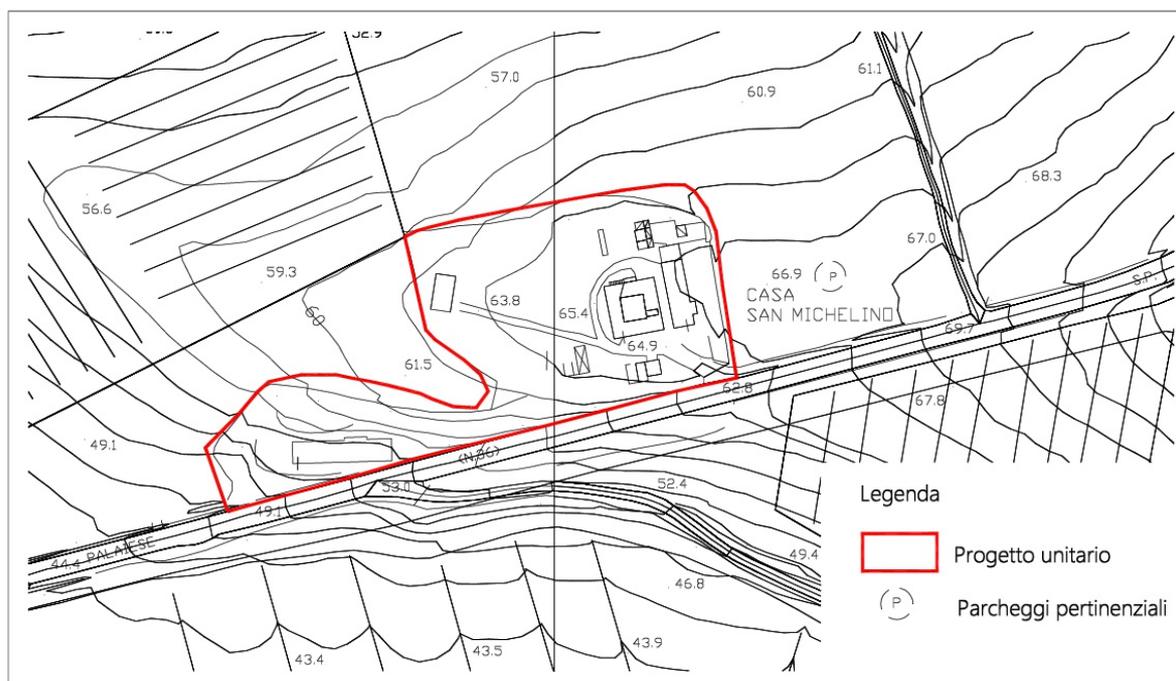
VILLASALETTA

Scheda N.

Comune di Palaia (PI)

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

18 bis



Estratto CTR – scala 1:2.000

Modalità d'intervento:

Nell'ambito del podere è consentita, previa l'approvazione del PAMAA e la sottoscrizione della relativa convenzione: la realizzazione, anche in ampliamento, della cantina vinicola con volumi interrati; la demolizione dei fabbricati esistenti con recupero dei volumi demoliti e dei ruderi, da ricostruire secondo i seguenti parametri e destinazioni:

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

Sono ammesse le seguenti attività:

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

Caratteristiche tipologiche e morfologiche: nella ricostruzione dei volumi demoliti dovranno essere mantenute le caratteristiche morfo-tipologiche dell'edificio di cui alla scheda 16.

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

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

Modalità di attuazione: progetto unitario previa l'approvazione del P.A.P.M.A.A. e la sottoscrizione della relativa convenzione.