



**COMUNE DI PALAIA**  
**Provincia di Pisa**

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

**Amministrazione Comunale di Palaia**

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

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO  
PER LA PREDISPOSIZIONE DI  
VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
ART. 44 - U.T.A. DELLE COLLINE  
DI VILLA SALETTA  
PER REALIZZAZIONE  
"NUOVA CANTINA"**

**GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE Dott. Maurizio Salvini**

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO arch. Michele Borsacchi**

**Maggio 2017**

## INDICE

1) PREMESSA

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

3) QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

4) ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

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

6) INDICAZIONE DEGLI ENTI ED ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI  
PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI, RICHIESTI AI FINI  
DELL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

7) PARTECIPAZIONE

8) GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

9) PROCEDURE

### **1) PREMESSA**

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

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

1. Variante di assestamento Frazione di Forcoli (Rif. delibera di approvazione n. 65 del 18/12/2007);
2. Variante di assestamento Frazione Palaia/Gello (Rif. delibera di approvazione n. 12 del 10/03/2009);
3. Variante puntuale Frazione Montefoscoli per inserimento piano di recupero (Rif. delibera di approvazione n. 19 del 30/03/2009);
4. Variante puntuale Frazione Forcoli Via Marconi per inserimento area edificabile (Rif. delibera di approvazione n. 43 del 30/09/2010);
5. Variante di ripermetrazione Frazione Forcoli area Ex-Tabaccaia (Rif. delibera di adozione n. 64 del 22/12/2010 - Annullata);
6. Variante di ripermetrazione NE13 “Le Serre” – U.T.O.E. Forcoli/Baccanella (Rif. delibera di approvazione n. 27 del 26/06/2012);
7. Variante di ripermetrazione NE8/R3 “via Dante/via Verdi/via Mascagni” – U.T.O.E. Forcoli/Baccanella (Rif. delibera di approvazione n. 33 del 14/08/2013);
8. Variante puntuale Frazione Forcoli Via Geri per inserimento ambito unitario di progetto a recupero (Rif. delibera di approvazione n. 11 del 19/04/2013);
9. Variante puntuale Frazione Colleoli Piazza San Bartolomeo per inserimento ambito unitario di progetto a recupero (Rif. delibera di approvazione n. 6 del 7/03/2014).
10. Variante puntuale U.T.O.E. Montefoscoli – Via Vaccà/Vicolo del Fratino (Rif. delibera di approvazione n. 11 del 36/03/2015).
11. Variante puntuale U.T.O.E. Alica – Via A. De Gasperi (Rif. delibera di adozione n. 5 del 12/02/2015 attualmente in istruttoria per osservazioni pervenute).

12. Variante puntuale U.T.O.E. Partino – Via Provinciale Palaiese/Via dello Scasso (approvata ai sensi dell'art. 32 comma 3 della L.R.T. n. 65/2014).
13. Variante eliminazione aree edificabili U.T.O.E. Forcoli/Baccanella-Montanelli-Palaia/Gello (Rif. delibera di approvazione n. 37 del 29/07/2015).
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**.

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

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*.

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**.

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) QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO**

Le disposizioni regionali individuano nella predisposizione di un “Quadro Conoscitivo” delle risorse territoriali, l’atto fondamentale da cui iniziare il processo di revisione degli strumenti urbanistici al fine d’individuare uno stretto rapporto funzionale con la definizione degli obiettivi e dei criteri normativi da perseguire per rendere facilmente conoscibili a tutti, le proprie scelte, in quanto derivanti dalle conoscenze dei dati reali ed oggettivi del territorio.

I riferimenti per il quadro conoscitivo “*generale*” per la variante al R.U. sono senz’altro:

- **il Piano d’Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (Scheda d’Ambito n. 8 – Piana di Livorno – Pisa – Pontedera);**
- **il Piano Territoriale di Coordinamento;**
- **il Quadro Conoscitivo del P.S.** approvato con delibera di C.C. **n° 86 del 29/12/2004** e composto dai seguenti elaborati:

**a) Relazione generale;**

**b) Il quadro conoscitivo, articolato nei seguenti settori di indagine:**

### **b.1 Indagini storico archeologiche**

Tav. ST P01 - Carta storico-archeologica scala 1:10.000

Tav. ST P02 - Carta dei tracciati viari storici, delle strutture insediative e delle trame agricole scala 1:10.000

Tav. ST P03 - Edilizia rurale 1:10.000

### **b.2 Indagine agronomiche ed ambientali**

Tav. AG01 - Uso del suolo e vegetazione scala 1:10.000

Tav. AG02 - Uso agricolo del territorio scala 1:10.000

Tav. AG03 - Aree tartufigene 1:10.000

### **b.3 Assetto urbanistico**

Tav. 1U - L'inquadramento generale (scala 1:50.000 )

Tav. 2U - L'inquadramento generale (1:25.000)

Tav. 3U - Vincoli ambientali (scala 1:10.000)

Tav. 4U - Stato di attuazione del PRG vigente (scala 1:10.000)

Tav. 5U - Reti e servizi tecnologici (scala 1:10.000)

Tav. 6U - Le infrastrutture esistenti (scala 1:25.000)

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

⇒ *Relazione Generale;*

⇒ *Documentazione fotografica;*

⇒ *Catasto generale della Toscana (estratto)*

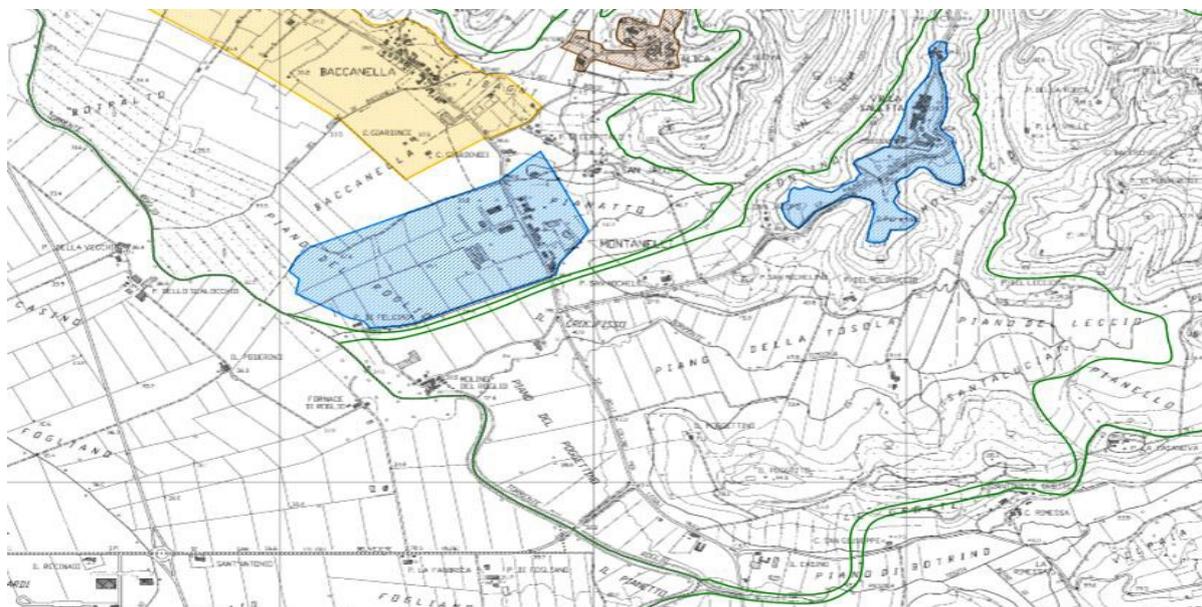
⇒ *Piano strutturale (estratto);*

⇒ *Regolamento Urbanistico vigente (estratto);*

⇒ *Regolamento Urbanistico vigente proposta di modifica (estratto);*

⇒ *Vincoli sovraordinati;*

⇒ *Relazione geologica;*



L'insieme delle conoscenze acquisite (che si trasformano poi nel quadro conoscitivo), interagirà costantemente con l'elaborazione della variante, stabilendo una relazione consequenziale tra obiettivi, conoscenze e sostenibilità delle trasformazioni ipotizzate.

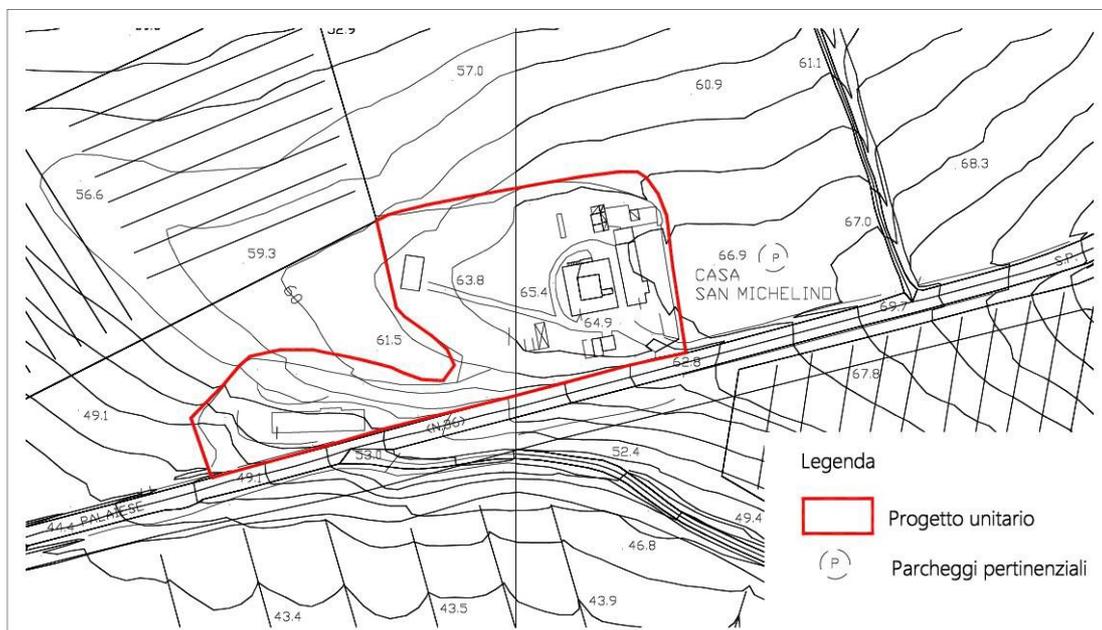
Riteniamo importante questo processo pianificatorio, individuato dalla legge regionale per il governo del territorio, anche per piccoli ambiti, al fine di rendere facilmente conoscibili a tutti le proprie scelte, in quanto derivanti dalle conoscenze dei dati reali e oggettivi del territorio stesso.

L'obiettivo specifico per il Comune di Palaia è quello di rendere, attraverso il quadro conoscitivo, le conoscenze operanti ed attive in relazione alla verifica della sostenibilità delle strategie che la variante prevederà, strategie che si basano sulla qualità dell'ambiente che diviene così la caratteristica essenziale della qualità dello sviluppo.

### **5) ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE**

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

- ⇒ *Verifica di assoggettabilità a VAS;*
- ⇒ *Relazione Urbanistica;*
- ⇒ *Quadro Conoscitivo;*
- ⇒ *Norme tecniche di attuazione – ESTRATTO: ART. 44 - STATO VIGENTE - STATO MODIFICATO - STATO SOVRAPPOSTO;*
- ⇒ *SCHEDa Norma : STATO VIGENTE – STATO MODIFICATO;*
- ⇒ *Indagine geologico-tecnica;*



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

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

- **Regione Toscana** – Settore Pianificazione del territorio – Settore Sistema Informativo Territoriale e Ambientale – Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;
- **Provincia di Pisa** – Dipartimento dello Sviluppo Locale Strumenti Urbanistici e Trasformazioni territoriali;
- **Ufficio Regionale per la tutela del Territorio di Pisa;**
- **Autorità di Bacino del Fiume Arno;**
- **Consorzio 4 Basso Valdarno;**
- **A.I.T. - Autorità Idrica Toscana – Conferenza Territoriale n. 2 Basso Valdarno;**
- **A.T.O. Toscana Costa – Autorità per il servizio di gestione rifiuti urbani;**
- **Geofor Spa;**
- **Acque s.p.a.;**
- **Società Toscana Energia;**
- **Enel distribuzione s.p.a.;**
- **Telecom Italia s.p.a.;**
- **Arpat;**
- **Azienda USL Toscana Nord Ovest;**
- **Alla Soprintendenza Archeologica delle Arti e Paesaggio di Pisa;**
- **Al Segretariato regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana;**
- **Comando Vigili del Fuoco di Pisa;**
- **Unione della Valdera;**
- **Comuni limitrofi (Capannoli – Montaione – Montopoli V.A. – Peccioli – Pontedera – San Miniato).**
- **Regione Carabinieri Forestale Toscana**
- **Lega Ambiente Valdera**
- **Italia Nostra presso Royal Victoria Hotel**
- **WWF Sezione Regionale Toscana**

Si ritiene congruo che gli apporti tecnici e conoscitivi idonei a incrementare il quadro conoscitivo di riferimento per la redazione della Variante siano forniti entro **30 gg.** dal ricevimento del presente atto di “*Avvio del Procedimento*”.

**7) INDICAZIONE DEGLI ENTI ED ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI, RICHIESTI AI FINI DELL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE**

La variante al R.U., non essendo di esclusiva competenza comunale, necessita l'acquisizione dei pareri dei seguenti enti:

- *Regione Toscana*
- *Provincia di Pisa*
- *Ufficio Regionale per la tutela del Territorio di Pisa*

**8) PARTECIPAZIONE**

***“Tutti i cittadini partecipano ai processi decisionali svolti dalle istituzioni”.***

La partecipazione, ai sensi del DPGR n° 4/R e successiva L.R.T. n° 69/2007 è parte essenziale della valutazione integrata.

L'intero processo di partecipazione per la presente variante al Regolamento Urbanistico, a seguito dell'avvio del procedimento (**1<sup>a</sup> fase**), non deve essere visto come un evento puntuale ma come una successione di più fasi:

- a) *il confronto e la concertazione con i soggetti istituzionali;*
- b) *il confronto e la concertazione con le commissioni politiche;*
- c) *l'informazione al pubblico attraverso attività di comunicazione esterna (albo, sito web, avvisi sul territorio, giornalino comunale, ecc.), nel corso del processo di valutazione e progettazione;*
- d) *eventuali dibattiti pubblici con cittadinanza, parti sociali, ecc.*

***“Un'amministrazione deve sentire la necessità di compiere scelte collettive, le quali costituiscono il vero tratto distintivo delle amministrazioni future”.***

**9) GARANTE DELLA DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE**

Il Garante dell'informazione e della partecipazione assicura la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione e adozione degli strumenti della pianificazione urbanistica e promuove, nelle forme e con le modalità più idonee, l'informazione ai cittadini stessi, singoli o associati, del procedimento medesimo.

Garante dell'informazione e della partecipazione, ai sensi dell'art. 37 della L.R.T. n° 65/2014, per la presente variante sarà nominato, nell'ambito dell'approvazione dell'atto di avvio del procedimento, il Dott. Maurizio Salvini, Segretario Comunale.

Il Garante dell'informazione e della partecipazione assume ogni necessaria iniziativa, nelle diverse fasi procedurali di formazione degli atti di governo del territorio, per l'attuazione del programma di cui all'art. 17, comma 3 lettera e), e per assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati.

Sarà compito quindi del Garante assicurare la massima trasparenza delle scelte decisionali e la massima partecipazione da parte dei cittadini.

A tal fine, a titolo esemplificativo e non esaustivo al fine trovare le forme di partecipazione più efficaci potranno essere attivate le seguenti procedure ed attività:

- *incontri tra i componenti degli Uffici Tecnici Comunali, i membri dell'Amministrazione Comunale competenti ed i cittadini che facciano richiesta.*
- *richiesta di presentazione di proposte da parte dei cittadini.*
- *eventuali presentazioni pubbliche.*
- *articoli su quotidiani e news anche informatiche del Comune.*

#### **10) PROCEDURE**

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

La variante, per la parte del territorio interessato, sarà adeguata alla disciplina del PIT/PPR.

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

Palaia, lì 19/05/2017

**IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA**

Arch. Michele Borsacchi