



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

**Servizio Urbanistica**

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

**MODIFICA NORMATIVA DELL'ART 44 COMMA 3 DELLE N.T.A.**  
**DEL REGOLAMENTO URBANISTICO E DELLA SCHEDA NORMA 18-bis**

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA**  
**AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 3 TER**  
**DELLA L.R.T. 12 FEBBRAIO 2010, N. 10**

**RELAZIONE MOTIVATA**

Proponente: *Giunta Comunale di Palaia*

Autorità Competente: *Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera*

Autorità Procedente: *Consiglio Comunale del Comune di Palaia*

Responsabile del Procedimento: *Arch. Michele Borsacchi*

Progettista della Variante: *Arch. Michele Borsacchi*

Sindaco: *Marco Gherardini*

**Luglio 2020**

# INDICE

**1. PREMESSA**

**2. INTRODUZIONE**

**3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**

**4. VALUTAZIONE AMBIENTALE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE**

**5. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE**

**6. INDAGINI GEOLOGICHE**

**7. PARTECIPAZIONE**

**8. GARANTE DELLA COMUNICAZIONE**

**9. PROCEDURE**

**10. CONCLUSIONI**

## 1. **PREMESSA**

La Legge regionale 25 febbraio 2016, n. 17 *“Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della L.R. 22/2015. Modifiche alla L.R. 10/2010 e alla L.R. 65/2014”* ha introdotto una procedura di **verifica di assoggettabilità semplificata** per varianti di carattere formale che non comportino effetti sull'ambiente e che riguardino piani già sottoposti a VAS.

Tale legge di modifica parallelamente ha abrogato il comma 3 dell'art. 14 delle L.R. 65/2014 in considerazione che eventuali varianti di atti di governo del territorio, ove venga omessa la VAS, sarebbero suscettibili di essere annullate per violazione dei principi della direttiva 2001/42/CE e del D.Lgs. 152/2006 in attuazione alla medesima direttiva.

A tale scopo l'art. 5 della L.R. 10/2010 è stato modificato con l'introduzione del comma 3 ter che testualmente dispone *“Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa.”*

La presente relazione viene, pertanto, redatta conformemente alla normativa sopra richiamata, allo scopo di motivare l'esclusione dalla procedura di assoggettabilità ordinaria, chiedendo l'attivazione del procedimento di verifica semplificato ricorrendo ai presupposti di cui al comma 3 ter sopra riportato.

## 2. **INTRODUZIONE**

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 ripermimetrazione Frazione Forcoli area Ex-Tabaccaia (Rif. delibera di adozione **n. 64 del 22/12/2010** - Annullata);
- 6.** Variante di ripermimetrazione NE13 "Le Serre" – U.T.O.E. Forcoli/Baccanella (Rif. delibera di approvazione **n. 27 del 26/06/2012**);
- 7.** Variante di ripermimetrazione 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" (Art. 32 comma 3 della L.R.T. n. 65/2014 – BURT n. 25 del 21/06/2017).
- 16.** VARIANTE NORMATIVA AL Regolamento Urbanistico – "ART. 16 N.T.A. - INQUINAMENTO ACUSTICO" (Rif. Delibera di approvazione **n. 45 del 19/10/2017**).
- 17.** Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 17-18-19 della L.R.T. n. 65/2014 – "Art. 44 U.T.A. delle Colline di Villa Saletta – Nuova Cantina San Michele" (Rif. Delibera di approvazione **n. 31 del 24/05/2018**).

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

### 3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Il presente documento di verifica di assoggettabilità semplificata ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della L.R.T. n. 10/2010 riguarda una modifica puntuale dell'art. 44, comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico – che riportiamo integralmente a seguire - avente ad oggetto “L'Unità territoriale ambientale delle colline di Villa Saletta”.

Le motivazioni della modifica sono esposte dettagliatamente nella delibera di G.M. di avvio del procedimento di cui la presente relazione è parte integrante (ALL. B della delibera).

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

..... omissis .....

#### *Sez. IV - Il fondovalle e il Roglio*

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

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

2. Sono consentiti i seguenti interventi a carattere ambientale:

– Creazione di percorrenze “verdi” tali da favorire le attività del tempo libero con la realizzazione ex novo o il recupero di alcuni sentieri esistenti e/o completamento degli stessi tramite la riattivazione di vecchie viabilità sia nelle zone collinari, sia di pianura.

– Recupero e valorizzazione del sistema escursionistico come infrastruttura leggera ecocompatibile, al fine di far conoscere le realtà locali aumentandone le possibilità occupazionali e, nel contempo, creare e promuovere una rete di interesse territoriale.

– Interventi volti alla regimazione idrica dei versanti coltivati attraverso la realizzazione o il ripristino di siepi lungo i fossi e le scarpate (compatibilmente con la redditività dell'attività agricola).

– Interventi di mantenimento e salvaguardia dei fossi di scolo delle acque in modo da limitare la quantità di solidi sospesi trasportati dalle acque.

– Mantenimento delle aree boscate come presidi di biodiversità e salvaguardia ambientale e realizzazione al loro interno di percorsi didattici volti allo sviluppo della conoscenza dell'ambiente.

– Adozione di tecniche colturali volte alla conservazione del suolo ed all'uso di tecniche eco-compatibili di lotta ai principali parassiti con limitazione d'uso di prodotti fitosanitari che non rientrano nei disciplinari di produzione agricola integrata.

- Incentivazione di attività connesse alla fruizione di beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche, tramite trasformazioni territoriali ed edilizie tali da garantire assetti assimilabili a quelli ottenibili con le attività agricole e da promuovere con adeguate forme di sviluppo socio-economico.
- Interventi per il mantenimento delle aree olivicole e viticole.
- Mantenimento delle attività agricole con diffusione e promozione dello sviluppo rurale inteso come forma di agricoltura integrata con altre attività compatibili e connesse.
- Valorizzazione del patrimonio rurale delle case coloniche.
- Valorizzazione della S.P. delle Colline Palaiesi dall'incrocio con la S.P. delle Colline per Legoli fino al Podere S. Michele, attraverso il reimpianto dei cipressi.
- Sviluppo di produzioni specifiche quali il comparto del biologico.
- Valorizzazione delle attività di maneggio, non finalizzate all'allevamento dei cavalli per il quale si rinvia comunque alla disciplina introdotta dal PTCP di Pisa, e dotazione di manufatti di servizio (tettoia ricovero cavalli) procedendo prioritariamente al recupero, adeguamento o sostituzione dei manufatti esistenti da destinare a ricovero cavalli. In caso di realizzazione di nuove strutture dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e tipologie compatibili col paesaggio. La dimensione del manufatto dovrà risultare commisurata alle esigenze dell'attività di maneggio.
- Valorizzazione delle attività di ristorazione esistenti mediante interventi di ampliamenti una tantum per 240 mc.
- Opere pubbliche da eseguirsi da parte dell'A.C. ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria anche realizzate da privati;

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

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

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

di ampliamento è disciplinata all'art.72 della L.R. 65/2014. Oltre alle attività della cantina vinicola sono consentite le funzioni di vendita dei prodotti, di ristorazione e di foresteria.

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

Per le strutture agricole è ammesso l'ampliamento della cantina e la realizzazione di un edificio adibito a frantoio e degli spazi accessori e di servizio, previo la presentazione di un PMAA relativo all'azienda agricola.

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

..... **Omissis** .....

La medesima modifica proposta per l'art. 44 comma 3 sarà presente anche nella Scheda Norma 18bis denominata "Podere San Michele", che si riporta integralmente in allegato.

#### **4. VALUTAZIONE AMBIENTALE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE**

Considerato che:

- per la realizzazione dell'intervento in oggetto, in data 08/08/2018 è stato pubblicato sul BURT l'avviso di approvazione della variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Palaia ai sensi degli artt. 17, 18, 19 della L.R.T. n. 65/2014 "art. 44 – U.T.A. delle Colline di Villa Saletta – Nuova Cantina San Michele";
- ai sensi dell'art. 22 della L.R.T. n. 10/2010, il **Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale** per l'esercizio della funzione di Autorità competente in materia di VAS dell'Unione Valdera, nella seduta del **06/07/2017**, ha determinato la conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità escludendo dalla VAS la variante sopra citata, senza prescrizioni e con provvedimento motivato, in quanto ritenuta non portatrice di impatti significativi sull'ambiente;
- la nuova variante, oggetto della presente richiesta, **non modifica nella sostanza l'intervento già autorizzato.**

**Si ritiene quindi che la modifica proposta non determini effetti ambientali attesi diversi da quelli già valutati in sede di variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Palaia ai sensi degli artt. 17, 18, 19 della L.R.T. n. 65/2014 "art. 44 – U.T.A. delle Colline di Villa Saletta – Nuova Cantina San Michele", approvata, previo recepimento delle "condizioni" della "Conferenza Paesaggistica" del 27 aprile 2018, con deliberazione Consiliare n. 31 del 24/05/2018 e pubblicata sul BURT n. 32 del 08/08/2018.**

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

## **5. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE**

La Variante normativa al Regolamento Urbanistico è composta dai seguenti elaborati:

- ⇒ *Verifica di assoggettabilità a VAS semplificata (Relazione motivata) ai sensi dell’Art. 5 comma 3ter della L.R.T. 12 febbraio 2010, N. 10 (il presente documento);*
- ⇒ *Relazione Urbanistica;*
- ⇒ *Norme tecniche di attuazione – ESTRATTO: ART. 44 comma 3 - STATO VIGENTE - STATO DI VARIANTE - STATO SOVRAPPOSTO (parte integrante della presente Relazione Motivata al paragrafo 3);*
- ⇒ *Scheda Norma 18bis : STATO VIGENTE - STATO DI VARIANTE - STATO SOVRAPPOSTO (ALL. A della presente Relazione Motivata);*

## **6. INDAGINI GEOLOGICHE**

Ai sensi dell’art. 3 comma 2 del D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/R, la variante in oggetto è inquadrabile tra le “**varianti alla normativa e alle previsioni cartografiche che complessivamente non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici**”.

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

## **7. PARTECIPAZIONE**

Sarà garantita la partecipazione dei cittadini e degli altri soggetti portatori di interesse ai sensi del D.P.G.R. 30/01/2020 n. 4/R.

## **8. GARANTE 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 della pianificazione territoriale e promuove, nelle forme e con le modalità più idonee, l’informazione ai cittadini e altri portatori di interesse del procedimento medesimo.

Il Comune di Palaia è dotato di Regolamento per l’espletamento della funzione che è affidata al Dott. Roberto Onorati, Segretario comunale, nominatao con la delibera di avvio del procedimento.



Sarà compito del Garante, con riferimento alle linee guida approvate dalla Regione Toscana sui livelli partecipativi, assicurare la massima trasparenza delle scelte decisionali e la massima partecipazione di tutti i contro interessati.

#### 9. **PROCEDURE**

Al Responsabile del Procedimento per gli atti della pianificazione comunale, individuato nella figura del sottoscritto Responsabile del Servizio Urbanistica, Arch. Michele Borsacchi, è affidato il compito per tutti gli atti conseguenti all'avvio del presente procedimento della Variante normativa al Regolamento Urbanistico.

Il procedimento della presente "**variante normativa**", redatta nel rispetto dell'**art. 252ter** della L.R.T. n. 65/2014 ad oggetto "*Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo*", che consente ai comuni che ricadono nel regime transitorio, nella fattispecie l'art. 228, ed hanno già avviato il Piano Operativo, la redazione delle varianti in esso previste ed elencate al comma 1 lettere a), b) e c) senza ulteriori condizioni o limitazioni oltre all'avvio del procedimento del P.O., proseguirà nel rispetto di tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente, nella fattispecie, l'approvazione della suddetta variante al Regolamento Urbanistico dovrà avvenire secondo le procedure definite dall'art. 19 della L.R.T. n. 65/2014.

#### 10. **CONCLUSIONI**

Visto il contenuto della Variante normativa, si ritiene che la stessa possa rientrare tra i procedimenti di cui all'art. 5, comma 3 ter della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (*verifica di assoggettabilità semplificata*), per cui si chiede all'Autorità Competente di esprimersi "(...) con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa".

**Il Responsabile Servizio Urbanistica**

Arch. Michele Borsacchi