



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

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**Numero 41 del 02/05/2018**

**OGGETTO: 1° PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI PALAIA - APPROVAZIONE ATTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA LRT 65/2014 E AI SENSI DEGLI ARTT. 20-21 DELLA DISCIPLINA DEL PIT/PPR E AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI V.A.S. AI SENSI DELL'ART. 23 DELLA LRT 10/2010.**

L'anno duemiladiciotto il giorno due del mese di Maggio alle ore 11:00, nel civico palazzo, si è riunita la Giunta Municipale, convocata nei modi di legge.

Dei Signori componenti della Giunta Municipale di questo Comune:

|                         |                   |   |
|-------------------------|-------------------|---|
| <b>GHERARDINI MARCO</b> | Sindaco           | P |
| <b>CEDRI TOMMASO</b>    | Vice Sindaco      | P |
| <b>GUERRINI MARICA</b>  | Assessore         | P |
| <b>MONTAGNANI ELISA</b> | Assessore         | P |
| <b>IORE ROBERTO</b>     | Assessore Esterno | A |

ne risultano presenti n. 4 e assenti n.1.

Assiste all'adunanza Il Segretario Comunale Maurizio Salvini.

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

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso che:

- 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, l'Ufficio Urbanistica, ha 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 (Approvata ai sensi dell'art. 32 comma 3 della L.R.T. n. 65/2014);*
- 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 U.T.A delle Colline di Villa Saletta - “Art. 44 N.T.A. – Nuova Cantina San Michele” (Rif. Delibera di adozione n. 44 del 19/10/2017 e Delibera di controdeduzione alle osservazioni n. 4 del 23/01/2018). La suddetta variante sarà valutata ai contenuti del PIT/PPR nella seduta della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT con Valenza di Piano Paesaggistica del giorno 27 aprile 2018.*

- con delibera di G.M. n. 57 del 18/11/2014, è stato approvato altresì l'avvio del procedimento di revisione e aggiornamento quinquennale del Regolamento Urbanistico, avviato ma non definito, dal quale sono ripresi indirizzi e obiettivi;
- con delibera di Giunta dell'Unione Valdera n. 86 del 29/09/2017 è stato avviato il “Procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale a sensi dell'articolo 17 della legge regionale 65/2014”;

**Dato atto** che la L.R.T. n° 65/2014 all'art. 17 “Avvio del Procedimento”, prevede l'invio a tutti i soggetti interessati, preliminarmente all'adozione degli atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della medesima legge, un atto contenente apposita comunicazione di avvio del procedimento, che contenga tra l'altro la definizione degli obiettivi del piano che il Comune intende perseguire;

**Dato atto** altresì che per gli strumenti soggetti a VAS ai sensi dell'art. 5 bis della L.R.T. n. 10/2010, l'avvio del procedimento è effettuato contemporaneamente all'invio del documento di cui all'art. 22 della L.R.T. n. 10/2010, oppure del documento preliminare di cui all'art. 23, comma 2 della medesima L.R.T. n. 10/2010;

**Preso atto** di quanto sopra, si evidenzia che, in merito alla redazione del **1° Piano Operativo** del Comune di Palaia, l'avvio del procedimento sarà effettuato contemporaneamente all'invio del documento preliminare di cui all'art. 23, comma 2 della L.R.T. n. 10/2010;

**Visto** l'atto di “Avvio del Procedimento” predisposto dall'Ufficio Urbanistica, contenente una relazione concernente gli obiettivi generali e specifici del **1° Piano Operativo**, redatto in conformità all'art. 17 comma 3 della L.R.T. n° 65/2014 e ritenuto meritevole di approvazione (**All. A**);

Visto il documento preliminare ai fini della VAS, redatto ai sensi dell'art. 23 della L.R.T. n. 10/2010, allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale (**All. B**);

**Constatato** che ai fini della valutazione dovranno essere individuati i soggetti competenti in materia ambientale, gli Enti ed organismi pubblici ed i settori del pubblico comunque interessati a vario titolo ai potenziali effetti derivanti dalle scelte della variante urbanistica in oggetto;

**Tenuto conto** che i soggetti istituzionali di cui sopra tenuti a fornire gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo, mediante la trasmissione del documento di avvio del procedimento e del documento preliminare di valutazione ambientale, sono i seguenti:

- **Regione Toscana – Giunta Regionale**

- 1) Direzione *“Urbanistica e politiche abitative”*
- 2) Direzione *“Ambiente ed energia”*
- 3) Direzione *“Politiche mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale”*
- 4) Direzione *“Difesa del suolo e protezione civile” - Ufficio del genio Civile Valdarno Inferiore e Costa;*

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

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

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

- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;**

- **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;**

- **Arpat - Dipartimento di Pisa;**

- **Azienda USL Toscana Nord Ovest;**

- **Geofor Spa;**

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

- **Società Toscana Energia;**

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

- **TERNA S.p.A. – Rete Elettrica Nazionale**

- **Gestori impianti radio-telecomunicazione:**

18) *Telecom Italia S.p.A.*

19) *Vodafone Italia S.p.A.*

20) *Wind Tre S.p.A.*

- **A.P.E.S. Pisa;**



- **Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Pisa;**
- **Comando Regione Carabinieri Forestale Toscana;**
- **Comando Forestale dello Stato – Comando di Pontedera;**
- **Unione della Valdera;**
- **Comuni limitrofi (Capannoli – Montaione – Montopoli V.A. – Peccioli – Pontedera – San Miniato);**
- **Lega Ambiente Valdera;**
- **Italia Nostra presso Royal Victoria Hotel;**
- **WWF Sezione Regionale Toscana;**
- **Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pisa;**
- **Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pisa;**
- **Ordine dei Geologi della Toscana;**
- **Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali delle Province di Pisa, Lucca e Massa Carrara;**
- **Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pisa;**
- **Collegio Interprovinciale dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati di Lucca, Pisa, Pistoia, Livorno, Massa Carrara;**
- **Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Pisa;**
- **Camera di Commercio di Pisa;**
- **Unione Industriale Pisana;**
- **Confederazione Nazionale dell'Artigianato e della Piccola e Media Impresa (CNA) – Sede di Pontedera;**
- **Confartigianato Pisa;**
- **Confederazione Italiana Agricoltori Provincia di Pisa (CIA) – Sede di Pontedera**
- **Coldiretti Pisa – Sede di Pontedera;**
- **Unione Provinciale Agricoltori di Pisa – Sede di Pontedera (c/o Unione Valdera);**
- **Confcommercio Pisa – Sede di Pontedera;**
- **Confesercenti Toscana Nord – Valdera e Cuoio.**

**Preso atto inoltre che:**

- con deliberazione di C.C. n. 49 del 29/11/2013 il Comune di Palaia si è associato all'Unione Valdera riconoscendola quale Autorità Competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi della L.R.T. 10/2010;
- che la Giunta Comunale del Comune di Palaia è l'Autorità proponente per il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 10/2010, del **1° Piano Operativo** del Comune di Palaia;
- l'Unione Valdera è pertanto l'Autorità competente per il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/2010, al quale compete acquisire gli apporti tecnico – conoscitivi dagli Enti e dagli organismi pubblici sopra individuati, i quali potranno esprimere i propri pareri, consigli ed indicazioni entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento del *“Documento Preliminare”* (**All. B**);

- che il Consiglio Comunale del Comune di Palaia è l'Autorità procedente per il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 10/2010, del **1° Piano Operativo** del Comune di Palaia;
- l'Arch. Michele Borsacchi, in qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Palaia, è Responsabile del Procedimento, come stabilito dall'Art. 18 della citata L.R.T. n. 65/2014;
- l'Arch. Michele Borsacchi, in qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Palaia, è Responsabile del Procedimento per la Valutazione Ambientale Strategica V.A.S.;
- Garante per l'informazione e la partecipazione è nominato nel presente atto di avvio del procedimento così come previsto dall'art. 3 comma 2 del D.P.G.R. 14 febbraio 2017 n. 4/R "Regolamento di attuazione dell'art. 36, comma 4 della L.R.T. n. 65/2014", il **Geom. Gian Paolo** Responsabile del Procedimento del Servizio Edilizia del Comune di Palaia;
- il Garante per l'informazione e la partecipazione ha redatto il Programma per la Partecipazione e l'informazione della cittadinanza, ai sensi e nel rispetto del DPGR4/R del 14/02/2017 e delle Linee Guida approvate con DGR 1112/2017 allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale (**All. C**);
- il Servizio Urbanistica provvederà alla pubblicazione del presente provvedimento sul sito del Comune di Palaia nella sezione "Amministrazione Trasparente" nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 33/2013 (riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni) e alla pubblicazione all'Albo On Line del presente atto;
- il servizio proponente provvederà allo svolgimento di ogni ulteriore adempimento connesso al presente atto e alla sua attuazione;
- il Garante per l'informazione e la partecipazione provvederà allo svolgimento dei livelli partecipativi secondo le procedure di cui al Programma di partecipazione e informazione;

**Dato atto che** con delibera di Giunta Regionale n. 1006 del 17/10/2016 è stato approvato e successivamente stipulato Accordo ai sensi dell'art. 31, comma 1, della L.R.T. n. 65/2014, e ai sensi dell'art. 21, comma 3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con **Valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR)** tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione - Approvazione Schema – Autorizzazione alla sottoscrizione”;

**Vista** la L.R. 65/2014 “Norme per il Governo del Territorio”;

**Visto** il DPGR 53/R/2011 “Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche”;

**Visto** il DPGR 14 febbraio 2017, n. 4/R “Regolamento di attuazione dell'articolo 36, comma 4 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio);



*Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione”;*

**Vista** la delibera di Giunta Regionale Toscana 16 ottobre 2017, n. 112 *“Approvazione delle linee guida sui livelli partecipativi ai sensi dell’articolo 36 comma 5 della Legge Regionale 65/20147 (Norme per il Governo del Territorio) e dell’articolo 17 del Regolamento 4/R/2017”;*

**Vista** la L.R. n. 10/2010 *“Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)”;*

**Dato atto** che non risultando dalla presente deliberazione alcun impegno di spesa, non necessita l’attestazione del Responsabile del Servizio Finanziario dell’ente, di cui dell’art. 49 comma 1 del D.lgs. n° 267/2000;

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

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

*Con voti unanimi;*

## **DELIBERA**

1. Di **richiamare** la premessa come parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. Di **approvare** gli obiettivi da perseguire indicati nell'atto di *“Avvio del Procedimento”* predisposto dal Responsabile del Servizio Urbanistica, propedeutico alla predisposizione del **1° Piano Operativo** del Comune di Palaia, nel rispetto dell'art. 17, comma 3 della L.R.T. n° 65/2014;
3. Di **avviare** conseguentemente il procedimento di formazione del **1° Piano Operativo** del Comune di Palaia ai sensi dell’art. 17 della medesima L.R.T. e ai sensi degli articoli 20-21 della Disciplina di Piano P.I.T./P.P.R., in relazione agli obiettivi generali e specifici indicati nel documento *“Avvio del Procedimento”* allegato alla presente deliberazione, a formarne parte integrante e sostanziale (**All. A**);
4. Di **avviare** il procedimento di V.A.S. ai sensi dell’art. 5bis della L.R. n. 10/2010 e contemporaneamente inviare il *“Documento Preliminare VAS”* per la definizione dei contenuti del Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell’art. 23 della L.R. n.10/2010 e s.m.i., allegato alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale (**All. B**);
5. Di **nominare** Garante per l’informazione e la partecipazione ai sensi dell’art. 37 della L.R.T. n. 65/2014 il **Geom. Gian Paolo** Responsabile del Procedimento del Servizio Edilizia del Comune di Palaia;

6. Di **approvare** il Programma delle attività di informazione e partecipazione della cittadinanza di cui all'articolo 17 comma 3 lettera e) redatto, ai sensi del DPGR 4/R/2017 e delle Linee Guida approvate con DGR 1112/2017, dal Garante dell'informazione e della partecipazione a formarne parte integrante e sostanziale (**All. C**);
7. Di **dare atto** che, ai sensi della Legge n.241/90, responsabile del presente procedimento e della sua attuazione è il Responsabile del Servizio Urbanistica Arch. Michele Borsacchi;
8. Di **dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D.Lgs. 267/2000, con separata unanime votazione.

Letto, approvato e sottoscritto

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

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





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

Servizio Urbanistica, Cimiteri, Verde Pubblico  
Servizio Urbanistica, Cimiteri, Verde Pubblico

**OGGETTO:**

**Parere di regolarità tecnico espresso ai sensi dell'Art.49 del D.Lgs. 267/2000 sulla Proposta di Deliberazione della Giunta Comunale n. 38 del 26/04/2018 ad oggetto: "1° PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI PALAIA APPROVAZIONE ATTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA LRT 65/2014 E AI SENSI DEGLI ARTT. 20-21 DELLA DISCIPLINA DEL PIT/PPR E AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI V.A.S. AI SENSI DELL'ART. 23 DELLA LRT 10/2010."**

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

Data: 26/04/2018

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



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

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

**Amministrazione Comunale di Palaia**

*Marco Gherardini (sindaco)*

*Tommaso Cedri (vice sindaco)*

*Elisa Montagnani (assessore all'urbanistica)*

*Roberto Fiore (assessore ai lavori pubblici)*

*Marica Guerrini (assessore al bilancio)*

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO  
PER LA PREDISPOSIZIONE  
DEL 1° PIANO OPERATIVO  
ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. n. 65/2014  
e dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR**

**GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE** *geom. Gian Paolo Bonistalli*

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO** *arch. Michele Borsacchi*

**Aprile 2018**



## **INDICE**

**1) - PREMESSA**

**2) - DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO**

**3) - QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO, COMPRENSIVO DELLO STATO DELLE RISORSE INTERESSATE E DELLE ULTERIORI RICERCHE DA SVOLGERE**

**4) - INDICAZIONE DEGLI ENTI E DEGLI ORGANISMI PUBBLICI EVENTUALMENTE TENUTI A FORNIRE GLI APPORTI TECNICI E CONOSCITIVI IDONEI A INCREMENTARE IL QUADRO CONOSCITIVO**

**5) - INDICAZIONE DEGLI ENTI ED ORGANI PUBBLICI EVENTUALMENTE COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DEI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI, RICHIESTI AI FINI DELL'APPROVAZIONE DEL PIANO**

**6) - INDICAZIONE DEI TERMINI ENTRO I QUALI, GLI APPORTI E GLI ATTI DI ASSENSO DI CUI AI PUNTI 6 e 7 DEVONO PERVENIRE ALL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE ALL'APPROVAZIONE**

**7) - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

**8) - PARTECIPAZIONE**

**9) - INDAGINI GEOLOGICHE**

**10) - GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE**

**11) - PROCEDURE**

**12) - ALLEGATI**

## 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 B.U.R.T. il 06/09/2006.

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

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



- Variante *eliminazione aree edificabili U.T.O.E. Forcoli/Baccanella-Montanelli-Palaia/Gello (Rif. delibera di approvazione n. 37 del 29/07/2015).*
- Variante *U.T.O.E. Forcoli 2° assestamento (Rif. Delibera di approvazione n. 50 del 30/11/2016).*
- Variante *al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. n. 65/2014 – U.T.O.E. Montefoscoli – Ambito Unitario di Progetto R4 – Via San Sebastiano” (Approvata ai sensi dell'art. 32 comma 3 della L.R.T. n. 65/2014).*
- Variante *normativa al Regolamento Urbanistico - “Art. 16 N.T.A. - Inquinamento Acustico”(Rif. delibera di approvazione n. 45 del 19/10/2017).*
- Variante *U.T.A delle Colline di Villa Saletta - “Art. 44 N.T.A. – Nuova Cantina San Michele” (Rif. Delibera di adozione n. 44 del 19/10/2017 e Delibera di controdeduzione alle osservazioni n. 4 del 23/01/2018). La suddetta variante sarà valutata ai contenuti del PIT/PPR nella seduta della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT con Valenza di Piano Paesaggistica del giorno 27 aprile 2018.*

**CON DELIBERA DI GIUNTA DELL'UNIONE VALDERA N. 86 DEL 29/09/2017 È STATO APPROVATO IL DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE (PSI).**

**Il Documento di Avvio, ai sensi dell'art.17 della L.R. n. 65/2014, deve contenere:**

- a) *la definizione degli obiettivi di piano e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, così come definito dall'art.224 della L.R. n°65/2014, che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;*
- b) *il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;*
- c) *l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;*
- d) *l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;*



- e) *il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio (Allegato);*
- f) *l'individuazione del Garante dell'Informazione e della Partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36 della L.R. 65/2014, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).*

La normativa di riferimento è costituita da:

- *L.R.T. n. 65/2014 - "Norme per il governo del Territorio";*
- *L.R.T. n. 10/2010 - "Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza";*
- *P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con D.C.R. n. 37 del 27.03.2015;*
- *Accordo tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione del 16.12.2016 e loro varianti.*

## **2) – DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI E DEI CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO**

La redazione del 1° Piano Operativo del Comune di Palaia ai sensi dell'art. 95 della L.R.T. n. 65/2014 si rende necessaria in primo luogo:

- *per effettuare il monitoraggio, sotto il profilo dimensionale e ambientale, del Regolamento Urbanistico approvato nel 2006, così come previsto dalla L.R. n. 65/2014;*
- *per rispondere a nuove esigenze e proposte da parte dei cittadini sorte nel frattempo (rif. Archivio delle richieste **anni 2007-2018**).*

La formazione del 1° Piano Operativo del Comune di Palaia, si propone di perseguire i sotto elencati obiettivi generali nel rispetto degli indirizzi e delle direttive in parte già esplicitate dall'Amministrazione comunale nell'ambito dell'avvio del procedimento di revisione e aggiornamento quinquennale del Regolamento Urbanistico, avviato ma non definito, (rif. *Delibera di G.M. n. 57 del 18/11/2014*), nonché in **coerenza** e **conformità** con gli obiettivi dell'avvio del procedimento del **PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE** (rif. *delibera di Giunta dell'Unione Valdera n. 86 del 29/09/2017*), che vanno nella direzione di un miglioramento complessivo della pianificazione del territorio, della tutela del paesaggio, e dalla valorizzazione del territorio rurale.

Il 1° Piano Operativo dovrà tener conto pertanto nelle proprie scelte urbanistiche del rispetto di quanto sarà previsto all'interno del suddetto **Piano Strutturale Intercomunale**.

In particolare sono stati individuati obiettivi strategici ai sensi dell'art. 94 della L.R. 65/2014 in riferimento alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, all'attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e la valorizzazione del territorio rurale. In particolare i temi contenuti nel Documento di Avvio P.S.I., declinati nello stesso documento in obiettivi specifici, sono:

- **Tema 1** - *alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, all'attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e la valorizzazione del territorio rurale;*
- **Tema 2** - *Sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale;*
- **Tema 3** - *Razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale;*
- **Tema 4** - *Previsione di forme di perequazione territoriale.*
- **Tema 5** - *Coordinamento dei servizi di valenza sovracomunali: (poli socio-sanitari, polo scolastico superiore, poli sportivi e per il tempo libero, poli culturali, polo tributario, polo giudiziario, poli fieristici ed espositivi, poli tecnologici).*

Per la redazione del 1° Piano Operativo il **perimetro del territorio urbanizzato** in conformità al **Documento di Avvio P.S.I.**, quale prima ipotesi, coincide con il perimetro delle U.T.O.E. contenute nel Piano Strutturale vigente del Comune di Palaia, con la sola eccezione dell'U.T.O.E. del P.I.P. a carattere produttivo (*sistema industriale-artigianale*), che viene ridotta sensibilmente e ridisegnata anche nel margine est, in funzione degli indirizzi amministrativi di sviluppo dello stesso. Nella proposta di perimetrazione sono pertanto ricompresi, oltre alle aree rurali periurbane e non, le seguenti previsioni del regolamento Urbanistico vigente:

- *i piani urbanistici attuativi il cui procedimento di formazione è stato avviato;*
- *i piani urbanistici attuativi adottati;*
- *i piani urbanistici attuativi approvati;*
- *i piani urbanistici attuativi convenzionati in corso di attuazione;*
- *gli ambiti dove è in corso la realizzazione di opere pubbliche e di urbanizzazione primaria e secondaria.*

L'individuazione del territorio urbanizzato terrà conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, da perseguire anche attraverso meccanismi perequativi a distanza.



Il 1° Piano Operativo del Comune di Palaia, in sintesi, si pone i seguenti Obiettivi e le seguenti Strategie:

- a) verificare lo **stato di attuazione** del Regolamento Urbanistico quale cardine del processo valutativo finalizzato alla formazione del 1° Piano Operativo attraverso la verifica del dimensionamento "residenziale/turistico ricettivo" del Piano Strutturale (nuovi alloggi);
- b) verificare lo stato di attuazione degli **standard urbanistici** sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo;
- c) verificare dimensione **lotto minimo d'intervento** e i **lotti interclusi**;
- d) verificare le **convenzioni urbanistiche** stipulate;
- e) riconfermare e/o eventuale nuova collocazione delle **previsioni di opere pubbliche** (parcheggi e strade) assoggettate all'espropriazione;
- f) mantenere e incrementare la presenza umana nelle zone collinari attraverso la riqualificazione e il recupero dei nuclei storici e rurali;
- g) riqualificare e valorizzare il patrimonio storico e il patrimonio edilizio rurale e urbano esistente mediante l'aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio esistente, al fine di consentire la tutela del patrimonio edilizio storico con le reali esigenze di recupero dello stesso, tramite interventi compatibili sotto il profilo paesaggistico;
- h) adottare misure tese al superamento delle attuali criticità idrauliche e geologiche, dove già sono presenti insediamenti, attraverso interventi di superamento/mitigazione delle criticità in maniera progettuale, trovando soluzioni che consentano trasformazioni "intelligenti" del territorio, nel senso che le stesse possano assolvere a funzioni passive di difesa ma anche attive di svolgimento di attività agricole/naturalistiche/antropiche;
- i) riqualificare il nucleo edificato di Toiano;
- j) accrescere il valore ecologico e ambientale dei "Calanchi" e delle aree tartufigene quale risorsa naturale ai fini anche della rinascita del borgo di Toiano (Polo ambientale);
- k) tutelare e valorizzare il sistema ambientale, le risorse essenziali, i corsi d'acqua e la relativa vegetazione ripariale;
- l) individuare idonei corsi d'acqua per la realizzazione del "Parco del Tartufo" ai fini della salvaguardia delle piante tartufigene e della vegetazione di ripa e avviare un progetto di valorizzazione ambientale e turistica dei corsi d'acqua e delle aree tartufigene;
- m) salvaguardare la qualità e i valori paesaggistici e naturalistici, con particolare riferimento alla Valle del Chiecina, delle matrici forestali caratterizzate da continuità ed elevato valore ecologico (nodi primari e secondari e matrici di connessione della Rete ecologica regionale);



- n) *tutelare e conservare le aree boscate, le culture pregiate (sviluppo rurale integrato) e le aree tartufigene, come elementi a forte valenza ecologica;*
- o) *prevedere le casse d'esondazione a Forcoli e Pian di Roglio in coerenza con l'Autorità di Bacino del Fiume Arno;*
- p) *consolidare la struttura urbana dei centri abitati, sia maggiori che minori, ricostituendo "un limite urbano" certo con interventi di cucitura del tessuto edilizio consolidato;*
- q) *completare (es. metanizzazione dell'intero territorio) e migliorare complessivamente la dotazione delle infrastrutture tecnologiche con il ricorso diffuso al convenzionamento con i privati;*
- r) *prevedere, anche in funzione di miglioramento ambientale, la demolizione degli edifici non coerenti con il contesto paesaggistico e rurale dell'area con possibilità di trasferimento di volumi incongrui paesaggisticamente all'interno del territorio urbano;*
- s) *riqualificare le testimonianze di archeologia industriale (Tabaccaie);*
- t) *riqualificare gli ambiti legati al termalismo (Bagni di Chiecinella);*
- u) *riqualificare il tessuto urbano con la creazione di luoghi nodali di socializzazione;*
- v) *prefigurare urbanisticamente oltre che nuove forme di espansione e ampliamento degli insediamenti esistenti, in relazione alla valutazione delle aree non attuate nel piano vigente, anche un miglioramento della loro conformazione, per consentire una vitalità dei centri per il mantenimento/potenziamento della capacità di attrazione demografica con particolare attenzione a Palaia, Montefoscoli, Forcoli, Baccanella, Montanelli, Partino e Colleoli;*
- w) *confermare, consolidare e valorizzare il sistema produttivo "locale" artigianale-industriale in Loc. Montanelli area idonea per essere in territorio pianeggiante e facilmente servita dalla Strada Provinciale delle Colline. E' in corso di redazione, con variante al Regolamento Urbanistico vigente, la revisione delle previsioni urbanistiche relative all'U.T.O.E. Montanelli dell'Area di Trasformazione denominata "Ambito Unitario di Progetto – Area Industriale (Comparti 1 e 2) – Montanelli" (rif. delibera di avvio del procedimento G.M. n. 50 del 19/09/2017).*
- x) *ampliare il Cimitero di Forcoli;*
- y) *realizzare parcheggi in prossimità dell'accesso al capoluogo Palaia in Loc. Montaione;*
- z) *realizzare parcheggi a Partino, Colleoli e Chiecina Grande;*
- aa) *realizzare parcheggi anche mediante interventi di rigenerazione urbana (es. Tabaccaia di Forcoli – Fattoria Gaslini);*
- bb) *realizzare percorsi pedonali e ciclabili all'interno di Forcoli e di collegamento con Baccanella/Montanelli;*

- cc) *mantenimento e sviluppo/ampliamento del verde urbano come elemento di connessione ecologica collegato con il territorio aperto;*
- dd) *realizzare spazi adeguati alle aree di sosta per camper;*
- ee) *riqualificazione delle piazze delle frazioni, come luoghi di socializzazione, in particolare a Forcoli (Piazza della Libertà e Piazza Sant'Antonio);*
- ff) *favorire la crescita e il consolidamento del ruolo commerciale di Forcoli (Centro Commerciale Naturale) sede di attività diffuse;*
- gg) *potenziare e riqualificare i servizi scolastici e le attrezzature sportive;*
- hh) *riqualificare il campo sportivo di Palaia;*
- ii) *potenziare l'offerta turistica legata in particolare alla funzione agricola, sotto forma di agriturismi e/o nuove forme turismo rurale;*
- jj) *incentivare attività al fine di favorire lo sviluppo turistico ricettivo e del turismo ambientale (fruizione dei beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche) attraverso la realizzazione anche di strutture sportive e del tempo libero (campeggio).*
- kk) *incrementare e diversificare, in riferimento agli obiettivi di riqualificazione paesaggistico ambientale e di sostenibilità, l'offerta di turismo ambientale integrato idoneo a capitalizzare per le comunità locali la messa in valore delle risorse naturali ed essenziali del territorio;*
- ll) *promuovere, incentivare e valorizzare il recupero e la manutenzione della sentieristica e del Grande Percorso Naturalistico;*
- mm) *redigere N.T.A. con la possibilità di impiego di tecnologie e materiali innovativi nel campo dell'architettura contemporanea e delle fonti rinnovabili;*
- nn) **“Centro Storico”**: *valutare la possibilità di introdurre norme e/o incentivi per la riqualificazione dei Centri Storici sotto il profilo sia sociale che urbanistico-funzionale;*
- oo) *individuare i “Nuclei rurali” del territorio comunale, così come definiti dall’art. 64 comma 1 lettera b) della L.R.T. n. 65/2014 per la disciplina delle trasformazioni relative al patrimonio edilizio esistente per una corretta e diversificata gestione volta alla loro riqualificazione;*
- pp) *riconduurre ad unitarietà cartografica e normativa le varianti effettuate nel corso degli ultimi anni.*

### **Conferenza di Co-pianificazione**

Le ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di nuovo suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25 (*Conferenza di co-pianificazione*), sono destinate al potenziamento di aree



ricomprese nel territorio rurale che ospitano funzioni non agricole (*comparti turistico-ricettivi, comparti rurali periurbani, comparti relativi a impianti tecnologici, comparti sportivi e per il tempo libero, comparti ad attività agrituristica*) e all'eventuale trasferimento di volumetrie incongrue (*manufatti artigianali dismessi in forte stato di degrado*).

La tabella riporta le suddette aree di trasformazione distinte tra quelle contenute nel **Regolamento Urbanistico** quali previsioni vigenti (*rif. Schede norma e artt. N.T.A.*), e nuove proposte di trasformazione sulla base di richieste dei privati e condivise dall'Amministrazione, in conformità al documento di avvio del procedimento del Piano Strutturale Intercomunale (**All. 1**).

| TRASFORMAZIONE  | DESCRIZIONE   |
|---|---|
| <p><b>PROGETTO INTEGRATO "FATTORIA VILLA SALETTA"</b><br/> <i>(rif. Scheda norma ARF1 "Il Borgo di Villa Saletta", Scheda norma R5 "Recupero di Montanelli", art. 44 NTA)</i></p> | <p>Il comparto individua, in connessione sia al "<i>Borgo Villa Saletta</i>", ricompreso nell'U.T.O.E. "<i>Villa Saletta</i>", oggetto di Piano Attuativo approvato con deliberazione di C.C. n. 43 del 29/07/2009 per la realizzazione di una struttura turistica di qualità, il cui progetto esecutivo è in esame presso la Soprintendenza, sia all'Ambito unitario di progetto complesso "<i>Montanelli</i>", ricompreso nell'U.T.O.E. "<i>Montanelli</i>" (<i>Rif. PdC pratica n. 7/2008</i>), l'Ambito unitario di progetto denominato "<i>Il Poggettino</i>" (<i>piano attuativo approvato con delibera di C.C. n. 44 del 29/07/2009</i>) a destinazione turistica-ricettiva, il "<i>Golf</i>" e il sistema Borgo "<i>Molino del Roglio</i>" e "<i>Tabaccaia</i>" oltre a una serie di ulteriori fabbricati colonici (<i>case sparse</i>), di notevole rilevanza storico architettonica (<i>rif. schedatura del p.e.e.</i>).</p> <p>Il Piano attuativo "<i>Borgo Saletta</i>", l'intervento edilizio "<i>Montanelli</i>" e la struttura ricettiva di tipo alberghiero di completamento al borgo denominata "<i>Poggettino</i>", sono oggetto di "<i>convenzione urbanistica</i>" approvata con deliberazione consiliare n. 17/2009 e stipulata in data 06/11/2009 rep. n. 4743 e successiva integrazione.</p> |
| <p><b>PODERE "LE CAPANNACCE"</b><br/> <i>(rif. art. 48 NTA)</i></p>   | <p>Il comparto, ubicato nelle colline a nord-est del territorio, nell'unità territoriale ambientale della Valle della Chiecina e del Chiecinella, individua l'area denominata del Podere "<i>Le Capannacce</i>", già oggetto di "<i>convenzione urbanistica</i>" in parte attuata ma decaduta, da confermare quale ambito d'intervento unitario "turistico-ricettivo".</p>  |
| <p><b>COMPLESSO "FATTORIA POZZO"</b><br/> <i>(rif. art. 50 NTA)</i></p>   | <p>Il comparto individua il complesso della "<i>Fattoria Pozzo</i>", costituito da un vasto territorio agricolo in Loc. Colline Tempestini, posto nella parte sud del territorio comunale di Palaia e lambito dalla via comunale di crinale Palaia-Montefoscoli.</p> <p>Per la Fattoria Pozzo, le volumetrie (50%) delle porcilaie dismesse ammesse dalla deruralizzazione</p>  |



|  |   |
|--|---|
|  | <p>approvata con Programma Aziendale convenzionato (rif. atto unilaterale d'obbligo "Azienda Agricola Il Rosino", rep. 4456 del 14/11/2005 e successive modifiche), già oggetto di Piano Attuativo, possono essere destinate ad attività turistica-ricettiva con riorganizzazione tipologica integrata nel contesto paesaggistico-ambientale.</p>   |
| <p><b>COMPLESSO AGRICOLO-IMMOBILIARE "FATTORIA GASLINI"</b><br/>(rif. artt. 50-51 NTA e Variante parziale al PS)</p> | <p>Il complesso agricolo-immobiliare "<b>Fattoria Gaslini</b>", posto a sud del territorio comunale, nell'unità territoriale ambientale delle colline di Montefoscoli e Pozzo, è costituito dalla "<b>Villa-Fattoria</b>" (U.T.O.E. Montefoscoli) oltre che "<b>Tabaccaia</b>" e "<b>case coloniche</b>", ove a fronte dell'acquisizione di quota (0,3356%) del capitale sociale della Società Agricola Fondi Rustici Montefoscoli SRL, di proprietà della Provincia di Pisa, si è reso necessario redigere una variante al P.S. vigente (rif. <i>Delibera di approvazione di C.C. n. 48 del 15/10/2010</i>), da confermare e approfondire, al fine di facilitare e incentivare, parallelamente all'attuazione del programma di sviluppo e di gestione dell'impresa agricola, la sua valorizzazione economica attraverso le potenzialità turistico-ricettive del patrimonio edilizio rurale e ambientale presente nella Tenuta, mediante anche la realizzazione di strutture sportive e del tempo libero.</p> |
| <p><b>COMPARTO IN LOC. CEPPITAIO E SAN JACOPO</b><br/>(rif. art. 33 NTA)</p>   | <p>Il comparto comprende edifici a destinazione residenziale, posti in "<b>Loc. Ceppitaio</b>" e in "<b>Loc. San Jacopo</b>" in stretta relazione all'U.T.O.E. "<b>Baccanella</b>" e all'U.T.O.E. "<b>Montanelli</b>".</p>  |
| <p><b>COMPARTO IN LOC. PODERE LEVANTE IN CAMPAGNA MONTACCHITA</b><br/>(rif. art. 37 NTA)</p>                         | <p>Il comparto comprende edifici oggi adibiti in parte a funzione agricola e in parte a civile abitazione, posti in "<b>Loc. Podere Levante</b>" a nord di Forcoli.</p>   |
| <p><b>COMPARTO "PODERE SAN JACOPO"</b><br/>(rif. <i>Delibera di G.M. di avvio del procedimento</i>)</p>              | <p>Il comparto, da destinare a funzione turistico-ricettiva, posto nell' "<b>Ambito agricolo/agrituristico contiguo ai centri abitati</b>", nel R.U. vigente all'interno dell'U.T.O.E. Montanelli, riguarda un'area collinare ubicata in prossimità della Strada Provinciale 11, in località Montanelli – Podere San Jacopo.</p> <p>Per il suddetto comparto è stato avviato il procedimento di formazione della variante al R.U. vigente approvata con delibera di G.M. n. 30 del 04/07/2016 e accolto dall'Autorità competente in materia ambientale dell'Unione Valdera in data 29/07/2016.</p>  |
| <p><b>COMPARTO IN LOC. SANT'ANDREA IN CAMPAGNA FORCOLI</b></p>   | <p>Il comparto comprende edifici a destinazione residenziale, posti in "<b>Loc. Sant'Andrea</b>" alle porte della frazione Forcoli, con accesso diretto dalla S.P. n. 11.</p>   |
| <p><b>VILLA LENA</b></p>   | <p>Il comparto individua l'edificio denominato "<b>Villa Lena</b>" (ex-Villa San Michele) e i fabbricati contigui</p>   |

|   |   |
|---|---|
|   | (ex-cantina, casa colonica e casette), attualmente convenzionati per attività agrituristica, posti in fregio alla via comunale per Toiano nell'unità territoriale ambientale dei Calanchi.  |
| <b>AREA PER ATTIVITÀ SPORTIVE E RICREATIVE E PER IL TEMPO LIBERO IN LOC. GRANCHIAIA</b> | Il comparto comprende un'area a prevalente funzione agricola posta a nord-est di Palaia in " <b>Loc. Granchiaia</b> ", accessibile dalla S.P. n. 36, costituito dall'ex campo sportivo " <b>Carlo Paganelli</b> " di Palaia, da riqualificare, anche per finalità di accoglienza turistica (campeggio)  |
| <b>COMPARTO IN LOCALITÀ "LO SCASSO"</b>   | Il comparto comprende i fabbricati e le strutture improprie a destinazione artigianale poste a sud della frazione Partino in " <b>Loc. Lo Scasso</b> ".   |
| <b>COMPARTO IN LOCALITÀ "IL CASINO"</b>   | Il comparto comprende i fabbricati e le strutture per l'allevamento di bestiame poste in fregio alla S.P. delle Colline per Legoli in prossimità dell'incrocio per Montefoscoli.  |
| <b>COMPARTO CENTRO IPPICO IN LOCALITÀ "PODERE BELVEDERE"</b>                            | Il comparto comprende i fabbricati e le strutture del centro ippico denominato "Collelungo" in Loc. Podere Belvedere, posto sulla strada di collegamento comunale Palaia-Montefoscoli.  |
| <b>COMPARTO "LA CERBANA" e "PODERE TOMBACCIO"</b>                                       | Il comparto " <b>La Cerbana</b> " e " <b>Podere Tombaccio</b> " individua edifici esistenti e manufatti condonati impropri (tettoie, annessi, depositi attrezzi, magazzini) a funzione agricola, da riqualificare, posti nell'unità territoriale ambientale dei Calanchi, lungo la S.P. delle Colline per Legoli e prossimo alla frazione Toiano. |
| <b>COMPARTO "POGGIO DEI BIANCHI"</b>  | Il comparto individua gli edifici esistenti e strutture improprie in " <b>Loc. La Casina</b> " sulla strada comunale per Toiano, da riqualificare a fini turistici-ricettivi.   |
| <b>COMPARTO "LA QUERCIOLA"</b>  | Il comparto individua gli edifici diruti e strutture improprie del Podere " <b>La Querciola</b> ", con accesso dalla S.P. delle Colline per Legoli, da riqualificare a fini turistici-ricettivi.  |
| <b>AREA A SERVIZI TECNOLOGICI IN LOCALITÀ "LA FIGURETTA"</b>                            | Il comparto individua l'area adiacente a quella del Borgo Molino del Roglio già destinato a centrale dell'ente gestore dell'acquedotto pubblico. ACQUE s.p.a.   |
| <b>AREA A SERVIZI TECNOLOGICI IN LOCALITÀ "RICAVO"</b>                                  | Il comparto individua nella valle del Ricavo l'area già destinata a impianto del metanodotto "Palaia-Collesalveti" della SNAM.  |

**3) - QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO, COMPRENSIVO DELLO STATO DELLE RISORSE INTERESSATE E DELLE ULTERIORI RICERCHE DA SVOLGERE**



Le disposizioni regionali individuano nella predisposizione di un “Quadro Conoscitivo” delle risorse territoriali, l’atto fondamentale da cui iniziare il processo di redazione 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 per la formazione del Piano Operativo 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 Quadro Conoscitivo dell’avvio del procedimento del P.S. Intercomunale approvato con delibera di C.C. n. 86 del 29/09/2017;**
- **gli elementi conoscitivi dal PTC provinciale;**
- **elementi conoscitivi del piano vigente (Regolamento Urbanistico) 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 e suo aggiornamento del 30/10/2014

**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)

**Elaborati costituenti implementazione del quadro conoscitivo del piano strutturale inseriti nel Regolamento Urbanistico:**

- Schedatura del patrimonio storico-archeologico del territorio (Rif. Tavola ST P1 – scala 1:10.000);
- Schedatura del patrimonio esistente dei centri abitati (Rif. cartografia di ogni frazione in scala 1:2.000);

- Schedatura del patrimonio edilizio esistente nel territorio agricolo (Rif. Tavola ST P3 – scala 1:10.000)

Il livello di approfondimento e di aggiornamento del quadro conoscitivo iniziale, in fase di elaborazione del Piano Operativo, sarà comprensivo dell'indispensabile verifica e monitoraggio sullo stato di attuazione del R.U. vigente per quanto attiene il dimensionamento "residenziale e turistico-ricettivo" e di un'analisi più approfondita sia sul patrimonio edilizio esistente, sia sul nuovo scenario di riferimento dell'attività urbanistica comunale costituito dal P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico, fermo restando eventuali integrazioni che si renderanno necessarie a seguito del contributo regionale, provinciale e degli altri enti.

**4) INDICAZIONE DEGLI ENTI E DEGLI ORGANISMI PUBBLICI EVENTUALMENTE TENUTI A FORNIRE GLI APPORTI TECNICI E CONOSCITIVI IDONEI A INCREMENTARE IL QUADRO CONOSCITIVO**

Di seguito vengono individuati preliminarmente gli Enti Territoriali interessati e gli Enti e i Soggetti competenti in materia ambientale ai quali viene inviato il presente documento di avvio del procedimento ed ai quali viene richiesto gli apporti tecnici e conoscitivi nonché contributi in merito, per i settori di loro competenza, idonei a incrementare il quadro conoscitivo:

**- Regione Toscana – Giunta Regionale**

- Direzione "Urbanistica e politiche abitative"
- Direzione "Ambiente ed energia"
- Direzione "Politiche mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale"
- Direzione "Difesa del suolo e protezione civile" - Ufficio del genio Civile Valdarno Inferiore e Costa;

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

- **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**;

- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale**;

- **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**;

- **Arpat - Dipartimento di Pisa**;



- Azienda USL Toscana Nord Ovest;
- Geofor Spa;
- Acque s.p.a.;
- Società Toscana Energia;
- Enel distribuzione s.p.a.;
- TERNA S.p.A. – Rete Elettrica Nazionale
- Gestori impianti radio-telecomunicazione:
  - Telecom Italia S.p.A.
  - Vodafone Italia S.p.A.
  - Wind Tre S.p.A.
- A.P.E.S. Pisa;
- Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Pisa;
- Comando Regione Carabinieri Forestale Toscana;
- Comando Forestale dello Stato – Comando di Pontedera;
- Unione della Valdera;
- Comuni limitrofi (*Capannoli – Montaione – Montopoli V.A. – Peccioli – Pontedera – San Miniato*);
- Lega Ambiente Valdera;
- Italia Nostra presso Royal Victoria Hotel;
- WWF Sezione Regionale Toscana;
- Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pisa;
- Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pisa;
- Ordine dei Geologi della Toscana;
- Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali delle Province di Pisa, Lucca e Massa Carrara;
- Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pisa;
- Collegio Interprovinciale dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati di Lucca, Pisa, Pistoia, Livorno, Massa Carrara;
- Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Pisa;
- Camera di Commercio di Pisa;
- Unione Industriale Pisana;
- Confederazione Nazionale dell'Artigianato e della Piccola e Media Impresa (CNA) – Sede di Pontedera;
- Confartigianato Pisa;
- Confederazione Italiana Agricoltori Provincia di Pisa (CIA) – Sede di Pontedera
- Coldiretti Pisa – Sede di Pontedera;
- Unione Provinciale Agricoltori di Pisa – Sede di Pontedera (c/o Unione Valdera);
- Confcommercio Pisa – Sede di Pontedera;
- Confesercenti Toscana Nord – Valdera e Cuoiio.

**5) - INDICAZIONE DEGLI ENTI ED ORGANI PUBBLICI EVENTUALMENTE COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DEI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI, RICHIESTI AI FINI DELL'APPROVAZIONE DEL PIANO**

Il nuovo Piano Operativo necessita l'acquisizione dei pareri dei seguenti enti:

- *Regione Toscana*
- *Soprintendenza Archeologica delle Arti e Paesaggio di Pisa*
- *Provincia di Pisa*
- *Ufficio del genio Civile Valdarno Inferiore e Costa*
- *Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale*
- *Ausl 5*
- *Enti gestori di Pubblici Servizi*
- *Comitato tecnico di valutazione ambientale dell'Unione dei Comuni*

**6) - INDICAZIONE DEI TERMINI ENTRO I QUALI, GLI APPORTI DI CUI AL PUNTO 4 DEVONO PERVENIRE ALL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE ALL'APPROVAZIONE**

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

**7) - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

La Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) è definita come *“il processo sistematico inteso a valutare le conseguenze sul piano ambientale delle azioni proposte nell'ambito dei piani urbanistici, al fine di garantire che gli effetti siano valutati e affrontati in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale”*.

Gli aspetti ambientali sono valutati allo stesso piano di quelli di ordine economico e sociale. L'obiettivo principale della VAS è pertanto quello di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di arricchire la programmazione con le dovute considerazioni ambientali al fine di promuovere lo *“sviluppo sostenibile”*.



Per quanto sopra, l'Amministrazione comunale di Palaia intende applicare nell'ambito della redazione del 1° Piano Operativo del Comune di Palaia, la Valutazione Ambientale Strategica nel rispetto delle disposizioni e delle procedure della L.R.T. n. 10/2010 individuando le seguenti figure:

- a) **“Autorità Proponente”**: *Amministrazione comunale di Palaia*
- b) **“Autorità Competente”**: *Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera (Rif. delibera di G.U.V. n. 69 del 02/08/2013 - delibera di C.C. Palaia n. 49 del 29/11/2013 – delibera di G.U.V. n.89 del 01/08/2014)*
- c) **“Autorità Procedente”**: *Amministrazione comunale di Palaia*
- d) **“Responsabile del Procedimento per la redazione del 1° Piano Operativo e per la V.A.S.”**: *Arch. Michele Borsacchi, Responsabile Servizio Urbanistica Comune di Palaia*

Ai fini della valutazione preliminare delle risorse e componenti ambientali che possono essere influenzate dal 1° Piano Operativo del Comune di Palaia, si rimanda al Documento Preliminare V.A.S., redatto ai sensi dell'art.23 comma 2 della L.R. n. 10/2010, all'interno del quale sono analizzate preliminarmente le principali risorse ambientali.

## **8) - PARTECIPAZIONE**

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

Nell'ambito della redazione del 1° Piano Operativo comunale viene garantita la partecipazione, l'informazione ed il confronto con i cittadini e le parti sociali secondo quanto previsto agli artt. 36, 37, 38 della L.R. n°65/2014. Di questo procedimento si occupa il Garante della Informazione e della Partecipazione in accordo con il Responsabile del Procedimento.

L'intero processo di partecipazione dei cittadini alla formazione dello strumento della pianificazione urbanistica (P.O.), a seguito dell'avvio del procedimento (1^ fase), non deve essere visto come un evento puntuale ma come una successione di più fasi:

- la **prima fase**, di avvio, sarà caratterizzata dall'organizzazione del processo e dalla campagna di informazione. L'appello alla partecipazione prevede un momento informativo e di coinvolgimento dei cittadini. Esso sarà supportato da una campagna di sensibilizzazione e di informazione (manifesti, sito web del Comune) e da un insieme di attività finalizzate a raggiungere e coinvolgere la comunità locale, in particolare attraverso il contributo delle associazioni, dei tecnici che lavorano sul territorio e dei cittadini;

- la **seconda fase**, che vede il coinvolgimento diretto degli abitanti, sarà caratterizzata da incontri mirati con i portatori di istanze formalmente riconosciuti, associazioni di categoria, imprenditoriali, commerciali, sindacali, agricole, associazioni culturali, sociali, religiose, sportive, da assemblea pubblica di avvio del processo partecipativo e da incontri con i cittadini della vari centri abitati e località.
- la **terza fase** sarà caratterizzata dalla rielaborazione ed implementazione dei risultati emersi presentati e condivisi nell'assemblea pubblica finale.

Questi processi dovranno svolgersi in maniera coordinata attraverso la figura del Garante dell'Informazione e della Partecipazione così come previsto dalle L.R. n° 65/2014 e L.R. n° 10/2010.

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

#### **9) - INDAGINI GEOLOGICHE**

Prima dell'adozione dell'aggiornamento e della revisione del Regolamento Urbanistico, si provvederà agli adempimenti relativi alle indagine geologiche ed idrauliche di supporto al R.U. che porterà ad un adeguamento generale dell'atto di governo del territorio alla normativa prevista dal Regolamento approvato con D.P.G.R.T n. 53/R del 25/10/2011. L'adeguamento coinvolge prevalentemente gli aspetti sismici del territorio, prevedendo la stesura di una Carta MOPS (Microzonazione di I° livello) di tutte le aree coinvolte e per gli aspetti idraulici, delle aree più sensibili individuate per gli abitati di Forcoli, Baccanella, Montanelli e Chiecinella.

In sintesi per ogni U.T.O.E. del Territorio saranno prodotti i seguenti elaborati:

- *Carta geomorfologica (scala 1:2000) aggiornamento del quadro conoscitivo con aggiornamento all'IFFI*
- *Carta della pericolosità geologica (scala 1:2000)*
- *Carta della Pericolosità Idraulica (scala 1:2000)*
- *Carta delle MOPS (scala 1:2000)*
- *Carta della Pericolosità sismica (scala 1:2000)*
- *Carta della fattibilità (scala 1:2000)*



Per la stesura della carta delle MOPS si procederà alla raccolta dei dati sismici disponibili sul territorio, ricavabili essenzialmente dagli studi geologici eseguiti di supporto delle pratiche edilizie ed alla realizzazione di 5 indagini HVSR distribuite essenzialmente in corrispondenza delle zone più soggette ad amplificazione sismica locale.

Per quanto attiene gli studi idraulici, l'indagine riordinerà tutti i dati disponibili sul territorio partendo da quelli desunti da P.S. integrati da quelli che si son succeduti nel tempo per opera sia di privati che di Enti (P.G.R.A. del Distretto Appennino Settentrionale) . Un contributo essenziale allo studio sarà fornito dall'utilizzo del DTM/liDAR della Regione Toscana.

Il Torrente Tosola e il Torrente Chiecinella saranno interessati da studi di dettaglio condotti alla luce dei nuovi dati sulla pluviometria disponibili.

#### **10) - 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 Geom. **Gian Paolo Bonistalli**.

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) della L.R.T. n. 65/2014, 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.*

Il Garante dell'informazione e della partecipazione ha provveduto a redigere il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione del 1° Piano Operativo di Comune, quale allegato dell'atto di avvio del procedimento.

### **11) - PROCEDURE**

Il procedimento di formazione del 1° Piano Operativo di cui all'art. 96, comma 1, della L.R.T. n. 65/2014 è avviato dal Comune con propria deliberazione di Giunta Municipale, contenente l'atto di "Avvio del procedimento" ai sensi dell'art. 17 della medesima L.R.T., predisposto dall'Ufficio Urbanistica, e dando atto della presa visione del Documento Preliminare Ambientale V.A.S. redatto ai sensi dell'art. 23 della L.R.T. n. 10/2010 che sarà trasmesso alla Giunta regionale e trasmesso a tutti i soggetti pubblici sopra individuati ai fini degli apporti tecnici e conoscitivi nonché contributi in merito, per i settori di loro competenza, idonei a incrementare il quadro conoscitivo di riferimento.

I due documenti saranno trasmessi all'Unione Valdera al fine di confermare o integrare se necessario, gli Enti e i Soggetti Competenti in materia ambientale individuati di cui al **punto 4**).

Con l'approvazione del nuovo P.I.T./P.P.R. e dell'Accordo tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione, tale documento costituisce anche il Documento di Avvio ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano.

La formazione del 1° Piano Operativo, che necessita dei pareri espressi dagli enti competenti non essendo di esclusiva competenza comunale, dovrà avvenire, **contestualmente alla redazione del Piano Strutturale Intercomunale**, secondo le procedure definite dalla L.R.T. anzidetta, mentre il termine di formazione è di **due anni**.

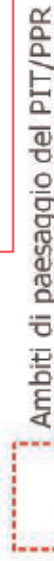


## 12) – ALLEGATI

- Allegato 1 - "Estratto del Piano Strutturale Intercomunale - Primi elementi per l'individuazione del territorio urbanizzato e delle ipotesi di trasformazione in sinergia con il territorio rurale, 1:50.000";
- Allegato 2 - "Estratto del Regolamento Urbanistico vigente - **UTOE "Palaia/Gello"**;
- Allegato 3 - "Estratto del Regolamento Urbanistico vigente - **UTOE "Colleoli/Partino"**;
- Allegato 4 - "Estratto del Regolamento Urbanistico vigente - **UTOE "Forcoli"**;
- Allegato 5 - "Estratto del Regolamento Urbanistico vigente - **UTOE "Baccanella/Montanelli/Alica"**;
- Allegato 6 - "Estratto del Regolamento Urbanistico vigente - **UTOE "Villa Saletta"**;
- Allegato 7 - "Estratto del Regolamento Urbanistico vigente - **UTOE "Montechiari/Montacchita"**;
- Allegato 8 - "Estratto del Regolamento Urbanistico vigente - **UTOE "Montefoscoli"**;
- Allegato 9 - "Estratto del Regolamento Urbanistico vigente - **UTOE "San Gervasio"**;
- Allegato 10 - "Estratto del Regolamento Urbanistico vigente - **UTOE "Chiecina/Chiecinella/Bagni di Chiecinella"**;
- Allegato 11 - "Estratto del Regolamento Urbanistico vigente - **UTOE "Toiano"**;

**ALLEGATO 1 - Estratto del Piano Strutturale Intercomunale - Primi elementi per individuazione del territorio urbanizzato e delle ipotesi di trasformazione in sinergia con il territorio rurale, 1:50.000**

## Legenda



Ambiti di paesaggio del PIT/PPR



Limiti amministrativi Unione Valdera



Limiti amministrativi dei Comuni dell'Unione



IPOTESI PERIMETRAZIONE TERRITORIO URBANIZZATO STRATEGICO



IPOTESI TRASFORMAZIONI IN SINERGIA CON IL TERRITORIO RURALE



IPOTESI IDENTIFICAZIONE INSEDIAMENTI MINORI



AREE CHE OSPITANO FUNZIONI NON AGRICOLE E NON COSTITUISCONO TERRITORIO URBANIZZATO

### SISTEMI TERRITORIALI



SISTEMA TERRITORIALE DELLA BONIFICA



SISTEMA TERRITORIALE FLUVIALE



SISTEMA TERRITORIALE DI PIANURA E DI FONDOVALLE



SISTEMA TERRITORIALE DI COLLINA



SISTEMA TERRITORIALE MONTANO

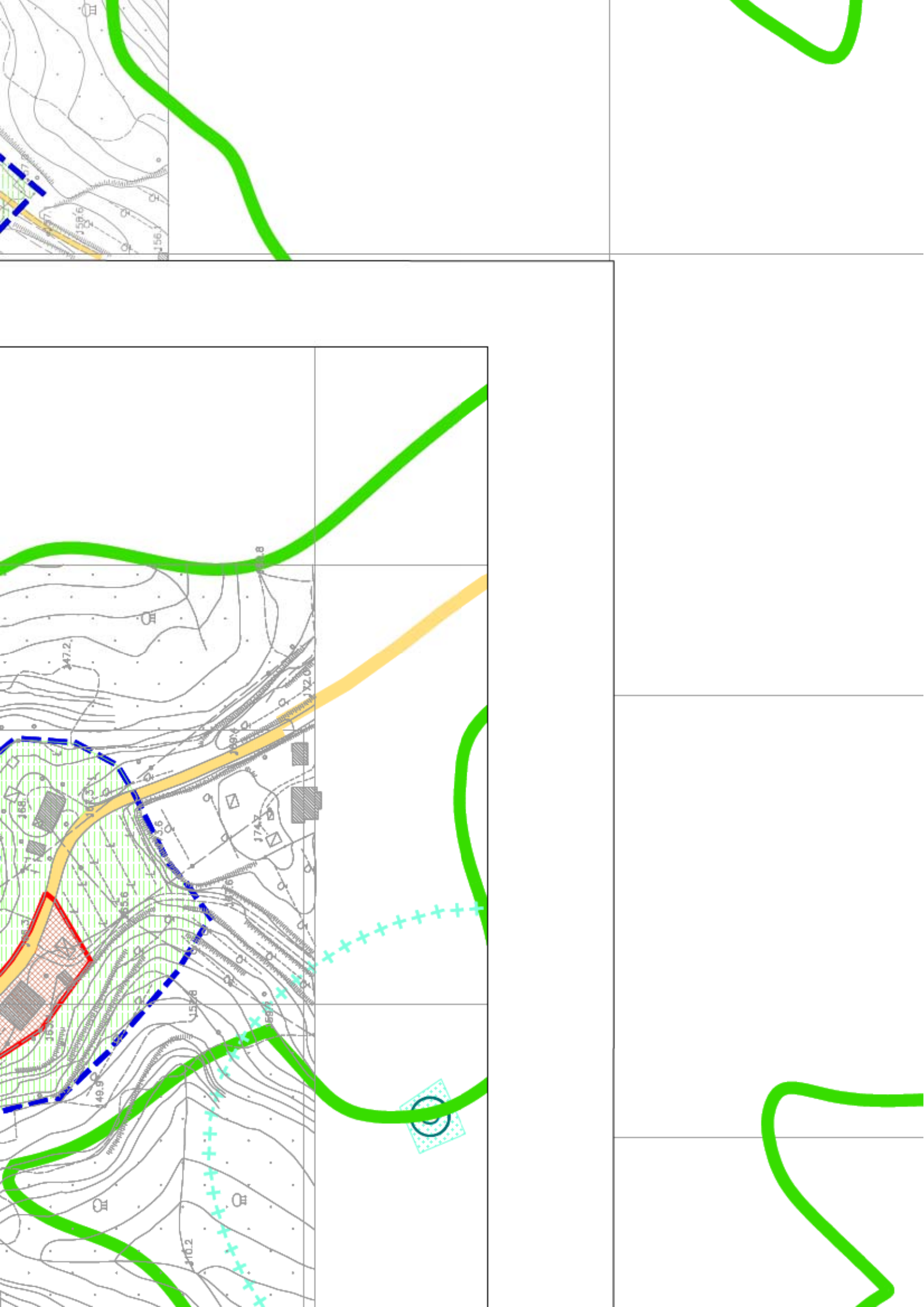




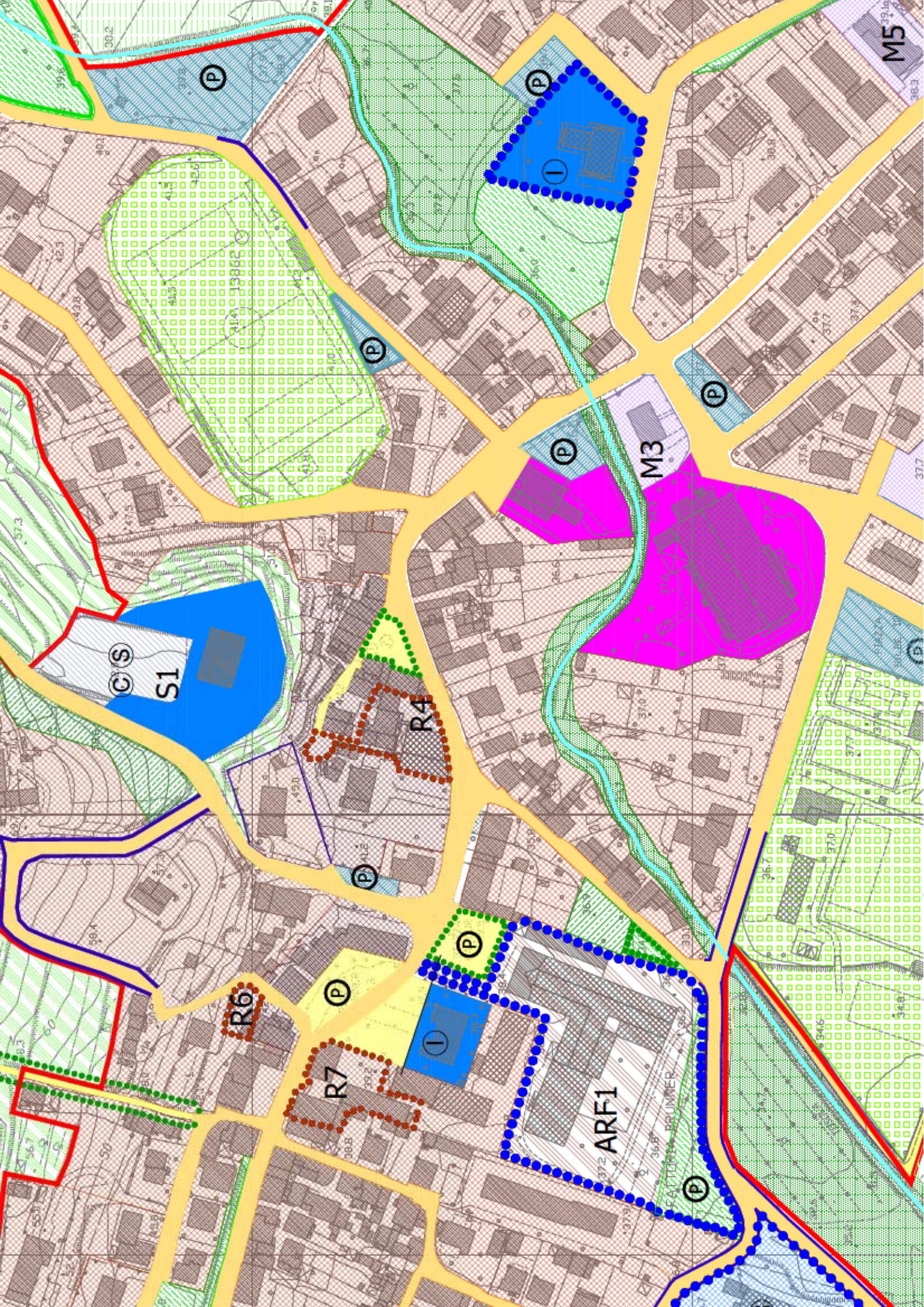




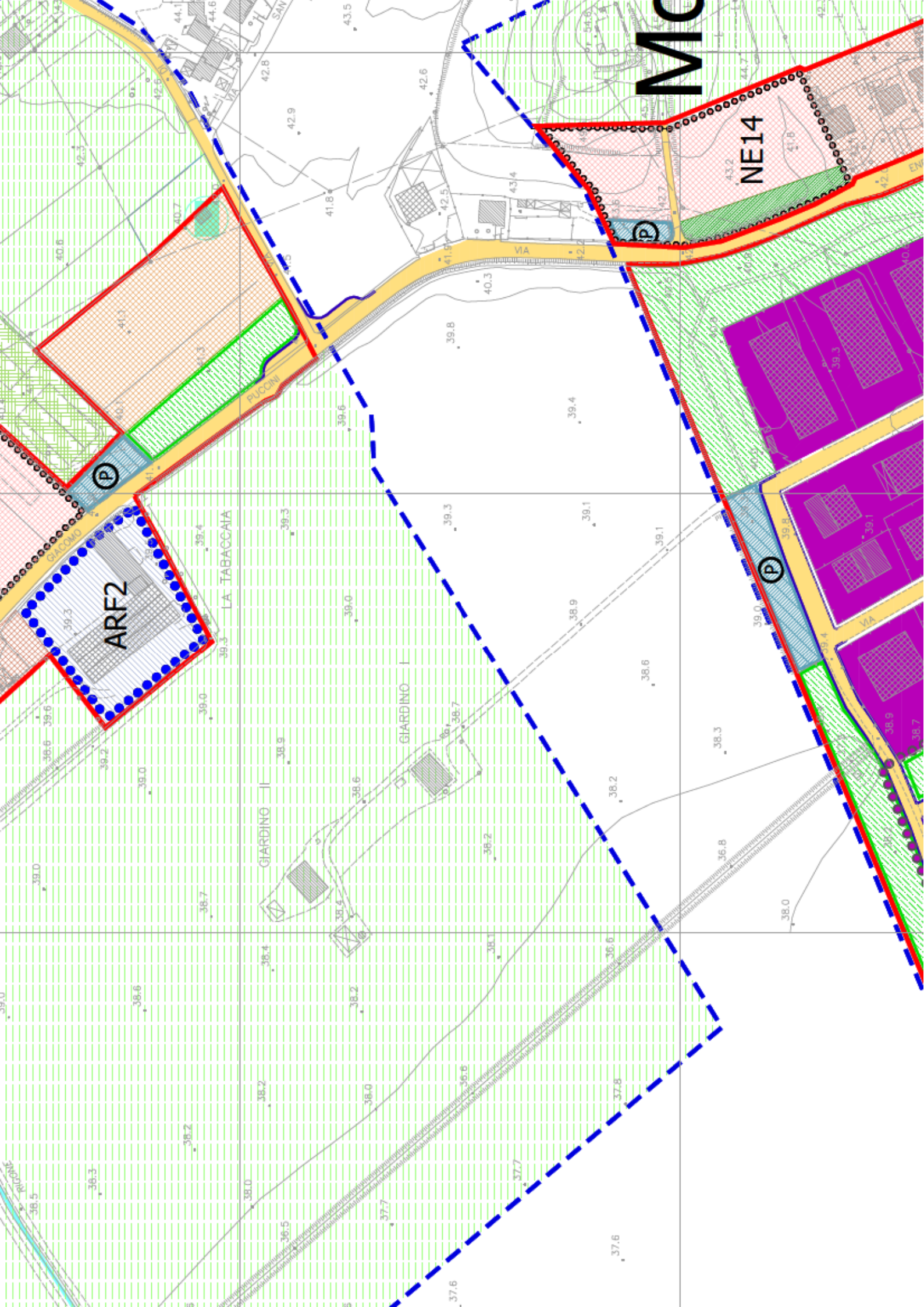












MC

NE14

ARF2

GIARDINO II

GIARDINO I

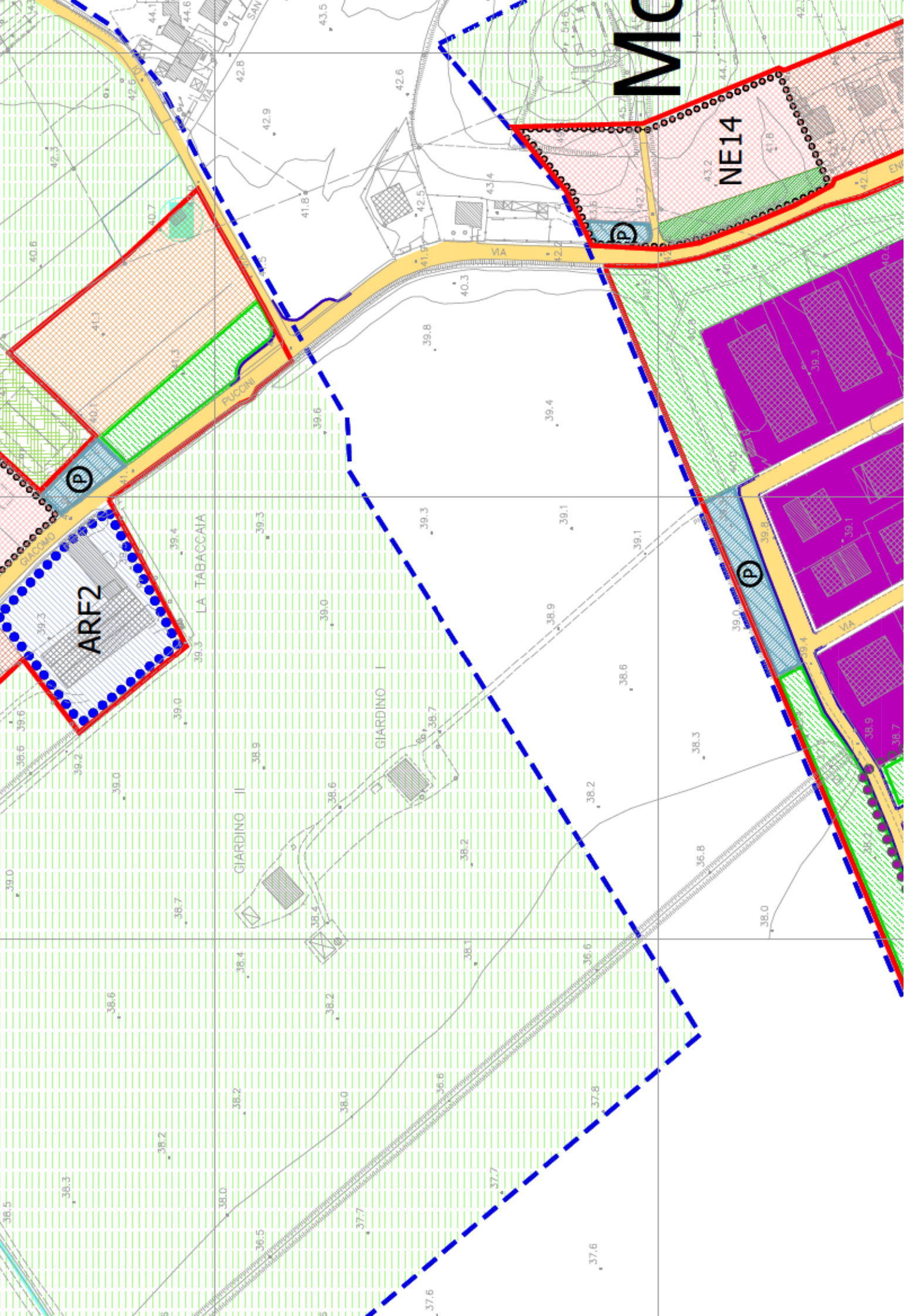
PUCCONI

VIA LA TABACCAIA

VIA GIACOMO PUCCINI

VIA

VIA







## mento urbanistico

3 gennaio 2005, n°1)  
to dell'accoglimento delle osservazioni

ola N° 7

SALETTA

a 1 : 2.000

**Giuseppe IMBESI**  
po e coordinatore

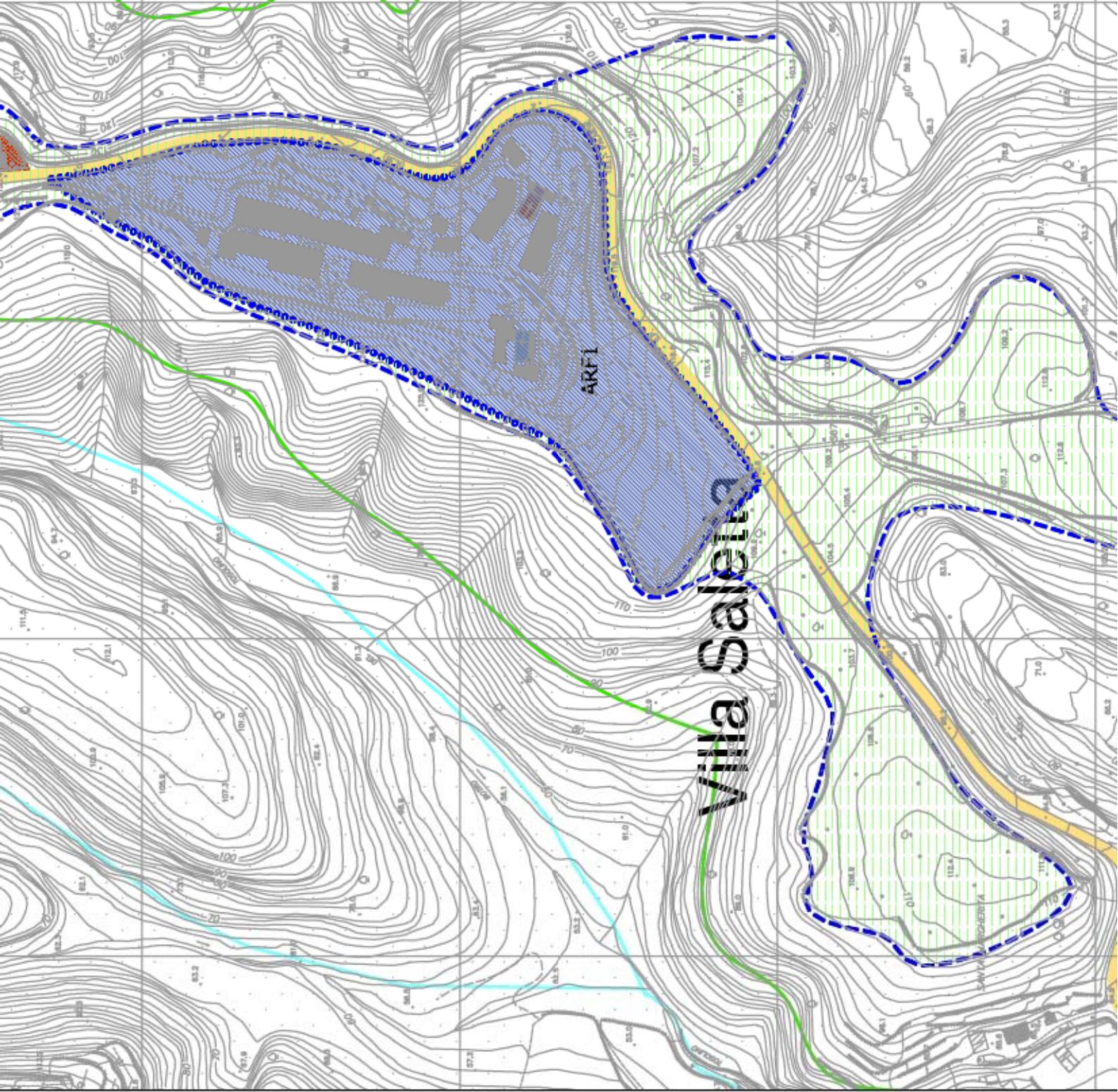
**ACCI**

Urbanista  
Urbanista  
Urbanista  
Dinamiche socioeconomiche e demografiche  
Agronomo  
Storico

Geologo, Responsabile e Capogruppo  
Geologo  
Geologo  
Ingegnere kiraulico  
Ingegnere kiraulico  
Ingegnere kiraulico

le del procedimento  
**ele BORSACCHI**

Luglio 2006





**PALAIÀ**  
PILANCIAMENTO URBANISTICO



**Urbanistico**

del 2005, n° 1)  
raccolgimento delle osservazioni

8

**MONTECHIARI**

00

**IMBESI**

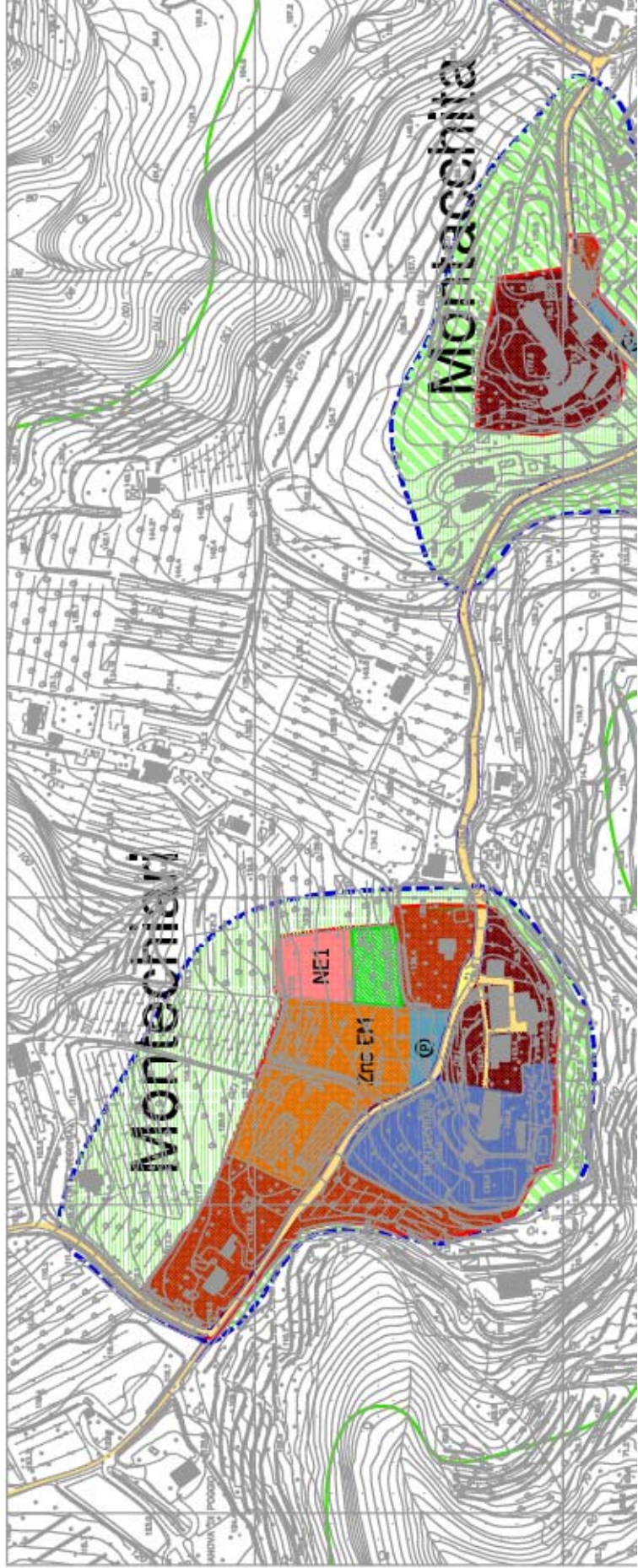
Ingegnere

architetto

architetto

architetto

architetto, ingegnere e democratico



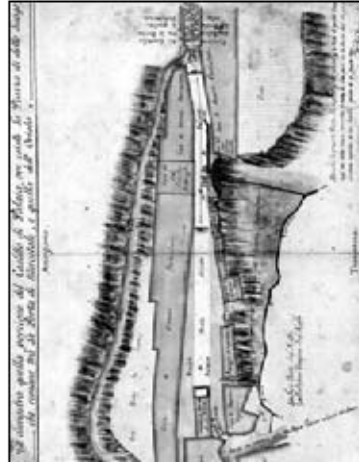






# MUNNE DI PALAIA

REGOLAMENTO URBANISTICO



## Regolamento urbanistico

55 L.R.T. 3 gennaio 2005, n°1  
in seguito dell'accoglimento delle osservazioni

Tavola N° 10

SAN GERVASIO

Scala 1 : 2.000

Prof. Ing. Giuseppe **IMBESI**  
Capogruppo e coordinatore

Intelli:

**CARBONE**

**FRANCALACCI**

**IMBESI**

**MUREDDU**

**FERRINI**

**BRUNI**

oglici:

**NENCINI**

**FRANCHI**

**FRANCHI**

Urbanista

Urbanista

Urbanista

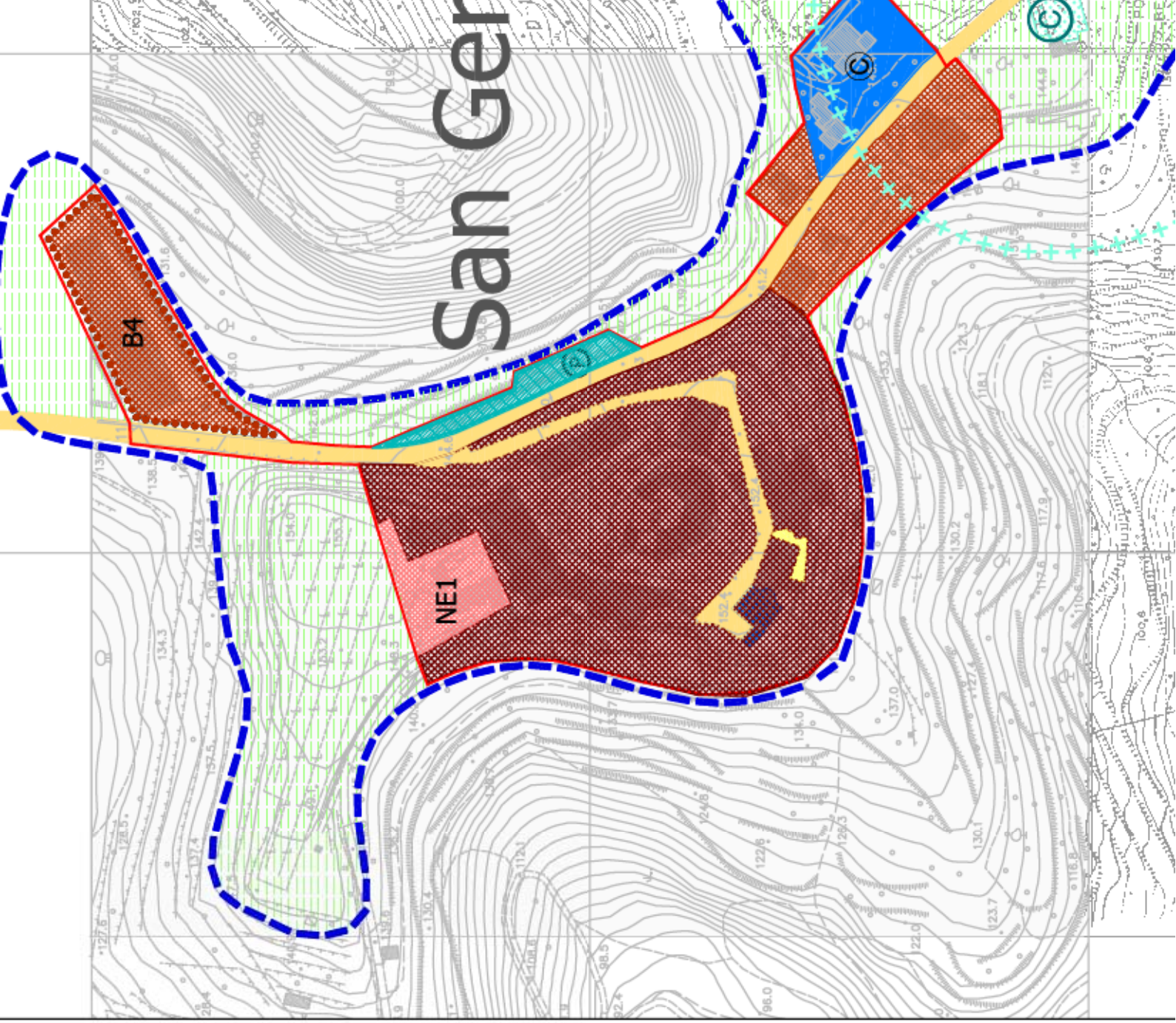
Dinamiche socioeconomiche e demografiche

Agronomo

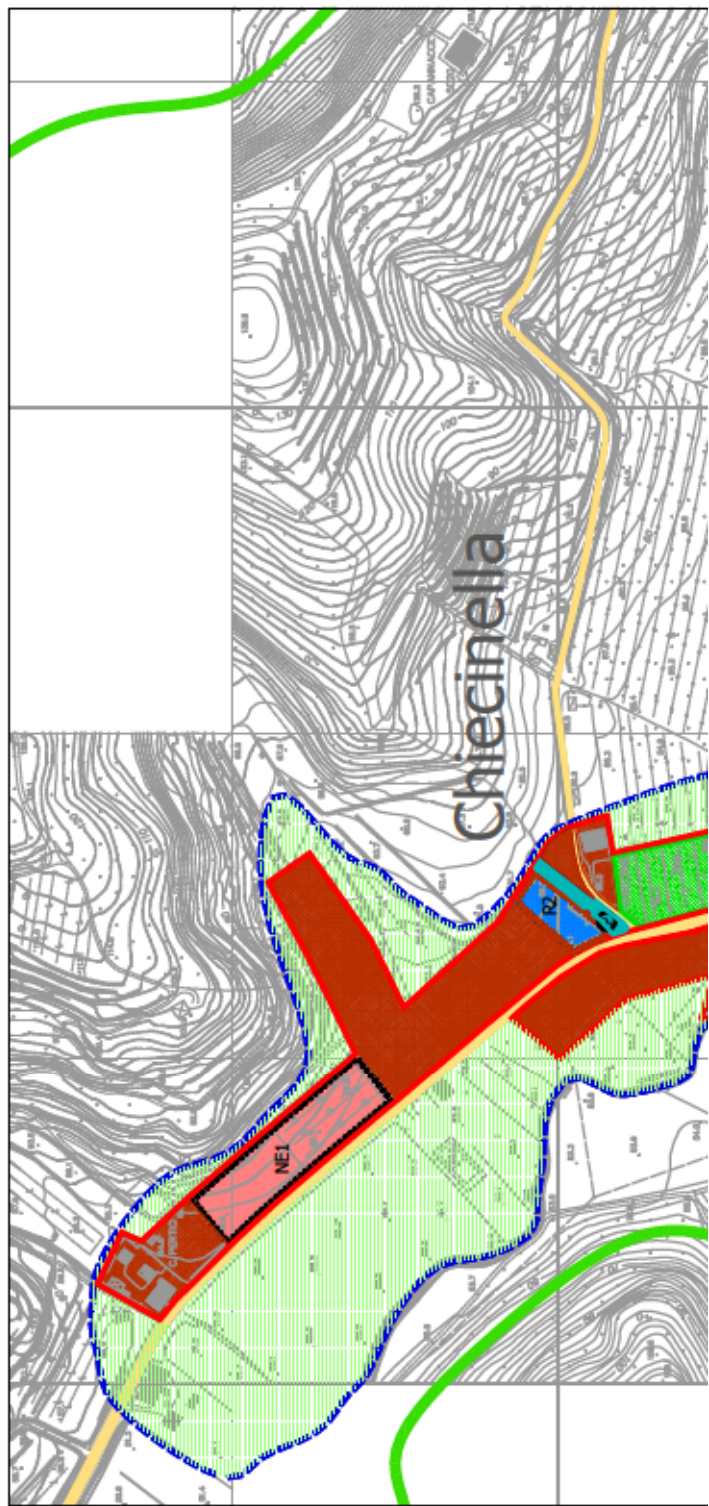
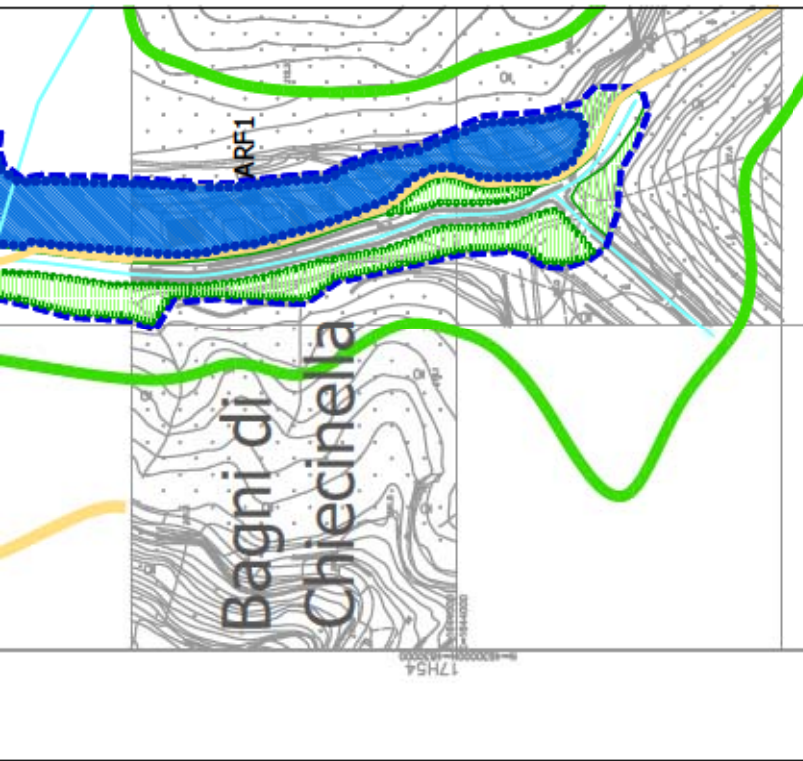
Storico

Geologo, Responsabile e Capogruppo

Geologo







**Regolamento urbanistico**  
(Art. 55 L.R. T. 3 gennaio 2005, n°1)  
Tavole modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

**Tavola N° 11**  
**CHIECINA, CHIECINELLA,**  
**BAGNI DI CHIECINELLA**  
Scala 1 : 2.000

**Prof. Ing. Giuseppe IMBESI**  
Capogruppo e coordinatore

**Aspetti urbanistici ed ambientali:**

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Arch. Carlo CARBONE          | Urbanista                                |
| Arch. Paolo FRANCALACCI      | Urbanista                                |
| Arch. Paola Nicoletta MEBESI | Urbanista                                |
| Prof. Giuseppe MUREDDU       | Dinamiche socioeconomiche e demografiche |
| Prof. Francesco FERRINI      | Agrozoologo                              |
| Prof. Stefano BRUNI          | Storico                                  |

**Aspetti Geologici e Idrogeologici:**

|                             |                                    |
|-----------------------------|------------------------------------|
| Dot. Claudio MENCINI        | Geologo, Responsabile e Capogruppo |
| Dot. Francesco FRANCHI      | Geologo                            |
| Dot. Luigi BRUNI            | Geologo                            |
| Prof. Ing. Claudio VITI     | Ingegnere Idraulico                |
| Prof. Ing. Stefano PAGLIARA | Ingegnere Idraulico                |
| Dot. Ing. Stefano NARDI     | Ingegnere Idraulico                |

Responsabile del procedimento  
**Arc. Michele BORSACCHI**

Luglio 2006

**LEGGENDA**

**LE FORME DEL COSTRUITO**

**TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

**Ambiti della conservazione**

- 1. Siti e complessi a valore storico
- 2. Centri storici
- 3. Mura di cinta in costruzione o di restauro

**Ambiti della valorizzazione e qualificazione degli insediamenti esistenti**

- 1. Tessuti urbanistici
- 2. Aree residenziali sottoposte P.A. Urban (D.L. 167/02)
- 3. Complessi e ambiti sottoposti P. d.R. C.S.
- 4. Aree sottoposte a recupero e valorizzazione del sito

**Ambiti della trasformazione**

- 1. Aree sottoposte al nuovo ordinamento
- 2. Aree sottoposte al progetto
- 3. Aree sottoposte al nuovo ordinamento

**AREE DI TRASFORMAZIONE**

- 1. Servizi e attrezzature di uso pubblico
- 2. Piazze e parcheggi
- 3. Strade
- 4. Servizi (scuole, centri sportivi, ecc.)
- 5. Servizi (scuole, centri sportivi, ecc.)
- 6. Servizi (scuole, centri sportivi, ecc.)
- 7. Servizi (scuole, centri sportivi, ecc.)
- 8. Servizi (scuole, centri sportivi, ecc.)
- 9. Servizi (scuole, centri sportivi, ecc.)
- 10. Servizi (scuole, centri sportivi, ecc.)

**Zone per attrezzature e servizi di supporto dell'insediamento produttivo**

- 1. Aree commerciali
- 2. Aree artigianali
- 3. Aree artigianali
- 4. Aree artigianali
- 5. Aree artigianali
- 6. Aree artigianali
- 7. Aree artigianali
- 8. Aree artigianali
- 9. Aree artigianali
- 10. Aree artigianali

**LE FORME DELLO SPAZIO**

**APERTO**

**AREE ESISTENTI**

**AREE VERDI E PAVIMENTATE DI USO PUBBLICO**

- 1. Piazze, parcheggi e percorsi pedonali
- 2. Strade
- 3. Piazze, parcheggi e percorsi pedonali
- 4. Strade
- 5. Piazze, parcheggi e percorsi pedonali
- 6. Strade
- 7. Piazze, parcheggi e percorsi pedonali
- 8. Strade
- 9. Piazze, parcheggi e percorsi pedonali
- 10. Strade

**AREE DELLA TRASFORMAZIONE**

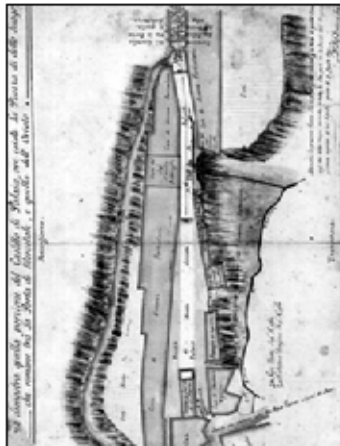
**AREE VERDI E PAVIMENTATE DI USO PUBBLICO**

- 1. Piazze, parcheggi e percorsi pedonali
- 2. Strade
- 3. Piazze, parcheggi e percorsi pedonali
- 4. Strade
- 5. Piazze, parcheggi e percorsi pedonali
- 6. Strade
- 7. Piazze, parcheggi e percorsi pedonali
- 8. Strade
- 9. Piazze, parcheggi e percorsi pedonali
- 10. Strade



# MUNE DI PALAIA

RALE E REGOLAMENTO URBANISTICO



## lamento urbanistico

55 L.R.T. 3 gennaio 2005, n°1)

a a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

Tavola N° 12

TOIANO

Scala 1 : 2.000

**Prof. Ing. Giuseppe IMBESI**

Capogruppo e coordinatore

ntalli:

**CARBONE**

Urbanista

**FRANCALACCI**

Urbanista

**IMBESI**

Urbanista

**MUREDDU**

Dinamiche socioeconomiche e demografiche

**FERRINI**

Agronomo

**BRUNI**

Storico

oglici:

**NENCINI**

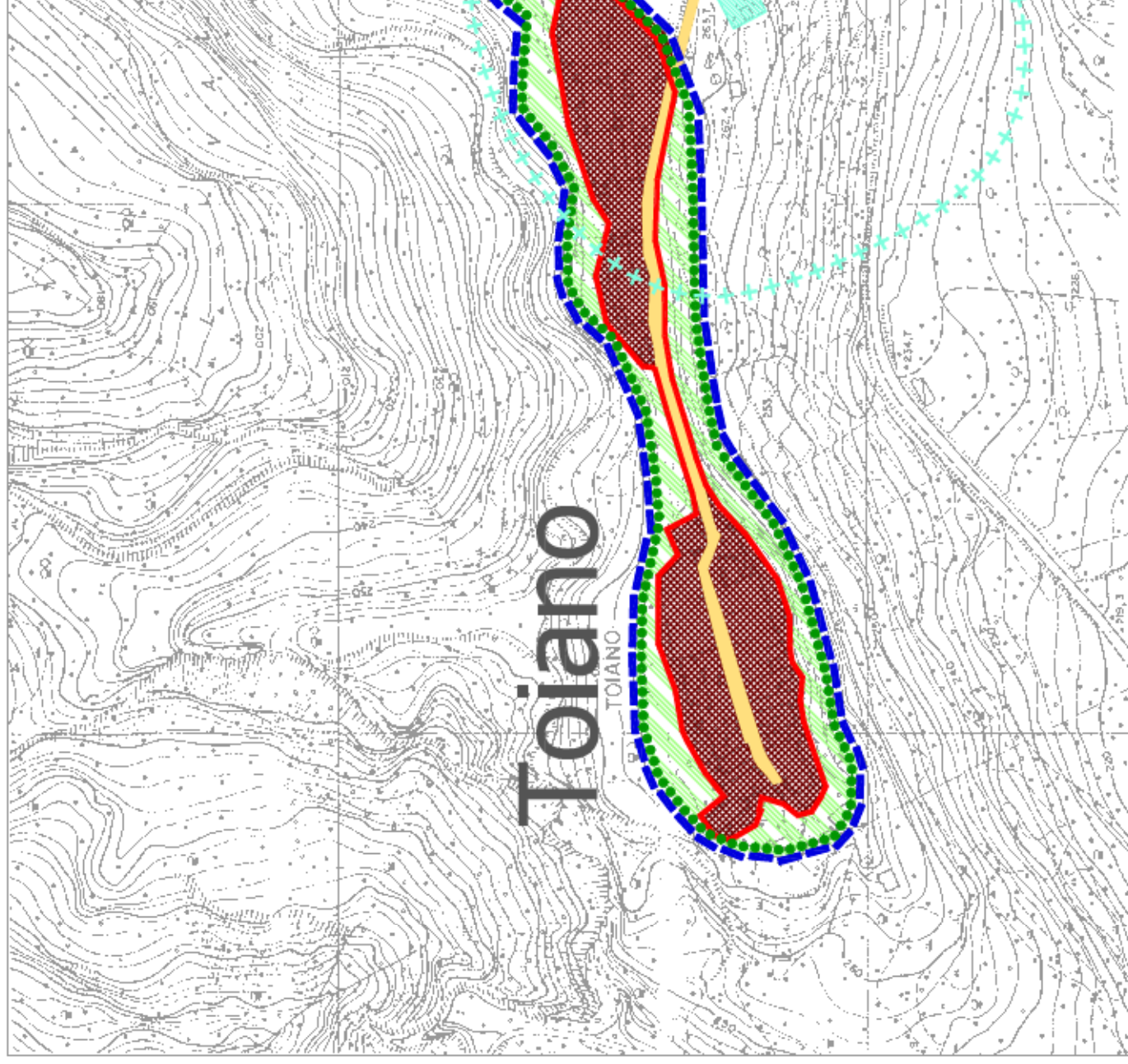
Geologo, Responsabile e Capogruppo

**FRANCHI**

Geologo

**BRUNI**

Geoloogo





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

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO  
PER LA PREDISPOSIZIONE  
DEL 1° PIANO OPERATIVO**

ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. n. 65/2014  
e dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR

**DOCUMENTO PRELIMINARE DI  
VAS**

***GARANTE DELLA COMUNICAZIONE geom. Gian Paolo Bonistalli***

***RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO arch. Michele Borsacchi***

**Aprile 2018**

*Dr.geol. Claudio Nencini*





## 1) Premessa

Il Comune di Palaia con delibera di C.C. n° 86 del 29/12/2004 ha approvato, a seguito della conferenza tra le strutture tecniche del Comune, della Provincia e della Regione, il Piano Strutturale. Conseguentemente nell'Agosto 2006, con delibera di C.C. n° 46 è stato approvato il Regolamento Urbanistico pubblicato sul BURT il 06/09/2006.

Il Piano Strutturale (vedi titolo IV delle NTA artt. 31-37) e il Regolamento Urbanistico (vedi titolo III delle NTA artt. 14-19), sono supportati da una relazione sugli Effetti Ambientali.

Ad oggi sono state apportate le seguenti varianti parziali al Regolamento Urbanistico.

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



- *Variante puntuale U.T.O.E. Partino – Via Provinciale Palaiese/Via dello Scasso (approvata ai sensi dell’art. 32 comma 3 della L.R.T. n. 65/2014).*
- *Variante eliminazione aree edificabili U.T.O.E. Forcoli/Baccanella-Montanelli-Palaia/Gello (Rif. delibera di approvazione n. 37 del 29/07/2015).*
- *Variante U.T.O.E. Forcoli 2° assestamento (Rif. Delibera di approvazione n. 50 del 30/11/2016).*
- *Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell’art. 30 della L.R.T. n. 65/2014 – U.T.O.E. Montefoscoli – Ambito Unitario di Progetto R4 – Via San Sebastiano” (Approvata ai sensi dell’art. 32 comma 3 della L.R.T. n. 65/2014).*
- *Variante normativa al Regolamento Urbanistico - “Art. 16 N.T.A. - Inquinamento Acustico”(Rif. delibera di approvazione n. 45 del 19/10/2017).*
- *Variante U.T.A delle Colline di Villa Saletta - “Art. 44 N.T.A. – Nuova Cantina San Michele” (Rif. Delibera di adozione n. 44 del 19/10/2017 e Delibera di controdeduzione alle osservazioni n. 4 del 23/01/2018). La suddetta variante sarà valutata ai contenuti del PIT/PPR nella seduta della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell’art. 21 della Disciplina di Piano del PIT con Valenza di Piano Paesaggistica del giorno 27 aprile 2018.*
- *Con delibera di Giunta dell’Unione Valdera n. 86 del 29/09/2017 è stato approvato il documento di avvio del procedimento del Piano Strutturale Intercomunale (PSI).*

l’Amministrazione comunale di Palaia con atto di giunta del 02/05/2018 ha deliberato l’avvio del procedimento per la predisposizione del 1° Piano Operativo redatto ai sensi dell’art.17 della L.R.T. n.65/2014 e dell’art.21 della disciplina del PIT/PPR

Il presente atto costituisce il documento preliminare di VAS, previsto dall’art. 23 della l.r. 10/2010, e si affianca, integrandolo, al documento di avvio del procedimento degli atti di pianificazione di cui all’art. 17 della l.r. 65/2014.

Con delibera di G.M. n.57 del 18/11/2014. il Comune di Palaia ha dato avvio al procedimento di variante al Regolamento Urbanistico per il suo aggiornamento e revisione quinquennale che seguirà l’iter dell’art. 228, comma 1, della nuova Legge Regionale 65/2014.

## **2) Processo di valutazione**

La valutazione ambientale strategica, “VAS”, rappresenta lo strumento mediante il quale gli aspetti di natura ambientale sono analizzati contestualmente all’elaborazione degli atti di pianificazione.





## **2.1 La VAS - Premessa**

La Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) è definita come *"il processo sistematico inteso a valutare le conseguenze sul piano ambientale delle azioni proposte nell'ambito dei piani urbanistici, al fine di garantire che gli effetti siano valutati e affrontati in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale"*. Gli aspetti ambientali sono valutati allo stesso piano di quelli di ordine economico e sociale. L'obiettivo principale della VAS è pertanto quello di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di arricchire la programmazione con le dovute considerazioni ambientali al fine di promuovere lo *"sviluppo sostenibile"*.

In sintesi la VAS è un documento utile per:

- 1) *Per capire se nella definizione dei contenuti della Variante al R.U. siano stati tenuti in piena considerazione gli effetti ambientali prevedibili*
- 2) *Per definire gli indirizzi della Variante*
- 3) *Per individuare preventivamente gli effetti che deriveranno dall'attuazione del piano*
- 4) *Per selezionare tra varie possibili soluzioni alternative quelle maggiormente rispondenti agli obiettivi dello sviluppo sostenibile*
- 5) *Per individuare le misure volte a impedire, mitigare o compensare l'incremento delle eventuali criticità ambientali presenti e i potenziali impatti negativi delle scelte operate*

## **2.2 Riferimenti normativi**

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è stata introdotta nella Comunità Europea dalla direttiva 2001/42/CE *"concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente"*. A livello nazionale, la Direttiva 2001/42/CE è stata recepita nella parte seconda del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 *"Norme in materia ambientale"*. La normativa nazionale è stata recepita dalla Regione Toscana con la legge regionale 12 febbraio 2010, n.10 *"Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza"*, successivamente modificata dalla L.R. 30 dicembre 2010, n. 69 e dalla L.R. 17 febbraio 2012, n. 6.

La VAS in base alla normativa vigente, costituisce un procedimento di valutazione che corre parallelamente alla redazione del piano e lo accompagna, in maniera indipendente, anche nella fase di presentazione e valutazione delle osservazioni sino alla definitiva approvazione.

La Variante al R.U. proposta è soggetta a VAS in quanto:

- a) determina effetti significativi sull'ambiente;
- b) Costituirà il quadro di riferimento per l'approvazione, per la localizzazione e la realizzazione di opere ed interventi i cui progetti, pur non essendo sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale, possono tuttavia avere effetti significativi sull'ambiente;



Studio di Geologia Dr. Geol. Claudio Nencini

Corso Repubblica, 142 - 56043 - Fauglia (PI) - P.I. 02104220500

Tel/fax: 050650797 - Cell: 3287390618

Mail: nencini.geol@gmail.com - Web: www.geoappgeologia.it

- c) potrà rappresentare il riferimento anche per progetti, che per le loro caratteristiche dimensionali e qualitative, possono essere assoggettati a procedura di VIA.

### 2.2.a normativa di riferimento

- L.R. n°65/2014 e s.m.e.i. – “Norme per il governo del Territorio”;
- L.R. n°10/2010 e s.m.e.i. – “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.), di autorizzazione integrata ambientale (A.I.A.) e di autorizzazione unica ambientale (A.U.A.).
- P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con D.C.R. n°37 del 27.03.2015.

Le invarianti del PIT cui il Poc dovrà conformarsi sono:

**INVARIANTE I** - "i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana": la forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;

**INVARIANTE II** - "i caratteri ecosistemici del paesaggio, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani": questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;

**INVARIANTE III** - "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità": questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;

**INVARIANTE IV** - "i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni": il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.





### 2.3 *Aspetti procedurali*

Come disposto dall'art. 8 della l.r. 10/2010, al fine di evitare duplicazione nelle procedure di deposito, pubblicità e partecipazione, l'intero processo valutativo si inquadra all'interno del percorso di elaborazione dello strumento di pianificazione, a partire dal momento in cui l'amministrazione comunale predispone l'atto con il quale dà inizio formale alla procedura fino alla definitiva approvazione dello strumento.

#### 2.3.a *Avvio della procedura e adozione*

L'avvio formale del processo di valutazione ambientale avviene con la finalità di ottenere contributi, pareri ed eventuali ulteriori informazioni, di cui tener conto nello sviluppo della valutazione. Il documento preliminare è un documento che contiene le informazioni utili a comporre, il rapporto ambientale. Il documento preliminare illustra:

- a) gli obiettivi e gli scenari di riferimento;
- b) valuta la loro coerenza con quelli degli altri strumenti di pianificazione;
- c) illustra la metodologia con la quale si intende costruire il quadro conoscitivo ambientale;
- d) definisce gli obiettivi di protezione ambientale;
- e) individua i possibili effetti significativi sull'ambiente.

Questi elementi consentiranno di comporre il rapporto ambientale, il quale contiene:

- la verifica della coerenza degli obiettivi individuati e delle azioni con gli altri strumenti o atti di pianificazione sovraordinati (coerenza esterna) e, per quel che riguarda le azioni, con le linee di indirizzo, gli obiettivi, gli scenari e le eventuali alternative dello stesso piano oggetto della valutazione (coerenza interna);
- la valutazione degli effetti attesi sotto il profilo ambientale delle eventuali diverse soluzioni alternative;
- il confronto delle alternative e le ragioni che hanno condotto alla selezione di quella ritenuta migliore;
- l'indicazione delle misure di mitigazione cioè degli interventi o delle azioni previste per ridurre o compensare gli eventuali impatti negativi sull'ambiente generati dall'attuazione degli atti di pianificazione;
- la definizione di un adeguato sistema di monitoraggio;
- una sintesi non tecnica delle informazioni contenute nel rapporto ambientale.

L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEGLI ATTI DI PIANIFICAZIONE È AVVENUTO CON DELIBERA G.M. DEL 02/05/2018.



Il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica saranno adottati (vedi art. 8, comma 6, della l.r. 10/2010), contestualmente alla proposta degli atti di pianificazione.

### 2.3.b Fase successiva all'adozione del POC

Con l'adozione contestuale, del Regolamento Urbanistico del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica, si conclude la prima parte del processo di VAS che prosegue secondo le seguenti fasi:

- 1) comunicazione da parte del *proponente* all'*autorità competente* della proposta degli atti di pianificazione adottati, del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica e contestuale pubblicazione sul BURT di un avviso (art. 25, comma 1, l.r. 10/2010);
  
- 2) pubblicizzazione dei documenti adottati per 60 giorni entro i quali chiunque – soggetti competenti in materia ambientale, pubblico interessato, associazioni - hanno la facoltà di presentare osservazioni all'*autorità competente* e all'*autorità procedente*; tale fase coincide con quella prevista dall'art. 17 della l.r. 1/2005 con l'istituto delle osservazioni;
  
- 3) espressione del parere motivato dell'*autorità competente* entro i 90 giorni successivi alla scadenza del termine di cui al punto 2 che può contenere eventuali proposte di miglioramento degli atti di pianificazione;
  
- 4) a seguito del parere motivato, trasmissione da parte del *proponente* all'*autorità procedente*:
  - della proposta degli atti di pianificazione eventualmente modificati;
  - del rapporto ambientale;
  - del parere motivato;
  - della documentazione acquisita durante la fase delle osservazioni;
  - della proposta della dichiarazione di sintesi.

Al termine di queste fasi si potrà procedere all'approvazione con un provvedimento che sarà accompagnato da una dichiarazione di sintesi contenente la descrizione:

- a) dei contenuti della variante predisposta;
- b) delle modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate negli atti di pianificazione;
- c) delle modalità con cui si è tenuto conto del rapporto ambientale, delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato;
- d) delle motivazioni e delle scelte anche alla luce delle possibili alternative individuate nell'ambito del processo di VAS.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva degli adempimenti procedurali previsti dalla normativa





| <b>Atti previsti dalla normativa</b>  | <b>Tempistica prevista (l.r. 10/2010 e ss.mm.ii)</b>   |
|---|--|
| 1. Predisposizione del Documento Preliminare secondo gli indirizzi riportati all'art. 23 della l.r. 10/2010. Trasmissione del Documento all'autorità competente e ai soggetti competenti in materia ambientale (di seguito individuati)   | non definibile   |
| 2. Acquisizione dei pareri e conclusione degli adempimenti  | Entro 30 giorni dall'invio del Rapporto Preliminare (termine concordato tra Autorità procedente o proponente e autorità competente ai sensi del comma 2, art. 23 della l.r. 10/2010 e ss.mm. e ii) |
| 3. Stesura del Rapporto Ambientale e della sintesi non tecnica; redazione della Variante puntuale   | non definibile   |
| 4. Adozione contestuale della Variante e del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica  | non definibile   |
| 5. Pubblicazione del provvedimento di adozione contestuale della Variante al Regolamento Urbanistico, del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica sul Bollettino ufficiale della Regione (B.U.R.T.)   | 15 - 20 giorni dal recepimento della Variante e della V.A.S.   |
| 6. Deposito della documentazione sopra citata presso gli uffici dell'autorità competente, procedente e proponente; pubblicazione sito web del Comune e trasmissione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territoriali individuati                               | Contestualmente alla pubblicazione sul B.U.R.T.  |
| 7. Osservazioni alla Variante al R.U. e alla V.A.S.   | 60 giorni a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T.   |
| 8. Espressione del parere motivato (approvazione della V.A.S.) da parte dell'autorità competente  | A seguito dei 60 giorni dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. e comunque entro 90 giorni a seguire dai precedenti 60  |
| 9. Dichiarazione di sintesi delle eventuali revisioni della Variante al Regolamento urbanistico   | non definibile   |
| 10. Trasmissione della Variante al Regolamento Urbanistico, del Rapporto Ambientale, del Parere Motivato e della documentazione pervenuta tramite le consultazioni al Consiglio Comunale  | non definibile   |
| 11. Approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico  | non definibile   |
| 12. Pubblicazione contestuale della delibera di approvazione della Variante al R.U., del parere motivato e della dichiarazione di sintesi sul Bollettino ufficiale della Regione (B.U.R.T.) con indicazione della sede dove è possibile prendere visione di tutta la documentazione | non definibile   |

#### 2.4 Contenuti del Documento Preliminare

Il presente rapporto rappresenta il documento preliminare redatto secondo i contenuti dell'art. 23, comma 1, della l.r. 10/2010. Esso illustra sia la metodologia e le fonti informative che si intendono utilizzare per sviluppare i contenuti previsti dal processo valutativo, i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale, e il dettaglio con il quale le informazioni dovranno essere acquisite ed elaborate.

Il documento è così articolato:

- Parte I°) descrizione degli obiettivi del Variante e analisi della coerenza esterna (pianificazione sovraordinata) e interna (raffronto con la pianificazione comunale);



Parte II°) illustrazione dei contenuti che costituiranno il rapporto ambientale

### 2.5 *Attribuzione delle competenze individuazione dei soggetti coinvolti nel procedimento*

La normativa attribuisce all'Amministrazione Comunale le competenze in materia di VAS ed individua le seguenti figure:

1. **Autorità proponente** rappresentato dal gruppo di progettazione interno all'ente (Responsabile del provvedimento Arch. Michele Borsacchi) coadiuvato da professionalità specialistiche esterne per attività complementari, che elabora gli atti di pianificazione e la documentazione relativa alla VAS;
2. **Autorità procedente** identificabile con il Consiglio Comunale di Palaia in quanto organo competente all'adozione ed approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio.
3. **Autorità competente** individuata nel comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera.

Il comitato tecnico infatti presenta i requisiti di:

- a) *separazione rispetto all'autorità procedente*
- b) *adeguato grado di autonomia*
- c) *competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile*

All'individuazione dell'autorità competente si è giunti utilizzando la seguente procedura

- con delibera n° 69 del 02/08/2013 ad oggetto: "INDIRIZZI SULLA GESTIONE ASSOCIATA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ( VAS )" la Giunta dell'Unione Valdera ha approvato gli indirizzi sulla gestione associata di valutazione ambientale strategica (VAS), individuati nel Piano Operativo, individuando nell'Unione Valdera l'organo di gestione dell'Autorità Competente per la VAS di piani e varianti; individuava altresì nel Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale l'organo di gestione dell'Autorità competente.
- con delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 29/11/2013 ad oggetto: "Esercizio associato tramite Unione Valdera della funzione di Valutazione Ambientale Strategica", il Comune di Palaia ha aderito all'esercizio associato;
- in data 24/06/2014 si è insediato il Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale che esercita le Funzioni di Autorità Competente in materia di V.A.S. in forma Associata fra i Comuni ad oggi aderenti elaborando il regolamento per il funzionamento dell'Autorità competente;





## Studio di Geologia Dr. Geol. Claudio Nencini

Corso Repubblica, 142 - 56043 - Fauglia (PI) - P.I. 02104220500

Tel/fax: 050650797 - Cell: 3287390618

Mail: nencini.geol@gmail.com - Web: www.geoappgeologia.it

- con delibera di Giunta dell'Unione Valdera n. 89 del 01/08/2014 ad oggetto: *"Funzione Associata Vas. Approvazione Regolamento per il funzionamento dell'Autorità Competente"* è stato approvato il Regolamento di funzionamento dell'Autorità competente

4. I **soggetti competenti in materia ambientale (S.C.A.)**, ovvero le pubbliche amministrazioni e gli Enti interessati e/o chiamati a concorrere nel processo di valutazione della Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto a cui trasmettere il presente documento preliminare ai sensi degli artt. 19 e 20 della LRT 10/2010 sono stati individuati in:

### Regione Toscana – Giunta Regionale

1. Direzione *"Urbanistica e politiche abitative"*
2. Direzione *"Ambiente ed energia"*
3. Direzione *"Politiche mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale"*
4. Direzione *"Difesa del suolo e protezione civile"* - Ufficio del genio Civile Valdarno Inferiore e Costa;

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

Soprintendenza Archeologica delle Arti e Paesaggio di Pisa;

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

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;

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;

Arpat- Dipartimento di Pisa;

Azienda USL Toscana Nord Ovest;

Geofor Spa;

Acque s.p.a.;

Società Toscana Energia;

Enel distribuzione s.p.a.;

TERNA S.p.A. – Rete Elettrica Nazionale

Gestori impianti radio-telecomunicazione:

*Telecom Italia S.p.A.*

*Vodafone Italia S.p.A.*

*Wind Tre S.p.A.*

A.P.E.S. Pisa;

Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Pisa;

Comando Regione Carabinieri Forestale Toscana;

Comando Forestale dello Stato – Comando di Pontedera;

Unione della Valdera;

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

Lega Ambiente Valdera;

Italia Nostra presso Royal Victoria Hotel;



## Studio di Geologia Dr. Geol. Claudio Nencini

Corso Repubblica, 142 - 56043 - Fauglia (PI) - P.I. 02104220500

Tel/fax: 050650797 - Cell: 3287390618

Mail: nencini.geol@gmail.com - Web: www.geoappgeologia.it

WWF Sezione Regionale Toscana;  
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pisa;  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pisa;  
Ordine dei Geologi della Toscana;  
Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali delle Province di Pisa, Lucca e Massa Carrara;  
Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pisa;  
Collegio Interprovinciale dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati di Lucca, Pisa, Pistoia, Livorno, Massa Carrara;  
Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Pisa;  
Camera di Commercio di Pisa;  
Unione Industriale Pisana;  
Confederazione Nazionale dell'Artigianato e della Piccola e Media Impresa (CNA) – Sede di Pontedera;  
Confartigianato Pisa;  
Confederazione Italiana Agricoltori Provincia di Pisa (CIA) – Sede di Pontedera  
Coldiretti Pisa – Sede di Pontedera;  
Unione Provinciale Agricoltori di Pisa – Sede di Pontedera (c/o Unione Valdera);  
Confcommercio Pisa – Sede di Pontedera;  
Confesercenti Toscana Nord – Valdera e Cuoio.

Il nuovo Piano Operativo necessita l'acquisizione dei pareri dei seguenti enti:

- *Regione Toscana*
- *Soprintendenza Archeologica delle Arti e Paesaggio di Pisa*
- *Provincia di Pisa*
- *Ufficio del genio Civile Valdarno Inferiore e Costa*
- *Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale*
- *Ausl 5*
- *Enti gestori di Pubblici Servizi*
- *Comitato tecnico di valutazione ambientale dell'Unione dei Comuni*

L'autorità competente in base all'Art. 6 del proprio regolamento potrà integrare i soggetti competenti in materia ambientale da consultare.

### **2.6 Partecipazione**

L'art.9 della L.R. 10/2010 prevede che sia garantita l'informazione e la partecipazione del pubblico in modo da assicurare l'intervento di chiunque intenda fornire elementi conoscitivi e valutativi utili ai fini dell'elaborazione della Variante.

Gli articoli 37 e 38 della L.R. 65/2014 individuano la figura del garante della comunicazione e ne definiscono le funzioni. L'amministrazione Comunale ha individuato nella persona del **dr. Maurizio Salvini** il Garante della Comunicazione.

Sarà compito 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:

- dopo l'adozione della Variante, pubblicazione sul sito web del Comune come previsto dall'art. 8, comma 6, della LRT 10/2010;
- consultazione presso il Servizio Urbanistica del Comune di Palaia;
- incontri tra gli estensori della variante, i componenti degli Uffici Tecnici Comunali, i membri dell'Amministrazione Comunale competenti ed i cittadini che ne facciano richiesta.
- richiesta di presentazione di proposte da parte dei cittadini.
- presentazioni pubbliche sia nel capoluogo che nelle principali frazioni.
- articoli su quotidiani e riviste locali.
- Avvisi sul territorio

### 3) STATO ATTUAZIONE DEL R.U.

Nella tabella che segue è riportato in modo schematico lo stato di attuazione del R.U. evidenziando le trasformazioni attuate, quelle convenzionate- efficaci e quelle per le quali nel quinquennio non è stata attivata alcuna manifestazione di interesse e che pertanto risultano decadute.

#### Legenda:

*P.A. = piano attuativo*

*P.U.I.C. = progetto unitario d'intervento convenzionato*

*P.U.I. = progetto unitario d'intervento*

*I.D. = intervento diretto*

| AMBITO UNITARIO            | R.U. APPROVATO | DENOMINAZIONE                             |                            |
|----------------------------|----------------|---|----------------------------|
| NE1/NE2a/NE2b/R1 - FORCOLI | P.A./P.U.I.C.  | L'antico magazzino                        | ATTO D'OBBLIGO NE1/R1      |
| NE15                       | P.U.I.C.       | Il limite nord-ovest di Forcoli           | CONVENZIONE URBANIZZAZIONI |
| R2 - FORCOLI               | P.U.I.C.       | Via Venezia                               | Richiesta di Stralcio      |
| Ex/Stadio - FORCOLI        | P.A.           | La nuova piazza porticata                 | DECADUTO                   |
| NE6 - FORCOLI              | P.U.I.         | Il Poggino                                | ATTUATO                    |
| NE7 - FORCOLI              | P.A.           | La Tosola                                 | ATTUATO                    |
| NE8/R3                     | P.A.           | Via Dante/Via Verdi/ Via Mascagni         | ATTO D'OBBLIGO             |
| NE9 - FORCOLI              | P.A.           | Il margine sud-ovest dell'abitato         | DECADUTO                   |
| NE10 - FORCOLI             | P.U.I.         | Via Verdi                                 | ATTUATO                    |
| ARF1 - FORCOLI             | P.U.I.C.       | La Tabaccaia di Forcoli                   | DECADUTO                   |
| R4 - FORCOLI               | P.U.I.C.       | Il liquorificio                           | EFFICACE                   |
| S1 - FORCOLI               | P.U.I.C.       | Servizi ed attrezz. di interesse pubblico | ATTUATO                    |
| M4 - FORCOLI               | P.U.I.C.       | Via Gramsci                               | EFFICACE                   |
| S3 - FORCOLI               | P.A.           | Il nuovo stadio di Forcoli                | DECADUTO                   |
| S4 - FORCOLI               | P.U.I.C.       | I Servizi per il culto                    | Richiesta di Stralcio      |
| M3 - FORCOLI               | P.U.I.C.       | Il Poliambulatorio                        | ATTUATO                    |



## Studio di Geologia Dr. Geol. Claudio Nencini

Corso Repubblica, 142 - 56043 - Fauglia (PI) - P.I. 02104220500

Tel/fax: 050650797 - Cell: 3287390618

Mail: nencini.geol@gmail.com - Web: www.geoappgeologia.it

|                                |            |   |                |
|--------------------------------|------------|---|----------------|
| R1 - FORCOLI                   | I.D.       | Via Geri                                  | EFFICACE       |
| PL3 - FORCOLI                  | P.A.       | TRASCINAMENTO DAL P.R.G.                  | ATTO D'OBBLIGO |
| PL4 - FORCOLI                  | P.A.       | TRASCINAMENTO DAL P.R.G.                  | DECADUTO       |
| PL5 - FORCOLI                  | P.A.       | TRASCINAMENTO DAL P.R.G.                  | ATTO D'OBBLIGO |
|                                |            |   |                |
| NE11 - BACCANELLA              | P.U.I.C.   | Via Pietro Mascagni                       | ATTUATO        |
| NE12 - BACCANELLA              | P.A.       | Riqualificazione del geo-sito             | DECADUTO       |
| ARF2 - BACCANELLA              | P.A.       | La Tabaccaia di Baccanella                | DECADUTO       |
| NE13 - BACCANELLA              | P.A.       | Le Serre                                  | EFFICACE       |
| NE14 - MONTANELLI              | P.A.       | San Iacopo                                | DECADUTO       |
| P.I.P. MONTANELLI              | P.A.       | L'area industriale di Montanelli          | DECADUTO       |
| R5 - MONTANELLI                | P.U.I.C.   | Ambito di recupero di Montanelli          | CONVENZIONE    |
|                                |            |   |                |
| NE1 - MONTECHIARI              | P.U.I.C.   | La nuova piazza di Montechiari            | EFFICACE       |
|                                |            |   |                |
| NE1 - PALAIA                   | P.A.       | Il Poggio all'ingresso di Palaia          | DECADUTO       |
| NE2 - PALAIA                   | P.A.       | Montaione                                 | DECADUTO       |
| R1 - PALAIA                    | P.U.I.C.   | Recupero dell'ex-cinema                   | ATTUATO        |
| R2 - PALAIA                    | P.U.I.C.   | Il mercato di San Rocco                   | EFFICACE       |
| PDR - PALAIA                   | P.A.       | Via Roma                                  | CONVENZIONE    |
| PDR - PALAIA                   | P.A.       | Via XX Settembre                          | CONVENZIONE    |
| NE11 - PALAIA                  | I.D.       | Le collinelle                             | ATTUATO        |
| NE4 - PARTINO                  | P.A.       | Le Fornacine                              | DECADUTO       |
| NE5 - PARTINO                  | P.U.I.C.   | La porta del centro storico verso Palaia  | EFFICACE       |
| NE6 - PARTINO                  | P.U.I.C.   | Il Poggio sul crinale verso Monte Vizzano | ATTUATO        |
| NE7 - GELLO                    | P.U.I.C.   | Il versante di Bucale                     | EFFICACE       |
| ARF1 - GELLO                   | P.A.       | Podere "Il Prato"                         | ATTO D'OBBLIGO |
| NE8 - GELLO                    | P.U.I.     | Via Vivaldi                               | ATTUATO        |
| NE9 - COLLEOLI                 | P.U.I.     | Il Crocevia di Colleoli                   | ATTUATO        |
| NE10 - COLLEOLI                | P.U.I.C.   | Il Poggio del versante nord-est           | EFFICACE       |
| ARF2 - COLLEOLI                | P.U.I.     | I servizi della Villa di Colleoli         | EFFICACE       |
| R1 - COLLEOLI                  | I.D.       | Piazza San Bartolomeo                     | EFFICACE       |
|                                |            |   |                |
| Villa Saletta                  | P.A.       | Il Borgo di Villa Saletta                 | CONVENZIONE    |
|                                |            |   |                |
| NE1 - SAN GERVASIO             | P.U.I.     | La corte di San Gervasio                  | EFFICACE       |
|                                |            |   |                |
| R1 - CHIECINA                  | I. D./P.A. | Il nucleo storico                         | EFFICACE       |
| NE1 - CHIECINELLA              | P.U.I.C.   | L'ingresso alla frazione di chiecicella   | EFFICACE       |
| R2 - CHIECINELLA               | P.U.I.C.   | La nuova Chiesa                           | EFFICACE       |
| Bagni di Chiecicella           | P.A.       | Stabilimento Candia                       | DECADUTO       |
|                                |            |   |                |
| NE1 - MONTEFOSCOLI             | P.A.       | Il nuovo crinale                          | DECADUTO       |
| NE2 - MONTEFOSCOLI             | P.A.       | Alle falde del Poggiale                   | DECADUTO       |
| R1 MONTEFOSCOLI                | P.U.I.C.   | La torre del Castello                     | EFFICACE       |
| PDR MONTEFOSCOLI               | P.A.       | Via dei Fossi                             | ATTUATO        |
| PDR in variante - MONTEFOSCOLI | P.A.       | Via della Rimessa                         | ATTUATO        |
| M1 - MONTEFOSCOLI              | P.U.I.     | Complesso unitario via della Rimessa      | EFFICACE       |
|                                |            |   |                |





|  |                  |                        |             |
|--|------------------|------------------------|-------------|
| UTA – Montef./Pozzo                        | P.A.             | "Collina Tempestini"   | DECADUTO    |
| UTA - Villa Saletta                        | P.A.             | "Poggetto e Poggettino | CONVENZIONE |
| UTA - Villa Saletta                        | P.A.             | "Golf"                 | DECADUTO    |
| UTA - Valle del Chiecina e del Chiecinella | Planivolumetrico | "Podere Le Capannacce" | CONVENZIONE |

#### 4) DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI E DEI CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO

La redazione del 1° Piano Operativo del Comune di Palaia ai sensi dell'art. 95 della L.R.T. n. 65/2014 si rende necessaria in primo luogo:

- per effettuare il monitoraggio, sotto il profilo dimensionale e ambientale, del Regolamento Urbanistico approvato nel 2006, così come previsto dalla L.R. n. 65/2014;
- per rispondere a nuove esigenze e proposte da parte dei cittadini sorte nel frattempo (rif. Archivio delle richieste anni 2007-2018).

La formazione del 1° Piano Operativo del Comune di Palaia, si propone di perseguire i sotto elencati obiettivi generali nel rispetto degli indirizzi e delle direttive in parte già esplicitate dall'Amministrazione comunale nell'ambito dell'avvio del procedimento di revisione e aggiornamento quinquennale del Regolamento Urbanistico, avviato ma non definito, (rif. Delibera di G.M. n. 57 del 18/11/2014), nonché in coerenza e conformità con gli obiettivi dell'avvio del procedimento del PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE (rif. delibera di Giunta dell'Unione Valdera n. 86 del 29/09/2017), che vanno nella direzione di un miglioramento complessivo della pianificazione del territorio, della tutela del paesaggio, e dalla valorizzazione del territorio rurale.

Il 1° Piano Operativo dovrà tener conto pertanto nelle proprie scelte urbanistiche del rispetto di quanto sarà previsto all'interno del suddetto Piano Strutturale Intercomunale.

In particolare sono stati individuati obiettivi strategici ai sensi dell'art. 94 della L.R. 65/2014 in riferimento alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, all'attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e la valorizzazione del territorio rurale. In particolare i temi contenuti nel Documento di Avvio P.S.I., declinati nello stesso documento in obiettivi specifici, sono:

**Tema 1** *la razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, all'attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e la valorizzazione del territorio rurale;*

**Tema 2** *Sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale;*

**Tema 3** *Razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale;*



*Tema 4 Previsione di forme di perequazione territoriale.*

*Tema 5 Coordinamento dei servizi di valenza sovracomunali: (poli socio-sanitari, polo scolastico superiore, poli sportivi e per il tempo libero, poli culturali, polo tributario, polo giudiziario, poli fieristici ed espositivi, poli tecnologici).*

Per la redazione del 1° Piano Operativo il perimetro del territorio urbanizzato in conformità al Documento di Avvio P.S.I., quale prima ipotesi, coincide con il perimetro delle U.T.O.E. contenute nel Piano Strutturale vigente del Comune di Palaia, con la sola eccezione dell'U.T.O.E. del P.I.P. a carattere produttivo (*sistema industriale-artigianale*), che viene ridotta sensibilmente e ridisegnata anche nel margine est, in funzione degli indirizzi amministrativi di sviluppo dello stesso.

Nella proposta di perimetrazione sono pertanto ricompresi, oltre alle aree rurali periurbane e non, le seguenti previsioni del regolamento Urbanistico vigente:

- *i piani urbanistici attuativi il cui procedimento di formazione è stato avviato;*
- *i piani urbanistici attuativi adottati;*
- *i piani urbanistici attuativi approvati;*
- *i piani urbanistici attuativi convenzionati in corso di attuazione;*
- *gli ambiti dove è in corso la realizzazione di opere pubbliche e di urbanizzazione primaria e secondaria.*

L'individuazione del territorio urbanizzato terrà conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, da perseguire anche attraverso meccanismi perequativi a distanza.

Il 1° Piano Operativo del Comune di Palaia, in sintesi, si pone i seguenti Obiettivi e le seguenti Strategie:

*–verificare lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico quale cardine del processo valutativo finalizzato alla formazione del nuovo Piano Operativo attraverso la verifica del dimensionamento "residenziale/turistico ricettivo" del Piano Strutturale (nuovi alloggi);*

*verificare lo stato di attuazione degli standard urbanistici sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo;*

*verificare dimensione lotto minimo d'intervento e i lotti interclusi;*

*verificare le convenzioni urbanistiche stipulate;*

*riconfermare e/o eventuale nuova collocazione delle previsioni di opere pubbliche (parcheggi e strade) assoggettate all'espropriazione;*

*mantenere e incrementare la presenza umana nelle zone collinari attraverso la riqualificazione e il recupero dei nuclei storici e rurali;*





*riqualificare e valorizzare il patrimonio storico e il patrimonio edilizio rurale e urbano esistente mediante l'aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio esistente, al fine di consentire la tutela del patrimonio edilizio storico con le reali esigenze di recupero dello stesso, tramite interventi compatibili sotto il profilo paesaggistico;*

*adottare misure tese al superamento delle attuali criticità idrauliche e geologiche, dove già sono presenti insediamenti, attraverso interventi di superamento/mitigazione delle criticità in maniera progettuale, trovando soluzioni che consentano trasformazioni "intelligenti" del territorio, nel senso che le stesse possano assolvere a funzioni passive di difesa ma anche attive di svolgimento di attività agricole/naturalistiche/antropiche;*

*riqualificare il nucleo edificato di Toiano;*

*accrescere il valore ecologico e ambientale dei "Calanchi" e delle aree tartufigene quale risorsa naturale ai fini anche della rinascita del borgo di Toiano (Polo ambientale);*

*tutelare e valorizzare il sistema ambientale, le risorse essenziali, i corsi d'acqua e la relativa vegetazione ripariale;*

*individuare idonei corsi d'acqua per la realizzazione del "Parco del Tartufo" ai fini della salvaguardia delle piante tartufigene e della vegetazione di ripa e avviare un progetto di valorizzazione ambientale e turistica dei corsi d'acqua e delle aree tartufigene;*

*salvaguardare la qualità e i valori paesaggistici e naturalistici, con particolare riferimento alla Valle del Chiecina, delle matrici forestali caratterizzate da continuità ed elevato valore ecologico (nodi primari e secondari e matrici di connessione della Rete ecologica regionale);*

*tutelare e conservare le aree boscate, le culture pregiate (sviluppo rurale integrato) e le aree tartufigene, come elementi a forte valenza ecologica;*

*prevedere le casse d'esondazione a Forcoli e Pian di Roglio in coerenza con l'Autorità di Bacino del Fiume Arno;*

*consolidare la struttura urbana dei centri abitati, sia maggiori che minori, ricostituendo "un limite urbano" certo con interventi di cucitura del tessuto edilizio consolidato*

*completare (es. metanizzazione dell'intero territorio) e migliorare complessivamente la dotazione delle infrastrutture tecnologiche con il ricorso diffuso al convenzionamento con i privati;*

*prevedere, anche in funzione di miglioramento ambientale, la demolizione degli edifici non coerenti con il contesto paesaggistico e rurale dell'area con possibilità di trasferimento di volumi incongrui paesaggisticamente all'interno del territorio urbano;*

*riqualificare le testimonianze di archeologia industriale (Tabaccaie);*

*riqualificare gli ambiti legati al termalismo (Bagni di Chiecinella);*



*riqualificare il tessuto urbano con la creazione di luoghi nodali di socializzazione;*

*prefigurare urbanisticamente oltre che nuove forme di espansione e ampliamento degli insediamenti esistenti, in relazione alla valutazione delle aree non attuate nel piano vigente, anche un miglioramento della loro conformazione, per consentire una vitalità dei centri per il mantenimento/potenziamento della capacità di attrazione demografica con particolare attenzione a Palaia, Montefoscoli, Forcoli, Baccanella, Montanelli, Partino e Colleoli;*

*confermare, consolidare e valorizzare il sistema produttivo "locale" artigianale-industriale in Loc. Montanelli area idonea per essere in territorio pianeggiante e facilmente servita dalla Strada Provinciale delle Colline. E' in corso di redazione, con variante al Regolamento Urbanistico vigente, la revisione delle previsioni urbanistiche relative all'U.T.O.E. Montanelli dell'Area di Trasformazione denominata "Ambito Unitario di Progetto – Area Industriale (Comparti 1 e 2) – Montanelli" (rif. delibera di avvio del procedimento G.M. n. 50 del 19/09/2017).*

*ampliare il Cimitero di Forcoli;*

*realizzare parcheggi in prossimità dell'accesso al capoluogo Palaia in Loc. Montaione;*

*realizzare parcheggi a Partino, Colleoli e Chiecina Grande;*

*realizzare parcheggi anche mediante interventi di rigenerazione urbana (es. Tabaccaia di Forcoli – Fattoria Gaslini);*

*realizzare percorsi pedonali e ciclabili all'interno di Forcoli e di collegamento con Baccanella/Montanelli;*

*mantenimento e sviluppo/ampliamento del verde urbano come elemento di connessione ecologica collegato con il territorio aperto;*

*realizzare spazi adeguati alle aree di sosta per camper;*

*riqualificazione delle piazze delle frazioni, come luoghi di socializzazione, in particolare a Forcoli (Piazza della Libertà e Piazza Sant'Antonio);*

*favorire la crescita e il consolidamento del ruolo commerciale di Forcoli (Centro Commerciale Naturale) sede di attività diffuse;*

*potenziare e riqualificare i servizi scolastici e le attrezzature sportive;*

*riqualificare il campo sportivo di Palaia;*

*potenziare l'offerta turistica legata in particolare alla funzione agricola, sotto forma di agriturismi e/o nuove forme turismo rurale;*

*incentivare attività al fine di favorire lo sviluppo turistico ricettivo e del turismo ambientale (fruizione dei beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche) attraverso la realizzazione anche di strutture sportive e del tempo libero (campeggio).*





*incrementare e diversificare, in riferimento agli obiettivi di riqualificazione paesaggistica ambientale e di sostenibilità, l'offerta di turismo ambientale integrato idoneo a capitalizzare per le comunità locali la messa in valore delle risorse naturali ed essenziali del territorio;*

*promuovere, incentivare e valorizzare il recupero e la manutenzione della sentieristica e del Grande Percorso Naturalistico;*

*redigere N.T.A. con la possibilità di impiego di tecnologie e materiali innovativi nel campo dell'architettura contemporanea e delle fonti rinnovabili;*

*"Centro Storico": valutare la possibilità di introdurre norme e/o incentivi per la riqualificazione dei Centri Storici sotto il profilo sia sociale che urbanistico-funzionale;*

*individuare i "Nuclei rurali" del territorio comunale, così come definiti dall'art. 64 comma 1 lettera b) della L.R.T. n. 65/2014 per la disciplina delle trasformazioni relative al patrimonio edilizio esistente per una corretta e diversificata gestione volta alla loro riqualificazione;*

*ricondere ad unitarietà cartografica e normativa le varianti effettuate nel corso degli ultimi anni.*

## 5 DIMENSIONAMENTO

La tabella che segue illustra per ogni singola utoe il numero di alloggi residenziali previsti dal P.S. quelli recepiti dal R.U. e lo stato di attuazione delle previsioni

| UTOE                          | Residuo alloggi PRG | Alloggi P.S. (NE) | Alloggi R.U/NE da residuo PRG | Alloggi RU (NE) | SUL x 120/150mq | Alloggi NE approvati | Alloggi attuati | Alloggi residui rispetto scheda norma |
|-------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|---------------------------------------|
| Forcoli-Baccaenella           | 175                 | 80                | 24                            | 93              | 11160/13950     | 49                   | 20              | 3                                     |
| Alica                         |                     | 10                |                               |                 |                 |                      |                 |                                       |
| Montanelli                    |                     | 15                |                               | 10              | 1200/1500       | 0                    |                 |                                       |
| Montechiari-Montacchita       |                     | 5                 |                               | 3               | 360/450         | 0                    |                 |                                       |
| Palaia-Partino-Gello-Colleoli | 8                   | 61                | 8                             | 43              | 6240/7800       | 6                    | 5               | 8                                     |
| Villa Saletta                 |                     |                   |                               | 0               |                 |                      |                 |                                       |
| San Gervasio                  | 12                  | 4                 |                               | 2               | 240/300         | 0                    |                 |                                       |
| Chiecina - Chiecinnella       |                     | 5                 |                               | 6               | 720/900         | 0                    |                 |                                       |
| Montefoscoli-Pozzo            | 16                  | 15                | 14                            | 14              | 1680/2100       | 0                    |                 |                                       |
| Toiano - Villa Saletta        |                     |                   |                               | 0               |                 |                      |                 |                                       |
|                               | 211                 | 195               | 46                            | 180             | 21600/27000     | 55                   | 25              | 11                                    |

Si precisa che con la variante "Eliminazione aree edificabili" (Rif. delibera di approvazione n. 37 del 29/07/2015) e la successiva variante "2° Assesamento U.T.O.E. Forcoli" (Rif. delibera di approvazione n. 50 del 30/11/2016), il Regolamento Urbanistico del Comune di Palaia è stato interessato con i suddetti atti, da



una riduzione del suolo edificabile, ricondotto pertanto agricolo o a verde privato, pari a circa mq. 84.956 di cui mq. 42.960 a destinazione "Residenziale" (NE/TUC) e mq. 41.996 a destinazione "Servizi", per un decremento ulteriore del numero di alloggi da edificare, rispetto al dimensionamento complessivo del P.S. di cui alla tabella soprastante, per i soli Ambiti Unitari di Progetto/NE pari a n. 53 (cinquantatré) alloggi, per una s.u.l. di 6360/7950 mq.

Agli alloggi di cui sopra va aggiunto un ulteriore decremento di alloggi pari a n. 60 per la "PL3" (Lottizzazione di "vecchio PRG"), area eliminata con delibera di approvazione di C. C. n. 50 del 30/11/16.

Stato di attuazione delle previsioni nel comparto turistico/ricettivo

| TURISTICO/RICETTIVO |          |         |
|---------------------|----------|---------|
| RESIDUO PRG         | P.E.E.   | NE      |
| 150 all.            | 210 all. | 50 all. |
| 500 p/l             | 700 p/l  | 166     |

## 6) VERIFICA DELLA COERENZA

La verifica prevede due tipi di analisi:

- 1) coerenza esterna, cioè il confronto tra gli obiettivi degli atti di pianificazione con quelli degli altri piani che interessano il territorio comunale sia di carattere sovraordinato (coerenza esterna verticale) sia di competenza della stessa amministrazione (coerenza esterna orizzontale);
- 2) coerenza interna cioè quella che verifica se vi sia congruenza e consequenzialità tra gli obiettivi fissati dagli atti di pianificazione e le azioni individuate per conseguirli.

### 6.1 Coerenza esterna

Questa fase consente di verificare la compatibilità degli obiettivi del Piano rispetto agli indirizzi derivanti da Piani, sovraordinati quali:

- 1) Piano di indirizzo territoriale (PIT) della Regione Toscana; (espressa con matrici)
- 2) Piano territoriale di coordinamento (PTC) della Provincia di Pisa; (espressa con matrici)
- 3) Piano di bacino fiume Arno, Stralcio assetto idrogeologico (PAI).
- 4) Piano di ambito territoriale ottimale dell'ATO 2;

Il termine "indifferente" indica che il piano, non contiene obiettivi corrispondenti o comparabili a quelli indicati dalla proposta di variante al RU. Per "coerenza condizionata" si intende invece quella che assoggetta la proposta all'adozione di misure finalizzate a perseguire gli obiettivi e le azioni indicate dallo specifico piano considerato.

Individuazione delle invarianti strutturali del Piano Strutturale vigente e rapporti di coerenza





con il PIT

Il Piano Strutturale del Comune di Palaia individua essenzialmente tre tipologie di invarianti strutturali così di seguito definite:

1. Invarianti Strutturali relative al sistema infrastrutturale;
2. Invarianti Strutturali relative al sistema ambientale e paesaggistico;
3. Invarianti strutturali relative al sistema insediativo e delle permanenze storiche ed archeologiche.

| <b>Invariante Strutturale Comunale</b>   | <b>Invariante Strutturale PIT/PPR</b>                                      |
|--|--|
| Il sistema dei corsi d'acqua principali (Torrenti e Botri) e la rete dei corsi minori con le relative aree di pertinenza.  | <b>struttura idro-geomorfologica</b><br>I° Invariante                      |
| Il sistema ambientale dei Calanchi di Toiano   | <b>struttura idro-geomorfologica e ecosistemica</b><br>I° e II° Invariante |
| Il sistema ambientale delle aree boscate e delle aree tartufigene  | <b>struttura ecosistemica</b><br>II° Invariante                            |
| Il sistema delle aree ambientali e agricole di particolare pregio, la maglia poderale.   | <b>struttura ecosistemica</b><br>II° Invariante                            |
| I centri storici, le piazze e il tessuto urbanistico degli insediamenti di antica fondazione.  | <b>struttura insediativa</b><br>III° Invariante                            |
| I borghi rurali, il sistema edilizio, i castelli, il patrimonio storico e archeologico, i palazzi storicizzati presenti all'interno del tessuto urbano e nel territorio aperto, le ville, le ville/fattoria, le fattorie, il sistema delle tabaccaie, i cimiteri, le chiese, le pievi le fonti, i lavatoi, i mulini, i frantoi, i tabernacoli e le marginette, la rocca, le porte cittadine, il parco storico, la Torre civica, la scuola, la viabilità storica di crinale, i siti archeologici o di interesse archeologico. | <b>struttura insediativa</b><br>III° Invariante                            |
| La viabilità di interesse sovracomunale, fra cui quella extraurbana secondaria rappresentata dalle strade provinciali (S.P. n. 11 e S.P. n. 36) o di interesse sovracomunale, la viabilità storica di crinale, le percorrenze della maglia poderale.   | <b>struttura insediativa</b><br>III° Invariante                            |
| Il paesaggio urbano e le interconnessioni con quello naturale (rapporto spaziale pianura collina) attraverso il sistema dei corsi d'acqua principali e la rete dei corsi minori con le relative aree di pertinenza, i coni paesaggistici, i rilievi e le pendici collinari.  | <b>struttura ecosistemica</b><br>II° Invariante                            |
| Il paesaggio inteso nella sua percezione più ampia definita dalla Convezione Europea sul Paesaggio   | <b>struttura agro-forestale</b><br>IV° Invariante                          |

Nella tabella che segue sono evidenziate le coerenze tra gli obiettivi e le azioni del POC con il PIT e il PTC. Gli obiettivi e del POC illustrati in un precedente paragrafo sono stati raggruppati per temi omogenei



### Legenda

|          |                          |              |            |
|----------|--------------------------|--------------|------------|
| COERENTE | COERENZA<br>CONDIZIONATA | INDIFERRENTE | INCOERENTE |
|----------|--------------------------|--------------|------------|

#### 6.1.a Verifica coerenza al PIT

|   | Obiettivi  | Azioni   | Coerenza al PIT   |
|---|--|--|---|
| <b>Stato di attuazione del R.U.</b>         |  |  |   |
|   | Verifica dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico | La verifica dello <i>stato di attuazione</i> del Regolamento Urbanistico costituisce il punto di partenza del processo valutativo finalizzato alla redazione del POC.<br>La verifica è estesa ad una valutazione dello stato di attuazione degli <i>standard urbanistici</i> sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo   | La Regione fornisce ogni necessario ausilio tecnico e metodologico alle amministrazioni locali perché queste possano adempiere nel modo più efficace le rispettive competenze di valutazione e di monitoraggio e nell'applicazione delle tecniche di contabilità e di bilanci ambientali. |
| <b>Aggiornamento del quadro conoscitivo</b> |  |  |   |
|   | Aggiornamento Cartografico                                     | Aggiornamento delle cartografie di:<br>a) carattere urbanistico con inserimento dei <i>fabbricati di recente costruzione</i> ,<br>b) carattere geologico con recepimento di eventuali fenomeni morfologici e interventi eseguiti<br>c) carattere ambientale con aggiornamento dei vincoli imposti dalla normativa vigente  |   |
| <b>Obiettivi e contenuti del POC</b>        |  |  |   |
|   | previsioni di opere pubbliche                                  | Reiterazione e/o eventuale nuova collocazione delle <i>previsioni di opere pubbliche</i> (parcheggi e strade) assoggettate all'espropriazione  | Il PIT dispone che: gli strumenti della pianificazione territoriale debbano includere nella loro formulazione l'indicazione degli interventi funzionali e strutturali al sistema della mobilità del sociale...  |
|   | Revisione generale delle N.T.A. del R.U.                       | Pur mantenendo l'impianto generale del R.U., si rende necessario procedere ad una revisione delle NTA per:<br>a) aggiornamento a seguito delle intervenute modifiche normative statali e regionali, con particolare riguardo alla disciplina delle aree rurali,<br>b) arricchirne contenuti e migliorarne la lettura.<br>c) adeguarle alla Variante Parziale al Piano Strutturale "UTA delle Colline del Carfalo – UTOE Montefoscoli<br>d) prevedere la possibilità di impiego di tecnologie e materiali innovativi nel campo dell'architettura e delle fonti rinnovabili. | Uno degli obiettivi del PIT è quello di sostenere la qualità della e nella "città toscana". La Regione adotta misure premianti per programmi integrati finalizzati al recupero edilizio e alla riqualificazione e rivitalizzazione di porzioni consistenti del tessuto urbano             |





|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | <p><i>Revisione degli Ambiti di recupero (ARF) e degli Ambiti unitari di progetto (AUP) anche non residenziali (PIP) e delle relative "schede norma" soggetti a piano attuativo non convenzionati.</i></p>   | <p>ricerca di eventuali cause non legate al mercato immobiliare, e/o reiterazione delle previsioni decadute, o trasferimento dei dimensionamenti per altri "ambiti di trasformazione" in relazione al monitoraggio degli interventi e dei loro effetti.</p>  | <p>PIT dispone che: Gli strumenti della pianificazione territoriale tutelano il valore civile, storico e artistico dei paesaggi urbani nelle loro conformazioni antiche e moderne, garantendo comunque il perdurare della configurazione del patrimonio storico-artistico toscano sia all'interno dei singoli paesaggi urbani, sia nelle prospettive panoramiche di cui sono componenti, evitando:</p> <p>a) le espansioni lineari lungo gli assi viari che determinano la saldatura dei diversi insediamenti urbani; correlano e distinguono spazi edificati e ineditificati e che proprio mediante tale pluralismo morfologico e funzionale compongono la pluralità paesaggistica del tessuto urbano;</p>   |
|  | <p><i>lotto minimo di intervento e i lotti interclusi</i></p>  | <p>Verificarne il dimensionamento</p>  |   |
|  | <p><i>convenzioni urbanistiche</i></p>   | <p>Verificare le convenzioni urbanistiche stipulate</p>  |   |
|  | <p><i>errori o imprecisioni rilevate.</i></p>  | <p>Correggere errori o imprecisioni rilevate dall'Ufficio tecnico o segnalate da tecnici privati al fine di migliorare la lettura degli elaborati grafici ed evitare interpretazioni tecnico-amministrative.</p>   |   |
|  | <p><i>"ambiti della valorizzazione e riqualificazione dell'edificato esistente"</i></p> <p><i>Approfondire e verificare varie tematiche correlate ad obiettivi specifici di valorizzazione del territorio, in parte già contenuti nel R.U.</i></p> | <p>Revisione con eventuali nuove previsioni degli "ambiti della valorizzazione e riqualificazione dell'edificato esistente" con interventi di cucitura del tessuto edilizio consolidato</p> <p>Verifica di progetti integrati), quali:<br/>         Recupero di <i>Villa Saletta</i><br/>         Recupero "Tabaccaia di Forcoli"<br/>         Recupero "Fattoria ex Gaslini"<br/>         Recupero "Fattoria di Pozzo"<br/>         Recupero "Stabilimento Candia"<br/>         Recupero borgo storico di "Toiano"<br/>         Recupero "Tenuta Villa San Michele"<br/>         "Centro Storico" valutare la possibilità di introdurre norme e/o incentivi per la riqualificazione dei centri Storici sotto il profilo sia sociale che urbanistico-funzionale.</p> | <p>Gli strumenti della pianificazione territoriale individuano i centri e i nuclei di specifico valore storico-culturale e garantiscono la permanenza dei loro valori paesaggistici prevedendo la loro tutela e la loro valorizzazione unitamente alla tutela e alla valorizzazione dell'intorno territoriale che di tali centri e nuclei è parte costitutiva ed inscindibile per i rapporti funzionali, morfologici e percettivi.</p> <p>Gli strumenti della pianificazione territoriale dei comuni dettano prescrizioni e direttive per la disciplina degli interventi di trasformazione e riqualificazione perseguendo la qualità dei paesaggi urbani, anche di nuova formazione, e privilegiano, allo scopo, la costituzione di luoghi di relazione, socialità e condivisione dei significati che quegli stessi luoghi assumono</p> |



|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | <p><b>Parco del Tartufo</b></p>   | <p>Disciplinare ai fini della salvaguardia delle piante tartufigene la protezione della vegetazione di ripa e avviare un progetto di valorizzazione ambientale e turistica dei corsi d'acqua e delle aree tartufigene</p>  | <p>La seconda componente della visione del PIT:<br/> <b>l'universo rurale della Toscana.</b> Il mondo rurale, inteso come fattore dello sviluppo toscano, ove rafforzare le esperienze di imprenditoria agroalimentare e agrituristica. Il PIT tutela e promuove gli itinerari storici quali testimonianze materiali dell'identità territoriale della regione capaci di mettere in rete un patrimonio culturale diffuso e di qualificare e valorizzare i territori attraversati</p>  |
|  | <p><i>Esame delle proposte pervenute all'Ufficio Urbanistica inoltrate dai cittadini o proprietari di immobili durante la gestione del R.U..</i></p>  | <p>consentire interventi realmente concretizzabili.</p>  |  |
|  | <p><i>sviluppo turistico ricettivo e del turismo ambientale</i></p>   | <p>Incentivare attività al fine di favorire lo sviluppo turistico ricettivo e del turismo ambientale (fruizione dei beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche) attraverso la realizzazione anche di <b>strutture sportive e del tempo libero</b></p>  | <p>Il PIT tutela e promuove gli itinerari storici quali testimonianze materiali dell'identità territoriale della regione capaci di mettere in rete un patrimonio culturale diffuso e di qualificare e valorizzare i territori attraversati.<br/>         Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio devono formulare specifiche discipline in coerenza con gli obiettivi di qualità e delle relative azioni definiti nelle "schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" che sono parte integrante del PIT</p> |
|  | <p><i>Adeguamento delle indagini geologiche ed idrauliche ed effettuazione dello studio di analisi sismica del territorio, ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011, con relativa localizzazione delle previsioni urbanistiche in funzione del livello di rischio accertato</i></p> | <p>esigenza di dover procedere ad un aggiornamento e adeguamento del quadro conoscitivo alla luce di eventi intercorsi e alla intervenuta nuova disciplina regionale in materia di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica, le cui risultanze garantiranno la disponibilità di parametri oggettivi di valutazione per la revisione delle aree di trasformazione</p> |  |





|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | <i>Utilizzo di fonti di energia rinnovabili per la produzione di energia elettrica da impianti a biomasse</i> | Disciplinare l'uso degli impianti di produzione per garantire il rispetto del contesto ambientale e paesaggistico del territorio, della salute pubblica. | L'allegato1a del Pit illustra in base alla potenza e all'uso dell'impianto cogenerazione o no, i metodi per giungere ad una corretta localizzazione dell'impianto rispettosa dei vari contesti ambientali, individuando le superfici massime da destinare allo stoccaggio dei materiali e strntuenti per il controllo delle emissioni   |
|  | <i>Adeguamento al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT)</i>   | Con particolare attenzione alla disciplina delle aree agricole e alla tutela e valorizzazione del paesaggio  | La Regione cura la realizzazione dell'agenda strategica per lo sviluppo sostenibile del territorio toscano come definita nel Documento di Piano in modo che piani, programmi e linee di azione che investono il territorio o utilizzano comunque le sue risorse siano congruenti al perseguimento dei metaobiettivi e degli obiettivi correlati di cui si compone l'agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano di questo Piano e corrispondano alla valorizzazione di quelle capacità territoriali e funzionali della società toscana che gli stessi sistemi funzionali contemplano |
|  | <i>Adeguamento al PTC della Provincia di Pisa,</i>  | Con particolare attenzione alla disciplina delle aree agricole e alla tutela e valorizzazione del paesaggio  |   |

#### 6.1.b Verifica coerenza al PTC

|   | <b>Obiettivi</b>  | <b>Azioni</b>   | <b>Coerenza al PTC</b>  |
|---|---|---|---|
| <b>Stato di attuazione del R.U.</b>         |   |   |   |
|   | <i>Verifica dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico</i> | La verificare dello <i>stato di attuazione</i> del Regolamento Urbanistico costituisce il punto di partenza del processo valutativo finalizzato all'aggiornamento e alla revisione del vigente R.U.<br>La verifica è estesa ad una valutazione dello lo stato di attuazione degli <i>standard urbanistici</i> sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo | I Comuni, nella redazione dei loro strumenti urbanistici verificano ed approfondiscono a scala di maggiore dettaglio il quadro conoscitivo del PTC in accordo con i criteri e gli indirizzi dettati al Titolo I Capo III e Titolo II Capo I e II delle norme del PTC o, eventualmente, con altri criteri, dandone specifica motivazione. A seguito di detti approfondimenti condotti sul quadro conoscitivo del proprio territorio, sottopongono alla Provincia le eventuali modifiche delle perimetrazioni |
| <b>Aggiornamento del quadro conoscitivo</b> |   |   |   |
|   | <i>Aggiornamento Cartografico</i>                                     | Aggiornamento delle cartografie di:<br>a)carattere urbanistico con inserimento dei <i>fabbricati di recente costruzione,</i>  |   |



|                                       |   |   |  |
|---------------------------------------|---|---|--|
|                                       |   | <p>b)carattere geologico con recepimento di eventuali fenomeni morfologici e interventi eseguiti</p> <p>c)carattere ambientale con aggiornamento dei vincoli imposti dalla normativa vigente</p>  |  |
| <b>Obbiettivi e contenuti del POC</b> |   |   |  |
|                                       | <i>previsioni di opere pubbliche</i>  | Reiterazione e/o eventuale nuova collocazione delle <i>previsioni di opere pubbliche</i> (parcheggi e strade) assoggettate all'espropriazione   |  |
|                                       | <i>Revisione generale delle N.T.A. del R.U.</i>   | <p>Pur mantenendo l'impianto generale del R.U., si rende necessario procede ad una revisione delle NTA per:</p> <p>a) aggiornamento a seguito delle intervenute modifiche normative statali e regionali, con particolare riguardo alla disciplina delle aree rurali,</p> <p>b) arricchirne contenuti e migliorarne la lettura.</p> <p>c) adeguarle alla Variante Parziale al Piano Strutturale "UTA delle Colline del Carfalo - UTOE Montefoscoli</p> <p>d) prevedere la possibilità di impiego di tecnologie e materiali innovativi nel campo dell'architettura e delle fonti rinnovabili.</p> |  |
|                                       | <i>Revisione degli Ambiti di recupero (ARF) e degli Ambiti unitari di progetto (AUP) anche non residenziali (PIP) e delle relative "schede norma" soggetti a piano attuativo non convenzionati.</i> | ricerca di eventuali cause non legate al mercato immobiliare, e/o reiterazione delle previsioni decadute, o trasferimento dei dimensionamenti per altri "ambiti di trasformazione" in relazione al monitoraggio degli interventi e dei loro effetti.  | L'art. 52.1.1 prevede che i Comuni, nella formazione del piano strutturale, determinano sulla base del quadro conoscitivo e della disponibilità e fragilità delle risorse territoriali, dell'andamento demografico e migratorio della popolazione, delle istanze economiche delle comunità e delle potenzialità insediative residue dello strumento urbanistico (attuazione delle previsioni di completamento ed espansive, dei trasferimenti e recuperi, del patrimonio edilizio non utilizzato) i fabbisogni espansivi residenziali, produttivi, infrastrutturali e per servizi per un arco di tempo di almeno 10 anni, compatibilmente con le risorse disponibili, in relazione al ruolo ordinatore riconosciuto dal PTC ai diversi centri urbani, per le funzioni esistenti o prevedibili, ed alle aree produttive, nel contesto del sistema territoriale locale di appartenenza e dell'organizzazione provinciale del sistema funzionale produttivo e dei diversi servizi di interesse sovra comunale |





|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  | <i>lotto minimo di intervento e i lotti interclusi</i>  | Verificarne il dimensionamento  |  |
|  | <i>convenzioni urbanistiche</i>   | Verificare le convenzioni urbanistiche stipulate  |  |
|  | <i>errori o imprecisioni rilevate.</i>  | Correggere errori o imprecisioni rilevate dall'Ufficio tecnico o segnalate da tecnici privati al fine di migliorare la lettura degli elaborati grafici ed evitare interpretazioni tecnico-amministrative.   |  |
|  | <i>"ambiti della valorizzazione e riqualificazione dell'edificato esistente"</i>  | Revisione con eventuali nuove previsioni degli "ambiti della valorizzazione e riqualificazione dell'edificato esistente" con interventi di cucitura del tessuto edilizio consolidato  | <p>Il PTC persegue i seguenti obiettivi generali:</p> <p>a) la tutela dell'integrità fisica ed il superamento delle situazioni di rischio ambientale;</p> <p>b) la tutela e la valorizzazione dell'identità culturale del territorio;</p> <p>c) lo sviluppo equilibrato, integrato e sostenibile del territorio, in coerenza con il quadro conoscitivo delle risorse, che fa parte integrante del PTC;</p> <p>d) il miglioramento della qualità della vita ed il perseguimento di pari opportunità di vita per tutti i cittadini;</p> <p>e) la valutazione preventiva degli effetti territoriali ed ambientali di ogni atto di governo del territorio e la massima sinergia tra i diversi livelli di pianificazione;</p> <p>f) l'integrazione delle politiche di settore, territoriali, ambientali, culturali, economiche e sociali.</p>   |
|  | <i>Approfondire e verificare varie tematiche correlate ad obiettivi specifici di valorizzazione del territorio, in parte già contenuti nel R.U.</i> | Verifica di progetti integrati), quali:<br>Recupero di <i>Villa Saletta</i><br>Recupero "Tabaccaia di Forcoli"<br>Recupero "Fattoria ex Gaslini"<br>Recupero "Fattoria di Pozzo"<br>Recupero "Stabilimento Candia"<br>Recupero borgo storico di "Toiano"<br>Recupero "Tenuta Villa San Michele"<br>"Centro Storico" valutare la possibilità di introdurre norme e/o incentivi per la riqualificazione dei centri Storici sotto il profilo sia sociale che urbanistico-funzionale. |  |
|  | <i>Parco del Tartufo</i>  | Disciplinare ai fini della salvaguardia delle piante tartufigene la protezione della vegetazione di ripa e avviare un progetto di valorizzazione ambientale e turistica dei corsi d'acqua e delle aree tartufigene  |  |
|  | <i>Esame delle proposte pervenute all'Ufficio Urbanistica inoltrate dai cittadini o proprietari di immobili durante la gestione del R.U..</i>       | consentire interventi realmente concretizzabili.  |  |
|  |   |   | L'art. 52.1.1 prevede che i Comuni, nella formazione del piano strutturale, determinino sulla base del quadro conoscitivo e della disponibilità e fragilità delle risorse territoriali, dell'andamento demografico e migratorio della popolazione, delle istanze economiche delle comunità e delle potenzialità insediative residue dello strumento urbanistico (attuazione delle previsioni di completamento ed espansive, dei trasferimenti e recuperi, del patrimonio edilizio non utilizzato) i fabbisogni espansivi residenziali, produttivi, infrastrutturali e per servizi per un arco di tempo di almeno 10 anni, compatibilmente con le risorse disponibili, in relazione al ruolo ordinatore riconosciuto dal PTC ai diversi centri urbani, per le funzioni esistenti o prevedibili, ed alle aree produttive, nel contesto del sistema territoriale locale di appartenenza e dell'organizzazione |



|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  |  |   | provinciale del sistema funzionale produttivo e dei diversi servizi di interesse sovra comunale  |
|  | <i>sviluppo turistico ricettivo e del turismo ambientale</i>   | Incentivare attività al fine di favorire lo sviluppo turistico ricettivo e del turismo ambientale (fruizione dei beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche) attraverso la realizzazione anche di <i>strutture sportive e del tempo libero</i>  | Il PTC per quanto riguarda il paesaggio vegetazionale storico e/o significativo costituito dalle risorse agroforestali, promuove la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, ippovie di collegamento con le aree di valore naturalistico e storico.  |
|  | <i>Adeguamento delle indagini geologiche ed idrauliche ed effettuazione dello studio di analisi sismica del territorio, ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011, con relativa riprogrammazione delle previsioni urbanistiche in funzione del livello di rischio accertato</i> | esigenza di dover procedere ad un aggiornamento e adeguamento del quadro conoscitivo alla luce di eventi intercorsi e alla intervenuta nuova disciplina regionale in materia di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica, le cui risultanze garantiranno la disponibilità di parametri oggettivi di valutazione per la revisione delle aree di trasformazione |  |
|  | <i>Utilizzo di fonti di energia rinnovabili per la produzione di energia elettrica da impianti a biomasse</i>  | Disciplinare l'uso degli impianti di produzione per garantire il rispetto del contesto ambientale e paesaggistico del territorio, della salute pubblica.  | Obiettivo del PTC è quello di promuovere lo sviluppo degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili attraverso il contemperamento delle esigenze di sviluppo economico e sociale e delle esigenze di tutela dell'ambiente, del paesaggio, del territorio e di conservazione delle risorse naturali, in recepimento delle disposizioni normative dettate dalla LR n.11 del 23.03.2011 |
|  | <i>Verifica delle aree estrattive individuate dal PAERP</i>  | Esigenza di mettere in evidenza il contrasto tra l'individuazione delle aree e il contesto paesaggistico dell'area con particolare riferimento alla presenza di aree tartufigine pregiate come evidenziato dallo studio eseguito sulle aree dall'università di Pisa   |  |
|  | <i>Adeguamento al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT)</i>  | Con particolare attenzione alla disciplina delle aree agricole e alla tutela e valorizzazione del paesaggio   |  |
|  | <i>Adeguamento al Piano di Coordinamento (PTC) della Provincia di Pisa,</i>  | Con particolare attenzione alla disciplina delle aree agricole e alla tutela e valorizzazione del paesaggio   | Il PTC promuove:<br>- la valorizzazione delle specificità del territorio rurale e delle sua attività anche a presidio del paesaggio;<br>- la promozione di azioni per migliorare la naturalità complessiva del paesaggio e mantenerne inalterati gli ecosistemi. Le azioni si rapporteranno con attività forestali ed agricole, mantenendo e   |





## Studio di Geologia Dr. Geol. Claudio Nencini

Corso Repubblica, 142 - 56043 - Fauglia (PI) - P.I. 02104220500

Tel/fax: 050650797 - Cell: 3287390618

Mail: nencini.geol@gmail.com - Web: www.geoappgeologia.it

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  | ripristinando le sistemazioni agrarie e le infrastrutture poderali;<br>- il recupero e la riqualificazione delle aree agricole abbandonate o compromesse e connotate da degrado paesaggistico e idrogeologico, perseguendo azioni di riqualificazione paesistico-ambientale, adottando criteri di incentivazione a favore di, produzioni tipiche tradizionali e ecocompatibili, e attività di allevamento improntate alla sostenibilità ambientale |
|--|--|--|--|

### 6.1.c *Verifica di coerenza con il Piano di Bacino del Fiume Arno, Stralcio Assetto Idrogeologico*

Gli obiettivi del PAI riguardano la messa in sicurezza del territorio rispetto a problematiche derivanti da fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico. Il PAI suddivide il territorio in varie classi di Pericolosità e prescrive indirizzi alla pianificazione urbanistica prevedendo in sede di formazione dello strumento Urbanistico di:

- svolgere analisi con diversi livelli di approfondimento mirati alla messa in sicurezza dei centri abitati;
- favorire la delocalizzazione degli insediamenti ad elevato rischio geomorfologico e/o idraulico

GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL POC RISULTANO PIENAMENTE COERENTI CON QUELLI INDICATI DAL PAI.

### 561.d *Piano di ambito territoriale ottimale dell'ATO 2*

Gli obiettivi dell'ATO sono rivolti ad una corretta gestione delle risorse quali:

- incentivazione all'utilizzo di energia prodotta da fonti rinnovabili;
- raggiungimento della dotazione minima prevista dal d.P.C.M. 04.03.1996 di 150 l/ab/giorno;
- protezione delle fonti di acque superficiali e sotterranee (d.lgs. 142/1999 e d.lgs. 152/1999 – d.lgs. 152/2006 e s.m.i);
- protezione delle aree sensibili, ed in particolare delle aste fluviali, tramite un controllo efficace degli scarichi;
- graduale riuso delle acque depurate in impianti industriali o in agricoltura, nell'ottica di diminuire l'utilizzo delle acque di falda;
- estendere la rete di depurazione ai centri ancora sprovvisti
- mantenimento della capacità produttiva e delle prestazioni di servizio attuali delle reti e degli impianti;

GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL POC. RISULTANO PIENAMENTE COERENTI CON QUELLI INDICATI DALL'ATO2

### 5.2 *Analisi di coerenza interna*

La valutazione di coerenza interna ha lo scopo di esprimere un giudizio sui contenuti del piano in termini di obiettivi prestabiliti, effetti attesi e conseguenze prevedibili.



### *Piano comunale di classificazione acustica (PCCA)*

Il piano comunale di classificazione acustica suddivide il territorio in diverse zone in relazione alla struttura e alle funzioni attualmente presenti. Gli obiettivi in quanto tali sono sicuramente coerenti.

## 7) CARATTERIZZAZIONE DELLO STATO DELL'AMBIENTE

### *6.1 Individuazione degli indicatori ambientali*

Scopo della Vas è quello di valutare gli effetti ambientali derivanti dall'attuazione del piano, per far ciò è pertanto fondamentale ricostruire l'attuale stato dell'ambientale mediante la formulazione di un quadro conoscitivo che preveda la predisposizione di un sistema di indicatori di riferimento.

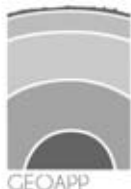
In particolare appare necessario individuare :ai fini dell'applicazione della VAS,

- 1) una selezione delle componenti e dei temi ambientali coerente con gli obiettivi del piano
- 2) una valutazione della criticità delle componenti ambientali e della significatività degli impatti eventualmente esistenti anche in assenza delle trasformazioni previste, fattori di impatto, patrimoni da tutelare e valorizzare;
- 3) la semplificazione della rappresentazione e della descrizione della situazione, in maniera tale da rendere intelligibile e comunicabile agli altri soggetti coinvolti nel processo di pianificazione priorità, criticità, opportunità.

Indispensabile per la valutazione degli effetti della pianificazione è il ricorso ad una serie di indicatori ambientali. In particolare si individuano:

- Indicatori determinanti (sono quelli che descrivono le attività socio-economiche che causano le pressioni ambientali, come ad esempio il numero di abitanti, l'estensione del suolo urbanizzato)
- Indicatori di pressione (sono quelli che descrivono le azioni dell'uomo che causano direttamente modifiche sullo stato delle componenti ambientali quali prelievi di risorse naturali emissioni di sostanze nocive, impermeabilizzazione del suolo.)
- Indicatori di "stato" (sono quelli che descrivono le condizioni di qualità delle varie componenti ambientali esaminate.
- Indicatori di impatto (sono quelli che descrivono le modifiche di stato per effetto delle pressioni antropiche es. abbassamento della falda aumento inquinamento delle acque superficiali...
- Indicatori di "risposta" descrivono le azioni intraprese per risolvere un problema ambientale,





## 6.2 Indicatori per l'impostazione del rapporto ambientale

La descrizione sullo stato dell'ambiente avverrà tramite il calcolo e/o la stima degli indicatori evidenziati nelle tabelle che seguono. Di questi, ove possibile, sarà anche analizzata la tendenza evolutiva.

gli indicatori esaminati sono:

| SISTEMA              | COMPONENTE  | FATTORE                                | INDICATORI                |                            |
|----------------------|---|--|---------------------------|----------------------------|
| BIOTICO              | Biodiversità                                      | Ecosistemi Chiave                      | Aree di pregio ambientale |                            |
|                      |   | Fauna e Flora                          | Indice di diversità       |                            |
|                      | Contesto Economico                                | Economia locale ed attività produttive | Turismo                   | Agricoltura e zootecnia    |
|                      |   |  |                           | Silvicoltura               |
|                      |   |  |                           | Consumi energia elettrica  |
|                      |   | Energia                                | Consumi gas naturali      | Utilizzo fonti rinnovabili |
| Contesto sociale     | Rifiuti   |  | Produzione procapite RSU  |                            |
|                      |   | Rifiuti speciali                       |                           |                            |
|                      |   | Stazioni ecologiche                    |                           |                            |
|                      |   | Raccolta differenziata                 |                           |                            |
|                      | Mobilità e infrastrutture                         | Strade asfaltate                       |                           |                            |
|                      |   | Strade Bianche                         |                           |                            |
| Piste ciclabili      |   |  |                           |                            |
| Ambiente Urbano      | Standard parcheggi                                |  |                           |                            |
|                      | Dotazione verde urbano                            |  |                           |                            |
| Patrimonio Culturale | Beni di interesse storico                         | Numero di edifici                      |                           |                            |
|                      | Elementi archeologici                             | Numero aree                            |                           |                            |
|                      | Biblioteche, teatri                               | Numero                                 |                           |                            |
|                      | Presenza di aree soggette a vincolo paesaggistico | Numero estensione                      |                           |                            |



| SISTEMA                        | COMPONENTE                    | FATTORE                          | INDICATORI                                  |
|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---|
| ABIOTICO                       | Fattori Climatici             | Precipitazioni                   | Precipitazioni media annua                  |
|                                |                               | Temperature                      | Temperatura media massima                   |
|                                |                               |                                  | Temperatura media minima                    |
|                                | Aria                          | Qualità dell'aria                | PM10  |
|                                |                               |                                  | Emissioni di CO <sub>2</sub>                |
|                                | Acqua                         | Acque superficiali e sotterranee | Dotazione procapite uso domestico           |
|                                |                               |                                  | Portata media rete acquedottistica          |
|                                |                               |                                  | Consumo pro-capite                          |
|                                |                               |                                  | Differenziale dotazione consumo             |
|                                |                               | Depurazione                      | Scarichi civili e industriali allacciati    |
|                                |                               |                                  | Popolazione servita impianti di depurazione |
|                                | Suolo-Sottosuolo              | Rischio Idraulico                | %aree a rischio esondazione                 |
|                                |                               | Rischio Idrogeologico            | % aree a rischio frane                      |
| Uso del suolo agricolo         |                               | Culture intensive                |   |
|                                |                               | Culture naturali                 |   |
| Uso e consumo di suolo         |                               | Sottrazione di suolo agricolo    |   |
| Impermeabilizzazione del suolo |                               | Aumento sup. impermeabilizzata   |   |
| Contaminazione dei suoli       | Percentuale di aree coinvolte |                                  |   |
| Fisico                         | Rumore                        | Zonizzazione acustica            | Popolazione esposta                         |
|                                |                               |                                  | Livello sonoro equivalente                  |
|                                | Radiazioni                    | Radiazioni Ionizzanti            | % popolazione esposta                       |
|                                |                               | Radiazioni non Ionizzanti        | % popolazione esposta a basse frequenze     |
|                                |                               |                                  | Densità stazioni telefonia mobile           |
|                                | Reti elettriche alta tensione |                                  |   |

### 6.3 La disponibilità dei dati

Per la definizione delle conoscenze ambientali del territorio, svolgono un ruolo importante sia il quadro conoscitivo del P.S. e del R.U, sia gli strumenti della pianificazione territoriale di seguito riassunti.

- PSR – Programma Regionale di Sviluppo 2011-2015 (Risoluzione di C.R. n. 49 del 29 giugno 2011);
- PRSE – Piano Regionale di Sviluppo Economico 2012-2015 (Delibera di C.R. n. 59 del 11 luglio 2012);
- PIC – Piano della Cultura 2012-2015 (LRT 21/2010);
- PRAF - Piano Regionale Agricolo Forestale 2012-2015;
- PRIIM – Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità 2012-2015;
- PAER - Piano Ambientale ed Energetico Regionale 2012-2015;
- PRQA - Piano Regionale per la Qualità dell'Aria;





- PRB -Piano regionale di gestione dei Rifiuti e Bonifica dei siti inquinati (Delibera di C.R. n. 106 del 19 dicembre 2013);
- Il PRAER. (e il conseguente PAERP) Piano regionale delle attività estrattive, di recupero delle aree scavate e di riutilizzo dei residui recuperabili (2007);
- PIT - Piano di Indirizzo Territoriale vigente (Delibera di C.R. n. 72 del 24 luglio 2007) e Piano di Indirizzo Territoriale con Valore di Piano Paesaggistico in attuazione del codice dei beni culturali e del paesaggio (adottato Delibera di C.R. n. 32 del 16 giugno 2009);
- Piano di Indirizzo Territoriale con Valore di Piano Paesaggistico in attuazione del codice dei beni culturali e del paesaggio (adottato Delibera di C.R. n. 32 del 02 luglio 2014);
- PAI -Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Arno (d.p.c.m. 06 maggio 2005);
- Piano di Tutela delle Acque della Toscana (Delibera di C.R. n. 6 del 25 gennaio 2005);
- Piano d'ambito Autorità Idrica Toscana (in fase di adozione);
- Rapporto sul turismo in Toscana (2014);
- Il Piano Straordinario per la Gestione integrata dei rifiuti nell'ATO "Toscana Costa";
- Il Piano Interprovinciale di Gestione dei Rifiuti di ATO Toscana Costa (Province di Massa-Carrara, Lucca, Pisa e Livorno), relativo ai rifiuti urbani, ai rifiuti speciali anche pericolosi, ai rifiuti urbani biodegradabili (RUB), ai rifiuti di imballaggio e ai rifiuti contenenti PCB (in corso di redazione);
- Il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Pisa (P.T.C.P.);
- Il Piano Energetico Ambientale della Provincia di Pisa;
- Il Piano Provinciale di Protezione Civile della Provincia di Pisa;
- Il Piano Comunale di Classificazione Acustica;

#### ***6.4 Presenza e caratteristiche dei problemi ambientali e di aree di particolare rilevanza Ambientale***

In questa parte del documento saranno evidenziate le criticità presenti sul territorio anche se interessanti aree non coinvolte dalle trasformazioni previste dalla variante al R.U. In linea generale si riscontrano i seguenti elementi:

##### ***6.4.a Sistema aria – Inquinanti atmosferici***

Ai sensi del D.M. n. 60 del 2002 regolamento di attuazione del Dlgs n. 351/99, per tutti i principali inquinanti, con l'esclusione delle polveri fini, il territorio Comunale ricade in è classe A: *zona dove i livelli di inquinamento sono al di sotto dei valori limite e non comportano il rischio di superamento degli stessi.*



Studio di Geologia Dr. Geol. Claudio Nencini

Corso Repubblica, 142 - 56043 - Fauglia (PI) - P.I. 02104220500

Tel/fax: 050650797 - Cell: 3287390618

Mail: nencini.geol@gmail.com - Web: www.geoappgeologia.it

Limitatamente all'inquinante PM10, Il territorio comunale è classificato come zona B: *zona dove i livelli di inquinamento rischiano di superare i valori limite e/o le soglie d'allarme a causa di episodi acuti di inquinamento.*

In generale non sussistono rischi di superamento degli standard di qualità dell'aria.

#### **6.4.b Radiazioni elettromagnetiche**

##### Elettrodotti

Gli elettrodotti interessano limitatamente il territorio di Palaia e non determinano particolari prescrizioni di carattere ambientale.

##### Stazioni SRB

Le stazioni SRB, presenti nel territorio del Comune di Palaia sono limitate ad alcune postazioni comunque lontane da aree sensibili.

#### **6.4.c Sistema acqua**

##### Acque sotterranee

Un elemento di criticità è rappresentato dalla mancanza di un'attività di monitoraggio in grado di verificare se siano in corso livelli di prelievo superiori a quelli sostenibili; Punto di riferimento e Bilancio idrico del f.Arno

##### Acque superficiali

Per il reticolo idrografico, le condizioni di maggiore criticità possono manifestarsi nei canali recettori delle acque reflue, sia che queste risultino trattate da impianti di depurazione sia che derivino da sistemi di trattamento preliminari a servizio di case sparse non allacciate alla pubblica fognatura. Non appaiono comunque significativi elementi di degrado. Anche in questo caso manca una adeguata attività di Monitoraggio.

##### Approvvigionamento idrico

I consumi idrici da acquedotto sono in gran parte imputabili a consumi di tipo domestico. La dotazione del Comune è al di sotto di quella del SEL (180 l/ab/giorno) e si attesta attorno ai 150 l/ab/giorno.

##### Depurazione e smaltimento delle acque reflue

In base ai dati forniti dal Gestore del Servizio Idrico dell'ATO 2 (la società Acque SPA), la situazione relativa alle reti fognarie, ed impianti di depurazione presenta alcune criticità: la rete fognaria è presente nelle principali frazioni, risulta fortemente carente la presenza di impianti di depurazione.

Gli unici depuratori in funzione sono quelli di Montefoscoli, e Forcoli mentre il centro di Palaia registra l'assenza di impianti con grave criticità del sistema smaltimento reflui che impegna il territorio e il reticolo idrico minore le condizioni sono prossime al raggiungimento di un deficit depurativo.





## 6.5 Sistema Suolo

### Area collinare

L'area collinare è caratterizzata da una diffusa fragilità con una spiccata predisposizione al dissesto. Sono fragili dal punto di vista geomorfologico tutte quelle aree in cui sono stati individuati processi morfodinamici attivi o dei quali non è certa l'inattività, come pure le aree acclivi e nelle quali affiorano litotipi con caratteristiche geotecniche "sfavorevoli" alla stabilità, spesso caratterizzate da processi morfologici minori. Una nota a parte per la loro peculiarità meritano gli abitati di Toiano e Alica.

### Area di fondovalle

L'ambito dei "fondovalle" è costituito dalla "valle del Chiecina Chiecinella" e dall'UTA dei "fondovalle" (Forcoli, Baccanella, Montanelli). Le criticità derivano dalla messa in sicurezza per T200 dei principali corsi idrici in particolare per La tosola e dal mantenimento della funzionalità del reticolo minore.

## 6.6 Sistema rifiuti

Sul territorio non si ravvedono situazioni di particolare criticità

### 7) *Principali obiettivi di protezione ambientale da perseguire*

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Inquinamento atmosferico:         | raggiungere livelli di qualità dell'aria che non comportino rischi o impatti negativi significativi per la salute umana e per l'ambiente   |
| Protezione del suolo:             | proteggere il suolo dall'erosione e dall'inquinamento. Individuare in un ambito di conclamata fragilità del suolo le aree in grado di sostenere i carichi urbanistici previsti dal piano   |
| Ambiente urbano:                  | contribuire ad una migliore qualità della vita mediante un approccio integrato e attraverso un livello dell'inquinamento che non provochi effetti nocivi per la salute umana e l'ambiente  |
| Uso sostenibile risorse naturali: | garantire che il consumo delle risorse rinnovabili e non rinnovabili non superi la capacità di carico dell'ambiente;<br>ridurre gli impatti ambientali negativi prodotti dall'uso delle risorse naturali con particolare attenzione al ciclo delle acque |
| Rifiuti                           | Prevenzione e riciclaggio dei rifiuti: incentivi al riutilizzo, al riciclaggio e al recupero.  |

### 8) *Possibili effetti significativi sull'ambiente*

La stima dei possibili effetti sull'ambiente si articolerà in due diversi livelli di analisi:

1. valutazione qualitativa degli effetti ambientali: in questa fase, saranno individuate le relazioni causa-effetto delle previsioni con gli obiettivi specifici assunti esprimendo un giudizio qualitativo sulle caratteristiche dell'effetto atteso (effetto potenzialmente negativo, effetto potenzialmente positivo, effetto incerto),



**2. valutazione quantitativa degli effetti ambientali** rilevanti: laddove possibile sarà approfondito il livello di analisi con l'obiettivo di arrivare a fornire una stima quantitativa dell'effetto atteso.

*Una valutazione quantitativa degli effetti sarà possibile e limitata alla risorsa idrica al consumo di suolo e la produzione dei rifiuti*

### 8.1 La valutazione qualitativa degli effetti

La valutazione avrà inizio partendo dagli obiettivi generali e specifici e dalle previsioni degli atti di pianificazione individuando gli effetti ambientali significativi, ovvero gli effetti da valutare, in relazione agli obiettivi di protezione ambientale assunti e ai relativi indicatori. Il processo di valutazione si tradurrà in "indicazioni di compatibilità o compensazione ambientale".

l'Allegato I della l.r. 10/2010 fornisce alcuni criteri di valutazione degli effetti, indicando la necessità di tener conto in particolare dei seguenti elementi:

- 1) probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
- 2) carattere cumulativo degli effetti;
- 3) rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- 4) entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- 5) 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;
- 7) impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale o comunitario

Nella successiva tabella sono riportati alcuni riferimenti utili per la definizione degli standard in rapporto alle risorse e alla situazione territoriale.

|                  |   |
|------------------|---|
| Aria             | riduzione dei gas che contribuiscono all'effetto serra  |
| Acqua            | riduzione delle sostanze inquinanti nelle acque superficiali  |
|                  | riduzione del livello di prelievo delle acque per i diversi usi   |
|                  | elevare il grado di riutilizzo delle acque reflue e il conseguente risparmio di nuova risorsa   |
| Difesa del suolo | prevenzione rischio idraulico ed idrogeologico; diminuzione esposizione al rischio  |
|                  | garantire che il consumo di nuovo suolo sia subordinato alla dimostrazione dell'impossibilità di utilizzare metodi di coltivazione differenti |
| Energia          | contenimento dei consumi energetici   |
|                  | incentivare l'uso di sistemi, impianti macchinari a minor impatto energetico  |





|                |   |
|----------------|---|
|                | <b>Incentivare l'uso di fonti di energia rinnovabili</b>  |
| <b>Rumore</b>  | riduzione del livello di pressione sonora   |
|                | incentivare l'uso di impianti e macchinari a minor emissione acustica   |
| <b>Rifiuti</b> | diminuzione della produzione dei rifiuti, aumento della raccolta differenziata, aumento della quantità dei rifiuti recuperati |
|                | attuare azioni per il corretto recupero/smaltimento   |

L'individuazione degli effetti ambientali significativi verrà effettuata attraverso matrici, uno strumento operativo rivolto a fornire una rappresentazione sintetica dei risultati e dei processi di analisi.

Nella matrice saranno evidenziati gli effetti attesi significativi adottando i seguenti livelli di valutazione:

1. effetto atteso potenzialmente positivo o comunque compatibile con il contesto ambientale di riferimento (casella verde);
2. effetto ambientale atteso incerto; l'intervento può avere effetti positivi o negativi a seconda delle modalità con cui viene realizzato l'intervento (casella gialla);
3. effetto ambientale atteso potenzialmente negativo, per cui si rendono necessarie opportune misure di mitigazione (casella rossa);
4. non è individuabile un effetto significativo (casella bianca)

#### **9) *Gli effetti negativi sull'ambiente***

In questo capitolo saranno fornite, in relazione ai diversi sistemi ambientali, direttive e indicazioni al fine di ridurre e/o minimizzarne le pressioni ambientali potenzialmente prodotte. Tali misure, che possono riguardare aspetti infrastrutturali, gestionali e tecnologici, si dividono in:

- 1) requisiti di compatibilità ambientale, i quali rappresentano gli elementi di mitigazione degli effetti ambientali negativi causati dall'intervento;
- 2) indirizzi ambientali, i quali non hanno la caratteristica della prescrizione vera e propria, ma possono comunque determinare un miglioramento significativo del livello di sostenibilità dell'intervento.

#### **10) *Le ragioni della scelta delle alternative individuate per le azioni previste***

Ai sensi dell'Allegato 2 della l.r. 10/2010, tra le informazioni da fornire nell'ambito del rapporto ambientale sono incluse: "punto h) *sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate*

Nel rapporto ambientale sarà sviluppata l'analisi di possibili misure alternative.



**Studio di Geologia Dr. Geol. Claudio Nencini**

Corso Repubblica, 142 - 56043 - Fauglia (PI) - P.I. 02104220500

Tel/fax: 050650797 - Cell: 3287390618

Mail: nencini.geol@gmail.com - Web: www.geoappgeologia.it

### **11) *Descrizione delle misure di monitoraggio previste***

Ai sensi dell'Allegato 2 della l.r. 10/2010, tra le informazioni da fornire nell'ambito del rapporto ambientale sono incluse: *"i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e del controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione della variante.*

Pertanto, parte integrante del rapporto ambientale sarà anche l'indicazione dell'attività di monitoraggio. Il monitoraggio rappresenta un aspetto sostanziale del carattere strategico della valutazione. Consente infatti di prevedere azioni in grado fornire indicazioni per il progressivo riallineamento dei contenuti degli atti di pianificazione agli obiettivi di protezione ambientale stabiliti.

### **12) *Sintesi***

Unitamente al rapporto ambientale sarà redatto anche una sintesi non tecnica che illustrerà con linguaggio non specialistico i contenuti degli atti di pianificazione e del rapporto ambientale stesso.

Aprile 2018

Dr.geol. Claudio Nencini





## 1) Premessa

Il Comune di Palaia con delibera di C.C. n° 86 del 29/12/2004 ha approvato, a seguito della conferenza tra le strutture tecniche del Comune, della Provincia e della Regione, il Piano Strutturale. Conseguentemente nell'Agosto 2006, con delibera di C.C. n° 46 è stato approvato il Regolamento Urbanistico pubblicato sul BURT il 06/09/2006.

Il Piano Strutturale (vedi titolo IV delle NTA artt. 31-37) e il Regolamento Urbanistico (vedi titolo III delle NTA artt. 14-19), sono supportati da una relazione sugli Effetti Ambientali.

Ad oggi sono state apportate le seguenti varianti parziali al Regolamento Urbanistico.

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



- *Variante puntuale U.T.O.E. Partino – Via Provinciale Palaiese/Via dello Scasso (approvata ai sensi dell’art. 32 comma 3 della L.R.T. n. 65/2014).*
- *Variante eliminazione aree edificabili U.T.O.E. Forcoli/Baccanella-Montanelli-Palaia/Gello (Rif. delibera di approvazione n. 37 del 29/07/2015).*
- *Variante U.T.O.E. Forcoli 2° assestamento (Rif. Delibera di approvazione n. 50 del 30/11/2016).*
- *Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell’art. 30 della L.R.T. n. 65/2014 – U.T.O.E. Montefoscoli – Ambito Unitario di Progetto R4 – Via San Sebastiano” (Approvata ai sensi dell’art. 32 comma 3 della L.R.T. n. 65/2014).*
- *Variante normativa al Regolamento Urbanistico - “Art. 16 N.T.A. - Inquinamento Acustico”(Rif. delibera di approvazione n. 45 del 19/10/2017).*
- *Variante U.T.A delle Colline di Villa Saletta - “Art. 44 N.T.A. – Nuova Cantina San Michele” (Rif. Delibera di adozione n. 44 del 19/10/2017 e Delibera di controdeduzione alle osservazioni n. 4 del 23/01/2018). La suddetta variante sarà valutata ai contenuti del PIT/PPR nella seduta della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell’art. 21 della Disciplina di Piano del PIT con Valenza di Piano Paesaggistica del giorno 27 aprile 2018.*
- *Con delibera di Giunta dell’Unione Valdera n. 86 del 29/09/2017 è stato approvato il documento di avvio del procedimento del Piano Strutturale Intercomunale (PSI).*

l’Amministrazione comunale di Palaia con atto di giunta del 02/05/2018 ha deliberato l’avvio del procedimento per la predisposizione del 1° Piano Operativo redatto ai sensi dell’art.17 della L.R.T. n.65/2014 e dell’art.21 della disciplina del PIT/PPR

Il presente atto costituisce il documento preliminare di VAS, previsto dall’art. 23 della l.r. 10/2010, e si affianca, integrandolo, al documento di avvio del procedimento degli atti di pianificazione di cui all’art. 17 della l.r. 65/2014.

Con delibera di G.M. n.57 del 18/11/2014. il Comune di Palaia ha dato avvio al procedimento di variante al Regolamento Urbanistico per il suo aggiornamento e revisione quinquennale che seguirà l’iter dell’art. 228, comma 1, della nuova Legge Regionale 65/2014.

## **2) Processo di valutazione**

La valutazione ambientale strategica, “VAS”, rappresenta lo strumento mediante il quale gli aspetti di natura ambientale sono analizzati contestualmente all’elaborazione degli atti di pianificazione.





## **2.1 La VAS - Premessa**

La Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) è definita come *"il processo sistematico inteso a valutare le conseguenze sul piano ambientale delle azioni proposte nell'ambito dei piani urbanistici, al fine di garantire che gli effetti siano valutati e affrontati in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale"*. Gli aspetti ambientali sono valutati allo stesso piano di quelli di ordine economico e sociale. L'obiettivo principale della VAS è pertanto quello di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di arricchire la programmazione con le dovute considerazioni ambientali al fine di promuovere lo *"sviluppo sostenibile"*.

In sintesi la VAS è un documento utile per:

- 1) *Per capire se nella definizione dei contenuti della Variante al R.U. siano stati tenuti in piena considerazione gli effetti ambientali prevedibili*
- 2) *Per definire gli indirizzi della Variante*
- 3) *Per individuare preventivamente gli effetti che deriveranno dall'attuazione del piano*
- 4) *Per selezionare tra varie possibili soluzioni alternative quelle maggiormente rispondenti agli obiettivi dello sviluppo sostenibile*
- 5) *Per individuare le misure volte a impedire, mitigare o compensare l'incremento delle eventuali criticità ambientali presenti e i potenziali impatti negativi delle scelte operate*

## **2.2 Riferimenti normativi**

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è stata introdotta nella Comunità Europea dalla direttiva 2001/42/CE *"concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente"*. A livello nazionale, la Direttiva 2001/42/CE è stata recepita nella parte seconda del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 *"Norme in materia ambientale"*. La normativa nazionale è stata recepita dalla Regione Toscana con la legge regionale 12 febbraio 2010, n.10 *"Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza"*, successivamente modificata dalla L.R. 30 dicembre 2010, n. 69 e dalla L.R. 17 febbraio 2012, n. 6.

La VAS in base alla normativa vigente, costituisce un procedimento di valutazione che corre parallelamente alla redazione del piano e lo accompagna, in maniera indipendente, anche nella fase di presentazione e valutazione delle osservazioni sino alla definitiva approvazione.

La Variante al R.U. proposta è soggetta a VAS in quanto:

- a) determina effetti significativi sull'ambiente;
- b) Costituirà il quadro di riferimento per l'approvazione, per la localizzazione e la realizzazione di opere ed interventi i cui progetti, pur non essendo sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale, possono tuttavia avere effetti significativi sull'ambiente;



Studio di Geologia Dr. Geol. Claudio Nencini

Corso Repubblica, 142 - 56043 - Fauglia (PI) - P.I. 02104220500

Tel/fax: 050650797 - Cell: 3287390618

Mail: nencini.geol@gmail.com - Web: www.geoappgeologia.it

- c) potrà rappresentare il riferimento anche per progetti, che per le loro caratteristiche dimensionali e qualitative, possono essere assoggettati a procedura di VIA.

### 2.2.a normativa di riferimento

- L.R. n°65/2014 e s.m.e.i. – “Norme per il governo del Territorio”;
- L.R. n°10/2010 e s.m.e.i. – “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.), di autorizzazione integrata ambientale (A.I.A.) e di autorizzazione unica ambientale (A.U.A.).
- P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con D.C.R. n°37 del 27.03.2015.

Le invarianti del PIT cui il Poc dovrà conformarsi sono:

**INVARIANTE I** - "i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana": la forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;

**INVARIANTE II** - "i caratteri ecosistemici del paesaggio, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani": questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;

**INVARIANTE III** - "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità": questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;

**INVARIANTE IV** - "i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni": il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.





### 2.3 *Aspetti procedurali*

Come disposto dall'art. 8 della l.r. 10/2010, al fine di evitare duplicazione nelle procedure di deposito, pubblicità e partecipazione, l'intero processo valutativo si inquadra all'interno del percorso di elaborazione dello strumento di pianificazione, a partire dal momento in cui l'amministrazione comunale predispone l'atto con il quale dà inizio formale alla procedura fino alla definitiva approvazione dello strumento.

#### 2.3.a *Avvio della procedura e adozione*

L'avvio formale del processo di valutazione ambientale avviene con la finalità di ottenere contributi, pareri ed eventuali ulteriori informazioni, di cui tener conto nello sviluppo della valutazione. Il documento preliminare è un documento che contiene le informazioni utili a comporre, il rapporto ambientale. Il documento preliminare illustra:

- a) gli obiettivi e gli scenari di riferimento;
- b) valuta la loro coerenza con quelli degli altri strumenti di pianificazione;
- c) illustra la metodologia con la quale si intende costruire il quadro conoscitivo ambientale;
- d) definisce gli obiettivi di protezione ambientale;
- e) individua i possibili effetti significativi sull'ambiente.

Questi elementi consentiranno di comporre il rapporto ambientale, il quale contiene:

- la verifica della coerenza degli obiettivi individuati e delle azioni con gli altri strumenti o atti di pianificazione sovraordinati (coerenza esterna) e, per quel che riguarda le azioni, con le linee di indirizzo, gli obiettivi, gli scenari e le eventuali alternative dello stesso piano oggetto della valutazione (coerenza interna);
- la valutazione degli effetti attesi sotto il profilo ambientale delle eventuali diverse soluzioni alternative;
- il confronto delle alternative e le ragioni che hanno condotto alla selezione di quella ritenuta migliore;
- l'indicazione delle misure di mitigazione cioè degli interventi o delle azioni previste per ridurre o compensare gli eventuali impatti negativi sull'ambiente generati dall'attuazione degli atti di pianificazione;
- la definizione di un adeguato sistema di monitoraggio;
- una sintesi non tecnica delle informazioni contenute nel rapporto ambientale.

L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEGLI ATTI DI PIANIFICAZIONE È AVVENUTO CON DELIBERA G.M. DEL 02/05/2018.



Il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica saranno adottati (vedi art. 8, comma 6, della l.r. 10/2010), contestualmente alla proposta degli atti di pianificazione.

### 2.3.b Fase successiva all'adozione del POC

Con l'adozione contestuale, del Regolamento Urbanistico del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica, si conclude la prima parte del processo di VAS che prosegue secondo le seguenti fasi:

- 1) comunicazione da parte del *proponente* all'*autorità competente* della proposta degli atti di pianificazione adottati, del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica e contestuale pubblicazione sul BURT di un avviso (art. 25, comma 1, l.r. 10/2010);
  
- 2) pubblicizzazione dei documenti adottati per 60 giorni entro i quali chiunque – soggetti competenti in materia ambientale, pubblico interessato, associazioni - hanno la facoltà di presentare osservazioni all'*autorità competente* e all'*autorità procedente*; tale fase coincide con quella prevista dall'art. 17 della l.r. 1/2005 con l'istituto delle osservazioni;
  
- 3) espressione del parere motivato dell'*autorità competente* entro i 90 giorni successivi alla scadenza del termine di cui al punto 2 che può contenere eventuali proposte di miglioramento degli atti di pianificazione;
  
- 4) a seguito del parere motivato, trasmissione da parte del *proponente* all'*autorità procedente*:
  - della proposta degli atti di pianificazione eventualmente modificati;
  - del rapporto ambientale;
  - del parere motivato;
  - della documentazione acquisita durante la fase delle osservazioni;
  - della proposta della dichiarazione di sintesi.

Al termine di queste fasi si potrà procedere all'approvazione con un provvedimento che sarà accompagnato da una dichiarazione di sintesi contenente la descrizione:

- a) dei contenuti della variante predisposta;
- b) delle modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate negli atti di pianificazione;
- c) delle modalità con cui si è tenuto conto del rapporto ambientale, delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato;
- d) delle motivazioni e delle scelte anche alla luce delle possibili alternative individuate nell'ambito del processo di VAS.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva degli adempimenti procedurali previsti dalla normativa





| <b>Atti previsti dalla normativa</b>  | <b>Tempistica prevista (l.r. 10/2010 e ss.mm.ii)</b>   |
|---|--|
| 1. Predisposizione del Documento Preliminare secondo gli indirizzi riportati all'art. 23 della l.r. 10/2010. Trasmissione del Documento all'autorità competente e ai soggetti competenti in materia ambientale (di seguito individuati)   | non definibile   |
| 2. Acquisizione dei pareri e conclusione degli adempimenti  | Entro 30 giorni dall'invio del Rapporto Preliminare (termine concordato tra Autorità procedente o proponente e autorità competente ai sensi del comma 2, art. 23 della l.r. 10/2010 e ss.mm. e ii) |
| 3. Stesura del Rapporto Ambientale e della sintesi non tecnica; redazione della Variante puntuale   | non definibile   |
| 4. Adozione contestuale della Variante e del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica  | non definibile   |
| 5. Pubblicazione del provvedimento di adozione contestuale della Variante al Regolamento Urbanistico, del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica sul Bollettino ufficiale della Regione (B.U.R.T.)   | 15 - 20 giorni dal recepimento della Variante e della V.A.S.   |
| 6. Deposito della documentazione sopra citata presso gli uffici dell'autorità competente, procedente e proponente; pubblicazione sito web del Comune e trasmissione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territoriali individuati                               | Contestualmente alla pubblicazione sul B.U.R.T.  |
| 7. Osservazioni alla Variante al R.U. e alla V.A.S.   | 60 giorni a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T.   |
| 8. Espressione del parere motivato (approvazione della V.A.S.) da parte dell'autorità competente  | A seguito dei 60 giorni dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. e comunque entro 90 giorni a seguire dai precedenti 60  |
| 9. Dichiarazione di sintesi delle eventuali revisioni della Variante al Regolamento urbanistico   | non definibile   |
| 10. Trasmissione della Variante al Regolamento Urbanistico, del Rapporto Ambientale, del Parere Motivato e della documentazione pervenuta tramite le consultazioni al Consiglio Comunale  | non definibile   |
| 11. Approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico  | non definibile   |
| 12. Pubblicazione contestuale della delibera di approvazione della Variante al R.U., del parere motivato e della dichiarazione di sintesi sul Bollettino ufficiale della Regione (B.U.R.T.) con indicazione della sede dove è possibile prendere visione di tutta la documentazione | non definibile   |

#### 2.4 Contenuti del Documento Preliminare

Il presente rapporto rappresenta il documento preliminare redatto secondo i contenuti dell'art. 23, comma 1, della l.r. 10/2010. Esso illustra sia la metodologia e le fonti informative che si intendono utilizzare per sviluppare i contenuti previsti dal processo valutativo, i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale, e il dettaglio con il quale le informazioni dovranno essere acquisite ed elaborate.

Il documento è così articolato:

- Parte I°) descrizione degli obiettivi del Variante e analisi della coerenza esterna (pianificazione sovraordinata) e interna (raffronto con la pianificazione comunale);



Parte II°) illustrazione dei contenuti che costituiranno il rapporto ambientale

### 2.5 *Attribuzione delle competenze individuazione dei soggetti coinvolti nel procedimento*

La normativa attribuisce all'Amministrazione Comunale le competenze in materia di VAS ed individua le seguenti figure:

1. **Autorità proponente** rappresentato dal gruppo di progettazione interno all'ente (Responsabile del provvedimento Arch. Michele Borsacchi) coadiuvato da professionalità specialistiche esterne per attività complementari, che elabora gli atti di pianificazione e la documentazione relativa alla VAS;
2. **Autorità procedente** identificabile con il Consiglio Comunale di Palaia in quanto organo competente all'adozione ed approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio.
3. **Autorità competente** individuata nel comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera.

Il comitato tecnico infatti presenta i requisiti di:

- a) *separazione rispetto all'autorità procedente*
- b) *adeguato grado di autonomia*
- c) *competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile*

All'individuazione dell'autorità competente si è giunti utilizzando la seguente procedura

- con delibera n° 69 del 02/08/2013 ad oggetto: "INDIRIZZI SULLA GESTIONE ASSOCIATA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ( VAS )" la Giunta dell'Unione Valdera ha approvato gli indirizzi sulla gestione associata di valutazione ambientale strategica (VAS), individuati nel Piano Operativo, individuando nell'Unione Valdera l'organo di gestione dell'Autorità Competente per la VAS di piani e varianti; individuava altresì nel Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale l'organo di gestione dell'Autorità competente.
- con delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 29/11/2013 ad oggetto: "Esercizio associato tramite Unione Valdera della funzione di Valutazione Ambientale Strategica", il Comune di Palaia ha aderito all'esercizio associato;
- in data 24/06/2014 si è insediato il Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale che esercita le Funzioni di Autorità Competente in materia di V.A.S. in forma Associata fra i Comuni ad oggi aderenti elaborando il regolamento per il funzionamento dell'Autorità competente;





## Studio di Geologia Dr. Geol. Claudio Nencini

Corso Repubblica, 142 - 56043 - Fauglia (PI) - P.I. 02104220500

Tel/fax: 050650797 - Cell: 3287390618

Mail: nencini.geol@gmail.com - Web: www.geoappgeologia.it

- con delibera di Giunta dell'Unione Valdera n. 89 del 01/08/2014 ad oggetto: *"Funzione Associata Vas. Approvazione Regolamento per il funzionamento dell'Autorità Competente"* è stato approvato il Regolamento di funzionamento dell'Autorità competente

4. I soggetti competenti in materia ambientale (S.C.A.), ovvero le pubbliche amministrazioni e gli Enti interessati e/o chiamati a concorrere nel processo di valutazione della Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto a cui trasmettere il presente documento preliminare ai sensi degli artt. 19 e 20 della LRT 10/2010 sono stati individuati in:

### Regione Toscana – Giunta Regionale

1. Direzione *"Urbanistica e politiche abitative"*
2. Direzione *"Ambiente ed energia"*
3. Direzione *"Politiche mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale"*
4. Direzione *"Difesa del suolo e protezione civile"* - Ufficio del genio Civile Valdarno Inferiore e Costa;

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

Soprintendenza Archeologica delle Arti e Paesaggio di Pisa;

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

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;

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;

Arpat- Dipartimento di Pisa;

Azienda USL Toscana Nord Ovest;

Geofor Spa;

Acque s.p.a.;

Società Toscana Energia;

Enel distribuzione s.p.a.;

TERNA S.p.A. – Rete Elettrica Nazionale

Gestori impianti radio-telecomunicazione:

*Telecom Italia S.p.A.*

*Vodafone Italia S.p.A.*

*Wind Tre S.p.A.*

A.P.E.S. Pisa;

Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Pisa;

Comando Regione Carabinieri Forestale Toscana;

Comando Forestale dello Stato – Comando di Pontedera;

Unione della Valdera;

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

Lega Ambiente Valdera;

Italia Nostra presso Royal Victoria Hotel;



## Studio di Geologia Dr. Geol. Claudio Nencini

Corso Repubblica, 142 - 56043 - Fauglia (PI) - P.I. 02104220500

Tel/fax: 050650797 - Cell: 3287390618

Mail: nencini.geol@gmail.com - Web: www.geoappgeologia.it

WWF Sezione Regionale Toscana;

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pisa;

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pisa;

Ordine dei Geologi della Toscana;

Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali delle Province di Pisa, Lucca e Massa Carrara;

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pisa;

Collegio Interprovinciale dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati di Lucca, Pisa, Pistoia, Livorno, Massa Carrara;

Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Pisa;

Camera di Commercio di Pisa;

Unione Industriale Pisana;

Confederazione Nazionale dell'Artigianato e della Piccola e Media Impresa (CNA) – Sede di Pontedera;

Confartigianato Pisa;

Confederazione Italiana Agricoltori Provincia di Pisa (CIA) – Sede di Pontedera

Coldiretti Pisa – Sede di Pontedera;

Unione Provinciale Agricoltori di Pisa – Sede di Pontedera (c/o Unione Valdera);

Confcommercio Pisa – Sede di Pontedera;

Confesercenti Toscana Nord – Valdera e Cuoio.

Il nuovo Piano Operativo necessita l'acquisizione dei pareri dei seguenti enti:

- *Regione Toscana*
- *Soprintendenza Archeologica delle Arti e Paesaggio di Pisa*
- *Provincia di Pisa*
- *Ufficio del genio Civile Valdarno Inferiore e Costa*
- *Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale*
- *Ausl 5*
- *Enti gestori di Pubblici Servizi*
- *Comitato tecnico di valutazione ambientale dell'Unione dei Comuni*

L'autorità competente in base all'Art. 6 del proprio regolamento potrà integrare i soggetti competenti in materia ambientale da consultare.

### **2.6 Partecipazione**

L'art.9 della L.R. 10/2010 prevede che sia garantita l'informazione e la partecipazione del pubblico in modo da assicurare l'intervento di chiunque intenda fornire elementi conoscitivi e valutativi utili ai fini dell'elaborazione della Variante.

Gli articoli 37 e 38 della L.R. 65/2014 individuano la figura del garante della comunicazione e ne definiscono le funzioni. L'amministrazione Comunale ha individuato nella persona del **dr. Maurizio Salvini** il Garante della Comunicazione.

Sarà compito 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:

- dopo l'adozione della Variante, pubblicazione sul sito web del Comune come previsto dall'art. 8, comma 6, della LRT 10/2010;
- consultazione presso il Servizio Urbanistica del Comune di Palaia;
- incontri tra gli estensori della variante, i componenti degli Uffici Tecnici Comunali, i membri dell'Amministrazione Comunale competenti ed i cittadini che ne facciano richiesta.
- richiesta di presentazione di proposte da parte dei cittadini.
- presentazioni pubbliche sia nel capoluogo che nelle principali frazioni.
- articoli su quotidiani e riviste locali.
- Avvisi sul territorio

### 3) STATO ATTUAZIONE DEL R.U.

Nella tabella che segue è riportato in modo schematico lo stato di attuazione del R.U. evidenziando le trasformazioni attuate, quelle convenzionate- efficaci e quelle per le quali nel quinquennio non è stata attivata alcuna manifestazione di interesse e che pertanto risultano decadute.

#### Legenda:

*P.A. = piano attuativo*

*P.U.I.C. = progetto unitario d'intervento convenzionato*

*P.U.I. = progetto unitario d'intervento*

*I.D. = intervento diretto*

| AMBITO UNITARIO            | R.U. APPROVATO | DENOMINAZIONE                             |                            |
|----------------------------|----------------|---|----------------------------|
| NE1/NE2a/NE2b/R1 - FORCOLI | P.A./P.U.I.C.  | L'antico magazzino                        | ATTO D'OBBLIGO NE1/R1      |
| NE15                       | P.U.I.C.       | Il limite nord-ovest di Forcoli           | CONVENZIONE URBANIZZAZIONI |
| R2 - FORCOLI               | P.U.I.C.       | Via Venezia                               | Richiesta di Stralcio      |
| Ex/Stadio - FORCOLI        | P.A.           | La nuova piazza porticata                 | DECADUTO                   |
| NE6 - FORCOLI              | P.U.I.         | Il Poggino                                | ATTUATO                    |
| NE7 - FORCOLI              | P.A.           | La Tosola                                 | ATTUATO                    |
| NE8/R3                     | P.A.           | Via Dante/Via Verdi/ Via Mascagni         | ATTO D'OBBLIGO             |
| NE9 - FORCOLI              | P.A.           | Il margine sud-ovest dell'abitato         | DECADUTO                   |
| NE10 - FORCOLI             | P.U.I.         | Via Verdi                                 | ATTUATO                    |
| ARF1 - FORCOLI             | P.U.I.C.       | La Tabaccaia di Forcoli                   | DECADUTO                   |
| R4 - FORCOLI               | P.U.I.C.       | Il liquorificio                           | EFFICACE                   |
| S1 - FORCOLI               | P.U.I.C.       | Servizi ed attrezz. di interesse pubblico | ATTUATO                    |
| M4 - FORCOLI               | P.U.I.C.       | Via Gramsci                               | EFFICACE                   |
| S3 - FORCOLI               | P.A.           | Il nuovo stadio di Forcoli                | DECADUTO                   |
| S4 - FORCOLI               | P.U.I.C.       | I Servizi per il culto                    | Richiesta di Stralcio      |
| M3 - FORCOLI               | P.U.I.C.       | Il Poliambulatorio                        | ATTUATO                    |



## Studio di Geologia Dr. Geol. Claudio Nencini

Corso Repubblica, 142 - 56043 - Fauglia (PI) - P.I. 02104220500

Tel/fax: 050650797 - Cell: 3287390618

Mail: nencini.geol@gmail.com - Web: www.geoappgeologia.it

|                                |            |   |                |
|--------------------------------|------------|---|----------------|
| R1 - FORCOLI                   | I.D.       | Via Geri                                  | EFFICACE       |
| PL3 - FORCOLI                  | P.A.       | TRASCINAMENTO DAL P.R.G.                  | ATTO D'OBBLIGO |
| PL4 - FORCOLI                  | P.A.       | TRASCINAMENTO DAL P.R.G.                  | DECADUTO       |
| PL5 - FORCOLI                  | P.A.       | TRASCINAMENTO DAL P.R.G.                  | ATTO D'OBBLIGO |
|                                |            |   |                |
| NE11 - BACCANELLA              | P.U.I.C.   | Via Pietro Mascagni                       | ATTUATO        |
| NE12 - BACCANELLA              | P.A.       | Riqualificazione del geo-sito             | DECADUTO       |
| ARF2 - BACCANELLA              | P.A.       | La Tabaccaia di Baccanella                | DECADUTO       |
| NE13 - BACCANELLA              | P.A.       | Le Serre                                  | EFFICACE       |
| NE14 - MONTANELLI              | P.A.       | San Iacopo                                | DECADUTO       |
| P.I.P. MONTANELLI              | P.A.       | L'area industriale di Montanelli          | DECADUTO       |
| R5 - MONTANELLI                | P.U.I.C.   | Ambito di recupero di Montanelli          | CONVENZIONE    |
|                                |            |   |                |
| NE1 - MONTECHIARI              | P.U.I.C.   | La nuova piazza di Montechiari            | EFFICACE       |
|                                |            |   |                |
| NE1 - PALAIA                   | P.A.       | Il Poggio all'ingresso di Palaia          | DECADUTO       |
| NE2 - PALAIA                   | P.A.       | Montaione                                 | DECADUTO       |
| R1 - PALAIA                    | P.U.I.C.   | Recupero dell'ex-cinema                   | ATTUATO        |
| R2 - PALAIA                    | P.U.I.C.   | Il mercato di San Rocco                   | EFFICACE       |
| PDR - PALAIA                   | P.A.       | Via Roma                                  | CONVENZIONE    |
| PDR - PALAIA                   | P.A.       | Via XX Settembre                          | CONVENZIONE    |
| NE11 - PALAIA                  | I.D.       | Le collinelle                             | ATTUATO        |
| NE4 - PARTINO                  | P.A.       | Le Fornacine                              | DECADUTO       |
| NE5 - PARTINO                  | P.U.I.C.   | La porta del centro storico verso Palaia  | EFFICACE       |
| NE6 - PARTINO                  | P.U.I.C.   | Il Poggio sul crinale verso Monte Vizzano | ATTUATO        |
| NE7 - GELLO                    | P.U.I.C.   | Il versante di Bucale                     | EFFICACE       |
| ARF1 - GELLO                   | P.A.       | Podere "Il Prato"                         | ATTO D'OBBLIGO |
| NE8 - GELLO                    | P.U.I.     | Via Vivaldi                               | ATTUATO        |
| NE9 - COLLEOLI                 | P.U.I.     | Il Crocevia di Colleoli                   | ATTUATO        |
| NE10 - COLLEOLI                | P.U.I.C.   | Il Poggio del versante nord-est           | EFFICACE       |
| ARF2 - COLLEOLI                | P.U.I.     | I servizi della Villa di Colleoli         | EFFICACE       |
| R1 - COLLEOLI                  | I.D.       | Piazza San Bartolomeo                     | EFFICACE       |
|                                |            |   |                |
| Villa Saletta                  | P.A.       | Il Borgo di Villa Saletta                 | CONVENZIONE    |
|                                |            |   |                |
| NE1 - SAN GERVASIO             | P.U.I.     | La corte di San Gervasio                  | EFFICACE       |
|                                |            |   |                |
| R1 - CHIECINA                  | I. D./P.A. | Il nucleo storico                         | EFFICACE       |
| NE1 - CHIECINELLA              | P.U.I.C.   | L'ingresso alla frazione di chiecicella   | EFFICACE       |
| R2 - CHIECINELLA               | P.U.I.C.   | La nuova Chiesa                           | EFFICACE       |
| Bagni di Chiecicella           | P.A.       | Stabilimento Candia                       | DECADUTO       |
|                                |            |   |                |
| NE1 - MONTEFOSCOLI             | P.A.       | Il nuovo crinale                          | DECADUTO       |
| NE2 - MONTEFOSCOLI             | P.A.       | Alle falde del Poggiale                   | DECADUTO       |
| R1 MONTEFOSCOLI                | P.U.I.C.   | La torre del Castello                     | EFFICACE       |
| PDR MONTEFOSCOLI               | P.A.       | Via dei Fossi                             | ATTUATO        |
| PDR in variante - MONTEFOSCOLI | P.A.       | Via della Rimessa                         | ATTUATO        |
| M1 - MONTEFOSCOLI              | P.U.I.     | Complesso unitario via della Rimessa      | EFFICACE       |
|                                |            |   |                |





|  |                  |                        |             |
|--|------------------|------------------------|-------------|
| UTA – Montef./Pozzo                        | P.A.             | "Collina Tempestini"   | DECADUTO    |
| UTA - Villa Saletta                        | P.A.             | "Poggetto e Poggettino | CONVENZIONE |
| UTA - Villa Saletta                        | P.A.             | "Golf"                 | DECADUTO    |
| UTA - Valle del Chiecina e del Chiecinella | Planivolumetrico | "Podere Le Capannacce" | CONVENZIONE |

#### 4) DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI E DEI CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO

La redazione del 1° Piano Operativo del Comune di Palaia ai sensi dell'art. 95 della L.R.T. n. 65/2014 si rende necessaria in primo luogo:

- per effettuare il monitoraggio, sotto il profilo dimensionale e ambientale, del Regolamento Urbanistico approvato nel 2006, così come previsto dalla L.R. n. 65/2014;
- per rispondere a nuove esigenze e proposte da parte dei cittadini sorte nel frattempo (rif. Archivio delle richieste anni 2007-2018).

La formazione del 1° Piano Operativo del Comune di Palaia, si propone di perseguire i sotto elencati obiettivi generali nel rispetto degli indirizzi e delle direttive in parte già esplicitate dall'Amministrazione comunale nell'ambito dell'avvio del procedimento di revisione e aggiornamento quinquennale del Regolamento Urbanistico, avviato ma non definito, (rif. Delibera di G.M. n. 57 del 18/11/2014), nonché in coerenza e conformità con gli obiettivi dell'avvio del procedimento del PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE (rif. delibera di Giunta dell'Unione Valdera n. 86 del 29/09/2017), che vanno nella direzione di un miglioramento complessivo della pianificazione del territorio, della tutela del paesaggio, e dalla valorizzazione del territorio rurale.

Il 1° Piano Operativo dovrà tener conto pertanto nelle proprie scelte urbanistiche del rispetto di quanto sarà previsto all'interno del suddetto Piano Strutturale Intercomunale.

In particolare sono stati individuati obiettivi strategici ai sensi dell'art. 94 della L.R. 65/2014 in riferimento alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, all'attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e la valorizzazione del territorio rurale. In particolare i temi contenuti nel Documento di Avvio P.S.I., declinati nello stesso documento in obiettivi specifici, sono:

**Tema 1** *la razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, all'attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e la valorizzazione del territorio rurale;*

**Tema 2** *Sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale;*

**Tema 3** *Razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale;*



*Tema 4 Previsione di forme di perequazione territoriale.*

*Tema 5 Coordinamento dei servizi di valenza sovracomunali: (poli socio-sanitari, polo scolastico superiore, poli sportivi e per il tempo libero, poli culturali, polo tributario, polo giudiziario, poli fieristici ed espositivi, poli tecnologici).*

Per la redazione del 1° Piano Operativo il perimetro del territorio urbanizzato in conformità al Documento di Avvio P.S.I., quale prima ipotesi, coincide con il perimetro delle U.T.O.E. contenute nel Piano Strutturale vigente del Comune di Palaia, con la sola eccezione dell'U.T.O.E. del P.I.P. a carattere produttivo (*sistema industriale-artigianale*), che viene ridotta sensibilmente e ridisegnata anche nel margine est, in funzione degli indirizzi amministrativi di sviluppo dello stesso.

Nella proposta di perimetrazione sono pertanto ricompresi, oltre alle aree rurali periurbane e non, le seguenti previsioni del regolamento Urbanistico vigente:

- *i piani urbanistici attuativi il cui procedimento di formazione è stato avviato;*
- *i piani urbanistici attuativi adottati;*
- *i piani urbanistici attuativi approvati;*
- *i piani urbanistici attuativi convenzionati in corso di attuazione;*
- *gli ambiti dove è in corso la realizzazione di opere pubbliche e di urbanizzazione primaria e secondaria.*

L'individuazione del territorio urbanizzato terrà conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, da perseguire anche attraverso meccanismi perequativi a distanza.

Il 1° Piano Operativo del Comune di Palaia, in sintesi, si pone i seguenti Obiettivi e le seguenti Strategie:

*–verificare lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico quale cardine del processo valutativo finalizzato alla formazione del nuovo Piano Operativo attraverso la verifica del dimensionamento "residenziale/turistico ricettivo" del Piano Strutturale (nuovi alloggi);*

*verificare lo stato di attuazione degli standard urbanistici sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo;*

*verificare dimensione lotto minimo d'intervento e i lotti interclusi;*

*verificare le convenzioni urbanistiche stipulate;*

*riconfermare e/o eventuale nuova collocazione delle previsioni di opere pubbliche (parcheggi e strade) assoggettate all'espropriazione;*

*mantenere e incrementare la presenza umana nelle zone collinari attraverso la riqualificazione e il recupero dei nuclei storici e rurali;*





*riqualificare e valorizzare il patrimonio storico e il patrimonio edilizio rurale e urbano esistente mediante l'aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio esistente, al fine di consentire la tutela del patrimonio edilizio storico con le reali esigenze di recupero dello stesso, tramite interventi compatibili sotto il profilo paesaggistico;*

*adottare misure tese al superamento delle attuali criticità idrauliche e geologiche, dove già sono presenti insediamenti, attraverso interventi di superamento/mitigazione delle criticità in maniera progettuale, trovando soluzioni che consentano trasformazioni "intelligenti" del territorio, nel senso che le stesse possano assolvere a funzioni passive di difesa ma anche attive di svolgimento di attività agricole/naturalistiche/antropiche;*

*riqualificare il nucleo edificato di Toiano;*

*accrescere il valore ecologico e ambientale dei "Calanchi" e delle aree tartufigene quale risorsa naturale ai fini anche della rinascita del borgo di Toiano (Polo ambientale);*

*tutelare e valorizzare il sistema ambientale, le risorse essenziali, i corsi d'acqua e la relativa vegetazione ripariale;*

*individuare idonei corsi d'acqua per la realizzazione del "Parco del Tartufo" ai fini della salvaguardia delle piante tartufigene e della vegetazione di ripa e avviare un progetto di valorizzazione ambientale e turistica dei corsi d'acqua e delle aree tartufigene;*

*salvaguardare la qualità e i valori paesaggistici e naturalistici, con particolare riferimento alla Valle del Chiecina, delle matrici forestali caratterizzate da continuità ed elevato valore ecologico (nodi primari e secondari e matrici di connessione della Rete ecologica regionale);*

*tutelare e conservare le aree boscate, le culture pregiate (sviluppo rurale integrato) e le aree tartufigene, come elementi a forte valenza ecologica;*

*prevedere le casse d'esondazione a Forcoli e Pian di Roglio in coerenza con l'Autorità di Bacino del Fiume Arno;*

*consolidare la struttura urbana dei centri abitati, sia maggiori che minori, ricostituendo "un limite urbano" certo con interventi di cucitura del tessuto edilizio consolidato*

*completare (es. metanizzazione dell'intero territorio) e migliorare complessivamente la dotazione delle infrastrutture tecnologiche con il ricorso diffuso al convenzionamento con i privati;*

*prevedere, anche in funzione di miglioramento ambientale, la demolizione degli edifici non coerenti con il contesto paesaggistico e rurale dell'area con possibilità di trasferimento di volumi incongrui paesaggisticamente all'interno del territorio urbano;*

*riqualificare le testimonianze di archeologia industriale (Tabaccaie);*

*riqualificare gli ambiti legati al termalismo (Bagni di Chiecinella);*



*riqualificare il tessuto urbano con la creazione di luoghi nodali di socializzazione;*

*prefigurare urbanisticamente oltre che nuove forme di espansione e ampliamento degli insediamenti esistenti, in relazione alla valutazione delle aree non attuate nel piano vigente, anche un miglioramento della loro conformazione, per consentire una vitalità dei centri per il mantenimento/potenziamento della capacità di attrazione demografica con particolare attenzione a Palaia, Montefoscoli, Forcoli, Baccanella, Montanelli, Partino e Colleoli;*

*confermare, consolidare e valorizzare il sistema produttivo "locale" artigianale-industriale in Loc. Montanelli area idonea per essere in territorio pianeggiante e facilmente servita dalla Strada Provinciale delle Colline. E' in corso di redazione, con variante al Regolamento Urbanistico vigente, la revisione delle previsioni urbanistiche relative all'U.T.O.E. Montanelli dell'Area di Trasformazione denominata "Ambito Unitario di Progetto – Area Industriale (Comparti 1 e 2) – Montanelli" (rif. delibera di avvio del procedimento G.M. n. 50 del 19/09/2017).*

*ampliare il Cimitero di Forcoli;*

*realizzare parcheggi in prossimità dell'accesso al capoluogo Palaia in Loc. Montaione;*

*realizzare parcheggi a Partino, Colleoli e Chiecina Grande;*

*realizzare parcheggi anche mediante interventi di rigenerazione urbana (es. Tabaccaia di Forcoli – Fattoria Gaslini);*

*realizzare percorsi pedonali e ciclabili all'interno di Forcoli e di collegamento con Baccanella/Montanelli;*

*mantenimento e sviluppo/ampliamento del verde urbano come elemento di connessione ecologica collegato con il territorio aperto;*

*realizzare spazi adeguati alle aree di sosta per camper;*

*riqualificazione delle piazze delle frazioni, come luoghi di socializzazione, in particolare a Forcoli (Piazza della Libertà e Piazza Sant'Antonio);*

*favorire la crescita e il consolidamento del ruolo commerciale di Forcoli (Centro Commerciale Naturale) sede di attività diffuse;*

*potenziare e riqualificare i servizi scolastici e le attrezzature sportive;*

*riqualificare il campo sportivo di Palaia;*

*potenziare l'offerta turistica legata in particolare alla funzione agricola, sotto forma di agriturismi e/o nuove forme turismo rurale;*

*incentivare attività al fine di favorire lo sviluppo turistico ricettivo e del turismo ambientale (fruizione dei beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche) attraverso la realizzazione anche di strutture sportive e del tempo libero (campeggio).*





*incrementare e diversificare, in riferimento agli obiettivi di riqualificazione paesaggistica ambientale e di sostenibilità, l'offerta di turismo ambientale integrato idoneo a capitalizzare per le comunità locali la messa in valore delle risorse naturali ed essenziali del territorio;*

*promuovere, incentivare e valorizzare il recupero e la manutenzione della sentieristica e del Grande Percorso Naturalistico;*

*redigere N.T.A. con la possibilità di impiego di tecnologie e materiali innovativi nel campo dell'architettura contemporanea e delle fonti rinnovabili;*

*"Centro Storico": valutare la possibilità di introdurre norme e/o incentivi per la riqualificazione dei Centri Storici sotto il profilo sia sociale che urbanistico-funzionale;*

*individuare i "Nuclei rurali" del territorio comunale, così come definiti dall'art. 64 comma 1 lettera b) della L.R.T. n. 65/2014 per la disciplina delle trasformazioni relative al patrimonio edilizio esistente per una corretta e diversificata gestione volta alla loro riqualificazione;*

*ricondere ad unitarietà cartografica e normativa le varianti effettuate nel corso degli ultimi anni.*

## 5 DIMENSIONAMENTO

La tabella che segue illustra per ogni singola utoe il numero di alloggi residenziali previsti dal P.S. quelli recepiti dal R.U. e lo stato di attuazione delle previsioni

| UTOE                          | Residuo alloggi PRG | Alloggi P.S. (NE) | Alloggi R.U/NE da residuo PRG | Alloggi RU (NE) | SUL x 120/150mq | Alloggi NE approvati | Alloggi attuati | Alloggi residui rispetto scheda norma |
|-------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|---------------------------------------|
| Forcoli-Baccaenella           | 175                 | 80                | 24                            | 93              | 11160/13950     | 49                   | 20              | 3                                     |
| Alica                         |                     | 10                |                               |                 |                 |                      |                 |                                       |
| Montanelli                    |                     | 15                |                               | 10              | 1200/1500       | 0                    |                 |                                       |
| Montechiari-Montacchita       |                     | 5                 |                               | 3               | 360/450         | 0                    |                 |                                       |
| Palaia-Partino-Gello-Colleoli | 8                   | 61                | 8                             | 43              | 6240/7800       | 6                    | 5               | 8                                     |
| Villa Saletta                 |                     |                   |                               | 0               |                 |                      |                 |                                       |
| San Gervasio                  | 12                  | 4                 |                               | 2               | 240/300         | 0                    |                 |                                       |
| Chiecina - Chiecinnella       |                     | 5                 |                               | 6               | 720/900         | 0                    |                 |                                       |
| Montefoscoli-Pozzo            | 16                  | 15                | 14                            | 14              | 1680/2100       | 0                    |                 |                                       |
| Toiano - Villa Saletta        |                     |                   |                               | 0               |                 |                      |                 |                                       |
|                               | 211                 | 195               | 46                            | 180             | 21600/27000     | 55                   | 25              | 11                                    |

Si precisa che con la variante "Eliminazione aree edificabili" (Rif. delibera di approvazione n. 37 del 29/07/2015) e la successiva variante "2° Assesamento U.T.O.E. Forcoli" (Rif. delibera di approvazione n. 50 del 30/11/2016), il Regolamento Urbanistico del Comune di Palaia è stato interessato con i suddetti atti, da



una riduzione del suolo edificabile, ricondotto pertanto agricolo o a verde privato, pari a circa mq. 84.956 di cui mq. 42.960 a destinazione "Residenziale" (NE/TUC) e mq. 41.996 a destinazione "Servizi", per un decremento ulteriore del numero di alloggi da edificare, rispetto al dimensionamento complessivo del P.S. di cui alla tabella soprastante, per i soli Ambiti Unitari di Progetto/NE pari a n. 53 (cinquantatré) alloggi, per una s.u.l. di 6360/7950 mq.

Agli alloggi di cui sopra va aggiunto un ulteriore decremento di alloggi pari a n. 60 per la "PL3" (Lottizzazione di "vecchio PRG"), area eliminata con delibera di approvazione di C. C. n. 50 del 30/11/16.

Stato di attuazione delle previsioni nel comparto turistico/ricettivo

| TURISTICO/RICETTIVO |          |         |
|---------------------|----------|---------|
| RESIDUO PRG         | P.E.E.   | NE      |
| 150 all.            | 210 all. | 50 all. |
| 500 p/l             | 700 p/l  | 166     |

## 6) VERIFICA DELLA COERENZA

La verifica prevede due tipi di analisi:

- 1) coerenza esterna, cioè il confronto tra gli obiettivi degli atti di pianificazione con quelli degli altri piani che interessano il territorio comunale sia di carattere sovraordinato (coerenza esterna verticale) sia di competenza della stessa amministrazione (coerenza esterna orizzontale);
- 2) coerenza interna cioè quella che verifica se vi sia congruenza e consequenzialità tra gli obiettivi fissati dagli atti di pianificazione e le azioni individuate per conseguirli.

### 6.1 Coerenza esterna

Questa fase consente di verificare la compatibilità degli obiettivi del Piano rispetto agli indirizzi derivanti da Piani, sovraordinati quali:

- 1) Piano di indirizzo territoriale (PIT) della Regione Toscana; (espressa con matrici)
- 2) Piano territoriale di coordinamento (PTC) della Provincia di Pisa; (espressa con matrici)
- 3) Piano di bacino fiume Arno, Stralcio assetto idrogeologico (PAI).
- 4) Piano di ambito territoriale ottimale dell'ATO 2;

Il termine "indifferente" indica che il piano, non contiene obiettivi corrispondenti o comparabili a quelli indicati dalla proposta di variante al RU. Per "coerenza condizionata" si intende invece quella che assoggetta la proposta all'adozione di misure finalizzate a perseguire gli obiettivi e le azioni indicate dallo specifico piano considerato.

Individuazione delle invarianti strutturali del Piano Strutturale vigente e rapporti di coerenza





con il PIT

Il Piano Strutturale del Comune di Palaia individua essenzialmente tre tipologie di invarianti strutturali così di seguito definite:

1. Invarianti Strutturali relative al sistema infrastrutturale;
2. Invarianti Strutturali relative al sistema ambientale e paesaggistico;
3. Invarianti strutturali relative al sistema insediativo e delle permanenze storiche ed archeologiche.

| <b>Invariante Strutturale Comunale</b>   | <b>Invariante Strutturale PIT/PPR</b>                                      |
|--|--|
| Il sistema dei corsi d'acqua principali (Torrenti e Botri) e la rete dei corsi minori con le relative aree di pertinenza.  | <b>struttura idro-geomorfologica</b><br>I° Invariante                      |
| Il sistema ambientale dei Calanchi di Toiano   | <b>struttura idro-geomorfologica e ecosistemica</b><br>I° e II° Invariante |
| Il sistema ambientale delle aree boscate e delle aree tartufigene  | <b>struttura ecosistemica</b><br>II° Invariante                            |
| Il sistema delle aree ambientali e agricole di particolare pregio, la maglia poderale.   | <b>struttura ecosistemica</b><br>II° Invariante                            |
| I centri storici, le piazze e il tessuto urbanistico degli insediamenti di antica fondazione.  | <b>struttura insediativa</b><br>III° Invariante                            |
| I borghi rurali, il sistema edilizio, i castelli, il patrimonio storico e archeologico, i palazzi storicizzati presenti all'interno del tessuto urbano e nel territorio aperto, le ville, le ville/fattoria, le fattorie, il sistema delle tabaccaie, i cimiteri, le chiese, le pievi le fonti, i lavatoi, i mulini, i frantoi, i tabernacoli e le marginette, la rocca, le porte cittadine, il parco storico, la Torre civica, la scuola, la viabilità storica di crinale, i siti archeologici o di interesse archeologico. | <b>struttura insediativa</b><br>III° Invariante                            |
| La viabilità di interesse sovracomunale, fra cui quella extraurbana secondaria rappresentata dalle strade provinciali (S.P. n. 11 e S.P. n. 36) o di interesse sovracomunale, la viabilità storica di crinale, le percorrenze della maglia poderale.   | <b>struttura insediativa</b><br>III° Invariante                            |
| Il paesaggio urbano e le interconnessioni con quello naturale (rapporto spaziale pianura collina) attraverso il sistema dei corsi d'acqua principali e la rete dei corsi minori con le relative aree di pertinenza, i coni paesaggistici, i rilievi e le pendici collinari.  | <b>struttura ecosistemica</b><br>II° Invariante                            |
| Il paesaggio inteso nella sua percezione più ampia definita dalla Convezione Europea sul Paesaggio   | <b>struttura agro-forestale</b><br>IV° Invariante                          |

Nella tabella che segue sono evidenziate le coerenze tra gli obiettivi e le azioni del POC con il PIT e il PTC. Gli obiettivi e del POC illustrati in un precedente paragrafo sono stati raggruppati per temi omogenei



### Legenda

|          |                          |              |            |
|----------|--------------------------|--------------|------------|
| COERENTE | COERENZA<br>CONDIZIONATA | INDIFERRENTE | INCOERENTE |
|----------|--------------------------|--------------|------------|

#### 6.1.a Verifica coerenza al PIT

|   | Obiettivi  | Azioni   | Coerenza al PIT   |
|---|--|--|---|
| <b>Stato di attuazione del R.U.</b>         |  |  |   |
|   | Verifica dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico | La verifica dello <i>stato di attuazione</i> del Regolamento Urbanistico costituisce il punto di partenza del processo valutativo finalizzato alla redazione del POC.<br>La verifica è estesa ad una valutazione dello stato di attuazione degli <i>standard urbanistici</i> sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo   | La Regione fornisce ogni necessario ausilio tecnico e metodologico alle amministrazioni locali perché queste possano adempiere nel modo più efficace le rispettive competenze di valutazione e di monitoraggio e nell'applicazione delle tecniche di contabilità e di bilanci ambientali. |
| <b>Aggiornamento del quadro conoscitivo</b> |  |  |   |
|   | Aggiornamento Cartografico                                     | Aggiornamento delle cartografie di:<br>a) carattere urbanistico con inserimento dei <i>fabbricati di recente costruzione</i> ,<br>b) carattere geologico con recepimento di eventuali fenomeni morfologici e interventi eseguiti<br>c) carattere ambientale con aggiornamento dei vincoli imposti dalla normativa vigente  |   |
| <b>Obiettivi e contenuti del POC</b>        |  |  |   |
|   | previsioni di opere pubbliche                                  | Reiterazione e/o eventuale nuova collocazione delle <i>previsioni di opere pubbliche</i> (parcheggi e strade) assoggettate all'espropriazione  | Il PIT dispone che: gli strumenti della pianificazione territoriale debbano includere nella loro formulazione l'indicazione degli interventi funzionali e strutturali al sistema della mobilità del sociale...  |
|   | Revisione generale delle N.T.A. del R.U.                       | Pur mantenendo l'impianto generale del R.U., si rende necessario procedere ad una revisione delle NTA per:<br>a) aggiornamento a seguito delle intervenute modifiche normative statali e regionali, con particolare riguardo alla disciplina delle aree rurali,<br>b) arricchirne contenuti e migliorarne la lettura.<br>c) adeguarle alla Variante Parziale al Piano Strutturale "UTA delle Colline del Carfalo - UTOE Montefoscoli<br>d) prevedere la possibilità di impiego di tecnologie e materiali innovativi nel campo dell'architettura e delle fonti rinnovabili. | Uno degli obiettivi del PIT è quello di sostenere la qualità della e nella "città toscana". La Regione adotta misure premianti per programmi integrati finalizzati al recupero edilizio e alla riqualificazione e rivitalizzazione di porzioni consistenti del tessuto urbano             |





|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
|  | <p><i>Revisione degli Ambiti di recupero (ARF) e degli Ambiti unitari di progetto (AUP) anche non residenziali (PIP) e delle relative "schede norma" soggetti a piano attuativo non convenzionati.</i></p> | <p>ricerca di eventuali cause non legate al mercato immobiliare, e/o reiterazione delle previsioni decadute, o trasferimento dei dimensionamenti per altri "ambiti di trasformazione" in relazione al monitoraggio degli interventi e dei loro effetti.</p>   | <p>PIT dispone che: Gli strumenti della pianificazione territoriale tutelano il valore civile, storico e artistico dei paesaggi urbani nelle loro conformazioni antiche e moderne, garantendo comunque il perdurare della configurazione del patrimonio storico-artistico toscano sia all'interno dei singoli paesaggi urbani, sia nelle prospettive panoramiche di cui sono componenti, evitando:</p> <p>a) le espansioni lineari lungo gli assi viari che determinano la saldatura dei diversi insediamenti urbani; correlano e distinguono spazi edificati e ineditati e che proprio mediante tale pluralismo morfologico e funzionale compongono la pluralità paesaggistica del tessuto urbano;</p>   |
|  | <p><i>lotto minimo di intervento e i lotti interclusi</i></p>  | <p>Verificarne il dimensionamento</p>   |   |
|  | <p><i>convenzioni urbanistiche</i></p>   | <p>Verificare le convenzioni urbanistiche stipulate</p>   |   |
|  | <p><i>errori o imprecisioni rilevate.</i></p>  | <p>Correggere errori o imprecisioni rilevate dall'Ufficio tecnico o segnalate da tecnici privati al fine di migliorare la lettura degli elaborati grafici ed evitare interpretazioni tecnico-amministrative.</p>  |   |
|  | <p><i>"ambiti della valorizzazione e riqualificazione dell'edificato esistente"</i></p>  | <p>Revisione con eventuali nuove previsioni degli "ambiti della valorizzazione e riqualificazione dell'edificato esistente" con interventi di cucitura del tessuto edilizio consolidato</p>   |   |
|  | <p><i>Approfondire e verificare varie tematiche correlate ad obiettivi specifici di valorizzazione del territorio, in parte già contenuti nel R.U.</i></p>   | <p>Verifica di progetti integrati), quali:<br/>         Recupero di Villa Saletta<br/>         Recupero "Tabaccaia di Forcoli"<br/>         Recupero "Fattoria ex Gaslini"<br/>         Recupero "Fattoria di Pozzo"<br/>         Recupero "Stabilimento Candia"<br/>         Recupero borgo storico di "Toiano"<br/>         Recupero "Tenuta Villa San Michele"<br/>         "Centro Storico" valutare la possibilità di introdurre norme e/o incentivi per la riqualificazione dei centri Storici sotto il profilo sia sociale che urbanistico-funzionale.</p> | <p>Gli strumenti della pianificazione territoriale individuano i centri e i nuclei di specifico valore storico-culturale e garantiscono la permanenza dei loro valori paesaggistici prevedendo la loro tutela e la loro valorizzazione unitamente alla tutela e alla valorizzazione dell'intorno territoriale che di tali centri e nuclei è parte costitutiva ed inscindibile per i rapporti funzionali, morfologici e percettivi.</p> <p>Gli strumenti della pianificazione territoriale dei comuni dettano prescrizioni e direttive per la disciplina degli interventi di trasformazione e riqualificazione perseguendo la qualità dei paesaggi urbani, anche di nuova formazione, e privilegiano, allo scopo, la costituzione di luoghi di relazione, socialità e condivisione dei significati che quegli stessi luoghi assumono</p> |



|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | <p><b>Parco del Tartufo</b></p>   | <p>Disciplinare ai fini della salvaguardia delle piante tartufigene la protezione della vegetazione di ripa e avviare un progetto di valorizzazione ambientale e turistica dei corsi d'acqua e delle aree tartufigene</p>  | <p>La seconda componente della visione del PIT:<br/> <b>l'universo rurale della Toscana.</b> Il mondo rurale, inteso come fattore dello sviluppo toscano, ove rafforzare le esperienze di imprenditoria agroalimentare e agrituristica. Il PIT tutela e promuove gli itinerari storici quali testimonianze materiali dell'identità territoriale della regione capaci di mettere in rete un patrimonio culturale diffuso e di qualificare e valorizzare i territori attraversati</p>  |
|  | <p><i>Esame delle proposte pervenute all'Ufficio Urbanistica inoltrate dai cittadini o proprietari di immobili durante la gestione del R.U..</i></p>  | <p>consentire interventi realmente concretizzabili.</p>  |  |
|  | <p><i>sviluppo turistico ricettivo e del turismo ambientale</i></p>   | <p>Incentivare attività al fine di favorire lo sviluppo turistico ricettivo e del turismo ambientale (fruizione dei beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche) attraverso la realizzazione anche di <b>strutture sportive e del tempo libero</b></p>  | <p>Il PIT tutela e promuove gli itinerari storici quali testimonianze materiali dell'identità territoriale della regione capaci di mettere in rete un patrimonio culturale diffuso e di qualificare e valorizzare i territori attraversati.<br/>         Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio devono formulare specifiche discipline in coerenza con gli obiettivi di qualità e delle relative azioni definiti nelle "schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" che sono parte integrante del PIT</p> |
|  | <p><i>Adeguamento delle indagini geologiche ed idrauliche ed effettuazione dello studio di analisi sismica del territorio, ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011, con relativa localizzazione delle previsioni urbanistiche in funzione del livello di rischio accertato</i></p> | <p>esigenza di dover procedere ad un aggiornamento e adeguamento del quadro conoscitivo alla luce di eventi intercorsi e alla intervenuta nuova disciplina regionale in materia di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica, le cui risultanze garantiranno la disponibilità di parametri oggettivi di valutazione per la revisione delle aree di trasformazione</p> |  |





|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | <i>Utilizzo di fonti di energia rinnovabili per la produzione di energia elettrica da impianti a biomasse</i> | Disciplinare l'uso degli impianti di produzione per garantire il rispetto del contesto ambientale e paesaggistico del territorio, della salute pubblica. | L'allegato1a del Pit illustra in base alla potenza e all'uso dell'impianto cogenerazione o no, i metodi per giungere ad una corretta localizzazione dell'impianto rispettosa dei vari contesti ambientali, individuando le superfici massime da destinare allo stoccaggio dei materiali e strntuenti per il controllo delle emissioni   |
|  | <i>Adeguamento al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT)</i>   | Con particolare attenzione alla disciplina delle aree agricole e alla tutela e valorizzazione del paesaggio  | La Regione cura la realizzazione dell'agenda strategica per lo sviluppo sostenibile del territorio toscano come definita nel Documento di Piano in modo che piani, programmi e linee di azione che investono il territorio o utilizzano comunque le sue risorse siano congruenti al perseguimento dei metaobiettivi e degli obiettivi correlati di cui si compone l'agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano di questo Piano e corrispondano alla valorizzazione di quelle capacità territoriali e funzionali della società toscana che gli stessi sistemi funzionali contemplano |
|  | <i>Adeguamento al PTC della Provincia di Pisa,</i>  | Con particolare attenzione alla disciplina delle aree agricole e alla tutela e valorizzazione del paesaggio  |   |

#### 6.1.b Verifica coerenza al PTC

|   | <b>Obiettivi</b>  | <b>Azioni</b>   | <b>Coerenza al PTC</b>  |
|---|---|---|---|
| <b>Stato di attuazione del R.U.</b>         |   |   |   |
|   | <i>Verifica dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico</i> | La verificare dello <i>stato di attuazione</i> del Regolamento Urbanistico costituisce il punto di partenza del processo valutativo finalizzato all'aggiornamento e alla revisione del vigente R.U.<br>La verifica è estesa ad una valutazione dello lo stato di attuazione degli <i>standard urbanistici</i> sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo | I Comuni, nella redazione dei loro strumenti urbanistici verificano ed approfondiscono a scala di maggiore dettaglio il quadro conoscitivo del PTC in accordo con i criteri e gli indirizzi dettati al Titolo I Capo III e Titolo II Capo I e II delle norme del PTC o, eventualmente, con altri criteri, dandone specifica motivazione. A seguito di detti approfondimenti condotti sul quadro conoscitivo del proprio territorio, sottopongono alla Provincia le eventuali modifiche delle perimetrazioni |
| <b>Aggiornamento del quadro conoscitivo</b> |   |   |   |
|   | <i>Aggiornamento Cartografico</i>                                     | Aggiornamento delle cartografie di:<br>a)carattere urbanistico con inserimento dei <i>fabbricati di recente costruzione,</i>  |   |



|                                       |   |   |  |
|---------------------------------------|---|---|--|
|                                       |   | <p>b)carattere geologico con recepimento di eventuali fenomeni morfologici e interventi eseguiti</p> <p>c)carattere ambientale con aggiornamento dei vincoli imposti dalla normativa vigente</p>  |  |
| <b>Obbiettivi e contenuti del POC</b> |   |   |  |
|                                       | <i>previsioni di opere pubbliche</i>  | Reiterazione e/o eventuale nuova collocazione delle <i>previsioni di opere pubbliche</i> (parcheggi e strade) assoggettate all'espropriazione   |  |
|                                       | <i>Revisione generale delle N.T.A. del R.U.</i>   | <p>Pur mantenendo l'impianto generale del R.U., si rende necessario procede ad una revisione delle NTA per:</p> <p>a) aggiornamento a seguito delle intervenute modifiche normative statali e regionali, con particolare riguardo alla disciplina delle aree rurali,</p> <p>b) arricchirne contenuti e migliorarne la lettura.</p> <p>c) adeguarle alla Variante Parziale al Piano Strutturale "UTA delle Colline del Carfalo - UTOE Montefoscoli</p> <p>d) prevedere la possibilità di impiego di tecnologie e materiali innovativi nel campo dell'architettura e delle fonti rinnovabili.</p> |  |
|                                       | <i>Revisione degli Ambiti di recupero (ARF) e degli Ambiti unitari di progetto (AUP) anche non residenziali (PIP) e delle relative "schede norma" soggetti a piano attuativo non convenzionati.</i> | ricerca di eventuali cause non legate al mercato immobiliare, e/o reiterazione delle previsioni decadute, o trasferimento dei dimensionamenti per altri "ambiti di trasformazione" in relazione al monitoraggio degli interventi e dei loro effetti.  | L'art. 52.1.1 prevede che i Comuni, nella formazione del piano strutturale, determinano sulla base del quadro conoscitivo e della disponibilità e fragilità delle risorse territoriali, dell'andamento demografico e migratorio della popolazione, delle istanze economiche delle comunità e delle potenzialità insediative residue dello strumento urbanistico (attuazione delle previsioni di completamento ed espansive, dei trasferimenti e recuperi, del patrimonio edilizio non utilizzato) i fabbisogni espansivi residenziali, produttivi, infrastrutturali e per servizi per un arco di tempo di almeno 10 anni, compatibilmente con le risorse disponibili, in relazione al ruolo ordinatore riconosciuto dal PTC ai diversi centri urbani, per le funzioni esistenti o prevedibili, ed alle aree produttive, nel contesto del sistema territoriale locale di appartenenza e dell'organizzazione provinciale del sistema funzionale produttivo e dei diversi servizi di interesse sovra comunale |





|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
|  | <i>lotto minimo di intervento e i lotti interclusi</i>  | Verificarne il dimensionamento  |   |
|  | <i>convenzioni urbanistiche</i>   | Verificare le convenzioni urbanistiche stipulate  |   |
|  | <i>errori o imprecisioni rilevate.</i>  | Correggere errori o imprecisioni rilevate dall'Ufficio tecnico o segnalate da tecnici privati al fine di migliorare la lettura degli elaborati grafici ed evitare interpretazioni tecnico-amministrative.   |   |
|  | <i>"ambiti della valorizzazione e riqualificazione dell'edificato esistente"</i>  | Revisione con eventuali nuove previsioni degli "ambiti della valorizzazione e riqualificazione dell'edificato esistente" con interventi di cucitura del tessuto edilizio consolidato  | <p>Il PTC persegue i seguenti obiettivi generali:</p> <p>a) la tutela dell'integrità fisica ed il superamento delle situazioni di rischio ambientale;</p> <p>b) la tutela e la valorizzazione dell'identità culturale del territorio;</p> <p>c) lo sviluppo equilibrato, integrato e sostenibile del territorio, in coerenza con il quadro conoscitivo delle risorse, che fa parte integrante del PTC;</p> <p>d) il miglioramento della qualità della vita ed il perseguimento di pari opportunità di vita per tutti i cittadini;</p> <p>e) la valutazione preventiva degli effetti territoriali ed ambientali di ogni atto di governo del territorio e la massima sinergia tra i diversi livelli di pianificazione;</p> <p>f) l'integrazione delle politiche di settore, territoriali, ambientali, culturali, economiche e sociali.</p>  |
|  | <i>Approfondire e verificare varie tematiche correlate ad obiettivi specifici di valorizzazione del territorio, in parte già contenuti nel R.U.</i> | Verifica di progetti integrati), quali:<br>Recupero di <i>Villa Saletta</i><br>Recupero "Tabaccaia di Forcoli"<br>Recupero "Fattoria ex Gaslini"<br>Recupero "Fattoria di Pozzo"<br>Recupero "Stabilimento Candia"<br>Recupero borgo storico di "Toiano"<br>Recupero "Tenuta Villa San Michele"<br>"Centro Storico" valutare la possibilità di introdurre norme e/o incentivi per la riqualificazione dei centri Storici sotto il profilo sia sociale che urbanistico-funzionale. |   |
|  | <i>Parco del Tartufo</i>  | Disciplinare ai fini della salvaguardia delle piante tartufigene la protezione della vegetazione di ripa e avviare un progetto di valorizzazione ambientale e turistica dei corsi d'acqua e delle aree tartufigene  |   |
|  | <i>Esame delle proposte pervenute all'Ufficio Urbanistica inoltrate dai cittadini o proprietari di immobili durante la gestione del R.U..</i>       | consentire interventi realmente concretizzabili.  |   |
|  |   |   | <p>L'art. 52.1.1 prevede che i Comuni, nella formazione del piano strutturale, determinino sulla base del quadro conoscitivo e della disponibilità e fragilità delle risorse territoriali, dell'andamento demografico e migratorio della popolazione, delle istanze economiche delle comunità e delle potenzialità insediative residue dello strumento urbanistico (attuazione delle previsioni di completamento ed espansive, dei trasferimenti e recuperi, del patrimonio edilizio non utilizzato) i fabbisogni espansivi residenziali, produttivi, infrastrutturali e per servizi per un arco di tempo di almeno 10 anni, compatibilmente con le risorse disponibili, in relazione al ruolo ordinatore riconosciuto dal PTC ai diversi centri urbani, per le funzioni esistenti o prevedibili, ed alle aree produttive, nel contesto del sistema territoriale locale di appartenenza e dell'organizzazione</p> |



|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  |  |   | provinciale del sistema funzionale produttivo e dei diversi servizi di interesse sovra comunale  |
|  | <i>sviluppo turistico ricettivo e del turismo ambientale</i>   | Incentivare attività al fine di favorire lo sviluppo turistico ricettivo e del turismo ambientale (fruizione dei beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche) attraverso la realizzazione anche di <i>strutture sportive e del tempo libero</i>  | Il PTC per quanto riguarda il paesaggio vegetazionale storico e/o significativo costituito dalle risorse agroforestali, promuove la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, ippovie di collegamento con le aree di valore naturalistico e storico.  |
|  | <i>Adeguamento delle indagini geologiche ed idrauliche ed effettuazione dello studio di analisi sismica del territorio, ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011, con relativa riprogrammazione delle previsioni urbanistiche in funzione del livello di rischio accertato</i> | esigenza di dover procedere ad un aggiornamento e adeguamento del quadro conoscitivo alla luce di eventi intercorsi e alla intervenuta nuova disciplina regionale in materia di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica, le cui risultanze garantiranno la disponibilità di parametri oggettivi di valutazione per la revisione delle aree di trasformazione |  |
|  | <i>Utilizzo di fonti di energia rinnovabili per la produzione di energia elettrica da impianti a biomasse</i>  | Disciplinare l'uso degli impianti di produzione per garantire il rispetto del contesto ambientale e paesaggistico del territorio, della salute pubblica.  | Obiettivo del PTC è quello di promuovere lo sviluppo degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili attraverso il contemperamento delle esigenze di sviluppo economico e sociale e delle esigenze di tutela dell'ambiente, del paesaggio, del territorio e di conservazione delle risorse naturali, in recepimento delle disposizioni normative dettate dalla LR n.11 del 23.03.2011 |
|  | <i>Verifica delle aree estrattive individuate dal PAERP</i>  | Esigenza di mettere in evidenza il contrasto tra l'individuazione delle aree e il contesto paesaggistico dell'area con particolare riferimento alla presenza di aree tartufigine pregiate come evidenziato dallo studio eseguito sulle aree dall'università di Pisa   |  |
|  | <i>Adeguamento al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT)</i>  | Con particolare attenzione alla disciplina delle aree agricole e alla tutela e valorizzazione del paesaggio   |  |
|  | <i>Adeguamento al Piano di Coordinamento (PTC) della Provincia di Pisa,</i>  | Con particolare attenzione alla disciplina delle aree agricole e alla tutela e valorizzazione del paesaggio   | Il PTC promuove:<br>- la valorizzazione delle specificità del territorio rurale e delle sua attività anche a presidio del paesaggio;<br>- la promozione di azioni per migliorare la naturalità complessiva del paesaggio e mantenerne inalterati gli ecosistemi. Le azioni si rapporteranno con attività forestali ed agricole, mantenendo e   |





## Studio di Geologia Dr. Geol. Claudio Nencini

Corso Repubblica, 142 - 56043 - Fauglia (PI) - P.I. 02104220500

Tel/fax: 050650797 - Cell: 3287390618

Mail: nencini.geol@gmail.com - Web: www.geoappgeologia.it

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  | ripristinando le sistemazioni agrarie e le infrastrutture poderali;<br>- il recupero e la riqualificazione delle aree agricole abbandonate o compromesse e connotate da degrado paesaggistico e idrogeologico, perseguendo azioni di riqualificazione paesistico-ambientale, adottando criteri di incentivazione a favore di, produzioni tipiche tradizionali e ecocompatibili, e attività di allevamento improntate alla sostenibilità ambientale |
|--|--|--|--|

### 6.1.c *Verifica di coerenza con il Piano di Bacino del Fiume Arno, Stralcio Assetto Idrogeologico*

Gli obiettivi del PAI riguardano la messa in sicurezza del territorio rispetto a problematiche derivanti da fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico. Il PAI suddivide il territorio in varie classi di Pericolosità e prescrive indirizzi alla pianificazione urbanistica prevedendo in sede di formazione dello strumento Urbanistico di:

- svolgere analisi con diversi livelli di approfondimento mirati alla messa in sicurezza dei centri abitati;
- favorire la delocalizzazione degli insediamenti ad elevato rischio geomorfologico e/o idraulico

GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL POC RISULTANO PIENAMENTE COERENTI CON QUELLI INDICATI DAL PAI.

### 561.d *Piano di ambito territoriale ottimale dell'ATO 2*

Gli obiettivi dell'ATO sono rivolti ad una corretta gestione delle risorse quali:

- incentivazione all'utilizzo di energia prodotta da fonti rinnovabili;
- raggiungimento della dotazione minima prevista dal d.P.C.M. 04.03.1996 di 150 l/ab/giorno;
- protezione delle fonti di acque superficiali e sotterranee (d.lgs. 142/1999 e d.lgs. 152/1999 – d.lgs. 152/2006 e s.m.i);
- protezione delle aree sensibili, ed in particolare delle aste fluviali, tramite un controllo efficace degli scarichi;
- graduale riuso delle acque depurate in impianti industriali o in agricoltura, nell'ottica di diminuire l'utilizzo delle acque di falda;
- estendere la rete di depurazione ai centri ancora sprovvisti
- mantenimento della capacità produttiva e delle prestazioni di servizio attuali delle reti e degli impianti;

GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL POC. RISULTANO PIENAMENTE COERENTI CON QUELLI INDICATI DALL'ATO2

### 5.2 *Analisi di coerenza interna*

La valutazione di coerenza interna ha lo scopo di esprimere un giudizio sui contenuti del piano in termini di obiettivi prestabiliti, effetti attesi e conseguenze prevedibili.



### *Piano comunale di classificazione acustica (PCCA)*

Il piano comunale di classificazione acustica suddivide il territorio in diverse zone in relazione alla struttura e alle funzioni attualmente presenti. Gli obiettivi in quanto tali sono sicuramente coerenti.

## 7) CARATTERIZZAZIONE DELLO STATO DELL'AMBIENTE

### *6.1 Individuazione degli indicatori ambientali*

Scopo della Vas è quello di valutare gli effetti ambientali derivanti dall'attuazione del piano, per far ciò è pertanto fondamentale ricostruire l'attuale stato dell'ambientale mediante la formulazione di un quadro conoscitivo che preveda la predisposizione di un sistema di indicatori di riferimento.

In particolare appare necessario individuare :ai fini dell'applicazione della VAS,

- 1) una selezione delle componenti e dei temi ambientali coerente con gli obiettivi del piano
- 2) una valutazione della criticità delle componenti ambientali e della significatività degli impatti eventualmente esistenti anche in assenza delle trasformazioni previste, fattori di impatto, patrimoni da tutelare e valorizzare;
- 3) la semplificazione della rappresentazione e della descrizione della situazione, in maniera tale da rendere intelligibile e comunicabile agli altri soggetti coinvolti nel processo di pianificazione priorità, criticità, opportunità.

Indispensabile per la valutazione degli effetti della pianificazione è il ricorso ad una serie di indicatori ambientali. In particolare si individuano:

- Indicatori determinanti (sono quelli che descrivono le attività socio-economiche che causano le pressioni ambientali, come ad esempio il numero di abitanti, l'estensione del suolo urbanizzato)
- Indicatori di pressione (sono quelli che descrivono le azioni dell'uomo che causano direttamente modifiche sullo stato delle componenti ambientali quali prelievi di risorse naturali emissioni di sostanze nocive, impermeabilizzazione del suolo.)
- Indicatori di "stato" (sono quelli che descrivono le condizioni di qualità delle varie componenti ambientali esaminate.
- Indicatori di impatto (sono quelli che descrivono le modifiche di stato per effetto delle pressioni antropiche es. abbassamento della falda aumento inquinamento delle acque superficiali...
- Indicatori di "risposta" descrivono le azioni intraprese per risolvere un problema ambientale,





## 6.2 Indicatori per l'impostazione del rapporto ambientale

La descrizione sullo stato dell'ambiente avverrà tramite il calcolo e/o la stima degli indicatori evidenziati nelle tabelle che seguono. Di questi, ove possibile, sarà anche analizzata la tendenza evolutiva.

gli indicatori esaminati sono:

| SISTEMA         | COMPONENTE  | FATTORE                                | INDICATORI                |                            |
|-----------------|---|--|---------------------------|----------------------------|
| BIOTICO         | Biodiversità                                      | Ecosistemi Chiave                      | Aree di pregio ambientale |                            |
|                 |   | Fauna e Flora                          | Indice di diversità       |                            |
|                 | Contesto Economico                                | Economia locale ed attività produttive | Turismo                   | Agricoltura e zootecnia    |
|                 |   |  |                           | Silvicoltura               |
|                 |   |  |                           | Consumi energia elettrica  |
|                 |   | Energia                                | Consumi gas naturali      | Utilizzo fonti rinnovabili |
|                 |   |  |                           |                            |
| SOCIO ECONOMICO | Contesto sociale                                  | Rifiuti                                | Produzione procapite RSU  |                            |
|                 |   |  | Rifiuti speciali          |                            |
|                 |   |  | Stazioni ecologiche       |                            |
|                 |   |  | Raccolta differenziata    |                            |
|                 |   | Mobilità e infrastrutture              | Strade asfaltate          |                            |
|                 |   |  | Strade Bianche            |                            |
|                 | Ambiente Urbano                                   | Piste ciclabili                        |                           |                            |
|                 |   | Standard parcheggi                     |                           |                            |
|                 | Patrimonio Culturale                              |  | Dotazione verde urbano    |                            |
|                 |   |  | Beni di interesse storico | Numero di edifici          |
|                 |   |  | Elementi archeologici     | Numero aree                |
|                 |   |  | Biblioteche, teatri       | Numero                     |
|                 | Presenza di aree soggette a vincolo paesaggistico | Numero estensione                      |                           |                            |



| SISTEMA                        | COMPONENTE                    | FATTORE                          | INDICATORI  |
|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---|
| ABIOTICO                       | Fattori Climatici             | Precipitazioni                   | Precipitazioni media annua  |
|                                |                               | Temperature                      | Temperatura media massima   |
|                                |                               |                                  | Temperatura media minima  |
|                                | Aria                          | Qualità dell'aria                | PM10<br>Emissioni di CO <sub>2</sub>  |
|                                | Acqua                         | Acque superficiali e sotterranee | Dotazione procapite uso domestico   |
|                                |                               |                                  | Portata media rete acquedottistica  |
|                                |                               |                                  | Consumo pro-capite  |
|                                |                               |                                  | Differenziale dotazione consumo   |
|                                |                               | Depurazione                      | Scarichi civili e industriali allacciati<br>Popolazione servita impianti di depurazione |
|                                | Suolo-Sottosuolo              | Rischio Idraulico                | %aree a rischio esondazione   |
|                                |                               | Rischio Idrogeologico            | % aree a rischio frane  |
|                                |                               | Uso del suolo agricolo           | Culture intensive   |
|                                |                               |                                  | Culture naturali  |
|                                |                               | Uso e consumo di suolo           | Sottrazione di suolo agricolo   |
| Impermeabilizzazione del suolo |                               | Aumento sup. impermeabilizzata   |   |
| Contaminazione dei suoli       | Percentuale di aree coinvolte |                                  |   |
| Fisico                         | Rumore                        | Zonizzazione acustica            | Popolazione esposta<br>Livello sonoro equivalente                                       |
|                                |                               | Radiazioni                       | Radiazioni Ionizzanti   |
|                                | Radiazioni non Ionizzanti     |                                  | % popolazione esposta a basse frequenze   |
|                                |                               |                                  | Densità stazioni telefonia mobile   |
|                                | Reti elettriche alta tensione |                                  |   |

### 6.3 La disponibilità dei dati

Per la definizione delle conoscenze ambientali del territorio, svolgono un ruolo importante sia il quadro conoscitivo del P.S. e del R.U, sia gli strumenti della pianificazione territoriale di seguito riassunti.

- PSR – Programma Regionale di Sviluppo 2011-2015 (Risoluzione di C.R. n. 49 del 29 giugno 2011);
- PRSE – Piano Regionale di Sviluppo Economico 2012-2015 (Delibera di C.R. n. 59 del 11 luglio 2012);
- PIC – Piano della Cultura 2012-2015 (LRT 21/2010);
- PRAF - Piano Regionale Agricolo Forestale 2012-2015;
- PRIIM – Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità 2012-2015;
- PAER - Piano Ambientale ed Energetico Regionale 2012-2015;
- PRQA - Piano Regionale per la Qualità dell'Aria;





- PRB -Piano regionale di gestione dei Rifiuti e Bonifica dei siti inquinati (Delibera di C.R. n. 106 del 19 dicembre 2013);
- Il PRAER. (e il conseguente PAERP) Piano regionale delle attività estrattive, di recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili (2007);
- PIT - Piano di Indirizzo Territoriale vigente (Delibera di C.R. n. 72 del 24 luglio 2007) e Piano di Indirizzo Territoriale con Valore di Piano Paesaggistico in attuazione del codice dei beni culturali e del paesaggio (adottato Delibera di C.R. n. 32 del 16 giugno 2009);
- Piano di Indirizzo Territoriale con Valore di Piano Paesaggistico in attuazione del codice dei beni culturali e del paesaggio (adottato Delibera di C.R. n. 32 del 02 luglio 2014);
- PAI -Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Arno (d.p.c.m. 06 maggio 2005);
- Piano di Tutela delle Acque della Toscana (Delibera di C.R. n. 6 del 25 gennaio 2005);
- Piano d'ambito Autorità Idrica Toscana (in fase di adozione);
- Rapporto sul turismo in Toscana (2014);
- Il Piano Straordinario per la Gestione integrata dei rifiuti nell'ATO "Toscana Costa";
- Il Piano Interprovinciale di Gestione dei Rifiuti di ATO Toscana Costa (Province di Massa-Carrara, Lucca, Pisa e Livorno), relativo ai rifiuti urbani, ai rifiuti speciali anche pericolosi, ai rifiuti urbani biodegradabili (RUB), ai rifiuti di imballaggio e ai rifiuti contenenti PCB (in corso di redazione);
- Il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Pisa (P.T.C.P.);
- Il Piano Energetico Ambientale della Provincia di Pisa;
- Il Piano Provinciale di Protezione Civile della Provincia di Pisa;
- Il Piano Comunale di Classificazione Acustica;

#### **6.4 Presenza e caratteristiche dei problemi ambientali e di aree di particolare rilevanza Ambientale**

In questa parte del documento saranno evidenziate le criticità presenti sul territorio anche se interessanti aree non coinvolte dalle trasformazioni previste dalla variante al R.U. In linea generale si riscontrano i seguenti elementi:

##### **6.4.a Sistema aria – Inquinanti atmosferici**

Ai sensi del D.M. n. 60 del 2002 regolamento di attuazione del Dlgs n. 351/99, per tutti i principali inquinanti, con l'esclusione delle polveri fini, il territorio Comunale ricade in è classe A: zona dove i livelli di inquinamento sono al di sotto dei valori limite e non comportano il rischio di superamento degli stessi.



Limitatamente all'inquinante PM10, Il territorio comunale è classificato come zona B: *zona dove i livelli di inquinamento rischiano di superare i valori limite e/o le soglie d'allarme a causa di episodi acuti di inquinamento.*

In generale non sussistono rischi di superamento degli standard di qualità dell'aria.

#### **6.4.b Radiazioni elettromagnetiche**

##### Elettrodotti

Gli elettrodotti interessano limitatamente il territorio di Palaia e non determinano particolari prescrizioni di carattere ambientale.

##### Stazioni SRB

Le stazioni SRB, presenti nel territorio del Comune di Palaia sono limitate ad alcune postazioni comunque lontane da aree sensibili.

#### **6.4.c Sistema acqua**

##### Acque sotterranee

Un elemento di criticità è rappresentato dalla mancanza di un'attività di monitoraggio in grado di verificare se siano in corso livelli di prelievo superiori a quelli sostenibili; Punto di riferimento e Bilancio idrico del f.Arno

##### Acque superficiali

Per il reticolo idrografico, le condizioni di maggiore criticità possono manifestarsi nei canali recettori delle acque reflue, sia che queste risultino trattate da impianti di depurazione sia che derivino da sistemi di trattamento preliminari a servizio di case sparse non allacciate alla pubblica fognatura. Non appaiono comunque significativi elementi di degrado. Anche in questo caso manca una adeguata attività di Monitoraggio.

##### Approvvigionamento idrico

I consumi idrici da acquedotto sono in gran parte imputabili a consumi di tipo domestico. La dotazione del Comune è al di sotto di quella del SEL (180 l/ab/giorno) e si attesta attorno ai 150 l/ab/giorno.

##### Depurazione e smaltimento delle acque reflue

In base ai dati forniti dal Gestore del Servizio Idrico dell'ATO 2 (la società Acque SPA), la situazione relativa alle reti fognarie, ed impianti di depurazione presenta alcune criticità: la rete fognaria è presente nelle principali frazioni, risulta fortemente carente la presenza di impianti di depurazione.

Gli unici depuratori in funzione sono quelli di Montefoscoli, e Forcoli mentre il centro di Palaia registra l'assenza di impianti con grave criticità del sistema smaltimento reflui che impegna il territorio e il reticolo idrico minore le condizioni sono prossime al raggiungimento di un deficit depurativo.





## 6.5 Sistema Suolo

### Area collinare

L'area collinare è caratterizzata da una diffusa fragilità con una spiccata predisposizione al dissesto. Sono fragili dal punto di vista geomorfologico tutte quelle aree in cui sono stati individuati processi morfodinamici attivi o dei quali non è certa l'inattività, come pure le aree acclivi e nelle quali affiorano litotipi con caratteristiche geotecniche "sfavorevoli" alla stabilità, spesso caratterizzate da processi morfologici minori. Una nota a parte per la loro peculiarità meritano gli abitati di Toiano e Alica.

### Area di fondovalle

L'ambito dei "fondovalle" è costituito dalla "valle del Chiecina Chiecinella" e dall'UTA dei "fondovalle" (Forcoli, Baccanella, Montanelli). Le criticità derivano dalla messa in sicurezza per T200 dei principali corsi idrici in particolare per La tosola e dal mantenimento della funzionalità del reticolo minore.

## 6.6 Sistema rifiuti

Sul territorio non si ravvedono situazioni di particolare criticità

### 7) *Principali obiettivi di protezione ambientale da perseguire*

|  |  |
|--|--|
| <b>Inquinamento atmosferico:</b>         | raggiungere livelli di qualità dell'aria che non comportino rischi o impatti negativi significativi per la salute umana e per l'ambiente   |
| <b>Protezione del suolo:</b>             | proteggere il suolo dall'erosione e dall'inquinamento. Individuare in un ambito di conclamata fragilità del suolo le aree in grado di sostenere i carichi urbanistici previsti dal piano   |
| <b>Ambiente urbano:</b>                  | contribuire ad una migliore qualità della vita mediante un approccio integrato e attraverso un livello dell'inquinamento che non provochi effetti nocivi per la salute umana e l'ambiente  |
| <b>Uso sostenibile risorse naturali:</b> | garantire che il consumo delle risorse rinnovabili e non rinnovabili non superi la capacità di carico dell'ambiente;<br>ridurre gli impatti ambientali negativi prodotti dall'uso delle risorse naturali con particolare attenzione al ciclo delle acque |
| <b>Rifiuti</b>                           | Prevenzione e riciclaggio dei rifiuti: incentivi al riutilizzo, al riciclaggio e al recupero.  |

### 8) *Possibili effetti significativi sull'ambiente*

La stima dei possibili effetti sull'ambiente si articolerà in due diversi livelli di analisi:

**1. valutazione qualitativa degli effetti ambientali:** in questa fase, saranno individuate le relazioni causa-effetto delle previsioni con gli obiettivi specifici assunti esprimendo un giudizio qualitativo sulle caratteristiche dell'effetto atteso (effetto potenzialmente negativo, effetto potenzialmente positivo, effetto incerto),



**2. valutazione quantitativa degli effetti ambientali** rilevanti: laddove possibile sarà approfondito il livello di analisi con l'obiettivo di arrivare a fornire una stima quantitativa dell'effetto atteso.

*Una valutazione quantitativa degli effetti sarà possibile e limitata alla risorsa idrica al consumo di suolo e la produzione dei rifiuti*

### 8.1 La valutazione qualitativa degli effetti

La valutazione avrà inizio partendo dagli obiettivi generali e specifici e dalle previsioni degli atti di pianificazione individuando gli effetti ambientali significativi, ovvero gli effetti da valutare, in relazione agli obiettivi di protezione ambientale assunti e ai relativi indicatori. Il processo di valutazione si tradurrà in "indicazioni di compatibilità o compensazione ambientale".

l'Allegato I della l.r. 10/2010 fornisce alcuni criteri di valutazione degli effetti, indicando la necessità di tener conto in particolare dei seguenti elementi:

- 1) probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
- 2) carattere cumulativo degli effetti;
- 3) rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- 4) entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- 5) 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;
- 7) impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale o comunitario

Nella successiva tabella sono riportati alcuni riferimenti utili per la definizione degli standard in rapporto alle risorse e alla situazione territoriale.

|                  |   |
|------------------|---|
| Aria             | riduzione dei gas che contribuiscono all'effetto serra  |
| Acqua            | riduzione delle sostanze inquinanti nelle acque superficiali  |
|                  | riduzione del livello di prelievo delle acque per i diversi usi   |
|                  | elevare il grado di riutilizzo delle acque reflue e il conseguente risparmio di nuova risorsa   |
| Difesa del suolo | prevenzione rischio idraulico ed idrogeologico; diminuzione esposizione al rischio  |
|                  | garantire che il consumo di nuovo suolo sia subordinato alla dimostrazione dell'impossibilità di utilizzare metodi di coltivazione differenti |
| Energia          | contenimento dei consumi energetici   |
|                  | incentivare l'uso di sistemi, impianti macchinari a minor impatto energetico  |





|                |   |
|----------------|---|
|                | <b>Incentivare l'uso di fonti di energia rinnovabili</b>  |
| <b>Rumore</b>  | riduzione del livello di pressione sonora   |
|                | incentivare l'uso di impianti e macchinari a minor emissione acustica   |
| <b>Rifiuti</b> | diminuzione della produzione dei rifiuti, aumento della raccolta differenziata, aumento della quantità dei rifiuti recuperati |
|                | attuare azioni per il corretto recupero/smaltimento   |

L'individuazione degli effetti ambientali significativi verrà effettuata attraverso matrici, uno strumento operativo rivolto a fornire una rappresentazione sintetica dei risultati e dei processi di analisi.

Nella matrice saranno evidenziati gli effetti attesi significativi adottando i seguenti livelli di valutazione:

1. effetto atteso potenzialmente positivo o comunque compatibile con il contesto ambientale di riferimento (casella verde);
2. effetto ambientale atteso incerto; l'intervento può avere effetti positivi o negativi a seconda delle modalità con cui viene realizzato l'intervento (casella gialla);
3. effetto ambientale atteso potenzialmente negativo, per cui si rendono necessarie opportune misure di mitigazione (casella rossa);
4. non è individuabile un effetto significativo (casella bianca)

#### **9) *Gli effetti negativi sull'ambiente***

In questo capitolo saranno fornite, in relazione ai diversi sistemi ambientali, direttive e indicazioni al fine di ridurre e/o minimizzarne le pressioni ambientali potenzialmente prodotte. Tali misure, che possono riguardare aspetti infrastrutturali, gestionali e tecnologici, si dividono in:

- 1) requisiti di compatibilità ambientale, i quali rappresentano gli elementi di mitigazione degli effetti ambientali negativi causati dall'intervento;
- 2) indirizzi ambientali, i quali non hanno la caratteristica della prescrizione vera e propria, ma possono comunque determinare un miglioramento significativo del livello di sostenibilità dell'intervento.

#### **10) *Le ragioni della scelta delle alternative individuate per le azioni previste***

Ai sensi dell'Allegato 2 della l.r. 10/2010, tra le informazioni da fornire nell'ambito del rapporto ambientale sono incluse: "punto h) *sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate*

Nel rapporto ambientale sarà sviluppata l'analisi di possibili misure alternative.



**Studio di Geologia Dr. Geol. Claudio Nencini**

Corso Repubblica, 142 - 56043 - Fauglia (PI) - P.I. 02104220500

Tel/fax: 050650797 - Cell: 3287390618

Mail: nencini.geol@gmail.com - Web: www.geoappgeologia.it

### **11) *Descrizione delle misure di monitoraggio previste***

Ai sensi dell'Allegato 2 della l.r. 10/2010, tra le informazioni da fornire nell'ambito del rapporto ambientale sono incluse: *"i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e del controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione della variante.*

Pertanto, parte integrante del rapporto ambientale sarà anche l'indicazione dell'attività di monitoraggio. Il monitoraggio rappresenta un aspetto sostanziale del carattere strategico della valutazione. Consente infatti di prevedere azioni in grado fornire indicazioni per il progressivo riallineamento dei contenuti degli atti di pianificazione agli obiettivi di protezione ambientale stabiliti.

### **12) *Sintesi***

Unitamente al rapporto ambientale sarà redatto anche una sintesi non tecnica che illustrerà con linguaggio non specialistico i contenuti degli atti di pianificazione e del rapporto ambientale stesso.

Aprile 2018

Dr.geol. Claudio Nencini





**COMUNE DI PALAIA**

*Provincia di Pisa*

*Servizio Urbanistica*

**PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ' DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE  
DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DEL  
PRIMO PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI PALAIA**

Il procedimento per conseguire l'approvazione del Primo Piano Operativo del Comune di Palaia comporta l'attivazione di varie procedure che prevedono forme partecipative e informative.

La procedura di formazione dello strumento della pianificazione urbanistica prevede l'avvio del procedimento, l'adozione e l'approvazione con le relative fasi di pubblicazione e di presentazione delle osservazioni.

Nella fase di svolgimento della procedura di VAS sarà garantita la partecipazione nella fase di consultazione, trasmettendo il documento preliminare agli enti ed ai soggetti competenti in materia ambientale e pubblicandone il testo sul sito del Comune e dell'Unione Valdera. In fase decisoria, verranno comunicate le conclusioni del provvedimento. In fase di conferenza di copianificazione, infine, è previsto che tutte le amministrazioni partecipanti alla conferenza ne diano notizia attraverso il proprio sito istituzionale.

Durante tutto l'iter di formazione e approvazione del suddetto procedimento urbanistico sarà garantita la massima comunicazione e informazione e la piena e corretta partecipazione dei cittadini.

Il Responsabile del Procedimento urbanistico in oggetto, al fine di garantire la partecipazione della cittadinanza e di tutti i soggetti interessati, si atterrà ai seguenti criteri:

- *garantire accessibilità alla documentazione, predisponendo luoghi idonei per la consultazione ed individuando il personale incaricato di supportare i cittadini nell'osservazione e nella lettura della documentazione;*
- *avvalersi degli strumenti di innovazione tecnologica per una migliore diffusione dell'informazione;*
- *evitare l'uso di un linguaggio eccessivamente tecnico e formale;*
- *promuovere incontri tra i componenti degli Uffici Tecnici Comunali e i membri dell'Amministrazione Comunale competenti.*

Al fine di garantire la partecipazione degli interessati al procedimento urbanistico l'Amministrazione comunale organizzerà appositi incontri per illustrare il medesimo e recepire eventuali richieste o suggerimenti per il suo miglioramento.

Verranno utilizzati per la comunicazione e più ampia diffusione dei contenuti del procedimento di approvazione del Primo Piano Operativo del Comune di Palaia, i seguenti strumenti di partecipazione digitale:

- *Comunicati sul sito web del Comune e nei profili social dell'Amministrazione comunale;*
- *Apertura di Forum dedicato nella sezione "Garante dell'informazione e della Partecipazione" sul sito web del Comune;*
- *La sezione "Amministrazione Trasparente" sul sito web del Comune.*

## **PROGRAMMA DI ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA**

Considerato che la vigente normativa regionale in materia urbanistica prevede la partecipazione attiva dei cittadini come entità propositive al fine di delineare, in maniera condivisa, l'attività di informazione della cittadinanza alla formazione del Primo Piano Operativo del Comune di Palaia, e per una corretta ed esaustiva informazione si ritiene necessario quanto segue:

- 1) comunicato stampa che informi la cittadinanza dell'inizio del procedimento del Primo Piano Operativo del Comune di Palaia;*
- 2) il comunicato stampa sarà pubblicato nel sito internet del Comune nella sezione "Primo Piano", "Amministrazione Trasparente" e nella sezione "Garante dell'informazione e della Partecipazione" dove sarà creata un'apposita area che raccoglierà la sintesi dei contenuti e le informazioni inerenti il procedimento urbanistico in oggetto;*
- 3) gli stessi contenuti del punto precedente saranno veicolati anche nei profili social dell'Amministrazione comunale;*
- 4) a supporto di questa prima fase comunicativa, saranno realizzati degli avvisi da affiggere nelle bacheche comunali del territorio con cui verrà comunicato l'Avvio del Procedimento urbanistico riportando i dati dell'atto amministrativo;*
- 5) nel corso della redazione del Piano Operativo e prima dell'adozione dello stesso, Avviso del garante, con un preavviso di almeno 7 (sette) giorni, che invita la cittadinanza ad incontri pubblici, uno da effettuarsi nel **Capoluogo** e l'altro nelle frazioni principali di **Forcoli** e di **Montefoscoli**;*
- 6) nel corso della redazione del Piano Operativo e prima dell'adozione dello stesso, Avviso del garante, con un preavviso di almeno 7 (sette) giorni, di invito all'incontro con le Associazioni e gli Ordini Professionali interessati all'oggetto del procedimento urbanistico, eventuali redazioni giornalistiche per seguire l'incontro;*
- 7) i contenuti del comunicato stampa saranno inseriti nel portale web istituzionale e resteranno in vetrina della home page fino al giorno dell'incontro pubblico;*
- 8) apertura di una piattaforma digitale nell'area "Garante dell'informazione e della Partecipazione" per un periodo congruo, dove i cittadini, i professionisti ed ogni interessato al procedimento possono inserire i propri contributi;*



9) comunicato stampa per informare dell'avvenuta adozione del Primo Piano Operativo del Comune di Palaia e della relativa pubblicazione sul B.U.R.T. nonché dei termini per la presentazione delle eventuali osservazioni;

10) a supporto di questa fase comunicativa, saranno realizzati degli avvisi da distribuire nei locali pubblici e da inserire nelle bacheche comunali del territorio, con cui verrà comunicata l'avvenuta adozione del procedimento urbanistico nonché dei termini per la presentazione delle eventuali osservazioni;

11) Avviso del garante, con un preavviso di almeno 7 (sette) giorni, che invita la cittadinanza all'incontro pubblico dove verranno illustrate esclusivamente le trasformazioni urbanistiche ritenute più rilevanti per l'Ente;

12) comunicato stampa per informare dell'avvenuta approvazione del Primo Piano Operativo del Comune di Palaia e della relativa pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di approvazione e della data di efficacia;

13) a supporto di questa fase comunicativa, saranno realizzati degli avvisi da distribuire nei locali pubblici e da inserire nelle bacheche comunali del territorio, con cui verrà comunicata l'avvenuta approvazione del Primo Piano Operativo del Comune di Palaia nonché della data di efficacia.

Suddetto programma di informazione/partecipazione sarà realizzato con personale e risorse interne alla struttura comunale.

***Il Garante dell'Informazione e della Partecipazione***  
*Geom. Gian Paolo Bonistalli*