

Comune di Palaia

Piano Operativo Comunale



Sindaca
Marica Guerrini

Assessore all'urbanistica
Pietro Boddi

Gruppo di lavoro

Consulente strategico e Agenda urbana
Arch. Valerio Barberis

Progettista e Responsabile Unico del Procedimento
Arch. Michele Borsacchi

Garante dell'informazione e della partecipazione
Geom. Gian Paolo Bonistalli

Cartografia e GIS
Regional Design - Dipartimento di Architettura UniFI:
Pianificatore Territoriale Alexander Palummo

Prestazioni specialistiche per il territorio rurale
Regional Design - Dipartimento di Architettura UniFI:
Prof. Arch. Giuseppe De Luca
Prof. Arch. Valeria Lingua
Pianificatore Territoriale Alexander Palummo

Schedatura patrimonio edilizio esistente rurale
Pianificatore Territoriale Alexander Palummo

Linee guida per gli interventi di recupero
Rossiprodi Associati

Piano di azione dell'arte contemporanea
Associazione culturale arte continua APS

Indagini archeologiche
Dott. Antonio Alberti

Indagini geologiche e VAS
Geol. Claudio Nencini

Indagini idrauliche
HS Ingegneria

Percorso di partecipazione
Sociolab



2025

A.2

**Relazione Generale con valenza di
relazione del Responsabile del
Procedimento**



Comune di Palaia
Provincia di Pisa

VALDERA
UNIONE DEI COMUNI



INDICE

- 1. Premessa**
 - 2. Strategie, obiettivi e azioni del POC - Agenda urbana del Comune di Palaia**
 - 3. Caratteri del territorio e Quadro conoscitivo**
 - 1. Inquadramento territoriale*
 - 2. Stato di attuazione*
 - 3. Geologica*
 - 4. Geomorfologica*
 - 5. Uso del suolo*
 - 6. Valore naturalistico*
 - 7. Reti e servizi tecnologici*
 - 8. Infrastrutture turistiche*
 - 9. Evidenze archeologiche*
 - 10. Pericolosità geologica*
 - 11. Pericolosità idraulica*
 - 12. Beni archeologici, paesaggistici e architettonici*
 - 13. Vincoli ambientali e paesaggistici*
 - 14. Beni Architettonici*
 - 15. Vincoli tecnologici*
 - 16. Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche*
 - 16.a - Tavola del censimento del PEBA*
 - 16.b - Tavola di sintesi del PEBA*
 - 16.c - Schedatura*
 - 4. Statuto del territorio**
 - 1. Sistemi morfogenetici*
 - 2. Rete ecologica*
 - 3. Tessuti Urbanizzati*
 - 4. Morfotipi rurali*
 - 5. Patrimonio territoriale*
 - 6. Aziende e produzioni agricole*
 - 7. Zone tartufigene*
 - 5. Strategie dello sviluppo sostenibile**
 - 1. Agenda urbana*
 - 2. Strategie urbane e territoriali*
 - 3. Mappa dei contributi*
 - 4. Territorio rurale*
 - 5. Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) in ambito rurale*
 - 5.a - Atlante dei Nuclei Rurali*
 - 5.b - Schedatura del PEE nel TR*
 - 6. Territorio Urbanizzato*
 - 6. Gli scenari**
 - 7. Previsioni di trasformazione al di fuori del territorio urbanizzato**
 - 8. Dimensionamento del POC in riferimento al PSI – Schede di sintesi**
 - 9. Standard urbanistici**
 - 10. Regole e progetti. Le norme tecniche di attuazione del POC**
 - 11. Il Sistema della mobilità**
 - 12. Piano Comunale di Protezione Civile**
 - 13. Fattibilità geologica, idraulica e sismica**
 - 14. Rapporto Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e la Sintesi non Tecnica**
 - 15. Elaborati del Piano Operativo Comunale**
 - 16. Attestazione di coerenza interna ed esterna con la pianificazione sovraordinata**
- Allegato A) Piano di Azione per l'Arte contemporanea**

1. Premessa

La presente relazione illustrativa accompagna gli atti di formazione del Piano Operativo comunale del Comune di Palaia redatto ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014 e tratta altresì, **con valenza di relazione del RUP**, ai sensi dell'art. 18 della L.R.T. n. 65/2014, gli aspetti procedurali inerenti l'iter di adozione dello strumento della pianificazione urbanistica.

La figura del Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014 e ss. mm. e ii.:
- accerta e certifica che il procedimento medesimo si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;

- verifica altresì che il nuovo strumento della pianificazione urbanistica comunale si formi nel rispetto della L.R. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento sovraordinata (**PIT/PPR, PSI e PTC**).

A tal fine, il RUP assicura che lo strumento della pianificazione comunale sia corredato da una relazione tecnica generale e di conformità al PIT/PPR.

La vigente strumentazione urbanistica generale del Comune di Palaia è costituita dal Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera (PSIV) formatosi ai sensi della L.R. 65/2014 assieme ai Comuni di Bientina, Buti, Calcinai, Casciana Terme Lari, Capannoli e Pontedera, e dal Regolamento Urbanistico (RU) formatosi ai sensi della L.R. 1/2005, in particolare:

- con Deliberazione **n. 18 del 22/04/2024** del Consiglio Comunale di Palaia, esecutiva, è stato approvato, ai sensi degli art. 19 e 23 della L.R. n. 65/2014, il Piano Strutturale Intercomunale (PSI), a seguito della valutazione positiva, per il **Comune di Palaia**, delle integrazioni richieste dalla Regione Toscana introdotte nella seduta della Conferenza Paesaggistica del 27/02/2024 (*7^a seduta*). Successivamente con nota del 21/10/2024 (prot. n. 46406/2024) la Regione Toscana ha trasmesso il verbale conclusivo della Conferenza Paesaggistica, esprimendo parere positivo, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR alla verifica di conformazione del Piano Strutturale Intercomunale del Unione dei Comuni della Valdera, a condizione che al PSIV vengano apportate le modifiche riportate nel verbale della seduta del 10/10/2024. Per il resto la Conferenza evidenzia la coerenza e l'assenza di profili di contrasto del Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Valdera nei confronti del PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR e dell'art. 6 dell'Accordo tra MiC e Regione Toscana sottoscritto il 17/05/2018.

- con Deliberazione **n. 14 del 01/04/2025** del Consiglio Comunale di Palaia, esecutiva, di presa d'atto del verbale conclusivo della Conferenza Paesaggistica del 19/03/2025, è stato approvato definitivamente il Piano Strutturale Intercomunale (PSI), con efficacia acquisita dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione, sul BURT n. 27 del **02/07/2025**, in esito all'approvazione, con deliberazione dell'Unione Valdera n. 52 del 20/06/2025 avente ad oggetto **“presa d'atto dell'approvazione definitiva da parte dei comuni associati e disposizione della pubblicazione del relativo avviso ai sensi dell'art.23 comma 10 della L.R. 65/2014”**.

- il Comune di Palaia è dotato di Regolamento Urbanistico (R.U.), approvato dal Consiglio Comunale con delibera **n° 46 del 07/08/2006** pubblicato sul B.U.R.T. n. 36 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 ripermimetrazione Frazione Forcoli area Ex-Tabaccaia (Rif. delibera di adozione n. **64** del **22/12/2010** - Annullata);
- Variante di ripermimetrazione NE13 “Le Serre” – U.T.O.E. Forcoli/Baccanella (Rif. delibera di approvazione n. **27** del **26/06/2012**);
- Variante di ripermimetrazione NE8/R3 “via Dante/via Verdi/via Mascagni” – U.T.O.E. Forcoli/Baccanella (Rif. delibera di approvazione n. **33** del **14/08/2013**);
- 8. Variante puntuale Frazione Forcoli Via Geri per inserimento ambito unitario di progetto a recupero (Rif. delibera di approvazione n. **11** del **19/04/2013**);
- 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 approvazione n. **31** del **24/05/2018**);
- Variante normativa al Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 17-18-19-252ter della L.R.T. n. 65/2014. Art. 44 comma 3 delle NTA e Scheda Norma 18bis - UTA delle Colline di Villa Saletta - Nuova Cantina San Michele” (Rif. Delibera di approvazione n. **60** del **29/10/2020**);
- Aggiornamento Quadro Conoscitivo del Piano STRUTTURALE E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI PALAIA AI SENSI DELL’ART. 21 DELLA L.R.T. 65/2014 – TAV. ST P 3 “CARTA DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL TERRITORIO RURALE” E “SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEL TERRITORIO AGRICOLO” (Rif. Delibera di approvazione n. **53** del **07/11/2022**).

Per effetto della legge regionale 29 maggio 2020, n. 31 e ss.mm.ii., il termine di efficacia del Regolamento Urbanistico Comunale è stato prorogato fino al 31 marzo 2024.

Il Comune di Palaia con deliberazione di Giunta Comunale n. 41 del **02/05/2018** ha deliberato l'avvio del procedimento per la predisposizione del 1° Piano Operativo (art. 90) redatto ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. n. 65/2014 e dell'art. 21 della disciplina del PIT/PPR. Con la stessa deliberazione è stato dato avvio alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 10/2010. Con la stessa deliberazione infine, è stato nominato il Garante dell'Informazione e della Partecipazione, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera f), della L.R. 65/2014, il **Geom. Gian Paolo Bonistalli**, Istruttore tecnico del Comune di Palaia, in possesso di specifica formazione acquisita mediante partecipazione ai corsi regionali dedicati ai Garanti Locali, come previsto dalla normativa vigente.

In via sintetica si evidenzia che la *“Relazione”* di avvio del procedimento del PO, risulta articolata secondo i seguenti contenuti:

- *Definizione degli obiettivi e contenuti del Piano Operativo*

Il Piano Operativo dovrà tener conto pertanto nelle proprie scelte urbanistiche del rispetto di quanto è stato previsto all'interno del Piano Strutturale Intercomunale.

- *Quadro conoscitivo preliminare delle risorse territoriali*

Comprende la descrizione dei contenuti e dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico (RU) vigente, degli strumenti conoscitivi preliminari e degli approfondimenti previsti per il nuovo PO

- *Valutazione ambientale strategica*

La Valutazione Ambientale Strategica (**V.A.S.**), 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".

- *Processo di partecipazione, comunicazione e informazione*

Comprende i riferimenti e i contenuti essenziali del processo da svolgere, la conseguente individuazione degli enti ed organi pubblici competenti e dei soggetti interessati, da coinvolgere.

La relazione di avvio del procedimento si completa con specifici allegati tecnici e cartografici di supporto.

Con nota del **29/05/2018** (prot. n. 2910/2018) l'atto di avvio del procedimento per la formazione del Piano Operativo e il documento preliminare di VAS è stato trasmesso, rispettivamente ai sensi dell'art. 17, comma 1 della L.R. 65/2014 e ai sensi della L.R. 10/2010 art.23 c.2, per l'acquisizione dei contributi tecnici nei trenta giorni successivi, agli Enti e ai Soggetti Competenti in Materia Ambientale (SCMA), previo passaggio al Comitato tecnico VAS dell'Unione Valdera nella seduta del **16/05/2018**, di seguito elencati:

- 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 Cuoio.

I contributi tecnici pervenuti nella fase di avvio del procedimento sul Documento preliminare sono stati i seguenti:

- prot. 0008505 del 05/07/2018 Soprintendenza Archeologica belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno
- Acque S.P.A Servizi idrici prot. invio n.0029582/2018
- Regione Toscana Direzione Ambiente ed Energia prot. n.0034777/2018 del 21/06/2018:
- Collegio dei Geometri prot. n. 0037532/20225 del 28/06/2018

In data **19/06/2018**, in linea al Programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione del 1° Piano Operativo del Comune di Palaia, l'Amministrazione comunale ha pubblicato un Avviso, previsto dall'art. 95 comma 8 della L.R. n. 65/2014, invitando i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici del Piano Operativo.

Tramite l'Avviso Pubblico sono stati raccolti un totale di **67 contributi**.

Tutte le proposte pervenute sono state istruite e valutate nell'ambito della redazione del Piano Operativo Comunale, previa verifica di compatibilità con i principi generali che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di confermare e/o introdurre all'interno degli strumenti urbanistici comunali.

L'emergenza pandemica e il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) hanno determinato un significativo mutamento del quadro di riferimento, incidendo in modo rilevante sui tempi, sulle modalità e sui contenuti dei processi di pianificazione. Tali circostanze hanno comportato un sensibile rallentamento delle attività di redazione del POC, che è stato comunque integralmente elaborato, per la parte urbanistica, in **modalità in-house dall'Ufficio Urbanistica**.

Nonostante le criticità sopra richiamate, il primo atto programmatico di carattere operativo è stato rappresentato dall'Agenda urbana per Palaia, finalizzata alla visione strategica del POC e dei relativi obiettivi di sviluppo territoriale. La suddetta visione si articola attorno a specifici pilastri strategici, come vedremo al capitolo 2., orientati al perseguimento di un equilibrato rapporto tra sviluppo e tutela del territorio.

Tale impostazione trova concreta attuazione attraverso il sistema di zonizzazione urbanistica, che disciplina le diverse parti del territorio comunale in funzione degli obiettivi di tutela, consolidamento e trasformazione, secondo quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione.

L'Agenda urbana per Palaia è stata approvata in prima istanza dalla Giunta Comunale con delibera di **n. 95 del 29/12/2020** e successivamente dal Consiglio Comunale con delibera **n. 24 del 26/05/2021**.

Parallelamente all'elaborazione dell'Agenda urbana per Palaia, il procedimento di formazione del Piano Operativo Comunale ha avviato il percorso partecipativo previsto dal Capo V della L.R. Toscana n. 65/2014, finalizzato a garantire il coinvolgimento attivo dei soggetti istituzionali, economici e sociali interessati.

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

A tal fine, è stato predisposto e attuato un articolato programma di attività partecipative, sviluppato attraverso specifiche iniziative di informazione, consultazione e confronto pubblico, puntualmente descritte nel Rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione, allegato all'atto di adozione del Piano.

Il suddetto percorso ha consentito di raccogliere contributi, osservazioni e proposte da parte dei portatori di interesse, che sono stati oggetto di valutazione nell'ambito del procedimento di formazione del Piano, in coerenza con gli obiettivi generali della pianificazione comunale e con il quadro normativo regionale vigente.

Il processo di formazione del POC ha previsto un coinvolgimento attivo della comunità locale attraverso:

- **Ufficio di Piano Mobile**
- **Laboratori con Stakeholder**
- **Piano Operativo dei Bambini**

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

Con nota prot. n. 864 del **05/02/2026**, il Comune di Palaia ha richiesto alla Regione Toscana, la convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma 3 della L.R.T. n. 65/2014, al fine di valutare e condividere le previsioni di trasformazione del Piano Operativo che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come da *“Progetti norma”* relativi alle seguenti previsioni:

- **PNC 3 - Progetto norma - Area PA03c – Podere La Cerbana**

- **PNC 4** - Progetto norma - Area PA04c – Villa Lena
- **PNC 5** - Progetto norma - Area PA05c – Podere Capannacce
- **PNC 6** - Progetto norma - Area PA06c – Podere Poggio dei Bianchi
- **PNC 9** - Progetto norma - Area PA09a – Podere S. Jacopo
- **PNC 10** - Progetto norma - Area PA10a – Aree Produttive “Montanelli”
- **PNC 14** - Progetto norma - Area PA14c – Le colline del Carfalo

In data 14/05/2026 si è svolta la seduta della Conferenza di Copianificazione ai sensi degli artt. 25 della L.R. 65/2014, con la riunione dei rappresentanti politici della Regione Toscana e del Comune di Palaia; come da verbale conservato in atti, la Conferenza ha ritenuto che, in relazione alle previsioni del POC di Palaia sopra dette, che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, siano verificate le condizioni di cui all'art. 25 comma 5 della L.R.T. n. 65/2014, con rilievi di “carattere generale” e “puntuale”, recepiti nei “Progetti norma”.

Si dà atto che, in sede di Conferenza di Copianificazione, la previsione di nuova edificazione di 3.000 mq. relativa al **PNC 14** – “Progetto norma – Area PA14c – Le colline del Carfalo”, è stata ritirata dal Comune in quanto ritenuta non più necessaria. Il recupero dei fabbricati rurali esistenti, fermo restando il dimensionamento a recupero degli stessi (27.000 mq), sarà disciplinato attraverso la schedatura del patrimonio edilizio esistente.

Si dà atto altresì che, le previsioni relative al **PNC 3** – “Progetto norma – Area PA3c – Podere La Cerbana” e relative al **PNC 5** Progetto norma – Area PA5c – Podere Capannacce, sono state ripериметrate al fine di ricomprendere esclusivamente le aree interessate dalle nuove previsioni a carattere turistico-ricettivo.

Si dà atto inoltre del recepimento, nei *Progetti norma*”, del contributo relativo al **Settore Forestazione**.

Per quanto attiene infine al contributo del **Settore Tutela dell'Ambiente ed Energia**, rileviamo la coerenza tra le previsioni a destinazione turistico-ricettiva e il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA). Per l'area denominata **PNC 10** - Progetto norma - Area PA10a – Aree Produttive “Montanelli”, attualmente residualmente in “classe IV” e per la quale si suppone la presenza di piccole industrie a carattere artigianale, il Progetto unitario convenzionato (PUC), di attuazione dei comparti 2 e 3, preciserà le tipologie di attività ammissibili in tali contesti e compatibili dal punto di vista acustico con l'attuale “classe”, ai fini della verifica della coerenza al Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA).

Si rappresenta che tutte le previsioni proposte erano state già sottoposte all'esame della conferenza di copianificazione nell'ambito della formazione del PSI dell'Unione Valdera, durante le sedute del **03/05/2019** e **13/05/2019**.

Con riferimento al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), 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”, sulla base di quanto emerso nell'ambito della consultazione sul Documento Preliminare nella fase di avvio del procedimento, sono stati sviluppati il **Rapporto Ambientale** e la **Sintesi non Tecnica** redatti ai sensi dell'art. 24 della L.R. 10/2010 e allegati all'atto di adozione. L'art.19 comma 3 della L.R. 65/2014 rinvia, infatti, alle disposizioni contenute all'art.8 comma 6 della L.R.10/2010, che dispongono che il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica siano adottati contestualmente al piano e le consultazioni di cui all'art. 25 della medesima L.R. 10/2010, siano effettuate contemporaneamente alle osservazioni di cui all'articolo 19 della L.R. 65/2014 sul piano adottato.

Dopo l'adozione del Piano, il “Rapporto Ambientale” e la “Sintesi non tecnica” saranno trasmessi all'Autorità Competente in materia di VAS, ai sensi dell'art. 25 della L.R.T. 10/2010 e alla Regione Toscana.

Si procederà, inoltre, a pubblicare sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana l'avviso di adozione del POC contenente, tra l'altro, l'indicazione della sede dove potrà essere presa visione

degli elaborati comprensivi del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica ai fini della proposizione di eventuali osservazioni nei termini espressamente fissati per legge (sessanta giorni dalla data di pubblicazione), così come previsto dall'art.19 della L.R. 65/2014 e dall'art.25 della L.R.10/2010.

L'Amministrazione comunale di Palaia nel rispetto delle disposizioni e delle procedure della L.R.T. n. 10/2010 ha individuato 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*

Prima dell'adozione, il POC, previa illustrazione al Settore Pianificazione della Regione Toscana in data **10/02/2026**, è stato presentato, come informativa, nella Commissione Generale del Comune di Palaia in data **02/04/2026**.

E' stato effettuato, infine, ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020, prima dell'adozione del Piano Operativo, il deposito delle indagini geologiche presso la Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa – sede di Pisa.

Prima dell'approvazione definitiva dell'atto, il responsabile del procedimento assicurerà l'acquisizione di tutti i pareri richiesti dalla legge, delle eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni, formulati dai soggetti interessati, pubblici e privati.

2. Strategie, obiettivi e azioni del POC - Agenda urbana del Comune di Palaia

L'Agenda urbana per Palaia costituisce **l'atto di indirizzo** per il nuovo Piano Operativo Comunale (POC), definendo una visione di medio-lungo periodo per lo sviluppo sostenibile del territorio. Il documento integra le strategie locali con i quadri di riferimento internazionali (Agenda 2030 ONU) ed europei (Green Deal, Next Generation EU), posizionando Palaia come un modello di eccellenza nel contesto del turismo "slow" e dell'agricoltura di qualità.

Gli Obiettivi e linee di indirizzo strategico del POC includono:

- **Innovazione Armonica**: Un nuovo paradigma di sviluppo che mette l'essere umano al centro, coniugando tecnologia, etica e sostenibilità.
- **Valorizzazione del Capitale Territoriale**: Tutela del paesaggio "intatto" (pre-moderno), dei calanchi, delle aree tartufigene e della biodiversità.
- **Nuova Identità Contemporanea**: Utilizzo dell'arte e dell'architettura contemporanea come leve di marketing territoriale per attrarre investimenti e flussi turistici internazionali.
- **Rigenerazione Urbana e Riuso**: Priorità al recupero del patrimonio edilizio esistente, con incentivi (*incremento SE nel rispetto del valore degli edifici*) e l'inclusione di linguaggi architettonici moderni nel rispetto della storia.

2.1 - Il Posizionamento Strategico del Territorio - Il Paradigma dell'Innovazione Armonica

Il documento propone il superamento della "Smart City" tradizionale a favore della **"Harmonic City"**. Questo paradigma si basa su:

- **Capitale Tecnologico**: Infrastrutture digitali al servizio dei cittadini.
- **Capitale Ambientale**: Modelli di funzionamento circolari e resilienti.

- **Capitale Sociale e Umano:** Rafforzamento del senso di comunità e centralità della persona. L'obiettivo è un "Nuovo Umanesimo Tecnologico" dove la tecnica è strumento per la valorizzazione delle risorse umane e ambientali.

2.1.1 Strategie Intercomunali (PSI Valdera)

Palaia opera all'interno del Piano Strutturale Intercomunale della Valdera, il quale è redatto in conformità con il PIT/PPR della Regione Toscana, che identifica quattro visioni strategiche:

1. **Intermodalità:** Promozione della mobilità dolce e razionalizzazione delle reti.
2. **Rigenerazione:** Riutilizzo dei vuoti urbani e perequazione territoriale.
3. **Valorizzazione Rurale:** Agricoltura come presidio del territorio ed ecosistema protetto.
4. **Innovazione:** Integrazione del sistema produttivo e culturale.

Gli aspetti di coerenza del POC al PIT/PPR si articolano, in sintesi, attraverso le quattro Invarianti Strutturali:

Invariante I (Caratteri idro-geomorfologici): Il piano stabilisce regole per la gestione sostenibile del suolo e la prevenzione del rischio idraulico, con particolare attenzione alle aree dei Calanchi di Toiano (*rif. Tav. ST1*).

Invariante II (Caratteri ecosistemici): Si punta alla conservazione della Rete Ecologica, mantenendo connessioni tra "core areas" e "zone cuscinetto" per tutelare la biodiversità (*rif. Tav. ST2*).

Invariante III (Caratteri delle strutture insediative): Il piano persegue la valorizzazione dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale. Un obiettivo chiave è la riqualificazione dei margini città-campagna e la definizione del perimetro del territorio urbanizzato per limitare il consumo di suolo (*rif. Tav. ST3*).

Invariante IV (Caratteri dei sistemi agro-forestale): Il paesaggio rurale è considerato un "valore statutario". Il POC promuove l'agricoltura multifunzionale, il mantenimento delle colture tradizionali e la tutela dei paesaggi rurali storici come elementi identitari e di competitività economica (*rif. Tav. ST4*).

Le predette componenti e le relative risorse non possono essere ridotte in modo irreversibile. Le azioni di trasformazione del territorio devono essere considerate in base ad un bilancio complessivo degli effetti su tutte le componenti.

2.2 Strategie di Sviluppo Locale Sostenibile - Agricoltura e Gestione del Territorio

Palaia è un territorio caratterizzato da grandi aziende agricole che hanno preservato l'assetto territoriale tradizionale, evitando la parcellizzazione.

- **Biodistretto Valdera:** Con una superficie biologica che sfiora il 50% (superiore alla media nazionale), l'Associazione punta alla cura della terra, al consumo consapevole e alla resilienza.
- **Distretto Rurale della Valdera:** Modello di governance per intercettare risorse europee e rafforzare le filiere locali (vino, olio, tartufo).
- **Parco del Tartufo:** Tutela delle piante tartufigene e gestione dei corsi d'acqua come asset distintivo.

2.3 Il Sistema dei Borghi e l'Inclusione Sociale

I borghi (Palaia, Montefoscoli, Toiano, Villa Saletta, ecc.) sono i nodi di una rete policentrica.

- **Centro Commerciale Naturale (CCN):** Valorizzazione del commercio di vicinato come presidio sociale e motore economico per i piccoli centri.
- **Piano di Azione sui Borghi:** Prevede masterplan per lo spazio pubblico, linee guida per i materiali e promozione della mobilità sostenibile (Zone 30).

2.4 Turismo Slow e Green

Palaia è il primo comune della Valdera per presenze turistiche (circa 70.000 annue). La strategia si basa su:

- **Brand "Palaia is Toscana":** Integrazione con i portali "Terre di Pisa" e "Visit Tuscany".
- **Grande Percorso Naturalistico (GPN):** Una rete di oltre 200 km per trekking, mountain bike e ippovia.
- **Turismo Esperienziale:** Passaggio dal turista come spettatore al turista come attore partecipe dello stile di vita locale.

2.5 Arte e Architettura Contemporanea: Una Nuova Narrazione

Il documento identifica nell'arte contemporanea lo strumento per "innovare il concetto di innovazione" e posizionare Palaia nella competizione globale.

- **Obiettivo:** Creare un binomio tra eccellenze enogastronomiche e ricerca estetica contemporanea.
- **Modelli di riferimento:** Fattoria di Celle, Giardino dei Tarocchi, Arte all'Arte.
- **Cantine d'Autore:** Sinergia con operatori privati che investono in architettura di design per rafforzare il proprio brand.
- **Piano di Azione sull'Arte:** Programmazione pluriennale di interventi di arte pubblica nei borghi e nel paesaggio, curata per accedere ai canali di comunicazione internazionali.

2.6 Strategie Urbane e Territoriali del POC

2.6.1 Emergenze Paesaggistiche e Ambientali

Ambito	Azioni Previste
Morfotipi Rurali	Promozione del biologico, tutela della biodiversità e prevenzione del rischio idraulico.
Calanchi di Toiano	Costituzione di un Polo Ambientale per l'escursionismo naturalistico.
Rete Sentieristica	Infrastrutturazione leggera, cartellonistica digitale e punti sosta.

2.6.2 Riuso e Tutela del Patrimonio esistente

Il riuso è inteso come strategia per la riduzione del consumo di suolo e volano per le PMI edili locali.

- **Edifici Storico Testimoniali:** schedatura e linee guida.
- **Aree di Trasformazione:** gestite tramite "Progetti Norma di Riqualificazione Funzionale" per garantire qualità architettonica, mix funzionale e nuove polarità urbane sostenibili.

2.7 Il ruolo dell'architettura contemporanea nel recupero del patrimonio edilizio esistente

L'architettura contemporanea non è vista come un elemento estraneo, ma come uno strumento strategico di narrazione e valorizzazione del patrimonio esistente.

- **Dialogo tra storia e contemporaneità:** il POC promuove l'inserimento di segni contemporanei all'interno dei tessuti storici e dei borghi per generare una "risonanza" tra il passato e il nuovo. Questa strategia mira a evitare la banalizzazione tipologica e a offrire "esperienze vere" ai visitatori.
- **Incentivi al riuso:** il piano prevederà incentivi (semplificazioni, incremento SE nel rispetto del valore degli edifici) per quegli interventi di recupero che integrano l'architettura contemporanea.
- **Edifici Storico Testimoniali:** per questi edifici, il POC ha definito linee guida che prevedono da un lato il recupero filologico degli elementi originali e, dall'altro, criteri per ampliamenti e inclusioni di architettura contemporanea (**Allegato n. 5 delle NTA**).

- Sinergia con i privati: l'architettura d'autore è considerata un asset per le aziende agricole e vitivinicole (es. cantine di design), contribuendo all'affermazione dei brand locali a livello internazionale.

In sintesi, il POC di Palaia utilizza l'architettura contemporanea e le strategie di riuso come leve per attuare i principi di tutela e valorizzazione paesaggistica imposti dal PIT/PPR, trasformando i vincoli di conservazione in opportunità di **marketing territoriale** e sviluppo economico sostenibile.

2.8 La Città Pubblica di Prossimità

La visione mira a creare una città totalmente accessibile e sicura:

- **Centri Civici:** Luoghi di aggregazione che concentrano servizi, cultura e commercio.
- **Sussidiarietà:** Semplificazione per l'insediamento di Enti del Terzo Settore (ETS) e servizi privati di pubblica utilità.
- **Infrastruttura Digitale:** Implementazione della fibra ottica FTTH per garantire connettività a residenti e lavoratori in smart-working.

2.9 Partecipazione e Co-design: "Un Piano per Palaia"

Il processo di formazione del POC prevede un coinvolgimento attivo attraverso:

- **Ufficio di Piano Mobile:** Postazioni itineranti nelle piazze per raccogliere contributi diretti dai cittadini.
- **Laboratori con Stakeholder:** Tavoli tecnici con professionisti e categorie economiche.
- **Piano Operativo dei Bambini:** Attività nelle scuole per includere la visione dei cittadini più giovani, specialmente sulla dimensione dello spazio pubblico.

"L'innovazione ha bisogno di innovare se stessa, riscoprendo e recuperando il senso, l'ontologia, o meglio ancora la direzione e l'orientamento della propria dimensione operativa."

3. Caratteri del territorio e Quadro Conoscitivo

L'ambito di riferimento del Piano Operativo Comunale è costituito dal territorio del Comune di Palaia, per un'estensione complessiva di circa **73 Km^q**, e una popolazione è di 4545 abitanti. Il seguente prospetto raccoglie i valori più significativi:

Descrizione	Palaia
Superficie territoriale	7382 ha pari a circa 73,82 Km^q
Superficie urbanizzata	2 Km^q
Popolazione al 31/12/2025	4545
Densità abitativa di popolazione	63 ab/Km^q

1. Inquadramento territoriale

L'inquadramento territoriale del Comune di Palaia è l'unica tavola del QC impostata con scala differente dal resto delle tavole. Infatti anche se la scala di riferimento stabilita per gli elaborati del quadro conoscitivo è 1:15.000, risulta importante, per un corretto inquadramento, analizzare il territorio comunale in un contesto più di area vasta e in connessione con le "direttrici" e i "corridoi di relazione" verso il territorio circostante (Comuni di Pontedera, Capannoli, Peccioli, San Miniato e Montopoli Val d'Arno). Quindi in questo caso la scala della Tavola di inquadramento è 1:25.000.

La tavola dell'inquadramento evidenzia il sistema delle infrastrutture viarie appoggiato su una carta della struttura territoriale, mette poi in evidenza il corridoio del sistema industriale verso ovest in collegamento con Capannoli e Pontedera (ellisse in giallo), i corridoi del sistema turistico e ambientale (vettori in verde) e l'area dell'agro-ecosistema tartufigeno-calanchivo che caratterizza il sud-est del Comune di Palaia (area verde).

2. Stato di attuazione

L'elaborato costituisce parte integrante del Piano concorrendo alla formazione del quadro conoscitivo, quale base analitica per la definizione delle strategie di pianificazione e per la valutazione della sostenibilità delle trasformazioni previste. La cartografia è impostata su base topografica e altimetrica e rappresenta in modo organico l'assetto fisico-ambientale del territorio comunale, con particolare riferimento alla morfologia, all'orografia e al sistema idrografico. Sono inoltre rappresentati il perimetro amministrativo comunale, il sistema insediativo articolato nei centri abitati, nei nuclei storici, negli insediamenti rurali e nel tessuto edilizio diffuso. Tali elementi permettono la lettura delle relazioni funzionali e gerarchiche tra le diverse componenti del territorio. All'interno del quadro territoriale sono individuate le zonizzazioni urbanistiche e gli ambiti normativi derivanti dal Regolamento Urbanistico vigente, secondo le categorie funzionali e le destinazioni d'uso riportate in legenda. In particolare, sono evidenziate le aree a destinazione residenziale, produttiva e per servizi. La carta riporta inoltre lo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche, aggiornato al 2023, mediante specifica simbologia che distingue le aree attuate e le aree convenzionate. Tale informazione consente di verificare il grado di realizzazione delle previsioni vigenti e di valutare l'efficacia delle politiche di governo del territorio. L'elaborato si configura come strumento di sintesi del sistema delle conoscenze territoriali, ambientali, insediative e pianificatorie, funzionale alla costruzione del Piano Operativo e alla definizione delle relative strategie di sviluppo sostenibile.

3. Geologica

La carta geologica è dedotta dallo stesso elaborato del PSI dell'Unione Valdera, si riportano affioramenti di depositi segnalati nei rilievi a nord di Palaia e ad est di Montecastello; i termini più interni dei depositi Pliocenici relativi alla fase regressiva, sono rappresentati da depositi di ambiente transizionale che affiorano nella porzione centrosettentrionale dell'area di studio, a nord di Palaia.

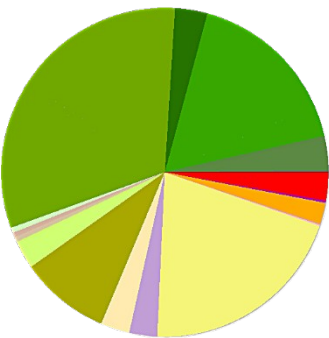
4. Geomorfologica

Lo studio geomorfologico del territorio nell'area di Palaia riprende l'elaborato del PSI e si basa sull'analisi ed il confronto delle seguenti banche dati a finalità geomorfologica:

- Banca dati geomorfologica della Regione Toscana;
- Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno;
- Banca dati geomorfologica del Piano Strutturale vigente;
- Banca dati geomorfologica della Provincia di Pisa;
- I.F.F.I.: Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia.

5. Uso del suolo

La tavola dell'uso del suolo è realizzata attraverso la graficizzazione dello strato informativo aggiornato al 2021 fornito dal portale di Regione Toscana. I colori utilizzati seguono gli standard della Corine Land Cover; dalla tavola si osserva la prevalenza di copertura boschiva (codici 3xx) e agricola (codici 2xx). Il grafico di seguito mostra un rapporto tra tutte le estensioni degli usi del suolo comunali presenti e riportati dalla legenda a lato.



- Pozzi (fonte Unione Valdera);
- Depuratori (fonte Unione Valdera);
- Depositi (fonte Unione Valdera);
- Stazioni Radio Base (fonte Comune di Palaia), risultano essere quattro, una a servizio del nucleo di Forcoli, una per Montefoscoli e due per il borgo della frazione di Palaia;
- Videosorveglianza (fonte Comune di Palaia), il sistema progettato in collaborazione con il Comune riguarda i centri maggiori (Forcoli e Palaia) e alcune aree di particolare interesse economico/turistico individuate sul territorio;
- Alta Tensione (fonte Provincia di Pisa), la rete passa a nord della frazione di San Gervasio interessando soltanto una piccola porzione del territorio comunale;
- Cablaggio di Rete (fonte Provincia di Pisa), interessa il Comune di Palaia soltanto per l'area di Case Sant'Andrea, il servizio viene poi smistato in sottorete;
- Metanodotto (fonte Regione Toscana), attraversa la porzione nord del territorio comunale con andamento longitudinale est-ovest e collegamento latitudinale con Pontedera;
- Acquedotto (fonte Acque SPA), di acqua pubblica che collega tutte le abitazioni allacciate del territorio comunale;
- Fognatura (fonte Acque SPA), rappresenta la rete dei tre centri maggiori Forcoli, Palaia, Montefoscoli e di alcuni brevi tratti per Partino, Montechiari, Montacchita e Colleoli;
- Interventi Strutturali (fonte Acque SPA), alla rete acquedottistica/fognaria di recente aggiornamento;

- Stazione Ecologica (fonte Comune di Palaia), è collocata al margine dell'area industriale/commerciale della frazione di Forcoli e rappresenta il centro di raccolta e smistamento dei rifiuti solidi urbani;
- ADSL/Fibra (fonte AGCOM), si tratta di una rappresentazione a tasselli della copertura del servizio di collegamento Internet per le abitazioni civili, esercizi commerciali/artigianali e strutture ricettive/turistiche.

8. Infrastrutture turistiche

La tavola delle infrastrutture turistiche del Comune di Palaia è un elaborato di valenza patrimoniale e ricettiva che vuole unire la forte caratterizzazione storico-rurale del territorio con le ampie opportunità turistiche che lo stesso offre dal punto di vista ambientale e antropico sia in termini architettonici che religioso-culturali. Gli elementi rappresentati in tavola sono raggruppati in 4 macrocategorie in funzione dell'interesse: *Architettonico/Culturale*, *Religioso*, *Turistico*, *Ambientale*. La base della tavola contiene informazioni geografiche sulla viabilità (su gomma o tratturo della sentieristica) e sulla prevalenza del carattere agricolo (giallo) o boschivo (verde) dei suoli. Escludendo le informazioni che possono essere evinte graficamente dalla differenziazione dei filari alberati, divisori degli appezzamenti, e delle principali produzioni agricole arboree che si presentano in forma di entità lineare (con fonte Carta Tecnica Regionale), gli altri elementi rappresentati in tavola sono di carattere puntuale (con fonte Comune di Palaia). Dalle strutture, come le tabaccaie, alla Rocca o al Tempio di Minerva Medica, Palaia è infatti ricca di punti di interesse distribuiti sul territorio comunale in maniera uniforme, questo permette al flusso turistico di poter visitare il Comune nella sua interezza. Esistono infine due elementi trainanti del turismo ambientale e gastronomico che sono rappresentati in tavola con forma areale e aggiornati con cadenza annuale dal Comune: i calanchi (prevalentemente nella zona di Toiano) e le tartufaie (tipiche dell'area tra San Giorgio e Collelungo).

9. Evidenze archeologiche

All'interno di questo elaborato vengono rappresentate le evidenze per il periodo Medioevale e Evo Antico, l'elaborato riporta le zone di rispetto di **150m** dei beni individuati nel territorio rurale.

10. Pericolosità geologica

Le classi di pericolosità geologica individuate nell'allegato A sopra citato sono le seguenti:

- Pericolosità geologica molto elevata (G.4): aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi.
- Pericolosità geologica elevata (G.3): aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.
- Pericolosità geologica media (G.2): aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.
- Pericolosità geologica bassa (G.1): aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

11. Pericolosità idraulica

Le classi di pericolosità idraulica individuate nel PGRA sono le seguenti:

- Pericolosità da alluvione elevata (P3), corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore/uguale a 30 anni;
- Pericolosità da alluvione media (P2), corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni;
- Pericolosità da alluvione bassa (P1), corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni e comunque corrispondenti al fondovalle alluvionale.

12. Beni archeologici, paesaggistici e architettonici

Con la redazione del POC si è provveduto alla redazione della Carta archeologica e del potenziale archeologico (QC9) sulla base degli studi svolti nell'ambito del Piano Strutturale Intercomunale. La cartografia evidenzia le evidenze archeologiche puntuali, lineari e poligonali nonché il grado di precisione del sito. Nel Comune di Palaia risultano presenti sia "*Beni paesaggistici*" vincolati ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004 (**vincolo diretto**), sia, attraverso l'attività ricognitiva già svolta attraverso gli elaborati del PSI della Valdera, "*Beni paesaggistici*" vincolati ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 (aree tutelate per legge – ex Galasso) che sono i seguenti:

- *i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (articolo 142, comma 1, lett. c, D.Lgs. 42/2004);*
- *i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D. Lgs.18 maggio 2001, n. 227 (articolo 142, comma 1, lett. g, D.Lgs. 42/2004).*

Si precisa che a differenza dei beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004 (vincolo diretto) la cui corretta delimitazione cartografica è contenuto specifico del PIT/PPR e delle relative schede ricognitive, la rappresentazione cartografica dei beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 (**vincolo indiretto - ex Galasso**) contenuta negli elaborati cartografici del PIT/PPR e quindi nel PSI (*salvo le fattispecie dei parchi, delle zone di interesse archeologico, e delle zone gravate da usi civici*), ha valore meramente ricognitivo e l'individuazione dei suddetti beni deve essere effettuata, caso per caso, a fronte della verifica dei requisiti indicati all'**Elaborato 7B** dello stesso PIT/PPR.

Nel POC è stato infine aggiornato l'elenco dei beni culturali decretati (art. 10 D.Lgs 42/2004) presenti sul territorio comunale, di cui al successivo **punto 14.**

Per poter procedere alla redazione delle tavole sui vincoli è stato necessario effettuare un confronto con gli strati informativi del PSI della Valdera, del PTCP della Provincia Pisa, del PIT di Regione Toscana e degli stessi tematismi presenti nelle vecchie tavole del PS del Comune di Palaia. Alcune perimetrazioni risultavano infatti incongruenti tra i Piani, tipicamente perché acquisite in tempi e scale differenti. Rientrano in questo tipo di verifica le tavole QC12, QC13 e QC14.

13. Vincoli ambientali e paesaggistici

Il Quadro Conoscitivo del Piano Operativo contiene tre tavole specifiche sui vincoli, la prima è quella dei vincoli ambientali e paesaggistici. L'elaborato raccoglie alcuni strati informativi già presenti sul portale regione di Regione Toscana (che a loro volta recepiscono vincoli sovraordinati: fasce fluviali tutelate per legge e boschi vincolati ai sensi del DLGS n. 42 del 2004) tra i quali il vincolo paesaggistico (Legge dello Stato n.1497 del 1939) e quello idrogeologico (Regio Decreto n.3267 del 1923 e successive modificazioni della L.R. 39/2000), e accorpa quest'ultimi alle aree percorse dal fuoco censite nel Comune di Palaia negli ultimi 10 anni e accorpate in un unico

tematismo. La tavola si completa riportando il reticolo idrografico di gestione, in base alla Legge Regionale n.79 del 2012, distinto in tratti aperti e tratti tombati. In particolare, i tratti tombati (in rosso) che meritano attenzione nel caso di precipitazioni intense sono due: nord-est di Forcoli e sud-ovest di Montanelli.

14. Beni Architettonici

L'elaborato relativo ai Beni Architettonici si configura come un atlante dei Beni tutelati regolati dalla Parte II del Codice dei Beni Culturali, D.lgs. 42/2004. L'art. 10 definisce le categorie di Beni Culturali che sono oggetto di tutela da parte del Ministero della Cultura. L'atlante comprende una prima parte con 38 Beni catalogati dalla Soprintendenza con ID univoco come appunto Architettonici e per i quali è specificata la data del decreto. Nella seconda parte sono presenti le 11 fonti tutelate del Comune di Palaia.

La ricognizione dei beni architettonici vincolati per decreto costituisce il riferimento per l'attuazione del POC. A decorrere dall'adozione del Piano, saranno sottoposti al parere della Soprintendenza esclusivamente i beni interessati da un vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Di seguito la tabella riepilogativa dei **38 Beni** sopra descritti:

denominazione	data istituzione	legge riferimento
Colonica di Villa Saletta	2019/07/31	42/2004
Chiesa e Canonica dei Ss. Michele e Pietro	2019/07/31	42/2004
Chiesa di Santa Maria Assunta	2012/04/26	42/2004
Palazzo Del Borgo	1960/03/12	1089/1939
Villa Padronale di Villa Saletta	1982/06/01	1089/1939
Tabernacolo La Figuretta	1985/07/11	1089/1939
Chiesa Madonna Delle Grazie	1985/10/29	1089/1939
Tempio di Minerva Medica e Annesso Bosco	1985/11/26	1089/1939
Zona di Rispetto al Complesso Rurale di Villa Saletta	1982/06/01	1089/1939
Fattoria di Montefoscoli	2006/05/29	42/2004
Villa Fattoria di Alica	2003/09/01	490/1999
Palazzetto Gia' Cecchi Sec. Xviii	2004/03/15	490/1999
Cappella della Badia a Carigi	2006/04/05	42/2004
Chiesa di San Pietro Apostolo	2009/04/29	42/2004
10 Cimiteri di proprietà comunale	1981/07/08	1089/1939
1 Cimitero di proprietà comunale	2003/07/19	490/1999
Terrazzo con Ringhiera in Ferro del Sec.Xviii	1916/08/05	364/1909
Portale in Pietra a Bozze con Stemma nella Chiave dell'arco Sec. Xvii	1916/08/08	364/1909
Portale in pietra con Monogramma di Cristo Scolpito sulla Chiave dell'arco Sec. Xvii	1916/08/06	364/1909
Stemma in Pietra a Palaia	1916/08/05	364/1909
Chiesa Parrocchiale di Santa Maria Assunta	1988/02/16	1089/1939
Chiesa di Sant'Andrea	2013/10/15	42/2004
Casa Canonica di Toiano	----/--/--	1089/1939
Complesso Immobiliare Denominato Fattoria di Pozzo	2007/08/06	42/2004
Chiesa di San Frediano	1990/03/02	1089/1939
Villa Brunner	1998/02/06	1089/1939
Chiesa di San Lorenzo Martire, Campanile, Ex Canonica e Abitazione Rurale	2008/06/11	42/2004
Chiesa Parrocchiale di Santa Maria Assunta	2010/08/26	42/2004
Eremo di San Martino in Palaia	2023/01/18	42/2004

15. Vincoli tecnologici

La terza tavola riguardante i vincoli raccoglie tutti tematismi di carattere tecnologico, rappresentati fondamentalmente da zone/fasce di rispetto che si configurano come un intorno di elementi puntuali o lineari. Gli elementi rappresentati sono i seguenti:

- stazione astronomica, la stazione di Libbiano a Peccioli rientra in una zona di protezione dell'inquinamento luminoso che si estende fino al Comune di Palaia;
- pozzi, la zona di rispetto dei pozzi è di 200 metri ai sensi del D.lgs. n. 152 del 1999;
- depuratore, la zona di rispetto del depuratore è di 100 metri per la Deliberazione del 1977 del Comitato dei Ministri;
- stazioni radio base, le zone di rispetto delle antenne radio 3G/4G si estendono per 200 metri ai sensi della L. 36 del 2001;
- linea di alta tensione, la linea ad alta tensione ha una zona di rispetto di 32 metri ai sensi del D.M. 29 maggio 2008;
- metanodotto, la zona di rispetto del metanodotto arriva a 20 metri ai sensi del D.M. 24/11/1984 e D.M. 16/11/1999;
- cimiteri, in base alla normativa l'area di rispetto cimiteriale è di 100 metri (cfr. R.D. n. 1265 del 27 luglio 1934);
- aviosuperficie con la zona di rispetto a forma allungata in base alla fascia di decollo/atterraggio.

16. Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche

L'ultima parte del QC contiene il censimento, i rilievi e la schedatura sullo stato di fatto delle barriere architettoniche del Comune. A seguito della mappatura sarà possibile, in una successiva fase progettuale, delineare una struttura delle azioni necessarie all'eliminazione delle barriere e una stima del costo degli interventi.

16.a - Tavola del censimento del PEBA

La Regione Toscana con la successiva Legge Regionale n. 1/2005 "*Norme per il governo del territorio*" prevede che il Regolamento Urbanistico includa "*il programma operativo di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città da parte dei cittadini, compresi gli anziani, i bambini e i disabili*". La cartografia mostra quindi la numerazione delle strutture censite e la loro localizzazione.

16.b - Tavole di sintesi del PEBA

Uno schema della mappatura dell'accessibilità per i centri urbani principali contiene gli interventi puntuali che rappresentano i "core" pedonali (luoghi aggregatori di servizi o punti di interesse) e le linee di collegamento ("link") mettono in evidenza gli assi urbani legati al centro storico. Per favorire un'accessibilità allargata ed una maggiore raggiungibilità sono stati inseriti in schedatura i servizi di parcheggio e le fermate del trasporto pubblico. Si riporta lo schema in forma sintetica (core + link).



La mappatura comprende anche una tavola dedicata alla numerazione delle schede e un elaborato di dettaglio per la consultazione degli elementi schedati e accessori delle frazioni interessate dall'analisi. Allo scopo di individuare gli elementi da schedare si è proceduto preventivamente alla strutturazione di categorie delle entità territoriali analizzate. Si distinguono:

- elementi schedati
 - A - Aree aperte
 - E - Edifici (+ cimiteri)
- elementi non schedati ma accessori
 - B - Fermate Bus
 - C - Chiese
 - P - Parcheggi (+ posti riservati)
 - T - Percorsi pedonali

16. c - Schedatura

Il criterio di raccolta e analisi dei dati rilevati (osservazione e misurazione) vuole documentare l'accessibilità agli edifici sede di servizi pubblici o privati di uso pubblico, agli spazi esterni di pertinenza degli stessi edifici e agli spazi pubblici come definiti dal DPR 503/1996 e dal DPR 236/1989 con riferimento ai seguenti elementi: spazi esterni come percorsi/marciapiedi (art.4, comma 2.1 DM 236/1989 e artt.4, 5 DPR 503/1996), pavimentazioni (art.4, comma 2.2 DM 236/1989 e art.5 DPR 503/1996), parcheggi (art.4, comma 2.3 DM 236/1989 e art.10 DPR 503/1996); spazi interni agli edifici come porte (art.4, comma 1.1 DM 236/1989), pavimenti (art.4, comma 1.2 DM 236/1989), infissi esterni (art.4, comma 1.3 DM 236/1989), servizi igienici (art.4, comma 1.6 DM 236/1989), percorsi orizzontali (art.4, comma 1.9 DM 236/1989), scale (art.4, comma 1.10 DM 236/1989), rampe (art.4, comma 1.11 DM 236/1989), ascensori (art.4, comma 1.12 DM 236/1989), servoscala/piattaforme (art.4, comma 1.13 DM 236/1989) avendo come riferimento l'art.13 del DPR 503/1996. La classificazione degli elementi riguarda: Presenza posti auto riservati; Presenza di almeno un percorso accessibile che porti all'ingresso; Presenza di segnaletica; Presenza attraversamento pedonale; Accessibilità dell'ingresso; Presenza di ascensore; Presenza di fermata mezzi pubblici; Presenza di rampe; Presenza ostacoli o gradini.

I risultati sono stati raccolti e restituiti in una schedatura che fornisce informazioni e dati per:

- **Barriere architettoniche**, si intendono quelle che riguardano edifici, quelle categorizzate con la lettera E (Edifici + cimiteri);
- **Barriere urbanistiche**, quelle che riguardano spazi esterni, categorizzate con la lettera A (Aree aperte).
- La scheda tipo messa a punto per effettuare il rilievo dello stato attuale ha preso in considerazione una casistica molto articolata di elementi e di variabili agli stessi, necessari per fornire la più ampia ed adeguata informazione e per permettere di attribuire il grado di accessibilità secondo la normativa richiamata. La scheda tipo è stata pertanto organizzata in due sezioni denominate:
- **Elementi descrittivi**, che definiscono l'oggetto reale attraverso ad esempio la toponomastica, la destinazione d'uso o la tipologia di manufatto;
- **Elementi valutativi**, che concorrono all'attribuzione del valore. Per poter effettuare quanto più dettagliatamente possibile l'analisi dello stato di fatto ogni elemento preso in considerazione è stato a sua volta declinato in 3 tipologie di fruizione (per passeggiatori, per anziani, per disabili) e 3 parametri di valutazione (alto, medio, basso) utili per definire il grado di accessibilità. Il grado di accessibilità finale è stato attribuito in funzione dei suddetti fattori e articolato su tre livelli: accessibile, non accessibile, parzialmente accessibile.
- La scheda fornisce infine alcuni suggerimenti che potranno essere utilizzati per intervenire sull'elemento (Cfr. D.M. 236/89) in termini di: Adattabilità, possibilità di modifiche intervenendo senza costi eccessivi; Adeguamento, interventi più strutturali che potrebbero diventare potenziali progetti di opera pubblica.

4. Statuto Del Territorio

Lo Statuto del Territorio *"costituisce l'atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione"* (art. 6 L.R. 65/14). La sezione del Piano che riguarda lo Statuto è composta di 7 elaborati di cui i primi 4 rappresentano le Invarianti Strutturali (*"insieme delle salvaguardie del patrimonio storico e dell'ambiente naturale ritenute indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali e delle risorse essenziali del territorio"*).

1. Sistemi morfogenetici

Con sistema morfogenetico già nel PIT-PPR di Regione Toscana si fa riferimento alla espressività visiva della morfologia e dei sistemi morfogenetici e completando la lettura del territorio con elementi invarianti e di chiaro valore paesaggistico quali i geositi, le sorgenti e le forme carsiche. Nello specifico del Comune di Palaia la tavola è un estratto dello stesso elaborato del PSI Valdera con dettaglio esclusivamente sull'area comunale.

2. Rete ecologica

La carta è finalizzata alla evidenziazione degli elementi strutturali e funzionali della rete ecologica comunale derivandoli dal Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera che a sua volta ha derivato l'elaborato dal PIT-PPR. Si tratta quindi di una "discesa di scala" con gli stessi tematismi.

3. Tessuti Urbanizzati

I tessuti urbani dei morfotipi insediativi emergono dall'analisi morfotipologica; essa rappresenta una specificazione territoriale dell'analisi morfologica dei sistemi riferiti alla regione geografica, regione intesa come area in cui si è sedimentata una solida cultura insediativa. Nel caso specifico del Comune di Palaia i tessuti che caratterizzano il sistema insediativo sono stati delimitati andando a dettagliare quelli già disegnati a scala più ampia per il Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera. Quest'ultimi a loro volta erano dedotti dalle interpretazioni morfotipologiche del PIT-PPR di Regione Toscana. Ai fini di impostare la sezione strategica del Piano in coerenza

con i Piani sovraordinati (PIT-PPR e PSI in particolare) è stata approfondita l'interpretazione degli elaborati grafici e delle linee guida del Piano Paesaggistico di RT e del Piano Intercomunale della Valdera attraverso uno studio che ha permesso una corrispondenza dei morfotipi tra piani e la loro influenza sul disegno del progetto. Partendo dalla denominazione/definizione attribuita nel PIT ai tessuti (es. TR1, TR2, ...TR11), passando dalla denominazione attribuita nel PSI si è arrivato a formulare alcune ipotesi di denominazione e definizione dei tessuti per il POC. Di seguito un estratto della tabella di corrispondenza utilizzata nelle fasi di lavoro intermedie:

ID	Denominazione PIT	Tessuto PIT	Denominazione PSI	Tessuti PSI	Tessuti POC
	T.R.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi		TRS - Tessuto storico a isolati chiusi o semichiusi		U1.1 - Tessuto urbano di pregio dei centri storici U1.2 - Tessuto urbano consolidato dei centri storici U1.3 - Tessuto urbano recente dei centri storici
	T.R.8 Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni		TR8 - Tessuto lineare (a pettine o ramificato)		U2.1 - Tessuto urbano recente e consolidato di poggio o crinale U2.2 - Tessuto urbano recente di poggio o crinale
	T.R.11. Campagna urbanizzata		TR11 - Campagna urbanizzata		R1.1 - Tessuto rurale di impianto e di pregio dei centri minori R1.2 - Tessuto rurale recente non consolidato

La stessa metodologia è stata applicata per guidare la realizzazione della tavola del territorio rurale al fine di mantenere coerenza con i piani sovraordinati e delineare la struttura delle voci di legenda per la tavola stessa; si riporta anche in questo caso un estratto della tabella delle corrispondenze a titolo di esempio:

ID	Denominazione PIT	Tessuto PIT	Denominazione PSI	Morfotipo PSI	Elementi POC	Trasformabilità POC	Legenda POC
	T.R.10 Campagna abitata		TR10 Campagna abitata		R2 - Tessuto rurale di impianto della campagna abitata	Campagna abitata d'impianto, aree di frangia con alti livelli di biodiversità e/o funzione di riconnessione tra antico borgo e campagna, ville, chiese. Aree soggette a pericolosità franosa (PF3 e PF4).	E2 (consolidamento)
	T.R.11. Campagna urbanizzata		T.R.11. Campagna urbanizzata e 6.6 Morfotipo di fondovalle		R1.1 - Tessuto rurale di impianto e di pregio dei centri minori R1.2 - Tessuto rurale recente non consolidato	Nuclei rurali, edilizia rurale e specialistica, archeologia industriale, aree agricole di fondovalle, aree extraurbane (extra TU) di campagna urbanizzata a destinazione diversa da agricola (copianificate).	E3 (trasformazione)

Nel territorio palaiese troviamo, quindi, le seguenti tipologie:

- TRS – tessuto storico a isolati chiusi o semichiusi;
- TR 2 – tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati;
- TR 6 – tessuto a tipologie miste;
- TR 7 – tessuto sfrangiato di margine;
- TR 8 – tessuto lineare a pettine o ramificato;
- TR 10 – campagna abitata;
- TR 11 – campagna urbanizzata;
- TPS 1 – tessuto a proliferazione produttiva lineare;
- TPS 2 – insule specializzate;
- TPS 4 – tessuto a piattaforme turistico ricettivo direzionale.

Dalla rappresentazione cartografica si evince che la maggior parte del territorio comunale è rappresentato da un TRS di poggio o di crinale e da un TR8 di crinale. Il resto del territorio rurale si alterna sostanzialmente tra TR10 e TR11, ma anche il TPS4 ha una discreta rilevanza in queste aree per la presenza di una importante attività legata al turismo rurale. Si differenzia maggiormente da questa caratterizzazione storico-rurale il sistema insediativo della frazione di Forcoli; oltre infatti alla presenza di un TRS nella parte nord dell'insediamento, Forcoli è caratterizzata da un'espansione urbana di pianura con impianto più recente, il TR2 rappresenta il tessuto principale

con presenza di TR6 e TPS3 per le zone a servizi specialistici. Importante sottolineare infine il carattere produttivo specifico dell'area di Montanelli dove troviamo la tipologia TPS1.

Il disegno dei tessuti urbanizzati della carta dei morfotipi insediativi proveniente dal Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera è risultato solo parzialmente coerente alla scala Comunale, è stato quindi necessario effettuare alcune sistemazioni in termini di assegnazione delle tipologie e di verifica delle perimetrazioni. In particolare le modifiche hanno riguardato quei tessuti che l'”*Allegato 2 – Linee Guida Riqualificazione*” del PIT/PPR di RT classifica TPS3, TR2, TR3, TR7 e TR8. In merito a questo più approfondito studio dei tessuti, rispetto a quanto presentato dal PSI, possiamo ancora sottolineare che è stato introdotto il TPS4 (tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive) e rimosso il TR10 (campagna abitata) in eccesso, in particolare per agglomerati di case inferiori a 4/5 edifici/strutture.

4. Morfotipi rurali

L'elaborato rappresenta i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali per l'area di Palaia, in conformità con quelli dichiarati da Regione Toscana nel PIT-PPR.

5. Patrimonio territoriale

La tavola del patrimonio territoriale è estratta dalla tavola omonima del PSI dell'Unione Valdera. La Legge Regionale 65/2014 introduce per la prima volta nella normativa del governo del territorio in Toscana il concetto di Patrimonio Territoriale che è rappresentato da *"l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, [...] Il riconoscimento di tale valore richiede la garanzia di esistenza del patrimonio territoriale quale risorsa per la produzione di ricchezza per la comunità, [...] ed è costituito da:*

- *la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;*
- *la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;*
- *la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;*
- *la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale."*

La tavola del patrimonio territoriale del Comune di Palaia attraverso due macrogruppi (componenti morfologiche, naturali e semi-naturali e componenti antropiche) mette quindi in evidenza una sintesi delle 4 strutture descritte dalla LR 65/14.

6. Aziende e produzioni agricole

La tavola contiene le informazioni sulle aziende e sulle produzioni agricole predominanti del territorio di Palaia ed è stata costruita utilizzando i dati ARTEA in agricoltura forniti in openData per l'anno 2019-2020. Attraverso essi si è potuto mettere in evidenza l'estensione delle produzioni e la differenziazione tra coltivazioni biologiche e non biologiche. Questo elaborato cartografico ha lo scopo di rappresentare lo stato di fatto sulla produzione agricola del territorio comunale e le conseguenti potenzialità legate all'attività di vendita dei prodotti locali. I dati utilizzati per la costruzione della tavola ARTEA riguardano:

- produzioni principali, nei numeri più alti il Comune registra 527ha di bosco da selvicoltura, 245ha di oliva da trasformazione e 258ha di erba medica;
- tipologia di coltivazione, che distingue le aree a produzione biologica, quelle di particolare pregio agricolo (ai sensi dell'Art.7 della L.R. n.11 del 2011) e le tartufaie controllate;
- aree EFA (Ecological Focus Area), ovvero aree di interesse ecologico che fanno parte delle pratiche agricole benefiche per il clima e per l'ambiente nell'ambito della PAC; la loro presenza in misura di almeno il 5% della superficie aziendale a seminativo è obbligatoria per le aziende che conducono più di 15 ettari a seminativo. Alcune di queste rappresentano elementi del paesaggio e quindi sempre eleggibili, altre sono intrinsecamente eleggibili per

tipo di uso del suolo, altre ancora non sono eleggibili ma possono diventare tali quando la superficie arriva ad essere adeguata a soddisfare l'obbligo del "greening" secondo la normativa di settore. L'individuazione delle aree di interesse ecologico è prevista nei regolamenti Comunitari che integrano e completano le regole per la gestione del cosiddetto "greening" all'interno del sistema LPIS di ciascuno Stato Membro. Si tratta di aree che incidono direttamente sulla biodiversità (come terreni lasciati a riposo, elementi caratteristici del paesaggio, terrazze, fasce tampone, superfici oggetto di imboscamento e superfici agroforestali) o aree che incidono indirettamente sulla biodiversità attraverso un uso ridotto dei fattori di produzione in azienda (quali ad esempio aree coperte da colture intercalari e manto vegetale nella stagione invernale).

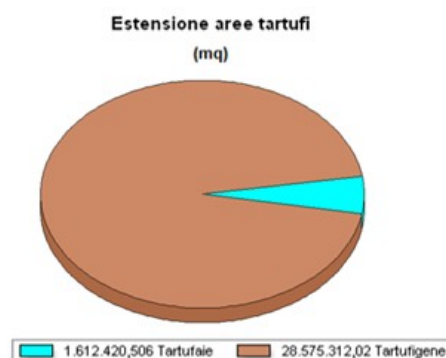
La base cartografica di questa tavola evidenzia inoltre il sistema idrografico (includendo la struttura delle canalette irrigue per le aree di pianura) e la distribuzione delle sistemazioni agrarie di pregio (muretti a secco e altre sistemazioni agrarie utilizzate come divisori degli appezzamenti dei terreni). Altro elemento evidenziato nella tavola è la strada del vino che attraversa tre zone di produzione vinicola tipica in Toscana: i Colli dell'Etruria Centrale, il Chianti e il Vin Santo del Chianti.

7. Zone tartufigene

La seguente tavola contiene 4 entità areali che rappresentano:

- aree calanchive, ovvero terreni soggetti al fenomeno geomorfologico di erosione del terreno che si produce per l'effetto di dilavamento delle acque su rocce argillose degradate e poco protette dal ruscellamento. La condizione di continua erosione non permette l'istaurarsi di una formazione vegetale stabile ed evoluta nel tempo, di conseguenza sui calanchi riescono a svilupparsi solo complessi di vegetazione pioniera in grado di colonizzare ambienti con condizioni ecologiche particolari, creando i presupposti per l'insediamento di specie più esigenti nell'ambito della fertilità del suolo;
- aree tartufigene, comprendenti le zone boscate che per la loro conformazione (in termini vegetazionali e climatici) rappresentano potenziali aree di ritrovamento di tartufi spontanei e di loro raccolta solo previa specifica "Autorizzazione alla raccolta dei Tartufi nel territorio della Regione Toscana";
- tartufaie controllate, si tratta di 7 aree di coltivazione e raccolta controllata dei tartufi che si sviluppano nella zona a est del Comune di Palaia;
- copertura boscata delle aree escluse dalle 3 voci precedenti.

Attraverso il grafico a torta riportato si evince l'estensione delle tartufaie controllate in metri quadri rispetto all'intera superficie delle aree tartufigene comunali su una complessiva area boscata di oltre **41.000.000 mq**.



5. Strategie dello Sviluppo Sostenibile

1. Agenda urbana

L'Agenda urbana per Palaia è descritta nel capitolo "2".

L'elaborato cartografico ha l'obiettivo di graficizzare i concetti descritti nell'agenda suddividendo i temi in due macrogruppi: **strategie di sviluppo sostenibile e strategie urbane e territoriali**.

2. Strategie urbane e territoriali

Le strategie urbane prendono le mosse dalla tavola precedente e scendono a maggior dettaglio andando a individuare, congiuntamente alle UTOE, le trasformazioni del territorio urbanizzato: riqualificazioni dei margini urbani e ambiti di pertinenza. In merito alle strategie territoriali vengono distinte le aree oggetto di Copianificazione da quelle escluse dal processo.

Le UTOE rappresentate sono le seguenti:

1) UTOE del territorio urbanizzato di Palaia, la quale ricomprende tredici ambiti sub-locali e precisamente:

- l'ambito sub-locale di Forcoli
- l'ambito sub-locale di Baccanella
- l'ambito sub-locale di Poggettino
- l'ambito sub-locale di Montefoscoli
- l'ambito sub-locale di Partino
- l'ambito sub-locale di Gello
- l'ambito sub-locale di Palaia
- l'ambito sub-locale di Colleoli
- l'ambito sub-locale di Chiecinella
- l'ambito sub-locale di Alica
- l'ambito sub-locale di Montacchita
- l'ambito sub-locale di Villa Saletta
- l'ambito sub-locale di Toiano

Sono ricompresi nell'Utoe del territorio urbanizzato di Palaia ulteriori sei ambiti sub-locali (*Montechiari - San Gervasio - Borgo del Roglio di Villa Saletta - Chiecina Grande*) con assenza di interventi di qualificazione del disegno dei margini art. 4 comma 4 LRT 65-2014.

2) UTOE delle colline di Palaia

L'Utoe di collina di Palaia è ricompresa nella Macro Utoe delle colline di Pontedera e Palaia e costituisce l'ossatura degli insediamenti antropici e la struttura territoriale definita nel *Territorio Urbanizzato* del PSI.

3) UTOE del Fondovalle di Palaia

L'Utoe del fondovalle di Palaia è ricompresa nella Macro Utoe di fondovalle Capannoli, Palaia e Pontedera. **L'ambito sub-locale di fondovalle Capannoli, Palaia e Pontedera** e quello posto in adiacenza al fiume Roglio caratterizzato da un'orografia e giacitura sostanzialmente pianeggiante.

3. Mappa dei contributi

Internamente ad una prima distinzione tra il territorio urbanizzato e il territorio interessato dalle aree di copianificazione, la mappa riporta i contributi pervenuti, raccolti e suddivisi dal Comune in 4 tipologie: ampliamento (20 elementi), eliminazione (11 elementi), normativa (40 elementi) e nuova costruzione (14 elementi).

4. Territorio rurale

In coerenza con il PSI, il POC contiene alcune **previsioni esterne al territorio urbanizzato** che comportano impegno di suolo non edificato, subordinate alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/14. Tali interventi sono descritti nel successivo capitolo, al quale si rimanda.

Il progetto per il Territorio Rurale (TR) riguarda le porzioni di territorio esterne alle aree urbanizzate ed è l'ambito di applicazione delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione delle aree agricole (Titolo IV, Capo III, della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., e relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. 25.08.2016 n. 63/R). La tavola del territorio rurale è quindi caratterizzata da “non-informazione” internamente al perimetro dell'urbanizzato (lasciato bianco con soltanto lo strato della carta tecnica) e da una suddivisione in 3 colori e 3 categorie per le informazioni esterne al TU. Il territorio rurale risulta quindi essere caratterizzato dalle seguenti voci:

- **E1 Conservazione** - Massimo pregio ecologico, paesaggistico e patrimoniale: reticolo idrografico, aree di elevato valore naturalistico, aree calanchive, tartufaie controllate, viabilità fondativa, sorgenti.
- **E2 Consolidamento** - Campagna abitata d'impianto, aree di frangia con alti livelli di biodiversità e/o funzione di riconnessione tra antico borgo e campagna, ville, chiese + aree soggette a pericolosità franosa (PF3 e PF4).
- **E3 Trasformazione** - Nuclei rurali, edilizia rurale e specialistica, archeologia industriale, aree agricole di fondovalle, aree extraurbane di campagna urbanizzata a destinazione diversa da agricola.
- **Servizi nel TR** - Servizi e attrezzature di interesse territoriale: depuratori, zone di pompaggio acque, metanodotto, deposito materiali comunali, cimiteri.

La tavola riporta inoltre la perimetrazione dei calanchi e delle tartufaie controllate, I Nuclei Rurali del territorio comunale non rientranti nel perimetro dell'urbanizzato e gli edifici di interesse patrimoniale e/o turistico immersi in territorio rurale.

Il territorio comunale è ben rappresentato attraverso l'articolazione delle legende relative al “Progetto Urbano” (descritta nel prossimo paragrafo) e al “Progetto del Territorio Rurale” che si riporta di seguito:

Disciplina del territorio rurale	Interventi sul patrimonio esistente	Servizi e attrezzature di interesse territoriale	Tutela delle risorse naturali
E1 - Conservazione Massimo pregio ecologico, paesaggistico e patrimoniale: reticolo idrografico, aree di elevato valore naturalistico, aree calanchive, tartufaie controllate, viabilità fondativa, sorgenti.	Aree oggetto di copianificazione Aree oggetto di copianificazione - Le Colline del Carfalo Nuclei rurali Ambiti di pertinenza Nuclei rurali Territorio Urbanizzato Ambiti di pertinenza TU Tabaccaia Progetto unitario convenzionato	C Cimiteri A Area pompaggio acquedotto D Depuratori M Metanodotto	Torrenti e ri Canalette irrigue e altri corsi d'acqua Specchi d'acqua Calanchi Tartufaie
E2 - Consolidamento Campagna abitata d'impianto, aree di frangia con alti livelli di biodiversità e/o funzione di riconnessione tra antico borgo e campagna, ville, chiese. Aree soggette a pericolosità franosa (PF3 e PF4).			
E3 - Trasformazione Nuclei rurali, edilizia rurale e specialistica, archeologia industriale, aree agricole di fondovalle, aree extraurbane (extra TU) di campagna urbanizzata a destinazione diversa da agricola (copianificate).			

Le legende costituiscono uno strumento fondamentale per la corretta interpretazione degli elaborati cartografici, in quanto consentono di individuare in modo chiaro e univoco le diverse destinazioni d'uso, le articolazioni funzionali del territorio, le aree di trasformazione, i servizi, le infrastrutture e gli ambiti di tutela e valorizzazione ambientale.

In attuazione della normativa regionale in materia, il POC disciplina inoltre:

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale (Art. 43);
- l'installazione di manufatti per attività agricola amatoriale (Art. 44);
- il mutamento di destinazione d'uso degli edifici ed in particolare gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola (Art. 46, 48 e 49);
- la disciplina degli spazi pertinenziali al patrimonio edilizio esistente, ivi incluse la realizzazione di piscine e recinzioni (Art. 48 e Art. 49);
- gli interventi di nuova edificazione, attraverso programma aziendale, di edifici ad uso abitativo ed annessi agricoli nonché di annessi agricoli da parte di aziende che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma; (Art. 51).

In coerenza con il PSI, il POC contiene alcune **previsioni esterne al territorio urbanizzato** che comportano impegno di suolo non edificato, subordinate alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/14. Tali interventi sono descritti nel capitolo “7.”, al quale si rimanda.

Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) nel Territorio Rurale (TR)

5. Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) in ambito rurale

Si precisa che l'attività di rilevamento e schedatura del patrimonio edilizio storico extraurbano esistente, integrativo per l'elaborazione del Piano Operativo, e il censimento del PEE del Territorio Rurale ha carattere ricognitivo ed è eseguito per i disposti della Legge Regionale 65/2014 al fine della redazione della strumentazione urbanistica comunale. Il primo elaborato è il censimento e riporta una mappa con la numerazione degli edifici (o agglomerati di edifici) che sono poi stati sottoposti a schedatura.

5.a - Atlante dei Nuclei Rurali

Anche la ripermimetrazione dei Nuclei Rurali, dal punto di vista metodologico, ha seguito le stesse fasi operative che si sono usate per il disegno degli altri perimetri del POC, la differenza sta principalmente nel fatto che la demarcazione del nucleo è definita anche dalla vocazione rurale delle aree di pertinenza connesse al nucleo oltre che dal contenimento di consumo di suolo che caratterizza la delimitazione dei perimetri urbani in generale. Il perimetro dei nuclei rurali ha le stesse "esigenze" grafiche del passaggio da PSI a POC e dovrà quindi essere consultabile ad una scala tra 1:1000 e 1:2000. In particolare per il TR si ricorda che non possono comportare trasformazione del territorio rurale, comunque definito negli strumenti urbanistici comunali, gli interventi di rigenerazione urbana in aree con caratteristiche di zonizzazione urbana, salvo quanto previsto all'articolo 4, comma 4.

5.b - Schedatura del PEE nel TR

La schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) nel territorio rurale è stata realizzata ai sensi dell'art. 95 comma 2 lettera b) della LRT n. 65/2014 e comprendente la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale, nonché la specifica disciplina di cui all'articolo 4 della legge regionale 7 febbraio 2017, n. 3 in merito alle: *"disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale"*.

Come previsto dalla L.R. 65/2014 si è provveduto all'aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico e/o documentale extraurbano presente sul territorio comunale, che costituisce una componente fondamentale dell'identità paesaggistica, culturale e sociale. Tale patrimonio è il risultato di processi storici di lunga durata, legati alle forme dell'insediamento agricolo, all'organizzazione della produzione e alle relazioni tra uomo e ambiente, che hanno generato un paesaggio riconosciuto a livello nazionale e internazionale per il suo valore storico. Il patrimonio edilizio storico del territorio rurale assume un ruolo strategico nel Piano sia per la tutela dei valori identitari sia per la definizione di politiche di riuso e valorizzazione coerenti sia con gli obiettivi di sostenibilità, contenimento del consumo del suolo e rafforzamento delle economie locali, sia con le strategie di riuso delineate dall'Agenda Urbana per Palaia attraverso il ruolo dell'architettura contemporanea, trasformando i vincoli di conservazione in opportunità di marketing territoriale. Il censimento e la schedatura del patrimonio edilizio sono stati articolati in 3 fasi distinte:

I FASE: Ricognizione e organizzazione delle informazioni derivanti da strumenti vigenti;

II FASE: Sopralluogo per acquisizione dati,

III FASE: Restituzione dei dati in forma cartografica e tabellare.

L'analisi parte, quindi, dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente nel territorio agricolo del 2005 realizzata nell'ambito della redazione del Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico dello stesso anno, che distingueva gli edifici in due categorie: edilizia rurale ed edilizia delle strutture artigianali. Nell'aggiornamento successivo la suddivisione tipologica viene mantenuta aggiungendo una sotto-classe che distingue il grado di valore/tutela in 3 classi: alto, medio e basso. In particolare si definisce:

- Alto valore (utilizzato per gli edifici o complessi con valore, dichiarato anche solo in parte, di interesse culturale oggetti di tutela ai sensi della D.Lgs. n. 42/2004);

- Medio valore (ville e edifici o complessi di valenza storico-testimoniale e integri dal punto di vista dello stato di conservazione);
- Basso valore (il patrimonio edilizio residuale rispetto ai due punti precedenti).

Pertanto tenuto conto degli elaborati precedenti e delle indicazioni delle norme vigenti precedentemente citate in questo documento, la nuova schedatura si compone da:

A – Cartografia generale di inquadramento delle schede del PEE del Comune di Palaia esclusivamente per gli edifici rurali; le schede sono state individuate attraverso le particelle catastali dei fabbricati congiuntamente alle particelle dei resedi e assegnando una nuova numerazione;

B – Documento di schedatura delle singole schede, numerate nella cartografia del punto A, e per ognuna delle quali viene riportata una lista di informazioni circa:

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| ▪ estratto catastale | ▪ pertinenze |
| ▪ estratto ortofotografico | ▪ descrizione |
| ▪ estratto della carta tecnica | ▪ contesto |
| ▪ documentazione fotografica | ▪ vincolistica |
| ▪ ubicazione | ▪ datazione |
| ▪ proprietà | ▪ normativa |
| ▪ attività | ▪ note |
| ▪ superficie | ▪ stato di degrado |
| ▪ volume | ▪ gradi di valore |

In particolare in merito agli ultimi due punti del precedente elenco (stato di degrado e grado di valore) è stata realizzata una maschera di valutazione dei fabbricati in esame che, a seguito di analisi prevalentemente visiva, tiene conto dei seguenti parametri:

- **geofisico** – riferito alle condizioni geologiche/geomorfologiche della porzione di territorio su cui è collocato l'edificio, se è presente un vincolo il grado si abbassa;
- **strutturale** – riferito alla struttura dell'immobile valutabile da un'analisi visiva, in tipologie di immobili con precarie condizioni di staticità il grado di valore verrà ridotto;
- **finiture** – riferito ad una qualità architettonica del fabbricato che dal punto di vista estetico presenta materiali, colori, forme in euritmia con il paesaggio circostante;
- **igienico-sanitario** – stato dell'immobile e delle sue aree esterne in termini di insalubrità rinvenuto da un'analisi visiva speditiva durante il sopralluogo;
- **sociale-economico** – presenza di elementi aggregatori dal punto di vista sociale in prossimità dell'edificio, accessibilità in termini di infrastrutture viarie e servizi presenti;
- **conservazione** – il fabbricato viene valutato in funzione del suo stato di manutenzione rinvenibile dall'analisi visiva esterna.

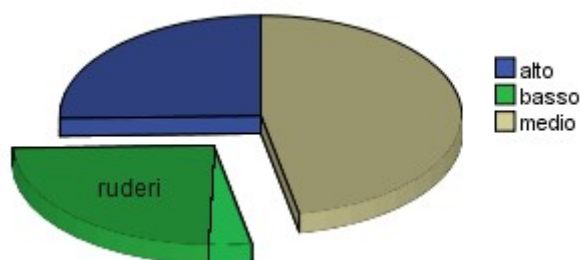
La valutazione è stata realizzata assegnando pesi in percentuale ai parametri per ottenere il nuovo grado di valore, utilizzando sempre le 3 classi "alto, medio, basso" (N.B. il grado "Nullo" non è mai presente come valore finale in quanto non è possibile che tutti i criteri siano nulli):

- max 12% per il parametro "geofisico" (es. Alto 12%, Medio 8%, Basso 4%, Nullo 0%);
- max 24% per il parametro "strutturale" (es. Alto 24%, Medio 16%, Basso 8%, Nullo 0%);
- max 20% per il parametro "finiture" (es. Alto 20%, Medio 14%, Basso 7%, Nullo 0%);
- max 10% per il parametro "igienico-sanitario" (es. Alto 10%, Medio 6%, Basso 3%, Nullo 0%);
- max 10% per il parametro "socio-economico" (es. Alto 10%, Medio 6%, Basso 3%, Nullo 0%);
- max 24% per il parametro "conservazione" (es. Alto 24%, Medio 16%, Basso 8%, Nullo 0%).

	Parametro	Alto Medio Basso Nullo
1	Geofisico	
2	Strutturale	
3	Finiture	
4	Igienico/Sanitario	
5	Sociale/Economico	
6	Conservazione	
		Grado di valore

La schedatura è realizzata a seguito di sopralluoghi di verifica con rilievo e acquisizione di documentazione fotografica verificando i dati precedentemente presenti nelle schede del vecchio regolamento urbanistico e/o di altri documenti forniti dall'amministrazione. Riassumendo sono stati

individuati: **145 edifici di valore alto; 268 edifici di valore medio valore; 158 edifici di valore basso; di cui 134 ruderi.**



6. Territorio Urbanizzato

I lavori si sono concentrati in questa fase sulla definizione, le modalità di intervento e attuazione sul Territorio Urbanizzato (TU) in base alle normative regionali. La prima criticità riscontrata riguarda la lettura del perimetro del territorio urbanizzato ad una scala utile per il Piano Operativo. Il perimetro del TU per il PSI sovraordinato era stato prodotto infatti alla scala 1:10000/1:15000. L'acquisizione del perimetro a questa scala è idonea per l'elaborazione di un Piano Strutturale come nel caso del PSI dell'Unione Valdera, ma risulta molto meno idonea per un'analisi di dettaglio a scale maggiori. Il Piano Operativo richiede scale di lavoro tra 1:2000/1:1000 e per questo motivo è stato necessario andare a dettagliare il perimetro del territorio urbanizzato per tutta l'area comunale. Il "ri-disegno" del TU ha rappresentato anche occasione di verifica per alcuni criteri metodologici importanti che si riportano:

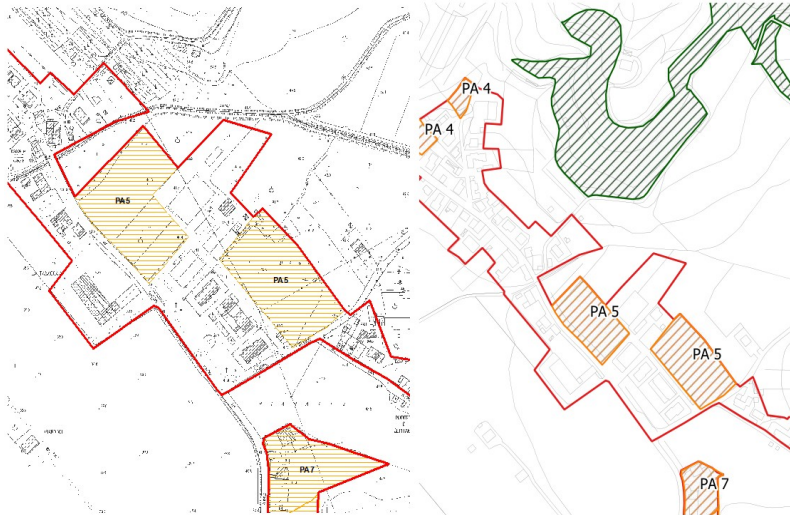
- a) viabilità sempre dentro al TU;
- b) pertinenze sempre dentro o mai tagliate dal TU se facenti parte del TR perché di carattere agricolo;
- c) reticolo idrografico sempre fuori eccetto quando passante per i centri urbani;
- d) terreni agricoli (o aree boscate) confinanti con pertinenze o con verde privato/pubblico sempre fuori e in ogni caso mai tagliati dal perimetro;
- e) linee della CTR al 2000 coincidenti con le linee del perimetro per quanto possibile, o comunque in maniera prioritaria rispetto a ortofoto o catasto.

Il "nuovo" perimetro non differisce apparentemente dalla vecchia versione, sembrano quasi identici alle due scale di lettura per le quali sono prodotti. La vecchia versione era coerente con gli altri elementi territoriali (CTR, OFC, Catasto, ecc.) per le tavole in scala 1:15000 e la nuova versione lo è altrettanto per le tavole al 1:2000. Il dettaglio dell'entità lineare del perimetro invece è maggiore, questo ha facilitato anche la zonizzazione di tutti i tessuti insediativi appartenenti al territorio urbanizzato. Il riferimento teorico seguito per una prima individuazione delle zone è stato quello della legge n.1150 del 1942 in modo da mantenere una coerenza con il vecchio Regolamento Urbanistico del Comune di Palaia; lo *zoning* ottenuto è stato poi totalmente ricalibrato in funzione dei tessuti e degli indirizzi della legge n.65 del 2014 così come specificato nell'art. 4 e negli art. 122 e seguenti della normativa di Regione Toscana.

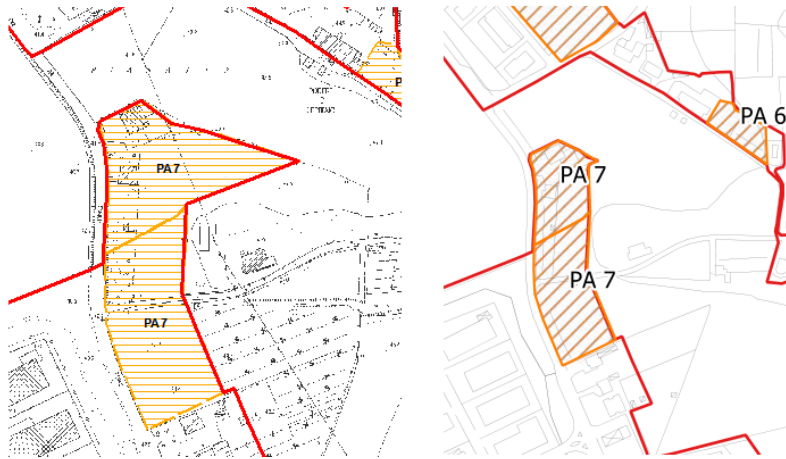
Il perimetro del territorio urbanizzato definito dal PSI dell'Unione Valdera partendo e secondo l'indicazione dell'art. 4 della L.R. n. 65/2014 ha tenuto di conto:

- della storia e dello stato di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, con particolare riferimento ai piani urbanistici attuativi convenzionati e/o in corso di attuazione;
- degli obiettivi di riqualificazione insediativa e di rigenerazione urbana, nonché di adeguamento delle dotazioni di attrezzature e servizi degli insediamenti;
- degli obiettivi di qualificazione dei margini urbani sulla base di una progettata integrazione del sistema del verde e delle connessioni ecologiche nel tessuto insediativo;
- degli ambiti dove è in corso la realizzazione di opere pubbliche e di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il perimetro del territorio urbanizzato del POC tiene inoltre di conto di tutte le condizioni espresse nelle sedute della conferenza paesaggistica svolta ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR nell'ambito della redazione del PSI, che ha portato una riduzione di superficie dello stesso, rispetto a quello proposto. Sotto riportiamo alcuni estratti cartografici di esemplificazione delle modifiche avvenute in sede di Conferenza paesaggistica del PSI:



TU adottato (sx) e TU modificato (dx)



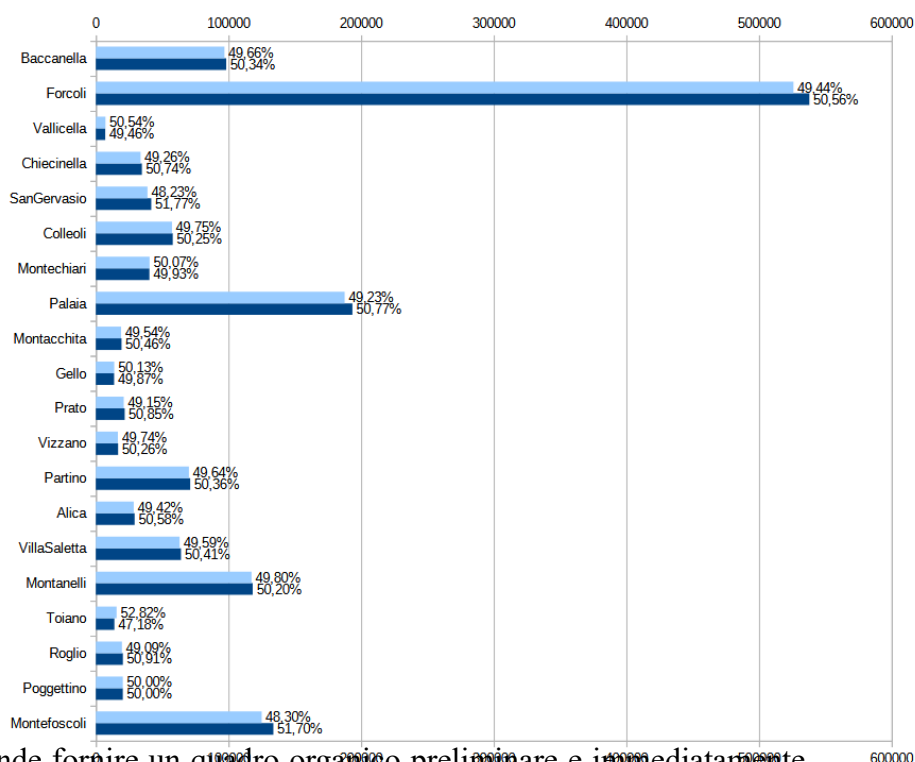
TU adottato (sx) e TU modificato (dx)

Il POC ha unicamente verificato il perimetro del territorio urbanizzato del PSI, adeguandolo localmente se necessario, con modifiche di lieve entità alla presenza di segni riconoscibili di tale perimetro alla scala di maggior dettaglio, allineandolo a elementi fisici e morfologici del territorio al fine di evitare discontinuità e incongruenze rappresentative, come evidenziato negli estratti cartografici sottostanti. Tali rettifiche non comportano incremento del consumo di suolo come è attestato dalla tabella di raffronto delle superfici.



mq POC
mq PSI

Toponimo	mq PSI	mq POC	delta
Montefoscoli	133867	125056	8811
Poggettino	20341	20341	0
Roglio	20422	19695	727
Toiano	13986	15658	-1672
Montanelli	118291	117365	926
VillaSaletta	64203	63166	1037
Alica	29243	28577	666
Partino	71163	70152	1011
Vizzano	16807	16636	171
Prato	21770	21040	730
Gello	13795	13868	-73
Montacchita	19379	19026	353
Palaia	193452	187573	5879
Montechiari	40408	40526	-118
Colleoli	57984	57408	576
SanGervasio	41792	38932	2860
Chiecinella	34744	33735	1009
Vallicella	7116	7270	-154
Forcoli	537951	525959	11992
Baccanella	98310	96984	1326



Attraverso la presente sintesi, si intende fornire un quadro organico preliminare e immediatamente comprensibile delle scelte pianificatorie operate, favorendo la trasparenza, la condivisione istituzionale e il supporto ai processi decisionali.

Per evitare una difficile lettura scaturita da una troppo ricca sovrapposizione di retini colorati o strati in trasparenza è stata utilizzata una resa grafica specifica per le etichette dei poligoni del POC che possa riassumere in tavola tutte le informazioni necessarie per leggere i caratteri del Piano. Si è deciso di utilizzare un sistema “multi-etichetta” sul quale differenziare zona, tessuto, disciplina e ambito all’interno dello stesso poligono urbano. Il metodo permette in sostanza di attivare su ogni poligono in carta una o più informazioni in base alle caratteristiche territoriali (ambito), urbanistiche (tessuto), urbano-edilizie (zona) o di normativa/disciplina. Non è essenziale che il sistema di multi-etichetta sia sempre completamente attivato, su alcuni poligoni potrebbe non essere necessario visualizzare tutte e 4 le voci di etichetta per effettiva assenza dell’informazione corrispondente in tabella attributi.

Art. NTA TESSUTI
 Copianificate /Strategiche DM 1444

Il disegno e la strutturazione delle aree di trasformazione e delle aggregazioni produttive sono stati implementate come segue: le aree di trasformazione sono suddivise in riqualificazioni funzionali, interventi diretti, progetti unitari convenzionati, piani attuativi. Si ricorda in merito alle aggregazioni produttive l’inserimento della categoria relativa alle nuove realizzazioni (si tratta di alcune aree in continuità con il territorio urbanizzato che sono “ereditate” dallo strato informativo relativo alla copianificazione).

Un’altra sezione della legenda è quella relativa ai servizi. Una prima distinzione è stata fatta tra “Servizi e attrezzature della città pubblica” e altri servizi privati o di pubblica utilità. All’interno della prima voce di legenda sono stati inoltre distinti gli strati informativi esistenti dalle aree di progetto (retino dello stesso colore del poligono pieno usato per l’esistente). In merito alla riqualificazione ambientale si precisa che pur essendo esterna al TU e apparentemente non riguardante le tavole di progetto si ritiene importante il suo inserimento per il suo carattere di relazione TU-TR e nello svolgere funzioni inerenti il cosiddetto “rapporto città-campagna” con

obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale, o per azioni di riqualificazione e rigenerazione degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado in prossimità del territorio urbanizzato.

Per quanto riguarda la perimetrazione degli ambiti di pertinenza la necessità è senza dubbio anche normativa visto il riferimento nell'Art.64 della LR 65/2014 che definisce: “aree ad elevato valore paesaggistico il cui assetto concorre alla valorizzazione dei centri e dei nuclei storici di cui costituiscono il contesto”.

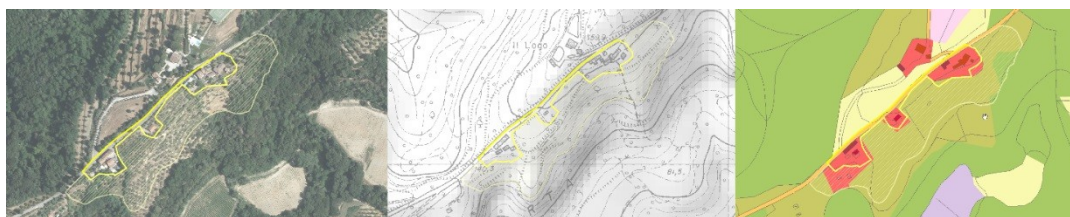
Il disegno dell'intorno territoriale degli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici (nonché dei nuclei rurali) che caratterizza il Piano Operativo prende primo spunto in base a quanto riportato dall'Art.25 della L.R. 65/2014 sul Governo del Territorio: *"Il Piano Operativo disciplina la salvaguardia, il mantenimento e la riproduzione dei valori paesaggistici nonché dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive presenti negli intorni territoriali dei centri e dei nuclei storici"*.

Dal punto di vista metodologico non esiste una precisa procedura di delimitazione dell'ambito, ma è auto evidente che gli elementi caratteristici del paesaggio che vengono ritenuti strutturali nella composizione del paesaggio di una certa zona, gli elementi di connessione ecologica e quelli rappresentanti i sedimi storici hanno un valore essenziale. Per procedere al disegno degli ambiti si ritiene imprescindibile aver già elaborato le tavole della struttura territoriale e dell'uso del suolo in modo da poterle consultare o sovrapporre per verifica, se utile anche contestualmente alle Invarianti del PIT/PPR. Risulta inoltre necessario poter spegnere/accendere gli strati informativi della Carta Tecnica Regionale, delle particelle catastali e un'ortofoto recente. Le singole entità lineari o areali di CTR e OFC che si ritengono facilitare il disegno (elencate non in ordine di importanza) sono:

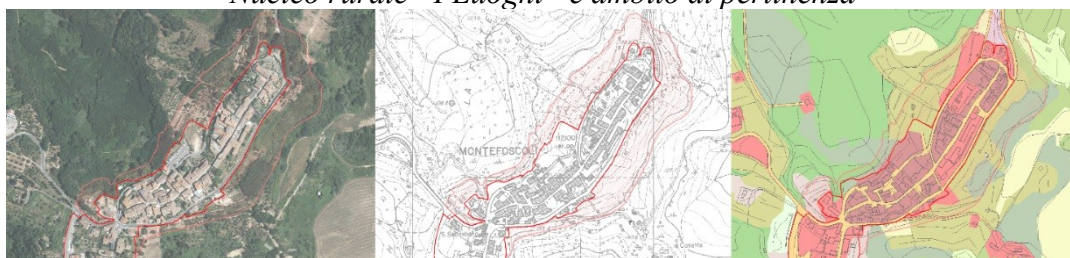
- orografia;
- isoipse;
- terrazzamenti di interesse storico;
- unità di interesse storico;
- delimitazioni di formazioni arboree e arbustive;
- tracciati viari fondativi;
- limiti degli assetti agrari tradizionali;
- aree che interessano coni visivi e panoramici;
- elementi idrografici non artificiali;
- siepi e filari;
- fasce tampone ripariali.

Si ritiene altrettanto importante, laddove possibile, evitare di spezzare particelle catastali che si presentino tendenzialmente uniformi (es. porzioni contigue di bosco, appezzamenti agricoli continui, pertinenze delle abitazioni se non particolarmente estese) – come già menzionato per il disegno del TU.

Si riportano alcuni estratti rappresentativi e per ognuno di essi una triplice vista con OFC, CTR e Uds:



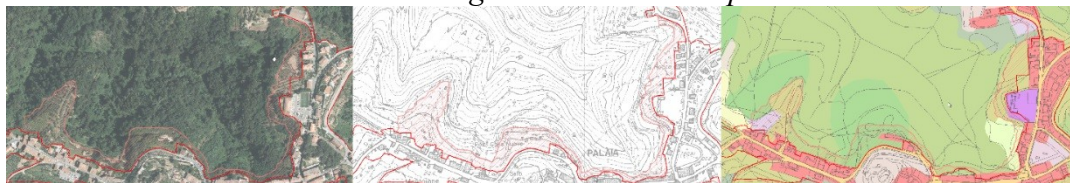
Nucleo rurale “I Luoghi” e ambito di pertinenza



Nucleo storico “Montefoscoli” e ambito di pertinenza

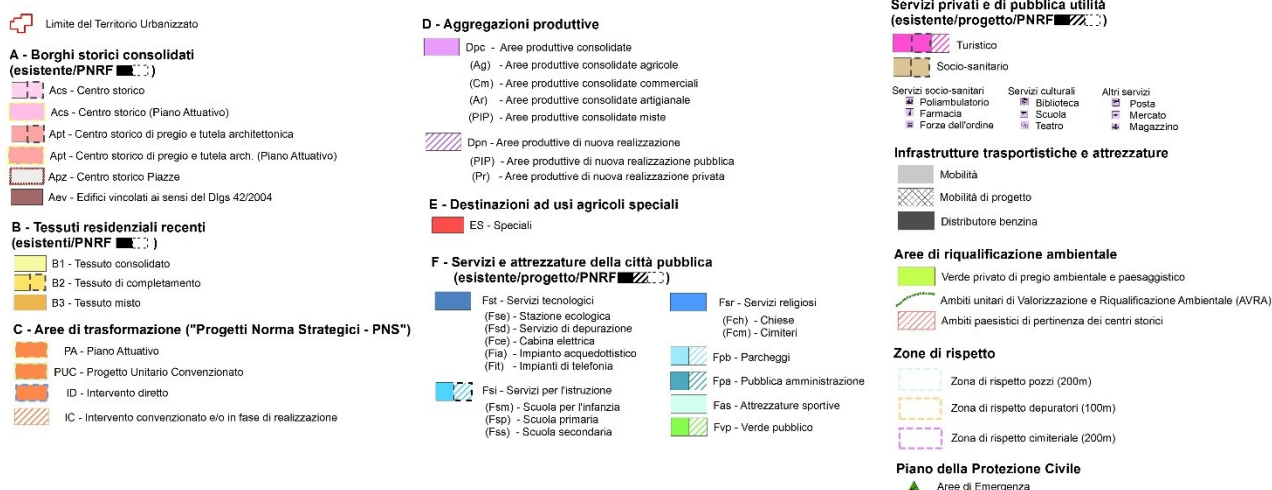


Nucleo rurale "Usigliano" e ambito di pertinenza

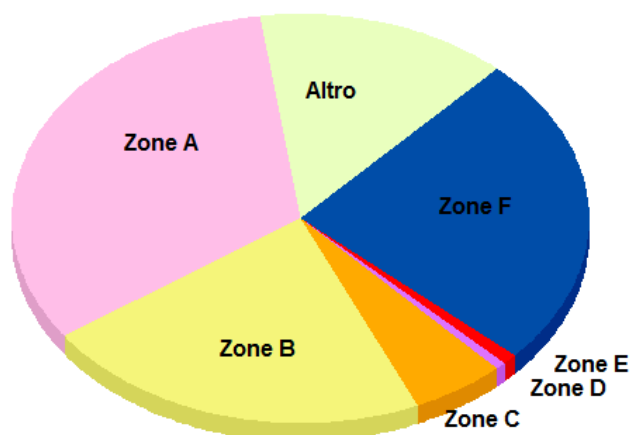


Nucleo storico "Palaia" parte nord e ambito di pertinenza

Parallelamente al completamento delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale) di Palaia sono state aggiunte alla cartografia del POC le etichette relative alle PNRF (Progetti Norma per le aree di Riqualificazione Funzionale) numerate. Si riporta la legenda presente nelle tavole, che, tra le altre, mostra le voci inerenti alle aree di trasformazione, le infrastrutture e i servizi, nonché l'introduzione degli ambiti di pertinenza dei centri storici:



La legenda include inoltre una specifica voce per la perimetrazione dei PNS (Progetti Norma Strategici) e delle aree di riqualificazione (funzionale e ambientale). I Progetti Norma (4 classi: PA – Piani Attuativi, PUC – Progetto Unitario Convenzionato, ID – Intervento Diretto e RF – Riqualificazione Funzionale) diventano PNS, all'interno dei quali rientra la nuova classe IC (Intervento Convenzionato), viene invece scorporata la classe RF sulle zone A, B e sui servizi.



Quantità delle tipologie di zonizzazione presenti in tutto il TU

Per quanto riguarda in particolare le Zone A si distinguono:

- Acs – Centro storico, aree che comprendono edificato d'impianto;

- Apt – Centro storico di pregio e tutela architettonica, aree che comprendono edificato d'impianto e stabili di riconosciuto pregio storico nonché per la presenza di particolari finiture architettoniche;
- Apz – Aree aperte che si configurano come slarghi e piazze interne al centro storico;
- Aev – Edifici vincolati, segnalati anche nella tavola QC13, che rientrano all'interno del perimetro del TU.

6. Gli Scenari

Il POC, quale strumento di pianificazione operativa, recepisce e attua le scelte strategiche, gli obiettivi e gli indirizzi strutturali in conformità e coerenza con quelli definiti dal Piano Strutturale Intercomunale (PSI). Gli scenari sono pertanto di seguito descritti ed organizzati per UTOE, in coerenza con l'impostazione strutturale del PSI, e sono accompagnati dalle principali azioni per la loro attuazione, individuate nei corrispondenti articoli normativi, che ne disciplinano contenuti, modalità di intervento e strumenti attuativi.

UTOE del territorio urbanizzato di Palaia

Obiettivi e Indirizzi:

- valorizzare l'identità storica del territorio (arte, borghi, monumenti);
- valorizzare i centri storici e nuclei storici minori come sistema territoriale e paesaggistico;
- valorizzare il commercio di vicinato/centro commerciale naturale;
- conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi al fine di realizzare nuove centralità e nuove identità locali, con creazione di luoghi nodali di socializzazione;
- prevedere la rigenerazione urbana delle aree, immobili e spazi degradati, abbandonati e defunzionalizzati presenti nella UTOE, con la finalità di innalzare i livelli di qualità architettonica e di efficienza dello spazio costruito in rapporto a quello aperto, favorire la riqualificazione dei margini urbani in rapporto al territorio rurale, incrementare la dotazione degli spazi pubblici perseguendo un disegno unitario delle aree a standard, secondo le linee generali indicate dal PSI (*rif. Art. 40 - Progetti norma di riqualificazione funzionale - PNRF*);
- riqualificazione urbanistica, recupero dello spazio pubblico anche con nuove volumetrie e riqualificazione del sistema edilizio del Borgo storico di Toiano con il rilancio della residenza, delle attività turistiche-ricettive, commerciali e dei servizi, con interventi sia di demolizione e contestuale ricostruzione degli edifici ormai ruderi, sia di incremento di superficie edificabile complessiva degli edifici esistenti, al fine di mitigare ulteriormente gli effetti dei fenomeni erosivi e franosi e promuovere interventi di rigenerazione in un'area connotata dalla presenza di degrado urbanistico e socio-economico (*rif. Progetto norma PNS 19 – Toiano*);
- potenziare l'accessibilità al Borgo di Toiano e soddisfare gli standard urbanistici con la creazione di parcheggi (*rif. AVRA26 - Toiano*);
- il “*completamento del sistema residenziale*” lineare in Loc. Ceppitaio Montanelli in conformità agli obiettivi e strategie del PIT del morfotipo insediativo di riferimento (TR8), a basso carico urbanistico con “*potenziamento*” della viabilità esistente al fine di garantire una migliore accessibilità al sistema insediativo del contesto (*rif. Progetto norma PNS 6 - Baccanella: Podere Cepitaio*);
- il “*completamento del sistema residenziale*” della frazione Montanelli a basso carico urbanistico, lungo la S.P. n. 11 delle Colline per Legoli, prospiciente la zona industriale (PIP) esistente, con “*adeguamento infrastrutturale*” del bivio tra la strada Provinciale stessa e la strada vicinale di S. Jacopo, al fine di migliorare l'accessibilità al nucleo abitato di cui sopra (*rif. Progetto norma PNS 7 - Montanelli*);
- la “*definizione del margine nord*” della frazione Montanelli con” riqualificazione di edifici esistenti”, conferendo pertanto “*dimensione urbana*” così come previsto con gli obiettivi/strategie del PIT in relazione al morfotipo di riferimento (TR2);
- la “*definizione e la riqualificazione*” del disegno del margine urbano di ingresso a Palaia capoluogo, funzionale a ridisegnare l'accesso al centro abitato, con “*potenziamento*” delle infrastrutture per la mobilità nella fattispecie parcheggi pubblici. Nello specifico, per l'area posta sotto via Carbonaia e via XX Settembre (porzione est), si prevede:
- 1) per la porzione più prossima al Centro Storico, lungo via XX Settembre, la sua inedificabilità a tutela dell'aggregato storico;

- 2) per la porzione lungo via di Carbonaia contigua a Piazza Giorgio La Pira, la sua edificabilità a destinazione residenziale, fondamentale per l'ampliamento del parcheggio esistente, da realizzare appunto, all'interno dell'area edificabile residuale rispetto alla previsione complessiva di area strategica del PSI (**rif. Progetto norma PNS 12.2 - Palaia: via di Carbonaia**);
- definire e qualificare il disegno del margine urbano;
- creare un nuovo rapporto sinergico ed integrato tra “città di margine” e “territorio aperto”;
- rafforzare la riconoscibilità e l'integrità del sistema insediativo dei borghi;
- riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo varchi di discontinuità sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione “lineare policentrica”;
- riqualificare e potenziare i sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, il recupero di aree interne al TU degradate e in abbandono non più coltivate, l'utilizzazione e lo sviluppo del territorio rurale in stretta relazione e congruente con i tessuti morfologico edilizi;
- migliorare la qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale, la riduzione dei fenomeni di marginalizzazione e di degrado sociale;
- recuperare e potenziare le opere di urbanizzazione, i servizi e il verde urbano;
- riqualificazione dei servizi e degli spazi aperti per una dotazione elevata e di qualità degli standard oltre i limiti di legge;
- riqualificare i fronti urbani definendo margini capaci di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto anche con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
- progettare i fronti dando unitarietà all'edificato esistente creando altresì spazi di continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi della campagna circostante;
- potenziare il sistema residenziale delle frazioni collinari, per favorire un ulteriore ritorno ad abitare in contesti rurali o naturali di alto valore ambientale (“un luogo sano dove vivere”), incrementando la qualità di vita rafforzando pertanto la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi;
- creare connessioni verdi con particolare attenzione a preservare possibilmente le alberature presenti in stretta relazione con lo spazio agricolo;
- integrare i tessuti nei contesti urbani con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica;
- incentivare la qualità degli interventi di architettura della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
- sviluppare e ammodernare il sistema produttivo (**rif. Progetto norma – PNC 10 – Aree Produttive “Montanelli”**) attraverso:
 - a) individuare “nuove dinamiche” per favorire l'attuazione degli interventi previsti, con lo sviluppo delle attività economiche sostenibili e l'incremento della qualità dell'intervento;
 - b) migliorare la qualità dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti in termini di funzionalità, efficienza energetica, compatibilità paesistica e ambientale;
 - c) migliorare ed incrementare la rete infrastrutturale dell'area produttiva esistente delle aree a parcheggio con particolare riferimento al miglioramento degli standard dell'intera frazione di Montanelli;
 - d) favorire una maggiore integrazione con i limitrofi tessuti urbani.
- completare i sistemi residenziali e potenziare il sistema della mobilità al fine di garantire una migliore accessibilità al sistema insediativo;
- dotare e potenziare le infrastrutture per la mobilità nelle varie frazioni (viabilità, parcheggi, percorsi a protezione dell'utenza debole);
- conferire dimensione urbana al tessuto insediativo di Baccanella:

1) al fine di realizzare una nuova centralità e una nuova identità locale, con la creazione anche di una piazza interna quale luogo nodale di socializzazione, in stretta connessione con il PEEP e

potenziare, in generale, gli standard urbanistici (parcheggi/verde pubblico). La previsione si riferisce in particolare all'area in Loc. I Bagni, speculare alla zona PEEP esistente, che concorre al "completamento del sistema residenziale" in stretta connessione con l'abitato del "Ceppitaio" (**rif. Progetto norma PNS 5.2 - Baccanella Le Serre, via Santa Maria Assunta**);

2) l'area fronte tabaccaia concorre alla ridefinizione del margine urbano della frazione con "potenziamento" delle infrastrutture per la mobilità (parcheggi pubblici), al fine di dotare la zona di nuovi spazi per la sosta e soddisfare in generale gli standard urbanistici (parcheggi/verde pubblico) (**rif. Progetto norma PNS 5.1 - Baccanella Le Serre**);

- realizzazione parcheggi a Palaia, Partino, Montechiari, Colleoli e Chiecina Grande;
- ampliare il cimitero di Forcoli;
- riqualificare le aree di sosta esistenti;
- riqualificare le piazze delle frazioni come luoghi di socializzazione;
- potenziare la presenza di servizi ed attrezzature di interesse pubblico (socio-sanitario/culturale/fieristico-espositivo);
- potenziare e riqualificare i servizi scolastici (Polo scolastico) e le attrezzature sportive;
- realizzare spazi pubblici per ricreare e consolidare il rapporto tra persone e luoghi, recuperando e caratterizzando:

a) *il margine urbano*;

b) *le relazioni con lo spazio aperto periurbano*;

- ridefinire la struttura "*ordinatrice*" e la funzionalità dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
- realizzare spazi pubblici quale modo di rammendo della frazione;
- realizzare spazi adeguati alle aree di sosta per camper;
- realizzare "*opere pubbliche*" per migliorare la qualità dell'edificato.

UTOE del fondovalle di Palaia

Obiettivi e Indirizzi:

- valorizzare l'identità del nucleo abitato di S. Andrea (**rif. Art. 50 – I nuclei rurali**);
- rilancio e riqualificazione sostenibile dell'agricoltura come presidio del territorio verso la produzione biologica e le filiere corte;
- salvaguardia dei corridoi ecologici tra gli insediamenti;
- salvaguardia idraulica del "*reticolo idraulico secondario*" e delle fosse campestri;
- realizzare orti urbani, con fini sia sociali, sia didattici;
- creazione di biotopi lungo le aste fluviali e valorizzazione delle aree golenali;
- attuazione della cassa di esondazione;
- interventi di sistemazione ecologico-ambientale finalizzati alla riqualificazione dell'area individuata come "*cassa di esondazione*" mediante la realizzazione di corridoi ecologici lungo gli argini della cassa stessa e il mantenimento dei boschetti di ripa eventualmente presenti nelle aree residuali della cassa;
- ampliare il sistema di "*depurazione esistente*", atto ad assorbire l'incremento abitativo previsto;
- realizzare percorsi ciclo-pedonali legati alla presenza dell'asta fluviale del "*Roglio*" quale "*corridoio ecologico da riqualificare*" con l'intento di assicurare una più profonda integrazione tra abitato e fiume;
- 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;
- realizzazione "*opere pubbliche*" per migliorare la funzionalità di standard e di infrastrutture nell'UTOE;
- Per la tutela dall'inquinamento acustico (**rif. Art. 30**), non sono ammesse le seguenti attività (con o senza l'installazione di attrezzature e impianti a loro servizio):
 - MOTOCROSS

- PISTE PER CORSE DI VEICOLI A MOTORE
- TIRO AL VOLO/TIRO A SEGNO
- GO-KART
- AEREOMODELLISMO

UTOE delle colline di Palaia

Obiettivi e Indirizzi:

- salvaguardare il paesaggio agricolo, i sistemi naturalistici, le ville rurali, le tabaccaie, le emergenze monumentali e le testimonianze artistiche per avviare il *“Progetto Integrato per lo sviluppo sostenibile rurale del territorio”*;
- incentivare attività al fine di favorire lo sviluppo turistico ricettivo e del turismo ambientale (fruizione dei beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche della zona costituite dal *“Sistema dei Calanchi”*);
- salvaguardia, messa in sicurezza e riqualificazione urbanistica del nucleo edificato di Toiano e verifica del sistema della accessibilità;
- riqualificare le testimonianze di archeologia industriale (Tabaccaie);
- eseguire interventi volti alla regimazione idrica dei versanti coltivati e mantenimento e salvaguardia dei fossi di scolo delle acque;
- recuperare e valorizzare il sistema escursionistico come infrastruttura leggera ecocompatibile, al fine di valorizzare le realtà locali aumentandone le possibilità occupazionali e creare e promuovere una rete di interesse territoriale;
- mantenere le aree boscate come presidi di biodiversità e salvaguardia ambientale e realizzare al loro interno percorsi didattici volti allo sviluppo della conoscenza dell’ambiente;
- riqualificare il patrimonio edilizio esistente.
- 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; valorizzazione dell’identità ambientale del territorio;
- riqualificazione e valorizzazione del paesaggio;
- rilancio e riqualificazione sostenibile dell’agricoltura come presidio del territorio verso la produzione biologica e le filiere corte;
- 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);
- ampliare il cimitero di Alica;
- tutelare e valorizzare il sistema ambientale dei Calanchi; a tal proposito a rimarcare l'importanza e l'alto valore naturale dell'agro-ecosistema *"Calanchi di Toiano"*, su proposta della Regione Toscana è stato avviato il percorso per l’istituzione del Sito di interesse comunitario della Provincia di Pisa (Rete Natura 2000), quale risorsa naturale (Polo Ambientale), ai fini anche della rinascita urbanistica ed edilizia del borgo di Toiano, di cui diventerà la porta di accesso;
- sviluppo sinergico delle attività turistiche e delle attività agricole/ambientali;
- mitigare il rischio e la pericolosità idrogeologica e geomorfologica del territorio;
- realizzare percorsi verdi anche per mezzo del recupero di alcuni sentieri esistenti ed il completamento degli stessi tramite la riattivazione di vecchie viabilità;
- promuovere, incentivare e valorizzare l’organizzazione di esperienze fruttive differenziate con modelli di mobilità sostenibile (*rete dei sentieri e Grande Percorso Naturalistico*), integrate con le peculiarità proprie dell’area (tradizioni ed usi locali, produzioni tipiche,

ecc.), mitigando nel contempo alcuni fattori di detrazione del patrimonio ambientale e storico;

- individuare una rete della mobilità impostata su piste ciclabili e pedonali tali da consentire percorrenze in sicurezza alternative;
- valorizzare il sistema delle percorrenze di interesse paesaggistico; conservare i tracciati esistenti e i percorsi interpoderali da riorganizzare come percorsi urbani;
- sviluppo sinergico delle attività turistiche e delle attività agricole;
- 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;
- potenziare il sistema turistico ricettivo, sia come espressione di una via Toscana alla sostenibilità territoriale sia come integrazione nel sistema della Valdera valorizzando realtà in grado di favorire il radicamento delle comunità sul territorio;
- valorizzare la ricettività e la fruibilità turistica;
- promozione turistica del territorio rurale nell'ambito considerato;
- fruizione del territorio rurale per le attività ricreative e ludiche;
- riqualificazione e valorizzazione ambientale preservando i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare connotata nella fattispecie da un sistema insediativo rado;
- riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme;
- promozione dell'integrazione di un turismo rurale legato non solo ad elementi stagionali ma anche soprattutto ad una presenza umana continuativa nel territorio, favorendo le imprese a conduzione familiare locale;
- 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 per il tempo libero (campeggio);
- riqualificazione e valorizzazione degli ecosistemi e dei paesaggi;
- riqualificazione dei nuclei rurali;
- recupero del patrimonio edilizio esistente;
- recupero e riqualificazione urbanistica del patrimonio edilizio esistente produttivo;
- recupero e riqualificazione urbanistica del patrimonio edilizio esistente rurale (***rif. Art. 43 – Il patrimonio edilizio esistente***);
- valorizzare e recuperare il patrimonio edilizio rurale, compresi gli annessi agricoli, oltre che per la residenza ed per la ricettività turistica, attraverso altresì interventi di ristrutturazione urbanistica, anche per destinazioni d'uso che siano strettamente connesse e funzionali all'uso agricolo (commerciale, formazione, ricerca, servizi) con particolare attenzione all'utilizzo di forme e materiali *“ecocompatibili”* e/o *“contemporanei”*;
- la possibilità di localizzare nuove funzioni quali il turistico-ricettivo;
- incentivare attività al fine di favorire lo sviluppo turistico ricettivo e del turismo ambientale attraverso la realizzazione anche di strutture sportive e del tempo libero;
- incentivare la costruzione e l'esercizio degli impianti di energia elettrica alimentata da fonti rinnovabili;
- tutela e promozione della gestione sostenibile delle aree forestali e delle colture pregiate;
- mantenimento delle aree boscate come presidi di biodiversità e salvaguardia ambientale e realizzazione al loro interno di percorsi didattici volti allo sviluppo della conoscenza dell'ambiente;
- valorizzazione e potenziamento delle attività di maneggio procedendo prioritariamente al recupero, adeguamento o sostituzione dei manufatti esistenti da destinare a ricovero cavalli;
- progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, schermature, barriere visive e antirumore, ecc);
- mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto;
- integrare i tessuti nei contesti rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica;

- realizzazione “*opere pubbliche*” per migliorare la funzionalità di standard e di infrastrutture nell'UTOE;
- Per la tutela dall'inquinamento acustico (***rif. Art. 31***), non sono ammesse le seguenti attività (con o senza l'installazione di attrezzature e impianti a loro servizio):
 - MOTOCROSS
 - PISTE PER CORSE DI VEICOLI A MOTORE
 - TIRO AL VOLO/TIRO A SEGNO
 - GO-KART
 - AEREOMODELLISMO

Per tutte le UTOE di Palaia (TU – Collina – Fondovalle) è stato sviluppato, con il supporto e la collaborazione degli stakeholders un “**Piano di Azione sull'Arte e l'Architettura Contemporanea**”, con l'obiettivo di costruire il posizionamento strategico di Palaia come territorio slow che affianchi sperimentazioni di **arte contemporanea** internazionali all'eccellenza dei suoi prodotti enologici, agroalimentari, alle bellezze paesaggistiche ed al lascito della storia. In questo quadro (arte e architettura), il Piano Operativo ha sviluppato inoltre una Schedatura degli Edifici Storico Testimoniali nella forma di Linee Guida su due tematiche:

- **Tutela:** Linee Guida con abaco grafico finalizzato a definire criteri atti ad identificare gli elementi testimoniali, insediativi, architettonici, tipologici, materici e decorativi da salvaguardare;
- **Valorizzazione:** Linee Guida con abaco grafico finalizzato a definire criteri atti a sviluppare progetti di recupero, ampliamento e interventi edilizi finalizzati a promuovere un dialogo tra la preesistenza da tutelare e inserimenti e ampliamenti di **architettura contemporanea**.

7. Previsioni di trasformazione al di fuori del territorio urbanizzato

I Progetti Norma per le aree in Copianificazione (PNC) sono strumenti regolamentari del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) di Palaia che disciplinano le trasformazioni urbanistiche in ambiti esterni al territorio urbanizzato, individuati originariamente dal Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dell'Unione Valdera.

Questi progetti hanno l'obiettivo di guidare interventi complessi attraverso direttive e prescrizioni puntuali, assicurando che le nuove edificazioni rispettino i caratteri strutturali del paesaggio, la topografia dei luoghi e le regole insediative del patrimonio edilizio locale.

Le previsioni di “**Impegni di suolo esterni al territorio urbanizzato**” di cui alle sotto elencate “**Localizzazioni**” e già oggetto di parere favorevole della Conferenza di Copianificazione del PSI tenutasi in data **03/05/2019** e **13/05/2019**, sottoposte a “*Conferenza di Copianificazione*” ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014 nella seduta del **14/05/2026**, con lo stralcio della previsione **PNC 14**, nel nuovo POC sono pertanto le seguenti:

Tabella Riassuntiva dei Progetti Norma in Co-pianificazione (PNC)

PNC	Località	Dati Superficie e Parametri [i]	Destinazioni d'Uso e Interventi	Modalità Attuativa
3	Podere La Cerbana	ST: 15.308 mq; SE/NE: 160 mq; SE/Riuso: 800 mq; H max: 6,50 m.	Turistico-ricettivo , centro benessere, vendita prodotti locali. Sostituzione edilizia.	PA
4	Villa Lena	ST: 45.535 mq; SE/NE: 2.570 mq; SE/Riuso: 4.700 mq; H max: non superiore alla Villa.	Turistico-ricettivo , ristorante, studi d'artista. Nuova edificazione (S. Michele) e ristrutturazione.	ID
5	Podere Capannacce	ST: 39.000 mq; SE/NE: 270 mq; SE/Riuso: 1.136 mq; H max: 3,50 m (servizi).	Ostello , area campeggio leggero e addizione.	ID (ostello); PUC (campeggio)
6	Podere	ST: 6.517 mq; SE/Riuso: 480	Turistico-ricettivo . Demolizione	PUC

	Poggio dei Bianchi	mq; H max: 6,50 m.	magazzini e ricostruzione per alloggi turistici.	
9	Podere S. Jacopo	ST: 12.833 mq; SE/NE: 450 mq; H max: 6,50 m.	Turistico-ricettivo e servizi connessi. Nuova costruzione integrata nel patrimonio edilizio locale.	ID
10	Aree Produttive Montanelli	ST: 53.177 mq; SE/NE: 3.000 mq; H max: 9,00 m.	Industriale, artigianale, commerciale, comunità energetica (fotovoltaico).	IDC (Comp. 1); PUC (Comp. 2 e 3)

Legenda: ST = Superficie Territoriale; SE/NE = Nuova Edificazione; SE/Riuso = Recupero esistente; ID = Intervento Diretto; PA = Piano Attuativo; PUC = Progetto Unitario Convenzionato; IDC = Intervento Diretto Convenzionato.

Tutti i PNC devono rispettare rigorose condizioni di trasformazione:

- **Invarianza Idraulica:** Obbligo di realizzare vasche di laminazione calcolate su piogge ventennali (Tr20) per compensare l'impermeabilizzazione.
- **Inserimento Paesaggistico:** Necessità di studi specifici per garantire la coerenza con i morfotipi tradizionali, privilegiando coperture a capanna in coppi ed embrici e materiali naturali.
- **Sostenibilità:** Incentivazione all'uso di energie rinnovabili, sistemi ecocompatibili di smaltimento acque e soluzioni basate sulla natura (*Nature Based Solutions*).
- **Inquinamento Luminoso:** Obbligo di schermature e rispetto delle norme regionali per la protezione del cielo notturno.

Di seguito sono definite le argomentazioni e le motivazioni che sottendono alla necessità di procedere secondo quanto indicato dal POC:

- *Previsioni PA03c, PA06c*

Si tratta di ambiti caratterizzati da condizioni di degrado insediativo, ambientale e paesaggistico, o sottoutilizzati, per insediamento di nuove attività turistico-ricettive.

- *Previsioni PA04c, PA05c*

Le previsioni rispondono ad esigenze di ampliamenti funzionali edilizi ed urbanistici di strutture e di attività turistico-ricettive al fine di potenziarne l'offerta e pertanto non possono esserci alternative diverse da quelle volte ad intervenire con previsioni che siano direttamente collegate agli stessi insediamenti.

- *Previsioni PA09a*

Si tratta di nuova attività turistico-ricettiva mediante la realizzazione di una nuova volumetria laddove in passato erano presenti alcuni edifici, configurandosi quale intervento di “*restauro del paesaggio*” e non “*consumo di suolo*”.

- *Previsioni PA10a*

Si tratta di previsioni di ampliamento, funzionale e urbanistico, dell'insediamento produttivo esistente, ormai saturo. La previsione assicura il fabbisogno di possibili ulteriori spazi per nuove attività artigianali, commerciali ed industriali, nonché la costituzione, per la parte pubblica, di una “*Comunità Energetica Rinnovabile*”. La localizzazione in continuità con l'area produttiva esistente attuata, ne giustifica inoltre la corretta ubicazione in ragione della presenza delle urbanizzazioni.

La selezione delle alternative localizzative all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato è stata effettuata quindi attraverso una valutazione fondata sui seguenti criteri:

- **coerenza con i principi di contenimento del consumo di suolo e compatibilità paesaggistica;**
- **ambiti con presenza di manufatti dismessi e incongrui** legittimamente esistenti, configurandosi come aree già interessate da trasformazioni pregresse e pertanto non riconducibili a suolo agricolo integro o a contesti di elevata qualità paesaggistica;
- **riuso del patrimonio edilizio esistente;**

- *potenziamento funzionale e integrazione paesaggistica delle strutture turistiche-ricettive;*
- *ambiti con migliore accessibilità infrastrutturale rispetto alle esigenze delle attività turistico-ricettive che consente di garantire la sostenibilità tecnica ed economica degli interventi.*

Ogni PNC è corredato da una scheda tecnica che dettaglia i parametri dimensionali (superficie territoriale e di progetto), le destinazioni d'uso ammesse, le modalità di attuazione e le rigorose **condizioni di fattibilità** legate ai vincoli geologici, sismici, idraulici e archeologici.

I Progetti PNC funzionano come dei **"ponti diplomatici"** tra le strategie generali del Piano Intercomunale e la realtà specifica del territorio rurale. Poiché queste aree si trovano fuori dai centri abitati ma hanno un alto potenziale di sviluppo (soprattutto turistico), i *"Progetti norma PNC"* fungono da manuale di istruzioni personalizzato che spiega come inserire una nuova funzione produttiva o ricettiva senza "offendere" la natura agricola e la fragilità geologica del paesaggio circostante.

8. Dimensionamento del POC in riferimento al PSI – Schede di sintesi

Il dimensionamento del POC tiene di conto delle dimensioni massime sostenibili (capacità di carico del territorio) individuate dal PSI per ogni singola UTOE (*cfr art. 67 della Disciplina del PSI*) ed è computato, nel rispetto dell'art. 5 del DPGR 32/R/2017, all'interno del territorio urbanizzato, in rapporto alle previsioni di **trasformazione degli assetti insediativi urbani provvisti di apposite scheda norma di cui all'allegato 1 delle NTA - Progetti norma per le aree strategiche (PNS/NE)**, e di **trasformazione urbana sul patrimonio edilizio esistente**, da realizzarsi attraverso *"piani attuativi"* e *"puc"* escludendo altri interventi, anche di **cambio di destinazione d'uso**, **addizioni volumetriche** o **frazionamento di unità immobiliari**.

Le previsioni all'esterno del territorio urbanizzato introdotte attraverso la conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 L.R. 65/14 sono computate separatamente rispetto alle dimensioni massime sostenibili di PSI.

Non costituiscono dimensionamento del POC gli interventi previsti dal vigente Regolamento Urbanistico *"in corso di attuazione"* o *"convenzionati"*.

L'articolazione delle UTOE e le **"Dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni"** relative al Comune di Palaia individuate dal PSI dell'Unione Valdera sono le seguenti:

UTOE DEL TERRITORIO URBANIZZATO DI PALAIA			
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 LRT 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU		
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)
a) RESIDENZIALE	29.400	25.000	54.400
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	1.000	4.500	5.500
c) COMMERCIALE al dettaglio esercizi di vicinato e medie strutture di vendita	1.000	3.000	4.000
c) COMMERCIALE al dettaglio grandi strutture di vendita	0	0	0
d) TURISTICO-RICETTIVA *	7.280	10.000	11.280
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO	1.000	3.000	4.000
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0
TOTALI **	33.680	45.500	79.180

* (Di cui 6.000 mq dell'area PA8 - intervento già convenzionato)

** (Di cui 6.000 mq dell'area PA8 esclusi dalla somma in quanto intervento già convenzionato)

UTOE DI COLLINA DI PALAIA				
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 LRT 65/2014	Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Subordinate a Conferenza di Copianificazione			Non subordinate a Conferenza di Copianificazione
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova Edificazione
a) RESIDENZIALE	0	27.518*	27.518	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio esercizi di vicinato e medie strutture di vendita	0	500	500	0
c) COMMERCIALE al dettaglio grandi strutture di vendita	0	0	0	0
d) TURISTICO-RICETTIVA	4.130	13.040	17.170	0
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO	3.770	1.200	4.970	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0
TOTALI	7.900	42.258	50.158	0

UTOE DEL FONDOVALLE DI PALAIA				
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 LRT 65/2014	Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Subordinate a Conferenza di Copianificazione			Non subordinate a Conferenza di Copianificazione
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova Edificazione
a) RESIDENZIALE	0	0	0	0
b) INDUSTRIALE-ARTIGIANALE	15.000	0	15.000	0
c) COMMERCIALE al dettaglio esercizi di vicinato e medie strutture di vendita	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio grandi strutture di vendita	0	0	0	0
d) TURISTICO-RICETTIVA	0	0	0	0
e) DIREZIONALE e di SERVIZIO	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0
TOTALI	15.000	0	15.000	0

La tabella che segue, illustra per ogni singola **Area Strategica (PNS)**, all'interno del **TU di Palaia**, tutte a carattere residenziale, tranne la **PNS 2.3 (Servizi)** e le **PNS 8 e PNS 18 (Turistico ricettiva)**, peraltro già convenzionate, il dimensionamento in superficie e alloggi delle singole previsioni, che assume come parametro dimensionale minimo in termini di SE, **120 mq** circa per ciascun alloggio.

Area Strategica	N. Alloggi	N. Tot. Alloggi	MQ.	Attuazione	Località	Previsioni previgenti
PNS 1.1	8	16	900	ID	Forcoli	SI
PNS 1.2	2		240	ID	Forcoli	SI
PNS 1.3	4		480	ID	Forcoli	SI
PNS 1.4	2		400	ID	Forcoli	SI
PNS 2.1	4	6	480	PUC	Forcoli	SI
PNS 2.2	2		240	PUC	Forcoli	SI
PNS 2.3	Servizi	Standard	375	ID	Forcoli	SI
PNS 3	12	12	1200	PA	Forcoli	POC
PNS 4.1	8	35	960	PUC	Forcoli – Baccanella	SI
PNS 4.2	8		1200	PUC	Forcoli – Baccanella	SI
PNS 4.3	12		1440	PA	Forcoli – Baccanella	SI
PNS 4.4	2		240	ID	Forcoli – Baccanella	SI
PNS 4.5	2		240	ID	Forcoli – Baccanella	SI
PNS 4.6	3		360	ID	Forcoli – Baccanella	SI
PNS 5.1	3	23	360	ID	Baccanella	SI
PNS 5.2	20		2400	PA	Baccanella	POC
PNS 6.1	2	4	240	ID	Cepitaio	POC
PNS 6.2	2		240	ID	Cepitaio	POC
PNS 7	7	7	840	PUC	Montanelli	SI
PNS 8	Turistico	NE	CONV.	PA	Poggettino	SI
PNS 9.1	4	22	480	ID	Montefoscoli	SI
PNS 9.2	8		960	PUC	Montefoscoli	SI
PNS 9.3	10		1200	PA	Montefoscoli	SI
PNS 10	4	4	480	ID	Partino	SI
PNS 11	4	4	480	ID	Gello	SI
PNS 12.1	6	13	720	PUC	Palaia	SI
PNS 12.2	7		840	PUC	Palaia	SI
PNS 13.1	4	4	300	ID	Colleoli	SI
PNS 13.2	Parcheggio	Standard	0	OP	Colleoli	POC
PNS 14	3	3	360	ID	Colleoli	POC
PNS 15.1	3	6	360	ID	Chiecinella	SI
PNS 15.2	3		360	ID	Chiecinella	SI
PNS 16	Parcheggio	Standard	0	OP	Alica	SI
PNS 17	Parcheggio	Standard	0	OP	Montechiari	POC
PNS 18	Turistico	Riuso	CONV.	PA	Villa Saletta	SI
PNS 19	Residenziale	Riuso	2000 PR	PA	Toiano	POC
	TOTALE	163	21000			

Rispetto al dimensionamento del PSI dell'Unione Valdera il Piano Operativo Comunale pianifica per il primo quinquennio di programmazione circa il **67,8%** delle dimensioni di nuova costruzione massime sostenibili individuate nelle **Aree Strategiche del territorio urbanizzato di Palaia (21.000mq < SE 29.400mq)**.

Per quanto attiene la **PNS8 (Poggettino)** e la **PNS18 (Villa Saletta)**, aree strategiche a destinazione turistico-ricettivo, trattasi di aree già convenzionate nel precedente Regolamento Urbanistico e quindi non rientrante nel dimensionamento del POC.

Per quanto attiene invece **la riqualificazione urbana delle aree, immobili e spazi degradati, abbandonati e defunzionalizzati** soggette a Piano attuativo o PUC, per l'area **PNS 19 (Toiano - mq. 5.500)**, l'area **PNRF 1 - La Tabaccaia (Forcoli - mq. 5.300)** e l'area **PNRF 26 - Villa Fattoria (Montefoscoli - mq. 5.500)**, il 1° POC prevede l'inserimento del totale delle superfici sopra indicate. In ogni caso per l'eventuale recupero delle superfici esistenti, i Piani attuativi (PA) di cui sopra definiranno le quantità e le destinazioni d'uso precise di SE da recuperare nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili assegnate al riuso.

Resta fuori dal dimensionamento e quindi dalla sua attuazione, la riqualificazione urbanistica e architettonica del **Borgo del Roglio**.

Per le altre categorie funzionali all'interno del TU (*commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettivo*) si prevedono interventi diffusi nel tessuto urbanizzato nelle quantità massime sostenibili indicate dal Piano Strutturale Intercomunale (*rif. Tabella del TU di Palaia*).

Il POC, in conformità all'art. 95 della LRT n. 65/2014, monitorerà periodicamente l'attuazione degli interventi e il loro impatto sul territorio, al fine di garantire il rispetto delle quantità massime del PSI per ciascuna categoria funzionale.

Il monitoraggio riguarderà in particolare:

- *il grado di attuazione delle trasformazioni previste;*
- *il consumo di suolo e l'effettivo riuso del patrimonio edilizio esistente;*
- *la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture;*
- *la coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e paesaggistica.*

Attraverso il monitoraggio di cui sopra, l'Amministrazione Comunale evidenzia il saldo residuo rispetto al dimensionamento quinquennale disponibile e l'eventuale necessità di procedere a varianti agli strumenti di pianificazione, fermo restando il rispetto del dimensionamento massimo sostenibile di Piano Strutturale Intercomunale.

RAFFRONTO PSI – POC – Dimensionamento Residenziale (mq SE) – Aree Strategiche PNS

		PSI	POC	Residuo PSI	Quota utilizzata (%)
NE	Residenziale	29.400	21.000	8.400	71%
R	Residenziale	25.000	16.500	8.500	66%
Totale		54.400	37.500	16.900	69%

Le quantità residua di SE relativa alla componente NE del dimensionamento del POC sarà destinata agli interventi previsti nei completamenti residenziali (**B2**) ad intervento diretto (**ID**), di cui all'**art. 34 comma 3 delle NTA**, i cui dati sono stati inseriti sul portale regionale INPUT/SERAPIDE. I limiti di utilizzo di tale residuo saranno definiti nell'ambito delle attività di monitoraggio del POC, in relazione allo stato di attuazione delle previsioni insediative.

Le **previsioni di trasformazione esterne al perimetro del territorio urbanizzato** definito ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 65/2014 hanno comportato l'attivazione della procedura della Conferenza di Copianificazione prevista all'art. 25 della stessa legge regionale.

Di seguito si riporta l'elenco delle previsioni sottoposte alla conferenza di copianificazione e introdotte nel 1° POC:

- **PNC 3** - Progetto norma - Area PA03c - Podere La Cerbana
- **PNC 4** - Progetto norma - Area PA04c - Villa Lena
- **PNC 5** - Progetto norma - Area PA05c - Podere Capannacce
- **PNC 6** - Progetto norma - Area PA06c - Podere Poggio dei Bianchi
- **PNC 9** - Progetto norma - Area PA09a - Podere S. Jacopo
- **PNC 10** - Progetto norma - Area PA10a - Area Produttiva
- **PNC 14** - Progetto norma - Area PA14c - Le colline del Carfalo

La scelta di assoggettare a copianificazione quindi **7 aree su 13 del totale (53%)**, rappresenta un equilibrio tra le previsioni insediative approvate e la necessità di garantire un'attuazione ordinata, sostenibile e condivisa delle trasformazioni territoriali. Il raffronto tra le previsioni del PSI e le aree effettivamente inserite nel POC evidenzia, nella maggior parte dei casi, una sostanziale continuità in termini di superfici e destinazioni d'uso, mentre l'unica rimodulazione, che riguarda l'Area Produttiva (PA10a) di Fondovalle, risponde a criteri di maggiore fattibilità e gradualità dell'attuazione. In tale contesto, la copianificazione si configura come uno strumento fondamentale per assicurare il coordinamento tra i diversi livelli di pianificazione e per promuovere scelte territoriali coerenti con gli obiettivi di contenimento di suolo e di qualità dello sviluppo all'esterno del territorio urbanizzato.

Tutte le previsioni di trasformazione esterne al perimetro del territorio sono puntualmente disciplinate nelle schede norma di cui all'**Allegato 2** alle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

In merito all'**Area PA10a – Area Produttiva** il cui dimensionamento industriale-artigianale è ricompreso nell'**UTOE di Fondovalle di Palaia**, il POC prevede l'utilizzo di **3.000 mq di SE** per nuovi insediamenti a completamento dell'area produttiva in frazione Montanelli, a fronte dei 15.000 mq disponibili nel dimensionamento del PSI (**20%**).

In merito all'**Area PA14c – Le colline del Carfalo**, ritirata in Conferenza di Copianificazione resta fermo il dimensionamento a recupero (R) del patrimonio edilizio esistente pari a **27.000 mq**. **Mentre sono annullati i 3.000 mq. di nuova costruzione a “Servizi”**.

RAFFRONTO PSI – POC – Dimensionamento aree copianificate (mq SE)

N. Area	Destinazione d'uso	SE mq dal PSI	Copianificazione (SI/NO)	SE mq inserita nel POC	Note Scostamenti
PNC 1	Turistico ricettivo		NO		
PNC 2	Turistico ricettivo		NO		
PNC 3	Turistico ricettivo	160 NE 800 R	SI	960	Invariata
PNC 4	Commerciale al dettaglio/Turistico ricettivo/Direzionale e di servizio	2450 NE 4700 R	SI	7270	Stralciati mq 120
PNC 5	Turistico ricettivo	270 NE	SI	1288	Stralciati

		1018 R			mq 118
PNC 6	Turistico ricettivo	480 R	SI	480	Invariata
PNC 7	Turistico ricettivo		Stralciata PSI		
PNC 8	Turistico ricettivo		NO		
PNC 9	Turistico ricettivo	450 NE	SI	450	Invariata
PNC 10	Produttiva	15000 NE	SI	3000	Non inseriti nel 1° POC mq 12.000 di NE
PNC 11	Turistico ricettivo/Direzionale e di servizio/Residenziale		NO		
PNC 12	Turistico ricettivo/servizi (impianto sportivo)		NO		
PNC 13	Turistico ricettivo/Residenziale		NO		
PNC 14	Turistico ricettivo/Direzionale e di servizio/Residenziale		Ritirata in Conferenza di Copianificazione		

Rispetto al dimensionamento del PSI dell'Unione Valdera il Piano Operativo Comunale pianifica per il primo quinquennio di programmazione circa il **20%** delle dimensioni massime sostenibili individuate nelle **previsioni di trasformazione esterne al perimetro del territorio urbanizzato (13.448mq < 65.158mq)**.

9. Standard urbanistici

Per quanto riguarda il **dimensionamento degli standard urbanistici**, il POC assume come dotazione minima una quota di **21,5 mq/abitante** rispetto ai mq. 18/abitante previsto dal decreto ministeriale, dimensione quantitativa già utilizzata nel Regolamento Urbanistico.

In relazione agli standard di **21,5 mq/ab** le articolazioni quantitative di riferimento assunte sono:

- verde pubblico: **12,5 mq/ab**
- parcheggi pubblici: **4,5 mq/ab**
- istruzione: **4,5 mq/ab**
- attrezzature collettive: **2,0 mq/ab**

In particolare il POC considera riferimento per il dimensionamento degli standard le aree interne al perimetro del territorio urbanizzato, all'interno delle quali sono da garantire le quantità e le effettive prestazioni dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche.

Il Piano Operativo individua le aree per servizi ed attrezzature pubbliche (standard urbanistici) esistenti e di progetto, da attuare nel periodo quinquennale di efficacia dello strumento di pianificazione urbanistica.

Il bilancio di tale programmazione è riportato nella tabella seguente.

STANDARD URBANISTICI (Totale comune Ab. 4500)	Dotazione attuale (mq)	Standard di previsione (mq)	TOTALE POC	Dotazione procapite attuale (mq/ab)	Dotazione procapite prevista (mq/ab)	Dottazione minima DM 1444/68 (mq/ab)
Verde pubblico e sportivo	62597	2514	65111	13,91	14,47	2,00
Parcheggi pubblici	40563	11143	51706	9,01	11,49	4,50
Istruzione	11925	17446	29371	2,65	8,75	2,50
Attrezzature collettive	106650	2303	108953	23,7	24,21	9,00
Totale	221.735	35.709	255.141	49,27	58,92	18,00

Dalla lettura delle tabelle si evidenzia che la dotazione di standard rispetta ampiamente, sotto l'aspetto quantitativo, le dotazioni minime prescritte dal PSI e dalla normativa vigente, portando l'attuale dotazione procapite da 49,27 mq/ab a 58,92 mq/ab.

10. Regole e progetti. Le norme tecniche di attuazione del POC

Il Piano Operativo Comunale, e in particolare **le norme tecniche di attuazione (NTA)** e le **linee guida sul recupero del patrimonio edilizio esistente**, dettano le regole per la pianificazione urbanistica del **Comune di Palaia**, con un focus sulla tutela del **patrimonio storico, rurale e ambientale**.

Le NTA del POC di Palaia si compongono di **tredici titoli**.

Il **titolo I** illustra le finalità e le caratteristiche del piano, gli elaborati che lo compongono, la validità e l'efficacia delle norme.

Il **titolo II** definisce la struttura strategica e le strategie del POC: vision, strategie e strumenti.

Il **titolo III** disciplina gli ambiti territoriali: le UTOE del territorio urbanizzato, del fondovalle e delle colline e i **sedici** Centri abitati.

Il nuovo Piano Operativo, per tutte le UTOE, supera il carattere provvisorio dei dehors temporanei, trasformandoli in strutture permanenti, per garantire continuità alle attività economiche locali, oggi consolidate e pienamente integrate nel tessuto territoriale e turistico, riconoscendo tali manufatti come parte funzionante e qualificante dell'offerta di ristorazione e ospitalità diffusa.

Di seguito si illustrano sinteticamente le caratteristiche e le previsioni per ciascun centro abitato.

Forcoli e Baccanella

Forcoli e Baccanella costituiscono il principale sistema insediativo di fondovalle del comune, situato lungo l'asse della Valle del Roglio. Il P.O.C. assume per questi centri una strategia ambiziosa che punta alla rigenerazione dei sistemi insediativi, alla ridefinizione e riqualificazione dei margini urbani con potenziamento della viabilità, alla creazione di nuove centralità come luoghi di socializzazione, e alla dotazione di ulteriori standard urbanistici (parcheggi, verde pubblico). Grande attenzione è dedicata alla salvaguardia dei corridoi ecologici tra i due abitati, per impedirne la saldatura che comprometterebbe la qualità del paesaggio. Una specifica disposizione riguarda la "Villa Giannini" di proprietà comunale, per la quale è ammessa la ristrutturazione edilizia per il recupero funzionale a destinazioni pubbliche. Viene confermato anche l'intervento già approvato per l'Ambito Via Gramsci.

Montanelli

Montanelli è un insediamento di fondovalle in connessione con Forcoli e Baccanella. Il piano punta al completamento del sistema residenziale, al potenziamento dell'area artigianale e industriale esistente con miglioramento della qualità edilizia e dell'efficienza energetica, e alla salvaguardia dei corridoi ecologici verso Baccanella. Strategica è l'indicazione di adeguamento infrastrutturale dell'accesso viario alla Loc. San Jacopo.

Alica

Alica è un borgo collinare per il quale il P.O.C. prevede principalmente la riqualificazione del sistema residenziale attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità, con specifico riferimento alla creazione di un parcheggio pubblico all'ingresso del borgo per risolvere i problemi della sosta, e al ridisegno di uno spazio aperto pubblico.

Montacchita e Montechiari

Per i borghi di Montacchita e Montechiari l'obiettivo è la riqualificazione del sistema edificato esistente e dei servizi. Una specifica disposizione consente, per il manufatto denominato "Il Circolino", un ampliamento del 15% della volumetria esistente al fine di potenziare la struttura sociale del borgo.

Palaia

Il capoluogo comunale è oggetto di una strategia di rigenerazione che punta alla ridefinizione dei margini urbani, al potenziamento della mobilità con creazione di nuovi parcheggi, e alla valorizzazione del territorio rurale circostante con tutela delle eccellenze naturalistiche. È previsto il completamento dell'ambito PdR C.S. - Via XX Settembre, già definito dal Regolamento Urbanistico previgente.

Partino

Partino è un borgo collinare per il quale il P.O.C. si propone di riqualificare le relazioni tra città e campagna, mantenendo varchi di discontinuità sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica. Sono previsti nuovi standard urbanistici (parcheggi e verde pubblico) e la valorizzazione del paesaggio rurale circostante.

Gello

Gello è un piccolo borgo collinare per il quale il piano prevede una rigenerazione a basso carico urbanistico, con valorizzazione delle eccellenze naturalistiche e delle culture tradizionali.

Colleoli

Colleoli è un borgo murato di grande valore storico-architettonico. Il P.O.C. punta alla rigenerazione dei sistemi insediativi e alla tutela delle eccellenze naturalistiche. Uno specifico progetto (PNRF 22) prevede la realizzazione di servizi per i condomini del borgo storico.

Villa Saletta, il Mulino del Roglio e il Poggettino

Villa Saletta è un insediamento di eccezionale valore storico e paesaggistico, con una vasta tenuta agricola che include il Borgo del Roglio con tabaccaia e mulino storico. Il P.O.C. punta a valorizzare il patrimonio architettonico e a promuovere le funzioni agro-ecosistemiche e turistiche. Per il Borgo del Roglio e la Tabaccaia è previsto un progetto integrato di valorizzazione con funzioni residenziali, ricettive, di ristoro e del tempo libero. Il Piano di Azione della Nuova Cantina San Michele è anch'esso confermato.

San Gervasio

San Gervasio è un piccolo borgo collinare per il quale il piano prevede la riqualificazione dell'edificato esistente e la promozione di servizi e interventi di riqualificazione ambientale.

Chiecina e Chiecinella

Chiecina e Chiecinella sono due borghi vicini per i quali il P.O.C. prevede una rigenerazione a basso carico urbanistico, finalizzata al completamento del sistema residenziale e alla riqualificazione degli assetti territoriali, con particolare attenzione al rapporto con il territorio rurale circostante.

Montefoscoli

Montefoscoli è un borgo collinare di grande valore storico e paesaggistico, situato sulle pendici collinari prospicienti i fiumi Roglio e Carfalo. Il P.O.C. prevede numerosi interventi di riqualificazione del borgo storico, con particolare attenzione alla Villa Fattoria (soggetta a vincolo monumentale), alla Torre del Castello medievale, al Tempio di Minerva Medica e al Museo della

Civiltà Contadina. È prevista la realizzazione di un anfiteatro all'aperto nel "campino" mediante modesto rimodellamento del terreno, e una rotatoria sulla S.P. per le colline di Legoli.

Toiano

Toiano è un piccolo borgo arroccato su un'altura immerso in uno straordinario paesaggio di calanchi. Il P.O.C. promuove la valorizzazione, riqualificazione e recupero del borgo anche in riferimento al polo ambientale dei Calanchi e al progetto di turismo naturalistico.

Il **titolo IV** definisce la zonizzazione del P.O.C. strumento tecnico fondamentale della pianificazione urbanistica che attribuisce a ciascuna parte del territorio una "vocazione" e definisce le regole che ne governano le trasformazioni.

Il **titolo V** definisce i Progetti Norma per le Aree Strategiche (**PNS**), i Progetti Norma per le Aree di Riqualificazione Funzionale (**PNRF**), i Progetti Norma per le Aree in Co-pianificazione (**PNC**), descritti al capitolo “7” (**Allegato 2 delle NTA**) e gli Ambiti di valorizzazione e riqualificazione ambientale (**AVRA**).

Tabella Riassuntiva dei Progetti Norma Strategici (PNS) – Allegato n. 1 delle NTA

PNS	Località	Denominazione	Attuazione [i]	Dati Principali e Obiettivi
1	Forcoli	L'antico Magazzino	ID	Recupero e nuova edificazione residenziale (2367 mq SE); focus sulla ricucitura urbana
2	Forcoli	Via Nuova	PUC / ID	Nuovi edifici residenziali e servizi (Misericordia); realizzazione viabilità di circonvallazione
3	Forcoli	Via Venezia	PA	Completamento residenziale (12 alloggi); creazione di una piazza pubblica e spazi di socialità
4	Forcoli / Baccanella	I margini dell'abitato	PUC / PA	Riqualificazione dei bordi urbani con nuovi alloggi e potenziamento infrastrutture per la mobilità
5	Baccanella	Le Serre	ID / PA	Nuova edificazione residenziale (20 alloggi nel PNS 5.2); creazione di una piazza interna e connessioni con Alica
6	Baccanella	Podere Cepitaio	ID	Completamento residenziale a basso carico urbanistico e potenziamento accessibilità
7	Montanelli	Montanelli	PUC	Organizzazione di nuovo edificio (7 alloggi) coerente con il contesto; allargamento viabilità S. Jacopo
8	Villa Saletta	Il Poggettino	PA	Struttura turistico-ricettiva (6000 mq SE) a supporto del Borgo di Villa Saletta; mantenimento unitarietà del complesso
9	Montefoscoli	Nuovo crinale / Via Piana / Alle falde del Poggiale	PUC / PA	Espansione residenziale (10 alloggi nel PNS 9.3); tutela dei ciglionamenti e creazione di parcheggi pubblici
10	Partino	Le Fornacine	PA	Accesso ovest all'abitato; 4 alloggi distribuiti lungo la viabilità per mantenere varchi visuali
11	Gello	Versante di Bucale	ID	Riqualificazione con 4 alloggi; dialogo tra architettura contemporanea e preesistenze (casa colonica)
12	Palaia	Poggio e Montaione	PUC	Completamento residenziale (14 alloggi totali); miglioramento sicurezza incrocio di Montaione.
13	Colleoli	Il Poggio / Parcheggio	PUC / OP	Recupero fienile e nuova edificazione (4 alloggi); realizzazione di un parcheggio pubblico all'ingresso del borgo
14	Colleoli	Botraccio	ID	Completamento residenziale (3 alloggi) con

				allargamento della viabilità comunale
15	Chiecinella	L'ingresso alla frazione	PA	Interventi lineari (6 alloggi totali); incentivi (10% SE) per alta classe energetica e recupero acque piovane
16	Alica	Parcheggio	OP	Opera pubblica per dotazione standard; riqualificazione dello spazio aperto e del margine urbano
17	Montacchita	Parcheggio	OP	Realizzazione parcheggio pubblico lungo la viabilità comunale
18	Villa Saletta	Il Borgo di Villa Saletta	PA	Restauro conservativo dell'intero borgo storico per fini turistico-ricettivi e culturali
19	Toiano	Il Borgo di Toiano	PA	Progetto unitario di riqualificazione del borgo; ammessi incrementi di superficie (35%) per salvaguardia geomorfologica

Legenda: ID = Intervento Diretto; PUC = Progetto Unitario Convenzionato; PA = Piano Attuativo; OP = Opera Pubblica.

Di seguito sono riportati i dati principali dei PNR – Art. 40 delle NTA

PNRF	Località	Denominazione	Modalità Attuativa [i]	Obiettivi e Dati Principali
1	Forcoli	La Tabaccaia	PA	Ristrutturazione urbanistica per mix funzionale (residenziale, startup, commerciale); recupero Fattoria Brunner
2	Forcoli	Corso Garibaldi	ID	Ristrutturazione conservativa nel nucleo centrale; mix residenza/commercio/uffici
3	Forcoli	L'ex Liquorificio	ID	Recupero unitario con materiali eco-compatibili; destinazioni residenziali e turistiche
4	Forcoli	Polo Scolastico	OP	Nuova edificazione (1500 mq SE) per completamento scuola primaria e mensa/agorà
5	Forcoli	Via Dante	ID	Ampliamento commerciale/espositivo (300 mq SE) per vendita prodotti alta qualità
6	Forcoli	Casa di Riposo S. Frediano	ID	Adeguamento funzionale e strutturale dell'RSA; ammesso l'uso di superficie residua
7	Baccanella	La Tabaccaia	ID	Conservazione impianto storico; riqualificazione per servizi di cura, cultura e turismo
8	Alica	Via A. De Gasperi	ID	Sostituzione edilizia con addizione di 80 mq SE; coerenza con il contesto del borgo
9	Alica	Via della Chiesa	ID	Recupero ex-fienile storico; accorpamento annessi legittimati senza aumento volume
10	Alica	Podere della Fornace	ID	Nuova costruzione in seguito a trasferimento volumetria per realizzazione parcheggio
11	Palaia	S.P. n. 36 Palaiese	ID	Addizione volumetrica (100 mq SE) per miglioramento funzionale edifici esistenti
12	Palaia	Ingresso Palaia	ID	Demolizione edificio fatiscente e ricostruzione (250 mq SE); restauro immagnetta pubblica
13	Palaia	Via XX Settembre	ID	Sostituzione edilizia di capannone esistente con incremento volume del 10%
14	Palaia	Il Cantone	ID	Ristrutturazione conservativa edificio storico;

				divieto terrazze a tasca
15	Palaia	Via San Francesco	ID	Addizione volumetrica (100 mq SE) finalizzata al riordino tipologico
16	Palaia	Polo Scolastico	OP	Nuovo Polo integrato 6-13 (2700 mq SE) con palestra e piazza interna
17	Partino	Via del Santo	ID	Nuova edificazione per ricomporre il fronte storico; base cartografica Catasto Leopoldino
18	Partino	Via Galileo Galilei	ID	Sopraelevazione per riuso funzionale del patrimonio sottoutilizzato
19	Partino	Traversa via G. Galilei	ID	Nuova costruzione per ricostituzione di fabbricato crollato
20	Partino	Piazza Vallini	ID	Addizione volumetrica tramite sopraelevazione armonizzata al centro storico
21	Colleoli	Piazza San Bartolomeo	ID	Ampliamento (100 mq SE) previa demolizione magazzino; materiali tradizionali
22	Colleoli	I Servizi del Borgo	ID	Nuova edificazione (300 mq SE) semi-interrata per servizi benessere e cura persona
23	San Gervasio	Podere Giardino	ID	Restauro conservativo Villa e sostituzione edilizia annessi (+20% SE)
24	San Gervasio	Via dei Cipressi	ID	Completamento tipologico su area terrazza preesistente
25	Chiecina	Il Nucleo storico	ID	Riqualificazione unitaria del nucleo; ammessi materiali moderni (vetro, acciaio)
26	Montefoscoli	Villa Fattoria	PA	Restauro monumentale antica fattoria; creazione di un Hub dell'Innovazione e startup.
27	Montefoscoli	La Torre del Castello	ID	Recupero mura e restauro torre medievale; ammessi 300 mq SE residenziali
28/29	Montefoscoli	Via dei Fossi Ambito 1 e 2	ID	Ristrutturazione edifici storici e annessi per recupero funzionale residenziale
30	Montefoscoli	Vicolo del Fratino	ID	Riqualificazione annessi per fini residenziali; volumi non visibili dal giardino Miravalle
31	Montefoscoli	Via del Giardino	ID	Manutenzione per attività agricola amatoriale; divieto di nuove costruzioni
32	Montefoscoli	Museo civiltà contadina	ID	Riqualificazione pertinenze museo; demolizione murature per continuità visiva
33	Montefoscoli	Via del Cimitero	ID	Addizione volumetrica (44 mq SE) per miglioramento funzionale
34	Montacchita	Il Castello	ID	Recupero edilizio per 4 unità; obbligo permeabilità suolo al 50%

Legenda: **ID** = Intervento Diretto; **PA** = Piano Attuativo; **PUC** = Progetto Unitario Convenzionato; **OP** = Opera Pubblica.

Tabella Riassuntiva degli **Ambiti AVRA** - Art. 42 delle NTA

ID	Località	Denominazione e Oggetto	Obiettivi e Interventi Principali	Modalità di Attuazione
AVRA 01	Forcoli	Via dell'Impietrato e vicinale della Chiesa	Conservazione dell'antico tracciato in pietra; creazione di un percorso ad anello sicuro con belvedere per collegare il centro al Borgo elevato	Progetto pubblico
AVRA	Forcoli	Via Nuova /	Messa in sicurezza e riqualificazione di	Progetto

02		Madonna della Neve	versante franoso tramite tecniche di ingegneria naturalistica a basso impatto	pubblico o privato
AVRA 03	Forcoli	Tosola e Rio della Stoppa	Messa in sicurezza idraulica dell'abitato (tempo di ritorno 200 anni) integrata con la tutela dell'ecosistema fluviale	Progetto pubblico
AVRA 04	Montacchita	Via di Federigo e delle Fonti	Riqualificazione della viabilità, restauro conservativo della fonte storica di Montacchita e installazione di segnaletica didattica	Progetto pubblico
AVRA 05	Baccanella	Ambito del Rigone	Interventi idraulici per la sicurezza del botro del Rigone coniugati con la salvaguardia ambientale del contesto antropizzato	Progetto pubblico
AVRA 06	Montanelli	PIP attuato di Montanelli	Creazione di aree a verde attrezzato, parcheggi di interscambio e area sosta camper progettata secondo criteri di sostenibilità	Progetto pubblico o privato
AVRA 07	Montanelli	Bosco del Futuro	Realizzazione di un bosco periurbano con piantumazione di un albero per ogni nuovo nato; percorsi didattici e forestazione urbana	Progetto pubblico o accordi/sponsorizzazioni
AVRA 08	Alica	Via comunale vecchia di Alica	Ripristino dell'antico lastricato e delle arginature per ricollegare l'abitato all'ambiente rurale circostante	Progetto pubblico
AVRA 09	Villa Saletta	Ambito del Fontino	Valorizzazione del sistema ambientale e del percorso paesaggistico fino alla fonte di Villa Saletta	Progetto pubblico o privato
AVRA 10	Gello	Fonte di Gello e vicinale S. Lorenzo	Recupero del sentiero e restauro della fonte tramite materiali naturali (pietra locale, legno) e segnaletica ecocompatibile	Progetto pubblico o privato
AVRA 11	Palaia	Rocca di Palaia	Creazione di un parco pubblico panoramico, percorsi pedonali integrati e parcheggio drenante a servizio del centro storico	Progetto pubblico
AVRA 12	Palaia	Via del Popolo / Botro della Fonte	Consolidamento geotecnico delle scarpate e difesa dall'erosione del botro tramite briglie in legname e ingegneria naturalistica	Progetto pubblico o privato
AVRA 13	Palaia	Via della Fonte e dei lavatoi	Restauro conservativo della fonte e dei lavatoi storici; manutenzione delle scarpate e illuminazione a LED a basso impatto	Progetto pubblico o privato
AVRA 14	Palaia	Pieve di San Martino	Opere di manutenzione e stabilità geotecnica della scarpata sottostante Viale della Pieve con tecniche naturalistiche	Progetto pubblico
AVRA 15	Palaia	Versante nord del cimitero	Messa in sicurezza del versante franoso con regimazione acque e ripristino della vegetazione autoctona	Progetto pubblico
AVRA	Partino	Versante Chiesa	Riqualificazione dell'area adiacente alla	Progetto

16		dell'Assunta	SP Palaiese per sosta veicoli e percorso pedonale verso la chiesa	pubblico o privato
AVRA 17	Partino	Fonte di Partino	Restauro delle fonti superiore e inferiore; creazione di un percorso conoscitivo nel bosco con segnaletica informativa	Progetto pubblico o privato
AVRA 18	Colleoli	Fonte di Colleoli	Riqualificazione del sentiero di accesso e restauro della fonte tramite tecniche di ingegneria naturalistica.	Progetto pubblico o privato
AVRA 19	Montefoscoli	Area di sosta Montefoscoli	Conservazione dell'antica viabilità comunale ripristinata e della relativa segnaletica di arredo urbano	Progetto pubblico
AVRA 20	Montefoscoli	Area paesistica centro storico	Salvaguardia del paesaggio collinare; realizzazione di orti sociali, aree verdi di mitigazione e supporto alla Fattoria ex-Gaslini	Progetto pubblico o privato
AVRA 21	Montefoscoli	Via Piana e Fonte di Vallaia	Tutela del varco paesaggistico, ampliamento impianto sportivo e recupero del sentiero verso la fonte di Vallaia.	Progetto pubblico o privato
AVRA 22	Montefoscoli	Collegamento Montefoscoli-Peccoli	Riapertura dell'antico tracciato stradale per ristabilire il legame storico tra borgo e sistema poderale	Progetto pubblico o privato
AVRA 23	Montefoscoli	Via Vaccà	Riqualificazione architettonica del centro storico tramite rifacimento del piano viabile con colori della terra e materiali di recupero	Progetto pubblico
AVRA 24	Toiano	Ambito di Toiano	Interventi urgenti di consolidamento geotecnico delle scarpate e salvaguardia pedologica del borgo fragile.	Progetto pubblico o privato
AVRA 25	Toiano	La Canonica	Riqualificazione dell'area di pertinenza della Canonica	Progetto pubblico o privato
AVRA 26	Toiano	Cimitero e Parco Rimembranza	Creazione di un parco ambientale, parcheggio drenante e restauro delle strutture cimiteriali storiche	Progetto pubblico o privato

Si precisa che i suddetti “**Ambiti di valorizzazione e riqualificazione ambientale**”, contigui ed esterni al territorio urbanizzato e con valenza di “**ambiti di pertinenza periurbani**” di cui all’art. 67 della L.R.T. n. 65/2014, attengono ad interventi esentati della Conferenza di copianificazione, ai sensi dell’art. 25 comma 2 della LR 65/2014.

Nella fattispecie riguardano interventi di “*difesa idraulica e idrogeologica*” (AVRA 02 – 03 – 05 – 12 – 14 – 15 – 24 – 25), “*opere pubbliche e ampliamento o adeguamento di quelle esistenti*” (AVRA 01 – 04 – 06 – 11 – 21 – 22 – 23 – 6), interventi di “*riqualificazione ambientale e architettonica*” (AVRA 07 – 08 – 09 – 10 – 13 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20) non direttamente individuati e disciplinati dal PSI, ma definite dal POC in attuazione della complessiva “*Strategia di sviluppo sostenibile*” dello stesso PSI, con particolare riferimento agli obiettivi specifici di tutte le UTOE di Palaia (rif. Cap. “6”), ovvero alla disposizioni concernenti gli Standard urbanistici e le dotazioni territoriali, ecc. (art. 68 del PSI).

Il **titolo VI** definisce la disciplina del patrimonio edilizio esistente: recupero e valorizzazione.

Il **titolo VII** riguarda il territorio agricolo nella sua disciplina generale e distingue al suo interno:

- *l'Ambito del territorio rurale E1 (conservazione)*
- *l'Ambito del territorio rurale E2 (consolidamento)*
- *l'Ambito del territorio rurale E3 (trasformazione)*
- *i Nuclei rurali*
- *i Nuovi edifici rurali*
- *i Fienili storici*
- *le Ville rurali e annessi*
- *le Tabaccaie*

In tutto il territorio rurale sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, turistico-ricettive, commerciali (dettaglio e ristorazione), direzionali e agricole.

Il **titolo VIII** definisce il paesaggio: tutela e valorizzazione

Il **titolo IX** riguarda le aree verdi, la viabilità, le infrastrutture, gli impianti e i servizi, in altri termini località accessibile e connessa.

Il **titolo X** disciplina il sistema delle tutele e i vincoli:

- *Vincolo storico artistico*
- *Vincolo paesaggistico*
- *Potenziale archeologico e ritrovamenti*

Il **titolo XI** riguarda gli strumenti di attuazione del POC e i parametri edilizi, in particolare:

- *Interventi diretti (ID)*
- *Piani Attuativi (PA)*
- *Progetti Unitari Convenzionati (PUC)*
- *Aree suscettibili di trasformazione, modalità di completamento dei lotti liberi e superficie minima degli alloggi*

Il **titolo XII** riguarda le misure di salvaguardia e le disposizioni transitorie

Il **titolo XIII** disciplina le condizioni di fragilità territoriali:

- *geologia*
- *sismica*
- *idraulica*

Importanti sono gli allegati che costituiscono fondamentali specificazioni a carattere tematico delle disposizioni normative del POC ed in particolare riguardano i seguenti aspetti:

- *Allegato 1 - Progetti norma per le aree strategiche (PNS)*
- *Allegato 2 - Progetti norma per le aree in copianificazione (PNC)*
- *Allegato 3 - Beni di proprietà pubblica*
- *Allegato 4 - Disciplina per la valorizzazione dell'edificato storico*
- *Allegato 5 - Linee Guida al recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale*

La lettura complessiva delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale di Palaia rivela un documento di grande complessità e articolazione, che tuttavia è percorso da una visione strategica chiara e coerente. Il piano si propone di governare le trasformazioni del territorio comunale nei prossimi cinque anni coniugando tre obiettivi fondamentali. Il **primo obiettivo** è la tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale, che si manifesta nella scelta di privilegiare il recupero dell'edificato esistente rispetto alla nuova costruzione, nella tutela rigorosa del paesaggio agroforestale, nella conservazione e valorizzazione dei borghi storici e dei loro caratteri identitari, e nella protezione delle emergenze naturalistiche (*Calanchi di Toiano, aree tartufigene, boschi di pregio*). Il **secondo obiettivo** è la promozione di uno sviluppo sostenibile e di qualità, che si esprime nella promozione del turismo slow e culturale come alternativa all'agricoltura intensiva; nell'incentivazione della produzione biologica e delle filiere agroalimentari locali; nel sostegno all'arte e all'architettura contemporanea come vettori di attrattività e valorizzazione del territorio; nella dotazione di nuovi servizi e standard urbanistici per migliorare la qualità della vita dei residenti. Il **terzo obiettivo** è la sicurezza e la resilienza del territorio, che si concretizza nelle articolate disposizioni sulla fattibilità geologica, sismica e idraulica; nelle misure per la riduzione del rischio di alluvione; nella promozione dell'invarianza idraulica e della permeabilità dei suoli; nel coordinamento con il Piano di Protezione Civile.

Il P.O.C. di Palaia si presenta come uno strumento moderno, coerente con i principi della pianificazione territoriale contemporanea e con le sfide poste dai cambiamenti climatici, dalla crisi demografica dei piccoli comuni collinari e dalla necessità di costruire un'economia locale sostenibile basata sulle risorse identitarie del territorio.

11. Il Sistema della mobilità

A livello locale, il POC recepisce gli obiettivi e gli indirizzi individuati dal PSI e dall'Agenda urbana per Palaia, per il sistema della mobilità dolce/sostenibile (*sentieristica comunale, GPN, L'Altra Francigena*). Il sistema dei percorsi interessa l'intero territorio comunale risultando elemento alternativo di connessione fra le diverse frazioni e nuclei abitati.

12. Piano Comunale di Protezione Civile

Il "Piano comunale di protezione civile", ai sensi della vigente normativa regionale, adottato con deliberazione della G.C. n. 141 del 29/12/2023 e revisionato con deliberazione della G.C. n. 5 del 28/01/2025, costituisce parte integrante del Piano Operativo Comunale; gli aggiornamenti del Piano costituiscono variante automatica del Piano Operativo.

Nelle tavole di progetto del POC sono state individuate con apposito segno grafico le **aree di emergenza** del "Piano comunale di protezione civile", punto di incontro tra pianificazione e azione, che trovano attuazione attraverso le procedure previste dal "Piano comunale di protezione civile" e sono distinte, così come disciplinate dal suddetto Piano, in: aree di attesa, aree di accoglienza e ricovero popolazione, strutture pubbliche e/o private (alberghi, centri sportivi, scuole, etc.) in cui la permanenza è temporanea e aree di ammassamento soccorritori.

13. Fattibilità geologica, sismica ed idraulica

Sono da considerare parte integrante del POC, l'insieme delle analisi e delle valutazioni svolte per la redazione del PSIV in considerazione delle fragilità del territorio. Rischi relativi alla pericolosità geologia e/o sismica, rischi relativi alla pericolosità idraulica e alla vulnerabilità delle falde acquifere.

Nel POC la fattibilità degli interventi è stata valutata facendo riferimento ai criteri illustrati nell'allegato A al DPR 5R/2020.

In particolare con quanto riportato al paragrafo 3.2 per gli aspetti geologici, al 3.3 per gli aspetti idraulici e 3.6 per le problematiche sismiche.

Per gli interventi interessanti le aree strategiche presenti all'interno del "Territorio Urbanizzato" i criteri di fattibilità sono stati illustrati in apposite schede (Allegato 1 alle NTA del POC). Per gli interventi ricadenti nel "*Territorio Aperto*" i criteri di fattibilità delle trasformazioni sono illustrati al paragrafo 3 della relazione geologica del POC.

Particolare importanza è stata riservata all'individuazione di misure che portino ad una corretta gestione del territorio; dette misure di tipo idraulico, idrogeologico e geomorfologico sono illustrate al paragrafo 6 della relazione.

14. Rapporto Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e la Sintesi non Tecnica

Sulla base dei contributi ambientali pervenuti nella fase preliminare di cui all'art. 23 della L.R. n. 10/2010 e contestualmente alla formazione del Piano Operativo Comunale è stata redatta la VAS secondo gli indirizzi della L.R. 10/2010 e s.m.i..

Questo elaborato permette di valutare come le trasformazioni previste dal POC. incidano sugli aspetti di natura ambientale, e se le sollecitazioni introdotte siano compatibili con lo stato della risorsa, determinando la redazione di specifiche "*condizioni e prescrizioni alla trasformazione*" riportate nelle schede norma di piano operativo.

Il Rapporto Ambientale contiene le informazioni previste dall'Allegato 2 della L.R. 10/2010. Il RA vista la peculiarità del territorio comunale ha valutato con particolare attenzione gli effetti delle trasformazioni sulle risorse, Acqua, Suolo ed Energia.

I risultati della VAS sono stati illustrati, come previsto dal comma 4 dell'art.24 della l.r. 10., con un linguaggio non specialistico all'interno della relazione di *"sintesi non tecnica"*.

15. Elaborati del Piano Operativo Comunale

L'insieme degli elaborati del Piano Operativo è costituito, oltre che dalla presente Relazione, dagli Elaborati di quadro conoscitivo, dalla Disciplina di Piano, dagli Elaborati di Quadro Progettuale e quadro geologico-sismico, quadro idrologico-idraulico nonché da una serie di allegati e relazioni specialistiche. Concorrono alla documentazione del Piano Operativo, il Rapporto Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e la Sintesi non Tecnica.

Il Piano Operativo del Comune di Palaia è costituito dai seguenti elaborati:

A) RELAZIONI

A.1 Agenda urbana per Palaia

A.2 Relazione generale con valenza di Relazione del RUP

Allegato A) Piano di Azione per l'Arte contemporanea

A.3 Relazione alla Carta Archeologica e del Rischio Archeologico

A.4 Rapporto del Garante dell'informazione e della Partecipazione

Allegato A) Rapporto di restituzione percorso partecipativo

A.5 Relazione di conformità al PIT/PPR e al PTC

B) ELABORATI

Quadro Conoscitivo

QC1 Inquadramento territoriale

QC2 Stato di attuazione

QC3 Geologica

QC4 Geomorfologica

QC5 Uso del suolo

QC6 Valore naturalistico

QC7 Reti e servizi tecnologici

QC8 Infrastrutture turistiche

QC9 Evidenze archeologiche

QC10 Pericolosità Geologica

QC11 Pericolosità idraulica

QC12 Vincoli ambientali e paesaggistici

QC13 Beni Architettonici

QC14 Vincoli tecnologici

Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche

QC15.a Tavola del censimento

QC15.b Tavole di sintesi

QC15.c Schedatura

Statuto del territorio

ST1 Invariante I - Sistemi morfogenetici

ST2 Invariante II - Rete ecologica

ST3 Invariante III - Tessuti urbanizzati

ST4 Invariante IV - Morfotipi rurali

ST5 Patrimonio territoriale
ST6 Aziende e produzione agricola
ST7 Zone tartufigene

STR dello sviluppo sostenibile

STR1 Agenda urbana
STR2 Strategie urbane e territoriali
STR3 Mappa dei contributi
STR4 Territorio Rurale
STR5 Censimento del patrimonio edilizio esistente in ambito rurale
 STR5.a Atlante dei Nuclei rurali e relativi ambiti di pertinenza
 STR5.b Schedatura del patrimonio edilizio esistente in ambito rurale
STR6.a TU Palaia - Gello
STR6.b TU Partino
STR6.c TU Colleoli
STR6.d TU Forcoli – Montacchita - Montechiari
STR6.e TU Baccanella – Montanelli – Piano del Roglio
STR6.f TU Alica - Villa Saletta – Poggettino
STR6.g TU Montefoscoli
STR6.h TU San Gervasio
STR6.i TU Chiecinella – Chiecina Grande
STR6.l TU Toiano

C) INDAGINI GEOLOGICO - SISMICO

- 1) Carta delle aree ed elementi esposte a fenomeni geologici
- 2) Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali
- 3) Carta della Vulnerabilità sismica
- 4) Carta dell'esposizione sismica
- 5) Carta delle aree a rischio sismico
- 6) Carta della Pericolosità sismica locale
- 7) Carta delle MOPS studio di microzonazione sismica di livello 2
- 8) Relazione Indagini geologiche, Idrauliche, Sismiche

D) DISCIPLINA DI PIANO

Norme Tecniche di Attuazione
- *Allegato 1 - Progetti norma per le aree strategiche (PNS)*
- *Allegato 2 - Progetti norma per le aree in copianificazione (PNC)*
- *Allegato 3 - Beni di proprietà pubblica*
- *Allegato 4 - Disciplina per la valorizzazione dell'edificato storico*
- *Allegato 5 - Linee Guida al recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale*

E) VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Rapporto ambientale
Sintesi non tecnica

16. Attestazione di coerenza interna ed esterna con la pianificazione sovraordinata

Il sottoscritto Arch. Michele Borsacchi, responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Palaia, in qualità di progettista e Responsabile del Procedimento per il Piano Operativo del Comune di Palaia, tenuto conto di quanto sopra dettagliatamente esplicitato e della documentazione prodotta dal gruppo di progettazione, comprensiva della Relazione di conformità al PIT/PPR;

attesta

con la presente Relazione, la rispondenza dell'attività istruttoria dell'Ufficio alle disposizioni vigenti e, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014 e ss.mm e ii., **attesta e certifica:**

- *che il procedimento di formazione per l'adozione del Piano Operativo Comunale si è fin qui svolto nel rispetto della L.R. 65/2014 e delle norme legislative e regolamentari vigenti;*
- *che il Piano Operativo si è formato in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati vigenti, con riferimento al Piano Strutturale intercomunale dell'Unione Valdera (coerenza interna), PIT/PPR e PTCP (coerenza esterna);*
- *che il Piano Operativo intercomunale si è formato nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo I (Disposizioni generali), capo I (Principi generali) della L.R. 65/2014 con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale;*
- *che il perimetro del territorio urbanizzato è coerente con il perimetro già individuato dal PSI ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 così come adeguato localmente con modifiche di lieve entità derivanti dal passaggio da una scala di rappresentazione territoriale ad una scala di dettaglio;*
- *che il Piano Operativo intercomunale si è formato nel rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione;*
- *che il Piano Operativo intercomunale si è formato nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo V e del relativo regolamento di attuazione.*

Il sottoscritto attesta, inoltre, che sono stati fin qui valutati i contributi, le segnalazioni, le proposte e le condizioni formulate dai soggetti intervenuti nel processo partecipativo descritti nel “Rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione”, cui farà seguito il **percorso partecipativo post adozione**.

Attesta, infine, che al Piano Operativo Comune del Comune di Palaia, oggetto di adozione, è allegato, unitamente alla presente “Relazione generale con valenza di Relazione del RUP”, il “Rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione”.

Il sottoscritto dà atto che:

- *l'atto di adozione del POC con i relativi allegati sarà trasmesso ai soggetti individuati dall'art.20 comma 4 della L.R.65/2014, nonché all'Autorità Competente la VAS ai sensi dell'art.25 della L.10/2010, allo scopo di effettuare le consultazioni previste dalla legge;*
- *l'atto di adozione del POC con i relativi allegati sarà depositato presso la segreteria del Comuni di Palaia e pubblicato sul sito web del Comune, per 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT del relativo avviso, durante i quali chiunque avrà la facoltà di prenderne visione e presentare osservazioni, così come previsto dall'art.19 della L.R.65/2014 e dall'art.25 della L.R.10/2010;*
- *ai sensi dell'art.38 della L.R.65/2014 e s.m.i., sarà data comunicazione al Garante Regionale dell'informazione e della partecipazione della pubblicazione del Rapporto sull'attività svolta.*

IL PROGETTISTA e RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Michele Borsacchi / ArubaPEC S.P.A.

ALLEGATO A
Piano di Azione per l'Arte contemporanea

associazione
artecontinua

1 - Introduzione

- a) Palaia e il suo territorio
- b) Palaia ed il Turismo Esperienziale

2 - I produttori Locali di Palaia

3 - Gli Attori Principali e il Loro Coinvolgimento

- a) Coinvolgimento degli attori pubblici
 - A. Regione e Provincia*
 - B. Comuni*
 - C. Enti e Servizi*
- b) Buone pratiche: l'efficace coinvolgimento del Pubblico
 - A. Arte all'Arte ed altre esperienze*
 - B. Parco Arte Sella*
 - C. La Biennale di Venezia*
- c) Coinvolgimento degli attori privati
 - Aziende del Settore Agroalimentare*
 - 1. Villa Saletta*
 - 2. Castellani vini*
 - 3. Tartufi Savini*
 - Agriturismi ed Extralusso*
 - 1. Villa Lena*
 - 2. Villa Saletta*
- d) Buone Pratiche: l'efficace coinvolgimento del Privato
 - 1. Arte all'Arte ed altre esperienze*
 - 2. Castello di Ama*
 - 3. Tenuta Casenuove*
 - 4. Fattoria di Celle*
 - 5. Farm Cultural Park di Favara*
 - 6. Museo Albergo Atelier sul Mare di Castel di Susa*
 - 7. Una Boccata D'Arte*
 - 8. La Biennale di Venezia: gli eventi collaterali*

4. Azioni

- a) Organizzazione di un Coordinamento
- b) Tavolo dei portatori di interesse
- c) Coordinamento dei produttori
- d) Creazione di un Marchio collegato all'Arte
 - 1. Buone Pratiche: Terre di Siena*
- e) Creazione di un Percorso dedicato all'Arte
 - 1. Appuntamento Annuale con l'Arte Contemporanea*
 - 2. Percorso Ciclabile tra i borghi della Valdera*
 - 3. Altri eventi diffusi*
- f) Valorizzazione Artistica delle architetture presenti sul territorio
 - 1. Buone Pratiche: La Cantina Antinori*

5 - Conclusione

1 – Introduzione

Il piano d'azione per l'Arte Contemporanea si delinea come un'iniziativa di lungo termine progettata e coordinata da Associazione Arte Continua per il comune di Palaia e i borghi limitrofi. Il progetto si fonda su precise direttrici già sperimentate da Associazione Arte Continua per la valorizzazione di un territorio attraverso pratiche di narrazione e comunicazione che coniughino la cultura e lo stile di vita territoriale con l'arte contemporanea nazionale e internazionale. Il piano d'azione si configura come un programma aperto a intraprendere le direttrici più diverse, ma allo stesso tempo da un'immediata praticabilità e replicabilità, in quanto proponibile come punto di riferimento. L'intento del piano è quello di far nascere un distretto Artistico Agro-Ambientale in cui Arte, Architettura e Paesaggio siano un connubio attrattivo tanto per il turismo quanto per i residenti stessi del territorio. Le qualità agricole e ambientali del luogo verranno infatti ulteriormente valorizzate grazie all'arte, attraendo visitatori diversificati e incrementando il patrimonio locale a disposizione degli abitanti.

Il progetto mira ad ottenere tali obbiettivi invitando artisti e curatori nazionali e internazionali di grande fama a confrontarsi con il territorio, creando opere d'arte permanenti o temporanee e promuovendo iniziative culturali per il Comune di Palaia, tanto nel borgo di Palaia quanto nei borghi circostanti. Le caratteristiche delle installazioni e dei progetti dipenderanno dalla volontà degli artisti, dalle amministrazioni locali, dal budget a disposizione e soprattutto dall'ambizione della comunità intera nell'essere attrattiva e valorizzarsi. Le opere degli artisti nasceranno dall'esito di una loro permanenza sul territorio e saranno collocate nello spazio pubblico, oppure nelle proprietà dei partner privati aderenti al progetto.

Un ulteriore slancio verrà inoltre dato grazie al coinvolgimento e al contributo delle Gallerie degli Uffizi, che con il progetto *Uffizi Diffusi* mira ad espandere la sede museale fiorentina, "diffondendo" nel territorio opere facenti parte delle collezioni e tenute nei depositi museali. La valorizzazione verrà promossa non solamente grazie al dialogo tra arte contemporanea e arte antica, ma anche grazie alla partecipazione di imprese locali e del territorio circostante di Palaia.

Il progetto infatti punta a restituire all'arte un ruolo centrale nella costruzione delle comunità, migliorando l'economia del territorio comunale attraverso i seguenti obiettivi:

- 1. Attirare, al di fuori dei grandi centri cittadini, pubblici nuovi e diversi, concentrandosi in particolare sull'audience degli appassionati di arte contemporanea - e non - grazie al coinvolgimento di Arte Continua e delle Gallerie degli Uffizi.*
- 2. Prolungare il tempo di permanenza medio dei turisti nel territorio, favorendo lo slow tourism.*
- 3. Coinvolgere la popolazione locale dando nuovi stimoli e nuove ragioni per cui essere orgogliosi del proprio territorio, rimanendone residenti.*

Gli obbiettivi di valorizzazione artistico-culturale sostenuti da Arte Continua si uniscono alla volontà di creare un progetto territoriale per l'innovazione e la sostenibilità, grazie alla collaborazione del territorio e delle imprese locali. Il piano si propone infatti di realizzare un sistema diffuso di offerte e servizi integrati – tra arte, cultura enogastronomica e paesaggio – che promuovano allo stesso tempo un turismo e un'industria sostenibili ed inclusivi. Il Comune di Palaia e i suoi borghi diventeranno i protagonisti di un viaggio esperienziale composto da percorsi e iniziative per l'arte e l'ambiente, che vedrà coinvolti attori pubblici e privati in una vera e propria sinergia.

La partecipazione di Associazione Arte Continua, leader nell'arte contemporanea in quanto ad esperienza e competenze, permetterà di delineare percorsi artistici, che spazieranno da installazioni di valore per il panorama toscano, alla realizzazione di mostre ed eventi presso spazi pubblici e privati. Grazie alla creazione di una rete di collaborazioni e *know-how*, il piano infatti mira ad inserire il Comune di Palaia tra i territori *slow*

dell'arte contemporanea, con un'idea di Turismo culturale di alto livello qualitativo ed internazionale che metta in connessione il mondo dell'arte contemporanea con le istituzioni, le imprese, la storia e il territorio in un'ottica di sviluppo sostenibile dal punto di vista ambientale.

Il Piano d'Azione per l'Arte Contemporanea, grazie alla co-progettazione e il coordinamento di Associazione Arte Continua, ha la possibilità di giovare dell'apporto di esperienze che altrove hanno già raggiunto risultati eccezionali, come il caso, per l'appunto, delle iniziative fino adesso realizzate da Associazione Arte Continua, la cui mission è sempre stata quella di connettere la ricerca sul nostro tempo, nelle sue componenti più interessanti, con l'arte contemporanea.

a) Palaia e il suo territorio

Palaia è un comune italiano di 4551 abitanti della provincia di Pisa in Toscana, facente parte dell'Unione dei Comuni della Valdera. Il territorio comunale, cinto dai corsi dei torrenti Chiecina ad est e del Roglio, principale affluente del Fiume Era, ad ovest, è attraversato da una strada che in epoca etrusca conduceva a Volterra. La storia di Palaia ci è nota a partire dall'anno 1000, quando viene attestata la presenza di un castello di proprietà ecclesiastica. Palaia, al centro delle guerre tra Lucchesi e Pisani, viene successivamente annessa alla Repubblica Fiorentina, per poi seguirne le successioni dinastiche fino alla creazione del Regno d'Italia.

Il comune è caratterizzato da un territorio e da un clima adatto alla coltivazione della vite, dell'olivo e degli alberi da frutto, e da un habitat ideale per l'avicoltura. Lo sfruttamento delle risorse agricole è infatti ancora oggi fonte di sostegno per gli abitanti del territorio in quanto fornisce uva, frutta, ortaggi, legumi, patate e soprattutto olive.

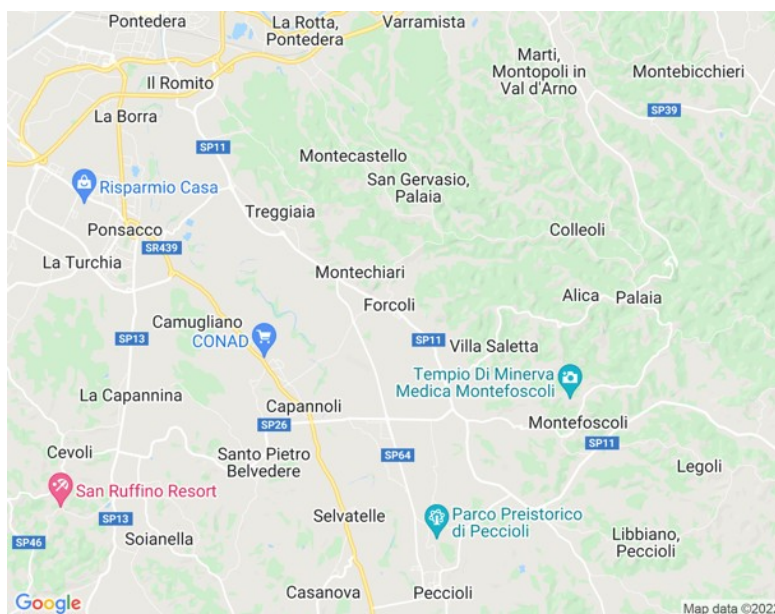


Figura 1 - Mappa del Comune di Palaia

Oltre alle attrattive paesaggistiche supportate dal notevole numero di agriturismi che ospita il suo territorio, Palaia si contraddistingue per un'interessante patrimonio storico-artistico, come la Pieve di San Martino (1279), edificata prevalentemente in cotto, con elementi romanici e gotici, o la Chiesa di Sant'Andrea, risalente alla prima metà del 1200. Qui sono custodite alcune preziose opere d'arte della scuola toscana, tra cui statue in terracotta dei fratelli Della Robbia e un Crocifisso dipinto in legno sull'altare maggiore, attribuito ad Andrea Pisano. Recentemente restaurata è invece la pieve di San Giovanni Battista a San Gervasio, frazione di Palaia, eretta nell'XI secolo a ridosso delle mura difensive del castello, e importante testimonianza di architettura romanica.

La memoria delle tradizioni agricole si ritrova nell'antico borgo di Montefoscoli, dove ha sede il Museo della Civiltà Contadina con la Casa Museo della famiglia Vaccà Berlinghieri, la stessa che in un bosco di aceri vicino

edificò l'insolito Tempio di Minerva Medica (XVIII secolo), conosciuto come luogo di esoterismo, massoneria e di misteriosi esperimenti.



Figura 2 - Pieve di San Martino, Palaia

Il Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Comuni Valdera (2017), indica come obiettivi strategici per il territorio del Comune di Palaia le seguenti direttrici:

- Conservazione e valorizzazione degli assetti storici: ovvero riqualificazione e recupero del patrimonio storico, del patrimonio edilizio rurale e del sistema paesaggistico creatosi, come il nucleo edificato di Toiano.
- Recupero e valorizzazione ambientale: accrescimento del valore ecologico e ambientale, salvaguardia della qualità e dei lavori paesaggistici e naturalistici, delle aree boschive, delle colture pregiate, della rete idrogeologica ed idraulica, delle aree tartufigene, del sistema ambientale dei Calanchi.
- Riqualificazione e potenziamento del sistema insediativo: prefigurare urbanisticamente nuove forme di espansione degli insediamenti esistenti, migliorarne la conformazione, dare vitalità ai centri urbani per il mantenimento/potenziamento della capacità di attrazione demografica (con particolare attenzione a Palaia, Montefoscoli, Forcoli, Baccanella, Montanelli, Partino e Colleoli), incrementare la presenza umana nelle zone collinari attraverso la riqualificazione e il recupero dei nuclei storici e rurali, recuperare il patrimonio edilizio esistente, le testimonianze di archeologia industriale e le aree termali (Bagni di Chiecinella), creare nuovi luoghi di socializzazione, valorizzare il sistema del commercio, e il sistema produttivo locale di stampo artigianale e industriale.
- Potenziare la presenza di servizi ed attrezzature di interesse pubblico: tra cui spiccano la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili che colleghino i borghi, la riqualificazione dei camminamenti, dare vita alle piazze delle frazioni di Palaia,
- Potenziamento del sistema turistico ricettivo: sostenimento delle attività turistico ricettive esistenti, promozione dell'insediamento di nuove, incremento e diversificazione dell'offerta ambientale integrata tramite la messa in valore delle risorse naturali locali del territorio, promozione e rafforzamento della produzione di prodotti tipici di qualità, recupero delle aree con suscettività ambientale basate sulle economie territoriali storiche, organizzazione di esperienze fruttive integrate che coniughino natura, tradizioni, produzioni tipiche, valorizzazione turistica delle aree in disuso (borghi storici e fattorie).

b) Palaia ed il Turismo Esperienziale

Storia, arte, paesaggi incontaminati e genuinità di sapori si incontrano e si fondono armonicamente in Palaia e in tutto il comprensorio, ricco di piccoli e antichi borghi nel cuore della Toscana, in un perfetto equilibrio tra uomo e natura.

Palaia è punto di partenza per escursioni paesaggistiche di grande bellezza, che permettono di visitare l'autentica Toscana: lungo la Strada del Vino delle Colline Pisane, che si snoda attraverso uno straordinario territorio collinare dedicato alla produzione vitivinicola, è possibile entrare in contatto con aziende ed enti locali e con i prodotti di eccellenza. Oppure ancora le reti sentieristiche che attraversano il borgo di Colleoli, i paesi fantasma di Villa Saletta, un antico castello murato, e Toiano, immerso tra dolci colline e aspri calanchi e tristemente famoso nel Dopoguerra per l'omicidio della bella Elvira. Anche il tartufo è diffuso sulle colline della Valdera, tanto che qui è nata la prima Carta di Identità del *Tuber Magnatum Pico* (nome latino del Tartufo Bianco).

Un territorio contraddistinto non soltanto dalla bellezza del paesaggio, ma anche da numerosissimi elementi architettonici di pregio come torri, pievi, ville e castelli. Oltre 65 km di percorsi storico-naturalistici tra sentieri, carrarecce e mulattiere da percorrere a piedi, ma anche in mountain bike e a cavallo, danno la possibilità di assaporare l'autentica armonia tra Storia, Cultura e Natura che contraddistingue Palaia.

Grazie alla sua storia e alle sue attrattive paesaggistico-agricole, Palaia si contraddistingue come meta di un turismo diversificato, che unisce le aspettative enogastronomiche con quelle naturalistiche e storico-artistiche. Grazie alla sua ricchezza, Palaia e i suoi territori si caratterizzano come perfette mete di un turismo *slow*, che punta a soffermarsi nel territorio, entrando in contatto con la realtà locale e con i suoi protagonisti.

2 - I Produttori Locali di Palaia

Azienda agricola Barcarelli

L'azienda agricola ecologica Barcarelli, a Forcoli, è specializzata nella produzione di olio extra vergine di oliva, grazie ai suoi 12,5 ettari di terreno a terrazze, poste a sud-ovest del comune di Palaia. Facendo tesoro della specifica composizione del terreno – tra calcare, sabbia e argilla – l'azienda ecologica a conduzione familiare coltiva e produce olio secondo le antiche tradizioni locali, tra cui la spremitura a freddo. Grazie alla selezione delle varietà di olive locali e ai metodi di coltivazione, raccolta e spremitura, l'azienda produce un olio d'oliva di punta, che risponde agli standard qualitativi superiori e controllati.

Azienda agricola San Gervasio

L'azienda agricola di San Gervasio dedica i suoi 22 ettari di vigneto alla produzione di uve di qualità. La posizione privilegiata sulla sommità delle colline che circondano il castello e il borgo, ha fatto sì che i vigneti fossero predisposti solamente nei migliori terreni a disposizione, dotati di buona esposizione alla luce solare e della vicinanza alla costa tirrenica. Un altro fattore determinante per la qualità dei vini è sicuramente il particolare terreno, composto da marne calcaree poggiate su tufo, sabbia, argilla e dalla presenza di conchiglie fossili. La viticoltura è di tipo biologico e mira ad esprimere le tradizioni locali, non solo per quanto riguarda la scelta delle uve ma anche per i processi di produzione. Recentemente l'intera tenuta, composta dal borgo e dai terreni, è stata acquisita da Villa Saletta.

Azienda agricola Villa Saletta

La tenuta di Villa Saletta si trova in una privilegiata posizione sui leggeri pendii che scendono verso il borgo di Palaia. La villa, già conosciuta fin dall'epoca Etrusca, ha conosciuto il suo periodo di maggior splendore tra il XVI e il XVII secolo, sotto la proprietà della famiglia Riccardi, legata ai potenti Medici di Firenze. Dal 2002 i terreni della tenuta sono stati rivalutati e dedicati alla viticoltura, prediligendo la produzione di poche etichette di qualità superiore, con l'obiettivo di confrontarsi con i migliori vini toscani. Le venti case coloniche della

tenuta sono inoltre in fase di ristrutturazione; alcune di esse sono già state trasformate in residenze extra lusso, affittabili per scopi turistici.

Azienda agricola Usiglian del Vescovo

La tenuta Usiglian del Vescovo, risalente al periodo medievale e da sempre dedicata alle produzioni agricole locali, dal 2001 ha subito importanti processi di rinnovamento che hanno riguardato la villa e i vasti terreni dedicati alla produzione di olio e vini di particolare pregio. Agricoltura sostenibile e tutela del territorio si fondono alla ricerca dell'estrema qualità dei prodotti e alle tecniche produttive più all'avanguardia.

Tenuta Montefoscoli

Sorta sulle vestigia dell'antico castello, la Tenuta Montefoscoli si compone di una villa storica e di vasti terreni, dedicati all'agricoltura e alla produzione di olio e vino, oltre che di 130 ettari di superficie boschiva, dedicata all'attività venatoria.

Helix Valdera – Podere il Villino

Helix Valdera è un'azienda a conduzione familiare dedicata all'allevamento di chioccioline da gastronomia a ciclo interamente biologico. Questo genuino prodotto locale, testimone dell'antica tradizione gastronomica, è stato recentemente riscoperto e valorizzato dalla cucina contemporanea. Helix Valdera offre le chioccioline toscane ai migliori ristoranti e locande della zona, aderendo agli ideali della filiera corta e della produzione a chilometro zero.

Liquorificio Morelli

Il liquorificio Morelli venne fondato oltre cento anni fa a Forcoli, e tutt'ora, nonostante il cambio di sede presso la località Montanelli, rimane un'attività a conduzione familiare. I liquori Morelli, prodotti senza dimenticare le antiche pratiche artigianali, sono ora esportati non solo in tutta Italia ma anche in Europa e Stati Uniti.

Olio Privilegio

"Olio Privilegio" è l'etichetta di qualità IGP Toscana, promossa e commercializzata dal Consorzio di Produttori Olio delle Colline di Pisa, composto dalle otto aziende associate, allo scopo di proteggere una delle eccellenze agroalimentari del territorio. Le aziende che ne fanno parte sono: Soc. Fondi Rustici Montefoscoli, Tenuta Ghizzano, Frantoio Sanminiatese, Azienda Agricola Bellesi Alberto di San Miniato, Az. Agricola Tegolaia di Capannoli, Az. Agricola Pieve de Pitti di Terricciola, SAFT Badia di Morrone e Frantoio Colli Toscani di Volterra.

Savini Tartufi

La famiglia Savini da oltre quattro generazioni si occupa di tartufi, dalla raccolta, alla selezione fino alle fasi di pulizia, lavorazione e consegna. Godendo della possibilità di trovare tartufi tutto l'anno nei territori del Comune di Palaia, l'azienda offre svariate tipologie di tartufo, fino al pregiato *Tuber Magnatum Pico*, ovvero il tartufo bianco. I tartufi vengono distribuiti e commercializzati sia freschi che sotto forma di prodotti lavorati, sempre artigianalmente. La famiglia Savini si impegna inoltre a far conoscere il suo prodotto d'eccellenza, anche grazie alla Truffle Experience, una vera e propria caccia al tartufo, dal bosco alla tavola.



Figura 3 - Savini Truffle Experience

3 - Gli Attori Principali e il loro Coinvolgimento

a) Coinvolgimento degli attori pubblici

L'obiettivo principale del Piano d'Azione per l'Arte Contemporanea è quello di restituire all'arte un ruolo centrale nella costruzione della comunità e nella valorizzazione di un territorio e delle sue ricchezze. Per questo motivo, il Piano d'Azione prevede la necessaria collaborazione degli enti pubblici locali (Regione, Provincia e Comune), per quanto riguarda il coordinamento delle attività previste dal Piano e soprattutto perché tali iniziative vengano mantenute attive e abbiano un impatto duraturo per i residenti del territorio, non solo economico ma soprattutto sociale e culturale. Di fondamentale importanza saranno inoltre gli enti e i consorzi locali, per la realizzazione di un apparato didattico efficace e significativo per i residenti del Comune.

A. Regione e Provincia

Il Piano d'Azione per l'Arte Contemporanea prevede il supporto della Regione e in misura ancora maggiore della Provincia di Pisa, per quanto riguarda il suo coordinamento e la sua gestione, in modo da creare una rete sinergica sia con i cittadini del territorio che con gli stakeholder privati partecipanti al progetto, e per garantire un corretto bilanciamento tra necessità locali e flussi turistici nazionali/internazionali, in modo da garantire un processo sostenibile per tutto il sistema territoriale. Per quanto riguarda la Provincia di Pisa in particolare, risulta necessario evidenziare il suo coinvolgimento nella corretta canalizzazione dei suoi flussi turistici¹. Il Piano d'Azione auspica la collaborazione della Provincia di Pisa per fare in modo che il turismo non sia concentrato solamente a Pisa città in modalità di *fast tourism*, o nei luoghi di villeggiatura estiva, ma sia decentralizzato anche verso gli altri Comuni della Provincia, tra cui quelli della Valdera, in una modalità *slow* ed esperienziale, grazie appunto alle attrattive comprese nel futuro distretto Artistico Agro-Ambientale di Palaia.

B. Comune di Palaia e limitrofi

¹ Nel 2018 a Pisa e provincia le presenze turistiche sono state 3.683.675, registrando un aumento del 18,7% rispetto all'anno precedente. Di questi oltre la metà sono stranieri (1.988.447). Quasi due milioni sono state le presenze registrate a Pisa città (1.941.604, +16,8%), mentre sul Litorale sono state registrate 509.896 presenze nel 2018 (+16,3% rispetto al 2017), in prevalenza italiani (325.114, +25%) sugli stranieri (184.782, +3,5%). Il dato degli arrivi in provincia di Pisa aumenta del 23% nel 2018 (1.236.903) e +17,9% nel Comune di Pisa (814.391, di cui 516.784 stranieri e 297.607 italiani). Sul Litorale gli arrivi sono aumentati del 18,8%. Fonte: Ufficio del Turismo del Comune di Pisa

I territori del Comune di Palaia e dei comuni limitrofi possiedono - all'interno del più ampio sistema territoriale della Valdera - caratteristiche e asset strategici importanti che possono divenire il perno attorno al quale ricostruire una visione di sviluppo sostenibile orientata alla promozione della qualità della vita e alla sostenibilità ambientale lette in una chiave di affermazione dei territori nel contesto dei flussi del turismo slow ed esperienziale a livello globale.

Nel 2019 i numeri turistici certificati dei comuni si sono attestati a circa 120.000 presenze con i dati dei flussi turistici che dimostrano una provenienza da tutti i continenti e una scelta del territorio fondamentalmente legata alla sua posizione baricentrica rispetto alle attrazioni turistiche maggiori (Pisa, Volterra, ecc.). Negli ultimi anni sta aumentando il numero di turisti che scelgono il territorio come meta diretta: l'obiettivo delle Amministrazioni locali è sviluppare politiche attive finalizzate a promuovere il territorio della Valdera, in particolare il Comune di Palaia come luogo turistico da visitare ed in cui stare, in linea con i modelli del turismo slow ed esperienziale.

In questo contesto il sistema dei borghi - unito alle testimonianze storico-artistiche, a quelle del paesaggio e delle produzioni agricole - rappresenta un elemento di particolare interesse, su cui le Amministrazioni intendono investire per la promozione turistica del territorio, in una chiave di lettura più generale di sviluppo locale sostenibile. La costruzione di una strategia di rilancio del sistema dei borghi del Comune di Palaia diventa dunque un filone verso cui orientare l'implementazione di un quadro articolato di politiche pubbliche, dalla pianificazione urbanistica al marketing territoriale sino alla progettazione di singole iniziative, secondo un approccio processuale che mira ad integrare le azioni e gli strumenti di intervento anche attraverso il coinvolgimento diretto dei privati e delle comunità territoriali.

Il Piano d'Azione prevede di trasformare il Comune di Palaia, e quindi in senso ampio anche l'area della Valdera, in una meta di turismo altamente qualitativo per appassionati di arte contemporanea, tramite la realizzazione di una serie di iniziative dedicate (opere d'arte pubblica, incontri, tour, didattica, eventi) che costituiscano nell'insieme un fil rouge, grazie al quale il turista possa fare esperienza della Valdera a tutto tondo, assaporandone le bellezze-storico artistiche e paesaggistiche, spendendo così tempo e risorse nel territorio.

C. Enti e Servizi

Il Piano d'Azione prevede anche la collaborazione di enti e servizi collegati al turismo pisano, come:

- Terre di Pisa
Terre di Pisa è un marchio di promozione e valorizzazione turistica dei territori di Pisa, nato per iniziativa della Camera di Commercio di Pisa nel 2017, che unisce partner pubblici e privati del settore turistico. Ne fanno parte 34 Comuni, le Unioni Valdera e Altavaldera, numerose Associazioni di Categoria e soggetti turistici rappresentativi del territorio pisano. Il progetto si propone di migliorare la qualità dei servizi turistici offerti sul territorio, di valorizzare i prodotti agroalimentari ed artigianali, di accrescere la consapevolezza dei soggetti coinvolti e di attrarre i turisti in cerca di luoghi e prodotti non standardizzati, proponendo al contempo esperienze di autentico *life style* toscano.
- Agenzie di Viaggio Confcommercio Provincia di Pisa
- Unione Valdera
L'Unione Valdera è un ente locale costituito ai sensi dell'articolo 32 del Decreto Legislativo 267/2000 come unione tra i Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Palaia e Pontedera per l'esercizio congiunto di una pluralità di funzioni e servizi. L'Unione Valdera, costituita il 30 ottobre 2008, è stata la prima unione di comuni nata in Toscana; ad oggi conta 7 Comuni aderenti con una popolazione complessiva di oltre 79 mila abitanti.
Tra i vari servizi che espleta l'Unione, risultano necessari quelli educativo/scolastici, sociali e per la creazione di reti culturali. Sarebbe auspicabile, infatti, la creazione di un apparato didattico sulle

attrattive della Valdera che unisca le bellezze storico-artistiche a quelle del contemporaneo, educando i cittadini e i turisti tramite la mediazione culturale.

Altri enti e associazioni culturali locali, che potrebbero essere coinvolti nell'implementazione del Piano d'Azione, sono:

- Rete Museale della Valdera: (riguardante i comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Palaia e Pontedera) unisce istituzioni e strutture museali di varia tipologia, dai musei archeologici, di arte contemporanea, o legati alle attività locali. Nata come progetto per la realizzazione di itinerari dedicati al patrimonio archeologico, con il tempo si ampliò per comprendere tutte le attrattive culturali presenti nell'area. Tramite la rete, i Comuni si occupano della gestione associata per i servizi culturali da un unico ufficio di riferimento a Pontedera. Appartengono alla Rete le seguenti strutture: Museo della Storia antica del territorio "V. Bernardi" – Bientina, Museo della Ceramica "Lodovico Coccapani" – Calcinaia, Musei di Villa Baciocchi: Museo Zoologico, Museo Archeologico Castello dei Vicari – Lari (Casciana Terme-Lari), Museo della civiltà contadina e Casa-museo Vaccà Berlinghieri di Montefoscoli – Palaia, Museo Piaggio – Pontedera, Centrum Sete Sóis Sete Luas – Pontedera, Museo Giorgio Kienerk – Fauglia, Ecomuseo dell'alabastro - Santa Luce.
- Rerum Natura: associazione che si occupa di gestione museale, laboratori per le scuole, didattica museale, e che collabora con la rete museale della Valdera.
- Arciragazzi: rete che promuove la partecipazione di bambini e bambine, ragazzi e ragazze, giovani e adulti a progetti di educazione alla cittadinanza responsabile, attraverso la strategia della Partecipazione e l'utilizzo di metodologie educative. ARCIRAGAZZI promuove il federalismo solidale e il decentramento dei poteri all'interno dell'Associazione; favorisce e valorizza tutte le identità provenienti dalle specifiche peculiarità territoriali, nel quadro di una effettiva partecipazione diffusa alla costruzione di un associazionismo nazionale. Il sistema associativo di ARCIRAGAZZI si articola in tre distinti livelli, i quali sono in relazione sussidiaria fra di loro e mantengono una specifica autonomia funzionale l'uno dall'altro: i circoli territoriali, i comitati/coordinamenti regionali e il Nazionale. La sede di riferimento della Valdera si trova a Pontedera.
- SOS scuola (Pontedera): associazione che nasce per creare una rete di supporto alla didattica per studenti e famiglie.

b) Buone pratiche: l'efficace coinvolgimento del Pubblico

A. Associazione Arte Continua: Arte all'Arte ed altre esperienze

Arte Continua da oltre 30 anni è l'unica in Italia ad offrire periodicamente iniziative di arte pubblica gratuite che coinvolgono artisti di alto profilo nazionale e internazionale, non concentrate solo nelle grandi città ma diffuse sul territorio.

«I progetti culturali innescerebbero processi di sviluppo locale potente, rafforzando in primo luogo il capitale sociale e culturale che insiste sul territorio; potenzierebbero la coesione sociale agendo sui legami e sulle valenze della società locale; stimolerebbero l'innovazione culturale tecnologica e sociale, incoraggiando persone e micro imprese verso nuove attività economiche maggiormente orientate alla sostenibilità; metterebbero in valore il patrimonio architettonico e dei beni culturali materiali e immateriali, (...) E comunque tutti questi effetti sarebbero ben leggibili, misurabili e quantificabili con l'opportuno liquido di contrasto, si potrebbe leggere distintamente l'estensione della loro influenza (...)»

Nell'ambito delle attività organizzate e promosse da Associazione Arte Continua, di particolare rilievo è l'iniziativa *Arte all'Arte*, che, dal 1996, ha portato artisti e curatori nazionali e internazionali, a confrontarsi con il paesaggio toscano, dando ai residenti un modo per accrescere il senso di orgoglio e di appartenenza al territorio. Con *Arte all'Arte* si è sviluppata l'idea di Distretto Artistico Agro-Ambientale che ha come obiettivo la valorizzazione del territorio. Un circuito che sia riconoscibile e che costituisca una nuova via per valorizzare cultura ed ambiente oltre ad avvicinare tradizione e sensibilità contemporanea.

Il progetto *Arte all'Arte* si è sviluppato lungo due linee parallele:

- *Arte all'Arte Arte, Architettura Paesaggio*, che si concentra sul rapporto tra città e campagna in senso tradizionale
- *Arte all'Arte Rinascimento Nascimento*, che invece esplora il rapporto tra città e campagna industrializzata.

Arte all'Arte agisce invitando affermati artisti di nazionalità diversa a realizzare specifici progetti ideati per i singoli comuni coinvolti nell'iniziativa. Le opere degli artisti nascono dall'esito di una loro permanenza nel territorio e sono collocate in spazi pubblici. Gli ambiti di azione dei progetti di *Arte all'Arte* sono molteplici e sono diretti a borghi, spazi pubblici all'aperto e spazi/edifici ex-industriali. Ad oggi, un totale di 84 artisti sono stati invitati dai curatori che hanno lavorato al progetto nel corso degli anni. Oltre 20 opere realizzate da artisti contemporanei, che hanno così contribuito ad arricchire il patrimonio artistico delle città, sono diventate permanenti e sono ancora visitabili tutto l'anno.



Figura 4 - Mimmo Paladino, *I Dormienti*, 1998, Poggibonsi, *Arte all'Arte* III

Arte all'Arte è un progetto che parte dalla campagna, e che punta ad armonizzare lo squilibrio creatosi tra le zone periferiche e i grandi centri urbani. Il progetto infatti mira a migliorare l'economia del territorio in toto, attirandovi pubblici nuovi e diversi, in particolare l'audience dell'arte contemporanea, prolungando il tempo di permanenza medio dei turisti nel territorio e coinvolgendo la comunità locale³. Ogni amministrazione e

³ In caso di un'ipotesi conservativa di 10.000 visitatori nazionali attratti dall'iniziativa di *Arte all'Arte*, di cui il 30% turisti con un pernottamento medio di 3 giorni, e il 70% di escursionisti, l'indotto sul territorio sarà di 1.899.000 euro.

realtà locale viene infatti coinvolta in un programma di attività didattiche e educative sviluppato in funzione delle singole opere, che possono crescere di numero nel proseguo del tempo, così da mantenere e incrementare l'interesse e l'attenzione per il territorio coinvolto. I risultati ottenuti non sono quindi un mero catalizzatore turistico, ma soprattutto veri e propri impulsi di attivazione culturale per i residenti di un luogo. Le amministrazioni locali coinvolte fino adesso sono state: Volterra, San Gimignano, Siena, Montalcino, Pisa, Buonconvento, Casole d'Elsa, Colle Val d'Elsa, e Poggibonsi.

Il motore del progetto è il tentativo di creare un punto di equilibrio tra città e campagna e di produrre nuovi legami tra Arte, Architettura e Paesaggio, dando all'arte un ruolo centrale nella costruzione della città e delle comunità. Il valore economico, sociale e culturale di *Arte all'Arte* consiste nella creazione di una nuova attrazione culturale parzialmente diffusa, capace di coniugare un circuito turistico culturale con una politica di sensibilizzazione sociale e educativa intorno alle grandi opere pubbliche. Le iniziative di arte pubblica sono sempre più diffuse e in grado di portare una forte visibilità all'area che le ospita, aumentando così il flusso turistico e l'indotto sul territorio. L'impatto dell'attuale emergenza sanitaria legata alla diffusione del Covid-19 sulla fruizione culturale e sul turismo rinforza inoltre la necessità di aumentare l'offerta in spazi aperti e non concentrati solo in grandi metropoli, ma diffusi su tutto il territorio nazionale.

Importante ricordare come per ogni edizione del progetto *Arte all'Arte*, venga realizzata la relativa guida che diventa un punto di riferimento per la valorizzazione e la promozione del territorio in toto, dalle bellezze naturalistico-paesaggistiche e il patrimonio storico ed enogastronomico, fino ai produttori locali, oltre che ovviamente per scoprire gli interventi di arte contemporanea realizzati nell'ambito del progetto.

Un esempio concreto del funzionamento dell'iniziativa è *Antony Gormley X Poggibonsi*. In occasione della nona edizione della manifestazione *Arte all'Arte* a cura dell'associazione Arte Continua del 2004, lo scultore inglese, famoso in tutto il mondo, Antony Gormley, ha dato vita al progetto "Fai spazio, prendi posto" (*Making space, taking place*). L'artista ha realizzato sette sculture di ferro, in pixel, modellate su persone che effettivamente si trovavano nei luoghi in cui sono state poste le creazioni, che riportano i loro nomi. Attraverso un linguaggio alternativo e fortemente originale Gormley ha creato quella che lui ha definito una "collective memory map", ovvero una mappa che rappresenti le memorie della città e dei suoi cittadini. La città di Poggibonsi ha ringraziato l'artista conferendogli la cittadinanza onoraria. Le 7 sculture sono dislocate sul territorio di Poggibonsi presso la Stazione Ferroviaria, in Piazza Cavour, Piazza Rita Levi Montalcini, Ingresso Unicoop, Cassero della Fortezza Medicea di Poggio Imperiale, in prossimità della scuola Don Milani ed in Piazza Rosselli.



Figura 5 - Antony Gormley, *Fai Spazio Prendi Posto*, 2004, Poggibonsi, Arte all'Arte IX

Nell'ambito del progetto *Arte all'Arte* è nata anche la campagna di solidarietà *Arte x Vino = Acqua* (dal 2003) con la quale vengono avviate raccolte fondi finalizzate alla realizzazione di impianti idrici in altri paesi del mondo, tra cui Brasile, India, Israele, Palestina, Senegal. Per ogni edizione, artisti affermati vengono invitati da Associazione Arte Continua a ridisegnare le etichette di altrettanti pregiati vini. Il limitato numero di set, composti dai vini e dai relativi poster (o anche disegni originali firmati) viene quindi messo all'asta, raccogliendo i fondi necessari. Anche nel caso di AXV=A, Associazione Arte Continua si è coordinata con gli enti pubblici del territorio, mettendo a punto i piani di intervento con il programma della Regione Toscana e della Provincia di Siena.

B. Parco Arte Sella: the Contemporary Mountain

Arte Sella: the Contemporary Mountain è una realtà museale trentina in cui da oltre trent'anni le più variegata espressioni della creatività umana si incontrano con il mondo della montagna. Fondata nel 1986 a Borgo di Valsugana, Associazione Arte Sella ha trasformato il giardino di Villa Strobele in un museo a cielo aperto, dove tre percorsi espositivi hanno ospitato le opere di più di trecento artisti contemporanei in dialogo con la Natura.

Fin dagli inizi l'attività di Arte Sella è stata resa possibile grazie alla collaborazione delle istituzioni locali e della popolazione, oltre che grazie ad una preziosa rete di partner, sia pubblici che privati. Il contributo della Regione Trentino-Alto Adige, della Provincia Autonoma di Trento, del Comune di Borgo Valsugana si uniscono a quello di enti locali, come l'ATP Valsugana Lagorai e la Comunità Valsugana e Tesino, e non. Arte Sella rappresenta infatti un esempio di trasparente e sostenibile cooperazione tra settore pubblico e privato, con l'obiettivo di supportare e promuovere la cultura e l'arte contemporanea proteggendo allo stesso tempo il patrimonio naturalistico locale.



Figura 6 – Kengo Kuma, Kodama, 2018, Parco Arte Sella

La rivitalizzazione dell'area montana grazie all'arte contemporanea, principalmente di artisti stranieri, è stata attuata cercando sempre il dialogo con le realtà e le amministrazioni locali, promuovendo la mutua cooperazione a beneficio del territorio. È stata proprio questa collaborazione che ha permesso ad Arte Sella di diventare un esempio positivo in cui convivono tradizione e innovazione. Arte Sella, infatti, è una realtà che attrae un turismo diversificato, avendo allo stesso tempo positive ricadute sulla comunità.

Ogni anno Arte Sella è la meta di 100.000 visitatori nazionali e internazionali. Secondo uno studio condotto nel 2009, i visitatori sono suddivisi tra turisti (41%), escursionisti (33%) e residenti (36%)⁴. I turisti provengono dall'estero per il 43%, in particolare dai mercati di lingua tedesca, e dall'Italia per il 57%. Tra questi il 74% proviene dalle regioni limitrofe (34% dal Veneto, 21% da Lombardia e 18% dall'Emilia-Romagna). Anche fra gli escursionisti si registra una quota significativa di stranieri, che toccano quasi il 10%. La quota rimanente degli escursionisti proviene nel 89% dei casi dalle regioni di prossimità (67% dal Veneto e 11% da Lombardia ed Emilia-Romagna). L'età media del campione analizzato si attesta su 48,5 anni e la classe modale risulta quella compresa fra i 56 e i 65 anni, con il 25% del totale. I visitatori di Arte Sella si caratterizzano per un elevato grado di istruzione (il 39% del campione è in possesso di una laurea) e per l'appartenenza ad un ceto medio/alto (Il 25% degli intervistati ha dichiarato di essere un impiegato mentre un 20% di esercitare una libera professione o essere dirigente). È interessante segnalare inoltre che il 38% del campione è stato influenzato parzialmente o decisamente nella scelta della località dove soggiornare dalla presenza di Arte Sella, comportando quindi una maggiore affluenza presso le strutture ricettive limitrofe.

4 «Mart, Castello del Buonconsiglio e Arte Sella. Visitatori e ricadute turistiche» (2010) Osservatorio Provinciale per il Turismo

#	MUSEO	LOCALITÀ	PAESE	DATA	NATURA GIURIDICA	VISITATORI ANNUALI	DIMENSIONI (ETTARI)	GIORNI E ORARI DI APERTURA	PRICING	COLLEZIONE
1	Arte Sella: the contemporary Mountain	Val di Sella	Italia	1996	Pubblico/privato	100.000	500	Inverno 10-17 Primavera/autunno, 10-18, Estate, 10-19	8,00 €	Opere di landart su 3 percorsi espositivi
2	Parco Sculture del Chianti	Siena	Italia	2004	Privato	6-8.000	13	Tutto l'anno, dalle 10	10,00 €	27 installazioni
3	Pievasciata B.A.C.	Siena	Italia	2012	Pubblico/privato	N.d.	N.d.	Tutto l'anno, 24/7	Free	11 sculture
4	Collezione d'Arte del Castello di Ama	Siena	Italia	1999	Privato	8.000+	N.d.	Tutto l'anno, su appuntamento	Free	16 installazioni
5	Collezione Gori - Fattoria di Celle	Pistoia	Italia	1982	Privato	N.d.	45	Maggio-settembre, su appuntamento	N.d.	80 installazioni
6	Floating Pier	Lago d'Isèo	Italia	2016	Pubblico/privato	1,2 mln+	3600	18 giugno - 3 luglio 2016	Free	1 unica installazione temporanea
7	Giardino dei Tarocchi	Grosseto	Italia	1998	Privato	120.000	2	Aprile-ottobre, 14:30-19:30	12,00 €	22 opere
8	Parco Archeologico Sommerso di Baia	Napoli	Italia	1999	Pubblico	N.d.	177	Prenotazione anticipata	Variable	Reperti archeologici
9	Parco di sculture Metzler	Siena	Italia	1995	Privato	N.d.	3	N.d.	N.d.	Opere di Metzler
10	Ca La Ghironda	Bologna	Italia	N.d.	N.d.	N.d.	10	Inverno/Estate, sab-dom 10-18/19	5,00 €	210 sculture

Figura 7 -Open air museum, sculpture e landart park

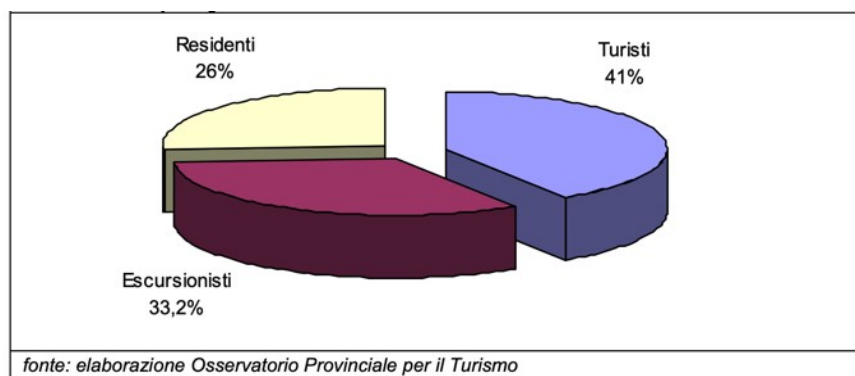


Figura 8 – Grafico Tipologia intervistati tra i visitatori di Arte Sella

Il progetto di Arte Sella è basato sui luoghi, sviluppato nel rigore della proposta e della qualità artistica e soprattutto realizzato con operatori locali, attraverso una scelta di cultura non finalizzata esclusivamente all'attrazione di turisti. È stato infatti registrato come l'impatto di Arte Sella non sia solamente valutabile in termini economici, ma anche sociali e identitari, in quanto i cittadini del luogo hanno potuto godere del prestigio di un'eccellenza locale unica sia in Italia che all'estero.

Arte Sella ha un indotto sul territorio stimato in circa 5.000.000 di euro, oltre al fatto che sono aumentati i valori delle case, sono nate 5 nuove strutture ricettive, è migliorata la manutenzione e la percorribilità delle strade, sono state riaperte attività un tempo collegate al turismo, è migliorata la sicurezza e la cura dei boschi della vallata in cui risiedevano ormai solo più di una decina di abitanti e, infine, offre lavoro a una quarantina di addetti di cui 6 fissi, 10 in convenzione con la Provincia che copre il loro stipendio per 80% (attraverso un programma apposito) e i restanti 26 a contratto per manutenzioni, forniture, e prestazioni professionali di vario genere.

C. La Biennale di Venezia

La Biennale di Venezia è una manifestazione, con cadenza biennale, che si tiene a Venezia per supportare e promuovere le arti contemporanee sin dal 1895. Tra le manifestazioni artistiche con cadenza periodica viene considerata la più importante in Italia e tra le più rilevanti nel mondo.

La manifestazione, nata per delibera comunale come società culturale e poi passata sotto il controllo dello Stato Italiano, è stata privatizzata nel 1998 e trasformata in fondazione nel 2004. Grazie all'assunzione della veste giuridica di diritto privato, la Biennale ha potuto aprirsi alla partecipazione di soggetti non pubblici, riorganizzare gli organi istituzionali e potenziare l'attività culturale.

Nonostante la sua trasformazione in ente privato, la sostanza dell'istituzione resta comunque pubblica. Sul piano organizzativo, pubblici sono il presidente (di scelta governativa), almeno la metà degli altri membri del consiglio di amministrazione (sindaco di Venezia o un suo delegato; due componenti designati rispettivamente dal consiglio regionale del Veneto e dal consiglio provinciale di Venezia), la maggioranza dei componenti il

collegio dei revisori dei conti. Minoritaria (fino ad un massimo del 40% del patrimonio) deve inoltre restare la partecipazione dei privati. Sul piano dell'attività, La Biennale, che continua a godere di contributi ordinari pubblici, statali e non, resta soggetta al controllo della Corte dei conti, come pure alla vigilanza del Ministro per i Beni Culturali. Infine, è da ritenersi soggetta alla normativa comunitaria in tema di appalti, poiché risulta appunto qualificabile come "organismo di diritto pubblico". In realtà, più che di istituzione privatizzata, pare corretto parlare di entità aperta alla presenza di partecipanti privati e alla disciplina del diritto privato. Per quanto riguarda la riorganizzazione degli organi, essi sono stati drasticamente ridotti in quanto a numero e componenti: per un verso, spariscono le preesistenti cinque commissioni di esperti, sostituite da un comitato scientifico, mentre i componenti del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale scendono rispettivamente da diciannove a cinque/sette e da sette a tre membri. Le competenze di tali organi sono infine state separate tramite una precisa distinzione funzionale, essendo assegnate al consiglio di amministrazione la gestione amministrativa e finanziaria, e al comitato scientifico quella culturale. Il potenziamento dell'attività culturale è realizzato soprattutto tramite la indicazione di sette settori di ricerca dell'istituzione, tra i quali spicca quello, permanente, costituito dall'archivio storico delle arti contemporanee (ASAC). Favoriscono tale potenziamento anche le disposizioni fiscali di favore.

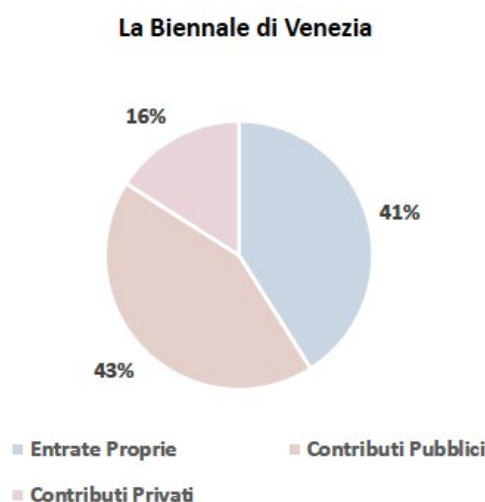


Figura 9 - Struttura ricavi della Biennale di Venezia

Il nuovo tipo di persona giuridica privata conferito alla Biennale di Venezia è stato considerato come un modello da applicare, con opportune modifiche, ad altre istituzioni nel campo culturale. L'adozione di tale modello di persona giuridica privata senza fini di lucro non comporta l'adesione automatica alla logica dell'autonomia privata, ma solo l'utilizzazione di una particolare forma ordinatrice della struttura e dell'attività dell'ente. Questo è infatti destinato a rapportarsi ai terzi e ai propri dipendenti e ad operare contabilmente secondo gli schemi del diritto privato. E secondo gli stessi schemi vede modellata la propria struttura, in particolare anche attraverso la previsione che soggetti non pubblici e non definiti a priori possano partecipare all'ente. In questo modello, la forma privata risulta compatibile con l'intrinseca sostanza che permane pubblica.

La Biennale può fungere da schema di riferimento in tutti quei casi in cui, per rispondere più efficacemente agli scopi culturali, la presenza pubblica, anzi di più soggetti pubblici, sia coniugata con il significativo apporto di soggetti privati, unendo la snellezza degli schemi operativi civilistici con i controlli e la vigilanza del pubblico, che sono peraltro giustificati dall'impiego di risorse in prevalenza provenienti dalla collettività. La Biennale risulta un modello, dunque, tanto per il legislatore statale quanto, con gli opportuni adattamenti, per il legislatore regionale e locale.

Con il passare del tempo la Biennale non solo ha cambiato statuto giuridico e forme organizzative, ma si è anche costantemente (pandemia a parte) espansa, sfociando oltre gli stretti confini espositivi dell'Arsenale e

dei Giardini, diffondendosi nel territorio veneziano e aprendosi a numerosi eventi paralleli. Nell'alternanza tra Arte e Architettura e grazie all'appuntamento fisso del Festival del Cinema, la Biennale ogni anno attira un elevatissimo numero di visitatori, rimanendo comunque un'importante risorsa culturale per il territorio e per i suoi residenti⁵.

c) Coinvolgimento degli attori privati

Nell'implementazione del Piano d'Azione per l'Arte Contemporanea, risulterà di fondamentale importanza non solamente il coordinamento e la collaborazione degli enti pubblici ma anche il supporto degli attori privati presenti sul territorio di Palaia. Come evidenziato in precedenza, l'intento del Piano è quello di creare un vero e proprio distretto Artistico Agro-Ambientale che valorizzi ed accresca il patrimonio del Comune di Palaia, favorendo la creazione di legami tra arte contemporanea, attività educative, storia, cultura enogastronomica e attrattive paesaggistico-ambientali. A questo proposito il Piano d'Azione evidenzia alcuni possibili partner privati dell'area di Palaia, che potranno collaborare non solo mettendo a disposizione i loro spazi e le loro fonti produttive, ma anche tramite un vero e proprio impegno finanziario, facendo sì che le risorse del territorio vengano reinvestite a sostegno dello stesso e dei suoi abitanti.

Le ricadute positive per i collaboratori privati saranno molteplici. Da un lato, partecipando alle singole iniziative previste dal Piano d'Azione, attireranno presso le loro strutture i visitatori e i turisti dediti all'arte contemporanea, facendosi conoscere presso un pubblico nazionale e internazionale di alto livello. Dall'altro, entrando a fare parte del progetto, godranno di una vera e propria rete locale, pubblica e privata, che in maniera sinergica darà vita ad un'efficace valorizzazione globale del territorio.

Lo sviluppo di una programmazione pluriennale dedicata all'arte contemporanea fungerà come strategia di marketing territoriale, finalizzata alla costruzione di una nuova narrazione del territorio che colleghi tra loro le esperienze artistiche più recenti con la storia, il paesaggio e l'ambiente. Il coinvolgimento di artisti di rilievo internazionale creerà una forte risonanza, attivando così i flussi del turismo globale e specificatamente l'audience dedita all'arte contemporanea. Il risultato atteso non è però la creazione di un attrattore puntuale e limitato nel tempo, ma di una vera e propria rete territoriale che unisca in un unico percorso più tipologie attrattive (arte, storia, cibo, vino, natura), favorendo quindi una permanenza turistica più lunga. L'obiettivo è infatti quello di inserire i territori di Palaia e limitrofi tra i territori *slow* dell'arte contemporanea internazionale con un'idea di turismo culturale di alto livello qualitativo ed internazionale, che vuole mettere in connessione il mondo dell'arte contemporanea con le istituzioni, le imprese, la storia e il territorio in un'ottica di sviluppo sostenibile dal punto di vista ambientale, e appoggiato attivamente dagli abitanti.

L'intento della sinergia è infatti quello di lavorare anche con la comunità territoriale, per dare vita ad uno *storytelling* autentico, ovvero narrare il territorio tramite le percezioni di chi lo vive, lo abita e lo anima socialmente ed economicamente.

Aziende del Settore Agroalimentare

1. Villa Saletta

La tenuta di Villa Saletta, recentemente rivalutata e dedicata alla produzione di vini di alto livello, presenta anche vasti terreni per la produzione agricola (orzo, avena, erbe mediche) e la silvicoltura, mentre un'ampia zona è boschiva. Insieme all'antico borgo in fase di rinnovamento per essere trasformato in una struttura ricettiva extralusso, la Tenuta si presenta come un luogo adatto alla creazione di un parco di sculture, sul modello della Fattoria di Celle.

⁵ L'edizione della Biennale Arte del 2017 ha attirato complessivamente più di 600.000 partecipanti, di cui 45% italiani e 55% straniera (principalmente da Germania, Francia, Austria, UK e USA). Importante sottolineare l'elevata presenza di under26 (31% del totale) e di studenti (15% del totale).



Figura 10 - Borgo abbandonato di Villa Saletta

Come Santomato, anche Villa Saletta si presta alla creazione di un parco artistico in cui installazioni e sculture potrebbero essere collocate tanto nell'area boschiva, quanto nella zona della fattoria o in prossimità di vigneti e aree agricole. Gli artisti internazionali invitati nell'ambito dell'appuntamento annuale di arte contemporanea per il Comune di Palaia, potrebbero realizzare per Villa Saletta opere d'arte, preferibilmente permanenti, facendosi ispirare dalla natura e dalla storia del luogo ed entrandovi in dialogo. Partendo da una o due installazioni, il parco potrebbe crescere nel tempo, facendo entrare il borgo di Villa Saletta e la sua Tenuta nei circuiti turistici internazionali dedicati all'arte contemporanea, accrescendo allo stesso tempo il prestigio del luogo per i residenti del Comune. Entrando nella rete di rivalutazione del territorio grazie all'arte contemporanea, il borgo di Villa Saletta e i suoi terreni potrebbero ritrovare il loro antico splendore, tornando ad essere significativi per la contemporaneità, tanto al livello locale quanto a quello internazionale.

2. Castellani vini

La cantina Castellani, fondata nel 1903, è tutt'ora a conduzione familiare ed è dedicata alla produzione di vini pregiati nelle sue numerose tenute sparse per la Toscana, con oltre 1000 ettari totali:

- Tenuta di Burchino a Terricciola (area del Chianti)
- Tenuta di Travalda a Santa Lucia (Pontedera)
- Tenuta di Santa Lucia (San Gervasio, Palaia)
- Tenuta di Campomaggio a Radda in Chianti
- Tenuta di Ceppaiano
- Tenuta di Poggio al Casone a Crespina



Figura 11 - Tenuta di Poggio al Casone, Castellani Vini

L'azienda vitivinicola Castellani, nata a Montecalvoli, si è espansa di generazione in generazione fino a diventare una delle eccellenze toscane a livello internazionale. Uno dei più recenti acquisti della famiglia sono 17 ettari della Tenuta di Santa Lucia in località San Gervasio. Mentre una parte della fattoria di Santa Lucia ha mantenuto la proprietà originaria, i casolari e i vigneti sono passati alla famiglia Castellani, che li ha rinnovati e dedicati alla produzione vitivinicola e alla realizzazione di alloggi e spazi per il gruppo di lavoro delle vigne. Nel contesto dell'antico borgo di San Gervasio, Castellani vini si pone come un'azienda che porta nuove possibilità di rivitalizzazione dell'area tramite la produzione vitivinicola. Nel contesto del Piano d'Azione per l'arte contemporanea, Castellani potrebbe inserirsi tra i sostenitori privati dell'iniziativa trasformando la sede di San Gervasio in una cantina d'arte. Seguendo l'esempio della Tenuta Casenuove, Castellani potrebbe implementare un programma di eventi per l'arte contemporanea, come mostre o performance, oltre che ospitare presso la sua tenuta installazioni e opere site-specific nell'ambito dell'appuntamento annuale per l'arte contemporanea.

Mettendosi in contatto con la comunità di San Gervasio – e possibilmente con il vicino Museo del Lavoro e della Civiltà Rurale – Castellani vini avrebbe inoltre la possibilità di creare una sinergia per la valorizzazione economica, sociale e culturale dell'area, entrando al contempo tra le mete di turismo internazionale per l'arte contemporanea del territorio di Palaia. Come evidenziato da numerosi esempi (AXV=A, Castello di Ama, Tenuta Casenuove), il connubio arte e vino crea dialogo e possibilità di crescita sia per proprietari e produttori delle cantine che per la comunità che vive e lavora i terreni.

3. Tartufi Savini

Tartufi Savini, da generazioni impegnata nella raccolta e commercializzazione del prezioso alimento, è una vera e propria eccellenza tra i produttori enogastronomici del Comune di Palaia. Con le diverse tipologie di Truffle Experience, Savini dà la possibilità di far immergere il partecipante nel mondo del tartufo, ma anche nella storia e nella natura dei luoghi che lo producono.

La partecipazione di Tartufi Savini al piano d'azione per il Comune di Palaia, non solo permetterebbe a Savini Tartufi di entrare nella rete dei produttori locali che appoggiano le iniziative – tra cui prestigiosi resort e cantine

con punti ristoro – a sostegno della rivalutazione del territorio grazie all’arte contemporanea, ma sarebbe un’occasione per Tartufi Savini di far parte della relativa guida – contenente le eterogenee eccellenze del territorio – e diventare protagonista negli eventi del Piano d’Azione – come inaugurazioni di mostre e/o installazioni, cene in piazza nei borghi del Comune di Palaia, tour per ammirare tutte le attrattive del territorio.

Un’altra proposta per il coinvolgimento di Savini Tartufi nel Piano d’Azione, potrebbe definirsi nel suo supporto più diretto alla realizzazione di un’area museale a cielo aperto. Come evidenziato dal Piano Strutturale Intercomunale di Valdera Unione Comuni del 2017, il Comune di Palaia pone tra gli obiettivi il recupero e la valorizzazione ambientale anche tramite la tutela delle aree tartufigene, auspicando inoltre la creazione di un “Parco del Tartufo”, che potrebbe essere ulteriormente arricchito da installazioni e opere d’arte sull’esempio di Arte Sella Contemporary Mountain, con il supporto di Tartufi Savini.

Agriturismo ed Extralusso

1. Villa Lena

Villa Lena è un’antica tenuta nei pressi del borgo di Toiano, comprendente 500 ettari di boschi, vigne, uliveti e orti biologici, oltre che una villa aristocratica risalente al XIX secolo, oggi sede di Villa Lena Foundation e del programma di residenze artistiche. Intorno alla villa si trovano gli edifici della fattoria, come le antiche stalle, i casali e i rifugi, che oggi sono trasformati in appartamenti e in aree comuni. Villa Lena non è solo una struttura ricettiva esclusiva, ma anche un luogo vivo e animato dove si fondono creatività e passione per il territorio. Tra le numerose attività offerte: laboratori per adulti e bambini, presentazioni e proiezioni cinematografiche, workshop di cucina, concerti e DJ set, oltre che la possibilità di esplorare la natura della tenuta, prendendola come punto di partenza per visitare la Valdera e il resto della Toscana.



Figura 12 - Veduta aerea di Villa Lena

La creatività e lo scambio sono alla base tanto del resort quanto del programma di residenze per artisti. Ogni sera gli ospiti dell’agriturismo e gli artisti condividono la cena preparata con ingredienti stagionali prodotti all’interno della tenuta. Tutto questo è stato reso possibile grazie agli attuali proprietari, che hanno acquistato la tenuta in ormai stato di abbandono nel 2007, trasformandola in un polo dove cultura, arte, cibo e natura

vengono valorizzati al meglio. Fin dal 2013 l'agriturismo e la fondazione artistica evolvono stagione dopo stagione, sempre promuovendo uno spazio di coesistenza speciale tra arte e vita quotidiana. Oltre alla meravigliosa villa, la tenuta ospita anche il parco medievale di Toiano Vecchio, rinnovato nel 2017. Lungo la stradina per raggiungere la sommità della montagnola, su cui sorgeva il castello medievale, è possibile ammirare antiche fontane e storiche decorazioni tipiche dei giardini all'italiana. Anche gli artisti in residenza hanno contribuito all'evoluzione artistica del parco, in un dialogo tra arte antica, arte presente e natura.

La tenuta agricola è attiva e autosufficiente nel procurarsi le materie prime secondo i più attuali principi di sostenibilità ambientale e chilometro zero: verdure e ortaggi vengono cresciuti secondo i principi della biodinamica, come anche i vigneti e gli oliveti per la produzione di vino e olio marchiati Villa Lena. Gli alimenti di origine animale inoltre sono tutti prodotti in toscana, per favorire le imprese locali. Anche il restauro di Villa Lena ha seguito il trend di riuso e riciclo: maestranze locali si sono occupate delle lavorazioni utilizzando legno locale, vecchie piastrelle e mobili d'epoca. L'obiettivo di Villa Lena è infatti quello di diventare completamente sostenibile, sia per quanto riguarda la produzione di materie prime che per quanto riguarda il reperimento di energia e di acqua, secondo il principio di economia circolare.

Tra i servizi offerti da Villa Lena vi sono il ristorante San Michele e il bar dell'albergo, tre piscine, aree yoga, lo shop che vende sia creazioni artistiche che i prodotti della tenuta, una sala cinema, spazi comuni per lo smart working, mountain bike. Villa Lena inoltre ospita Creative Retreats, matrimoni, feste ed eventi, oltre che workshop ed esperienze per assaporare l'autentica Toscana.

Considerato il suo continuo impegno per il supporto della creatività e dell'arte, seguendo i principi di sostenibilità locale ed ambientale, Villa Lena si configura come partner ideale per il Piano d'Azione. Entrando a far parte della sinergia per la valorizzazione del territorio tramite l'arte contemporanea, Villa Lena ha la possibilità di accrescere la sua collezione artistica, diventando ancora più attrattiva per il turista appassionato di arte contemporanea e supportando l'economia del territorio in cui sorge. Villa Lena potrebbe infatti ospitare installazioni e opere d'arte degli artisti selezionati annualmente non solamente nel parco e negli spazi all'aperto della tenuta, ma anche all'interno delle strutture ricettive, seguendo l'esempio del museo-albergo Atelier sul Mare a Castel di Tusa. Anche l'antico borgo abbandonato di Toiano potrebbe tornare in vita, divenendo il luogo prescelto di eventi artistico-performativi. Gli artisti selezionati, aderendo al programma di residenze artistiche di Villa Lena, realizzerebbero opere site specific in armonia con la natura e la storia del luogo e con quanto è già stato fatto da Villa Lena Foundation.

2. Villa Saletta

Come evidenziato in precedenza, la Tenuta di Villa Saletta è ora impegnata in un'opera di trasformazione del decadente borgo antico in relais extralusso, dove l'ospite potrà immergersi nell'eccellenza del territorio a tutto tondo, tra arte, storia, natura e vino. L'obiettivo di rivalutazione del borgo e di sua entrata nei circuiti del turismo internazionale di lusso sono compatibili con la partecipazione di Villa Saletta al Piano d'Azione per l'arte contemporanea del Comune di Palaia.

Grazie al suo coinvolgimento nelle iniziative, Villa Saletta potrebbe non solo dare vita ad una collezione in situ di arte contemporanea – da dislocarsi sia nelle aree esterne della tenuta, che all'interno dei rinnovati edifici – ma anche ospitare mostre ed eventi temporanei, facendosi conoscere non solo per la produzione vitivinicola ma anche per l'eccellenza artistico-culturale dei suoi spazi, come già è il Castello di Ama. Come gli altri produttori locali, Villa Saletta inoltre verrebbe inclusa nella "Guida del Viaggiatore Goloso".

d) Buone Pratiche

1. Arte all'Arte ed altre esperienze

Come evidenziato in precedenza, l'esperienza acquisita da Associazione Arte Continua ha messo in luce la necessità di una collaborazione sinergica tra pubblico e privato, per il comune scopo di valorizzare un territorio attraverso la cultura e l'arte contemporanea.



Figura 13 - Cofanetto ArtexVino=Acqua, edizione I

Per quanto riguarda la prima edizione di $AXV=A$, per esempio, Associazione Arte Continua ha beneficiato del sostegno dei produttori di vino aderenti (Castello di Ama, Avignonesi, Banfi, Luenzo Cesani, Panizzi, Il Poggione), che hanno donato al progetto 500 bottiglie totali, che, con le speciali etichette realizzate dagli artisti selezionati, sono poi state vendute per supportare la realizzazione di impianti idrici in paesi svantaggiati.

2. Castello di Ama

Il Castello di Ama è una delle principali aziende vitivinicole italiane, localizzata nel cuore del Chianti Classico, tra Firenze e Siena. L'antico borgo e i suoi terreni vennero acquistati alla fine degli anni Settanta da quattro famiglie di origine romana, che si impegnarono a rivalutare la proprietà trasformandola in una delle aziende leader del settore. Oggi il Castello di Ama è un vero e proprio luogo esperienziale a tutto tondo, dotato non solo di vigneti e della cantina, ma anche di un ristorante, una struttura ricettiva e una bottega artigianale che vende prodotti marchiati Castello di Ama.



Figura 14 – Hiroshi Sugimoto, Confession of Zero, 2014

A partire dal 1999, il Castello di Ama inizia una collaborazione con Lorenzo Fiaschi e Galleria Continua, grazie alla quale artisti provenienti da tutto il mondo vengono invitati a confrontarsi con il luogo e con la sua storia, creando opere d'arte site specific. Dal 2015 Philip Larrat-Smith è curatore del progetto e contribuisce alla selezione degli artisti. Le installazioni vengono realizzate dopo la permanenza degli artisti presso il Castello di Ama, in modo tale che ne possano assaporare l'atmosfera ed esserne ispirati. Il progetto, come il vino prodotto, è caratterizzato da unicità, autenticità, e ispirazione diretta al territorio. Dal 1999 ad oggi sono stati invitati i seguenti artisti: Michelangelo Pistoletto, Daniel Buren, Giulio Paolini, Kendell Geers, Anish Kapoor, Chen Zhen, Carlos Garaicoa, Cristina Iglesias, Giovanni Ozzola, Nedko Solakov, Louise Bourgeois, Ilya ed Emilia Kabakov, Pascal Martine Tayou, Hiroshi Sugimoto, Lee Ufan e Miroslaw Balka.



3. Tenuta Casenuove

Tenuta Casenuove è un complesso agricolo nei pressi di Conca d'Oro (Panzano in Chianti, FI), nel cuore del Chianti Classico. I suoi 105 ettari complessivi sono dedicati alla produzione vitivinicola (28 ettari) e alla coltivazione di olivi (2,5 ettari), mentre 65 ettari sono ricoperti da boschi. In seguito all'acquisto nel 2015 da parte dell'imprenditore francese Philip Austruy, la tenuta è stata completamente rinnovata e dedicata alla produzione di viti esclusivi e di alta caratura, ripristinando e potenziando le possibilità produttive del territorio.

Il proprietario collezionista d'arte, inoltre, ha dato vita nella tenuta ad una nuova cantina d'arte in Toscana, tramite il progetto *Le Radici dell'Arte*, composto da una serie di iniziative per supportare l'arte contemporanea, in collaborazione con Galleria Continua. Seguendo l'alternanza delle stagionalità del vigneto, ogni anno un artista viene invitato in residenza presso la tenuta, per farne un'esperienza diretta il cui risultato è la realizzazione di un'opera d'arte in situ. Le installazioni, infatti, devono essere pensate per essere permanenti e per porsi in dialogo con il luogo e con i suoi paesaggi. Oltre alle installazioni, sono previste sempre all'interno della tenuta anche mostre temporanee sempre rinnovate, per mantenere vivo e attivo l'interesse del pubblico. Nell'ambito del progetto di Austruy, è stato anche realizzato a Panzano un nuovo spazio, *Il Vino dell'Arte*, per mettere in dialogo l'amore per il vino con quello per l'arte. In questo costante dialogo tra uomo, arte e natura, l'arte contemporanea si pone come filo conduttore che attiva processi di riscoperta e valorizzazione del patrimonio locale.

La prima edizione de *Le Radici dell'Arte* ha luogo nel 2020, nonostante le incertezze dovute alla pandemia, e ha visto la partecipazione degli artisti Pascale Marthine Tayou, Sun Yuan & Peng Yu, e Loris Cecchini.

La prima installazione permanente pensata per la Tenuta è *I Geni di Casenuove* (2020), di Marthine Tayou. L'artista, soggiornando presso la Tenuta, ha avuto la possibilità di sperimentare le diverse tipologie di lavoro, la varietà dei luoghi e l'appassionata partecipazione di tutte le persone coinvolte nell'azienda. Tayou ha per questo voluto omaggiarle, prendendole come soggetti dell'opera ed evidenziandone carattere umano ed energia. I 13 protagonisti sono stati trasformati dall'artista in geni della tenuta, che sotto forma di sculture di cristallo adorne di oggetti diversi, la proteggono e la animano. Questi diversi soggetti, caratterizzati ognuno da precisi attributi, sono un'esemplificazione del processo di creolizzazione, che da un miscuglio di arte, lingue e culture, da vita a vere e proprie forze creatrici di rinnovamento. Sempre Tayou ha realizzato anche le due fontane situate nei giardini antistanti alle cantine, dal titolo *Mangroove*.



Figura 16 - Pascale Marthine Tayou, I geni di Casenuove, 2020

La prima mostra temporanea organizzata nell'ambito del progetto *Le Radici dell'Arte*, si è tenuta nella Sala delle Volte della Tenuta, in collaborazione con il Museo Salvatore Ferragamo. Il duo artistico cinese formato da Sun Yuan e Peng Yu è stato invitato a creare un'installazione temporanea all'interno della Tenuta. *Teenager Teenager* (2020) presenta uomini e donne, vestiti con abiti di Salvatore Ferragamo, e che, accomodati su divani e poltrone, sostengono enormi e pesanti pietre che impediscono loro di vedere. I realistici personaggi, come gli attori in una pièce teatrale, rappresentano con sottile ironia l'impossibilità e le contraddizioni dell'analisi basata sulla pura esperienza. La seconda esposizione temporanea pensata per la Sala delle Volte ospitava invece i lavori dell'artista cubana Susanna Pilar, innescando una riflessione sulla condizione femminile a Cuba e in generale delle donne di colore, in un gioco di fotografie e specchi.



Figura 17 - Loris Cecchini, Waterbones, 2020, Panzano

Nel nuovo spazio di Panzano invece è stata organizzata una mostra ideata da Loris Ceccini, *Waterbones* (2020), oltre che un'installazione sulla facciata dello stabile che andrà poi ad ospitare altri progetti artistici. Il primo di essi, *Waterbones*, si è configurato come un'installazione in situ composta da moduli abbinati in acciaio inox, posizionati in maniera apparentemente libera e caotica.

In realtà la posizione è basata su precisi schemi matematico-algoritmici, e rispetta le caratteristiche peculiari dello spazio in cui sono esibiti, offrendone un'interpretazione diversa.

Grazie all'opera di riqualificazione agricola e di valorizzazione della tenuta tramite iniziative di arte contemporanea, la cantina ha potuto ritrovare il suo antico splendore e dialogare con il territorio nel quale si è evoluta, attraendo su di sé anche l'interesse internazionale.

4. Fattoria di Celle

La Fattoria di Celle, è un complesso storico con una villa e parco risalente al XV secolo, situato in località Santomato, presso Pistoia. A partire dal 1970 la tenuta, acquistata dall'imprenditore pratese Giuliano Gori, ospita la sua ricca collezione di arte contemporanea, che aveva avviato già dalla seconda metà del XIX secolo.



Figura 18 - Collezione Gori, Fattoria di Celle, Pistoia

Sulla suggestione delle installazioni viste tanto alla Biennale di Venezia quanto a Documenta di Kassel, Gori inizia a pensare alla possibilità di dialogare con gli artisti per dare vita al primo progetto privato di arte ambientale in Italia. Nel 1981 quindi istituisce una commissione internazionale composta da Amnon Barzel, Renato Barilli, Francesco Gurrieri, Knud Jensen e Manfred Schneckenburger, per mettere a punto uno speciale regolamento *etico* a tutela dell'ambiente e dei manufatti artistici realizzati. Le opere d'arte, infatti, non devono prevalere nei confronti della natura, nel pieno rispetto dell'ambiente e delle specie vegetali. Ogni artista sceglie il proprio luogo all'interno del parco e su quello e per quello progetta la propria opera, con materiali durevoli e non effimeri, in modo tale che i lavori siano inamovibili. Gli artisti vengono personalmente selezionati da Giuliano Gori, accompagnati sul luogo e messi in contatto con le maestranze artigiane che dovranno realizzare le opere. Il 12 giugno [1982](#) vengono inaugurate le prime 9 installazioni all'aperto (Alice Aycock, Dani Karavan, Robert Morris, Dennis Oppenheim, Anne e Patrick Poirier, Ulrich Rückriem, Richard Serra, Mauro Staccioli, George Trakas), contemporaneamente alle 6 che vanno ad arricchire la collezione all'interno della villa (Luciano Fabro, Gilberto Zorio, Giuseppe Penone, Nicola De Maria, Aldo Spoldi, Mimmo Paladino, Gianni Ruffi, Michelangelo Pistoletto). L'attività di Gori e degli artisti di volta in volta coinvolti nel parco ha continuato negli anni fino ad arrivare allo straordinario numero di 51 opere all'aperto.



Figura 19 - Collezione Gori, Fattoria di Celle, Pistoia

Tutte le opere presenti sono fortemente condizionate, e di conseguenza configurate dal contesto ambientale del parco e degli annessi della villa e della fattoria. Il parco si presenta come un vasto [giardino all'inglese](#) collocato sul retro della villa, ed è ricco di architetture e spazi naturalistici. L'area della fattoria, tutt'oggi funzionante e produttiva, è invece caratterizzata da un paesaggio rurale tipicamente toscano, dedicato alla coltivazione di vite ed ulivo. Anche gli annessi rustici (case coloniche, depositi e vinarie) sono stati utilizzati dagli artisti come sede delle loro installazioni.

La tenuta di Gori è quindi allo stesso tempo un museo a cielo aperto dedicato all'arte contemporanea, una testimonianza storico artistica del passato, un'area produttiva attiva e una riserva naturale che ospita numerose specie arboree. La Fattoria di Celle oltre ad essere aperta al pubblico per rendere fruibile la collezione permanente, organizza annualmente eventi legati all'arte contemporanea, come mostre e performance all'interno dello spazio *teatro-scultura*.

5. Farm Cultural Park di Favara

Tra le iniziative private di rivalutazione urbanistica di maggior successo si può citare il caso di Farm Cultural Park di Favara. La piccola cittadina di Favara, a pochi chilometri da Agrigento, abbandonata al degrado e all'incuria e simbolo del divario tra passato e presente, è stata la protagonista di una graduale rinascita urbana grazie all'iniziativa del notaio Andrea Bartoli, che, a partire dal 2010, si è dedicato alla riqualificazione urbana di Favara proprio a partire dal degradato e pericolante centro storico.

L'iniziativa privata si è configurata in un vero e proprio progetto di riqualificazione declinato in tutti i suoi aspetti, da quello urbanistico del centro storico, a quello economico e soprattutto sociale. L'idea del progetto è quella di offrire l'autenticità e la storia del territorio siciliano in un ambiente che risponde alle esigenze turistiche internazionali e contemporanee. L'arte contemporanea è stata infatti utilizzata per ridare e rivitalizzare l'identità di un territorio ormai lasciato a sé stesso ed escluso.



Figura 20 - Farm Cultural Parl, Favara

Andrea Bartoli, notaio e proprietario di un'azienda agricola già adibita ad agriturismo e residenza per artisti, decide di trasferirsi a Favara investendo le proprie risorse per rivalutare la città. Il primo passo è stato l'acquisto di una serie di edifici del Cortile Bentivegna, un complesso di matrice araba composto da sette cortili tra loro uniti e abbandonato nel secondo dopoguerra. Scegliendo di non costruire ex novo, ma di rivalutare preesistenti edifici storici, Bartoli ha voluto lasciare intatta l'identità storico-culturale del luogo, trasformato in una sorta di Kasba con giardini di agrumi, spazi espositivi e sale dedicate a convegni, workshop o seminari. Oltre al Cortile Bentivegna, Farm Cultural Park si è ampliata nel tempo, inaugurando ulteriori spazi in Palazzo Salvatore Cafisi e Palazzo Miccichè.

Dalla sua apertura, Farm Cultural Park è stato un luogo pensato per la comunità e per una sua partecipazione attiva, con un'attenta e costante programmazione di eventi culturali. Oggi Farm è un cantiere aperto che persevera nella sua opera di riqualificazione urbana e sociale. La finalità del progetto è quella di recuperare tutto il centro storico di Favara, trasformandola nella seconda più importante attrazione turistica della provincia di Agrigento, dopo la Valle dei Templi.



Figura 21 - Farm Cultural Park, Favara

Farm Cultural Park non solo si propone di far diventare Favara una meta turistica, ma anche di supportare la crescita economica e sociale della sua comunità residente. Oggi il centro storico è di nuovo un grande centro di aggregazione, dove si sono sviluppate nuove attività commerciali collegate principalmente alla ristorazione e alle strutture ricettive. L'effetto Farm ha infatti spinto imprenditori locali ad investire nel proprio territorio risorse economiche, rendendo possibile anche l'incremento della qualità dell'offerta locale.

Altro risvolto positivo è il ritrovato interesse per gli edifici del centro storico, grazie agli incentivi per chi decide di investirvi. In questo modo il centro storico di Favara sta ritornando ad essere vissuto da artisti italiani e stranieri che hanno scelto di venire a vivere a Favara. Molti giovani della città hanno deciso di dedicare la propria attività nello sviluppo culturale della città, dando vita nel 2013 all'associazione culturale Favara Urban Network, sotto la direzione artistica di Bartoli, impegnata nella rivalutazione del Castello Medievale cittadino. Grazie a dei fondi europei, il castello era stato restaurato negli anni Novanta, senza che però fosse organizzata una conseguente valorizzazione culturale ed economica. Nel febbraio del 2013, il Sindaco, nella volontà di valorizzare l'antico maniero, decide di affidare la direzione artistica del castello al notaio Bartoli, segnando per la prima volta la partnership tra pubblico e privato nella gestione delle attività culturali nel comune di Favara. L'operato di Favara Urban Network è volto a trasformare il Castello in uno spazio di informazione e di dialogo, un punto di riferimento per la progettazione condivisa del futuro di Favara, un laboratorio di idee, un luogo dedicato alla ricerca e sperimentazione di buone pratiche, oltre che uno spazio espositivo.

Sostenibilità, spazio pubblico, comunità sono le linee guida perseguite da Farm Cultural Park per la riqualificazione globale della cittadina. Fino ad oggi, Farm Cultural Park ha ospitato mostre e rassegne di arte contemporanea, ha dato vita a musei temporanei e cultural park, ha partecipato ad eventi culturali come la Biennale di Architettura di Venezia, ha stretto partnership con associazioni simili, ha ospitato mostre e mercati vintage, ha organizzato festival e dato vita ad oasi urbane, ha fondato il Farm Children Museum e la Scuola di Architettura per bambini (SIU), promuove e finanzia progetti culturali, organizza cicli di incontri, film festival, workshop di cucina, si espande al di fuori dei suoi confini, promuovendo iniziative di arte pubblica per gli spazi cittadini. Il modello Farm è studiato ed esportato al livello internazionale come buona pratica per la riqualificazione urbana attraverso l'arte e la cultura.

Importante sottolineare inoltre come l'intero progetto sia stato totalmente autofinanziato tramite sponsorizzazioni e azioni di crowd funding, oltre che dal lavoro dei volontari, senza alcun supporto finanziario pubblico. Il mancato supporto pubblico limita infatti le possibilità di crescita della città, che continua a presentare problemi infrastrutturali, come carenze idriche e trascuratezza del verde e degli spazi pubblici.

6. Museo Albergo Atelier sul mare di Castel di Tusa

L'Art Hotel Atelier sul Mare è allo stesso tempo un albergo e un museo di arte contemporanea unico al mondo, in località Castel di Tusa, un piccolo borgo vicino a Cefalù (ME). L'albergo sorge in un luogo unico non soltanto per la bellezza naturalistica, ma anche per la cultura e le tradizioni popolari. Soggiornare presso Atelier sul Mare significa quindi tuffarsi nella più autentica Sicilia e allo stesso tempo nell'arte contemporanea come vero e proprio life-style. L'albergo ospita in tutto 40 stanze di cui 20 realizzate da artisti internazionali che hanno dato vita ad ambienti capolavori unici. L'albergo nasce per iniziativa di Antonio Presti, ideatore anche della Fiumara d'Arte (il parco di sculture più grande d'Europa). Soggiornando in una delle camere d'artista, si ha la possibilità di vivere e fare esperienza diretta e attiva di un'opera d'arte, che diventa tale solamente se abitata dal suo ospite. Arte Contemporanea, cultura locale, natura si fondono in un connubio esperienziale unico ed esclusivo, che attrae visitatori e ospiti da tutto il mondo.



Figura 22 - Una delle stanze d'artista dell'albergo Atelier sul Mare, Castel di Tusa

Le venti stanze d'artista sono realizzate da: Mario Ceroli (1990), Paolo Icaro (1991), Hidetoshi Nagasawa (1991), Michele Canzoneri (1992), Maurizio Mochetti (1992), Maria Lai (1993), Antonio Presti (1995), Mauro Staccioli (1993), Raúl Ruiz (1993), Agostino Ferrari e Renato Curcio (1993), Piero Dorazio e Graziano Marini (1996), Luigi Mainolfi (1996), Fabrizio Plessi (1992), Antonio Presti, Agnese Purgatorio, Danielle Mitterrand e Cristina Bertelli (2006), Ute Pika e Umberto Leone (2007), Sisley Xhafa (2007), Tobia Ercolino (2009), Mimmo Cuticchio (2010), Pepi Morgia (2011), Antonio Presti e Ottavio Castellani (2014).

Oltre all'albergo è presente anche un vasto parco di sculture chiamato Fiumara d'Arte, dal nome del letto di un antico fiume che scorreva nella zona. L'idea del parco nasce nel 1982, quando Antonio Presti, collezionista di arte contemporanea, decide di dedicare un monumento alla memoria del padre, donando al tempo stesso una scultura alla collettività. La prima opera, dello scultore Pietro Consagra, viene inaugurata nel 1986, e viene

subito seguita dal progetto per un'altra installazione pubblica, questa volta assegnato a Paolo Schiavocampo. Sulla scia della volontà di finanziamento di opere d'arte pubblica, Presti finanzia anche la successiva scultura monumentale di Tano Festa e un concorso di scultura per artisti emergenti per la realizzazione di altre sculture. Nonostante alcuni problemi e battute d'arresto, Presti continua la sua attività di progettazione e realizzazione di un vero e proprio comprensorio artistico, culturale e paesistico di rilievo internazionale. Tra vicissitudini giudiziarie, amministrative e politiche, l'operato di qualificazione artistica della Fiumana prosegue, anche tramite la realizzazione del singolare albergo-museo e di iniziative culturali dedicate all'arte contemporanea e alla comunità residente (come la manifestazione artistica *Un chilometro di tela*, 1991 e seguenti).



Figura 23 – Italo Lanfredini, *Il Labirinto di Arianna*, 1998, Fiumara d'Arte

Nel 2006, dopo anni di battaglie legali, viene finalmente riconosciuto il Parco di Fiumara d'Arte, anche tramite il supporto del Governo regionale per l'approvazione di un percorso turistico culturale, e le sue sculture, in quanto parte di una collezione, acquisiscono il diritto alla tutela e alla fruibilità.

7. Una Boccata D'Arte

Una Boccata d'Arte è un virtuoso esempio di progetto che mira a promuovere l'incontro tra l'arte contemporanea e le bellezze storico artistiche dei più bei borghi in tutte le regioni italiane. Ogni anno vengono infatti selezionati 20 borghi (uno in ogni regione; i criteri si basano sul numero di abitanti inferiore a 5000, sulla presenza di un tessuto culturale attivo, e sulle capacità artigianali, commerciali e ricettive a carattere familiare). I venti borghi diventano quindi protagonisti di altrettanti interventi site-specific di arte contemporanea, realizzati da artisti emergenti e affermati. La selezione degli artisti è condotta da Fondazione Elpis – attenta anche agli artisti giovani ed emergenti provenienti da Paesi e culture differenti – e Galleria Continua.

L'iniziativa è volta alla promozione e alla riscoperta del patrimonio e del paesaggio nazionale (soprattutto quello meno conosciuto), attraverso l'arte contemporanea. Gli artisti selezionati godono di libertà creativa e possono utilizzare qualsiasi media artistico, creando percorsi tematici in dialogo con i borghi.



Figura 24 - Marinella Senatore, Bodies in Alliance, 2020, Volterra, Una Boccata d'Arte I

La prima edizione di Una Boccata d'Arte si è svolta nel 2020, un anno pieno di incertezze e limitazioni dovute alla chiusura dei luoghi culturali. L'intento è stato quindi quello di risanare la lontananza tramite la partecipazione collettiva alla cultura. Le installazioni temporanee, infatti, sono state realizzate per la maggior parte negli spazi aperti e sono state inaugurate nel fine settimana dell'11-13 settembre per poi rimanere esposte per oltre un mese.

Gli artisti e i borghi partecipanti sono stati: Alice Visentin per Avise, Valle d'Aosta; Paolo Brambilla per Orta San Giulio, Piemonte; Elena Mazzi per Cervo, Liguria; Clarissa Baldassarri per Castellaro Lagusello, Lombardia; Luca Pozzi per Mezzano, Trentino Alto Adige; Bekhbaatar Enkthur per Borgo Valbelluna, Veneto; Sabrina Melis per Sutrio, Friuli-Venezia Giulia; Massimo Uberti per Grizzana Morandi, Emilia-Romagna; Marinella Senatore per Volterra, Toscana; Arcangelo Sassolino per Massa Martana, Umbria; Matteo Fato per Acquaviva Picena, Marche; Marta Spagnoli per Ronciglione, Lazio; Antonello Ghezzi per Santo Stefano di Sessanio, Abruzzo; Francesco Pozzato per Sepino, Molise; Ornaghi & Prestinari Sant'Agata de' Goti, Campania; Claudia Losi per Presicce-Acquarica, Puglia; Sabrina Mezzaqui per Pisticci, Basilicata; Matteo Nasini per Soverato Vecchia, Calabria; Marta De Pascalis & Filippo Vogliazzo per Ferla, Sicilia; Giovanni Ozzola per San Pantaleo, Sardegna.



Figura 25 - Margherita Moscardini, *VIETATO AI TURISTI / NOT FOR TOURISM*, 2021, Corinaldo, Una Boccata d'Arte II

La seconda edizione, svoltasi tra giugno e settembre 2021, ribadisce la formula di diffusione del progetto su tutto il territorio italiano, legando in dialogo armonico l'architettura paesaggistica dei borghi con l'arte contemporanea. I borghi sono inoltre stati invitati a stimolare ulteriormente il loro legame con il territorio e la comunità, promuovendo un turismo di prossimità che coinvolga non solo gli appassionati di arte e cultura, ma un pubblico ampio e diversificato.

I venti nuovi borghi e i venti giovani artisti selezionati sono stati: Giuseppina Giordano per Gressoney-Saint-Jean, Valle d'Aosta; Binta Diaw per Monastero Bormida, Piemonte; Alice Cattaneo per Campo Ligure, Liguria; Campostabile per Cornello dei Tasso, Lombardia; Camille Norment per Santa Gertrude, Trentino-Alto Adige; Jem Perucchini per Battaglia Terme, Veneto; Irini Karayannopoulou per Polcenigo, Friuli-Venezia Giulia; Rudi Ninov per Portico e San Benedetto, Emilia-Romagna; Adelita Husni-Bey per Radicondoli, Toscana; Francesco Cavaliere per Vallo di Nera, Umbria; Margherita Moscardini per Corinaldo, Marche; Zhanna Kadyrova per Tolfa, Lazio; Agnese Spolverini per Abbateggio, Abruzzo; Alberto Selvestrel per Fornelli, Molise; Polisonum per Gesualdo, Campania; Gaia Di Lorenzo per Pietramontecorvino, Puglia; Jesse Bonnell e Gabriella Rhodeen (GRJB) per Pietragalla, Basilicata; Lupo Borgonovo per Civita, Calabria; Renato Leotta per Centuripe, Sicilia; David Benforado per Tratalias, Sardegna.

8. La Biennale di Venezia: gli eventi collaterali

L'appuntamento annuale della Biennale di Venezia – nell'alternanza tra l'edizione Arte e l'edizione Architettura – ogni anno prevede tre tipologie diverse di macro-iniziativa:

1. L'Esposizione internazionale
2. Le Partecipazioni Nazionali delle singole nazioni straniere
3. Eventi Collaterali, che sono selezionati e quindi riconosciuti dalla Biennale come parte integrante della manifestazione, ma sono autonomamente promossi e organizzati da istituzioni pubbliche e private – nazionali ed internazionali – operanti nel campo dell'arte e non aventi scopo di lucro.

Durante il periodo della Biennale – indicativamente maggio/novembre – la città viene letteralmente riempita di mostre, iniziative culturali di vario tipo, e installazioni che certamente beneficiano della forte attrattiva che esercita la Biennale sia su appassionati e professionisti dell'arte che sui turisti nazionali e internazionali. Per le manifestazioni poliennali come la Biennale di Venezia, si stima infatti un numero medio di partecipanti tra 400 e 500 mila visitatori.

Nome	Anno	Visitatori Totali	Giorni Apertura	Visitatori Giornalieri
Berlin Biennale	2018	120.000	93	1290
Bienal de São Paulo	2018	736.000	94	7830
Busan Biennial	2018	307.662	64	4807
Carnegie International (ogni 2/3 anni)	2018	206.000	163	1264
Documenta Kassel (ogni 5 anni)	2017	1.230.500	162	5503
Gwangju Biennale	2018	320.052	64	5001
La Biennale de Lyon	2017	238.000	110	2167
La Biennale di Venezia	2017	615.152	197	3122
Liverpool Biennial	2018	160.730	105	1531
Manifesta	2018	206.456	141	1464
Singapore Biennial	2016	614.000	122	5032
The Biennale of Sydney	2018	850.000	87	9770
Toronto Biennial of Art	2019	400.000	72	5555
Whitney Biennial	2017	195.000	64	3046
MEDIA		442.825	110	4.099

Figura 26 - Le grandi manifestazioni artistiche, numero di visitatori

Gli eventi collaterali, una volta selezionati dal Curatore e vagliati dagli uffici della Biennale, entrano a far parte del programma della Biennale, e pertanto vengono promossi e valorizzati attraverso gli strumenti di comunicazione della Biennale stessa (materiali forniti alla stampa, catalogo ufficiale, pubblicazioni promozionali e dépliant informativi, sito internet, mappa di Venezia). L'alta visibilità garantita agli eventi collaterali comporta un'alta partecipazione del pubblico, e quindi una conseguente promozione dell'ente organizzatore ma anche in parte minore di eventuali sponsor, sostenitori e istituzioni che abbiano partecipato in qualche modo al progetto. Essi, infatti, possono essere citati nel catalogo ufficiale della Biennale (no logo/marchio) e essere promossi direttamente dai canali di comunicazione dell'istituzione organizzatrice (con denominazione e logo).

4 – Azioni

Il Piano d'Azione si articola in diverse fasi consecutive, accompagnate da un'attività trasversale di informazione e comunicazione tra i partecipanti al processo:

1. Organizzazione di un Coordinamento tra pubblico e privato, che coinvolga le amministrazioni, gli enti territoriali, gli stakeholder e i produttori locali in un'azione sinergica di rivalutazione e promozione territoriale.
2. Creazione di un percorso dedicato all'Arte, contemporanea e non.
3. Valorizzazione artistica delle architetture presenti sul territorio, come tenute, agriturismi e cantine.

a) **Organizzazione di un Coordinamento**

Il Piano di Azione sull'Arte Contemporanea, a cura di Associazione Arte Continua, prevede la promozione del Comune di Palaia e dei suoi borghi tramite iniziative che abbiano come protagonista l'arte contemporanea in dialogo la storia e il patrimonio agroambientale dello stesso. Opere d'arte pubblica, percorsi espositivi, eventi, talks verranno infatti delineati in forma collaborativa con enti pubblici e soggetti privati, per dare vita ad un circuito che sia riconoscibile e che costituisca una nuova via per valorizzare cultura ed ambiente, oltre ad avvicinare tradizione e sensibilità contemporanea.

Il ruolo che le Pubbliche Autorità dovrebbero assumere in questo quadro non è più quello di un controllore o di un competitor ma quello di facilitatore e di gestore di un network di risorse, conoscenze ed esperienze (ossia l'investitore privato, la comunità locale, gli esperti del settore culturale e creativo), esplorando forme innovative di partnership.

Tramite l'organizzazione di riunioni con i cittadini, in un vero e proprio percorso partecipativo di delineazione del Piano, è stato messa in evidenza la volontà di privilegiare il recupero degli insediamenti esistenti, cercando

all'interno degli stessi le modalità per un loro miglioramento. L'obiettivo è quindi garantire la piena fruibilità degli spazi pubblici per la totalità della popolazione, migliorando la qualità della vita e il benessere degli abitanti grazie ad una rivalutazione della qualità insediativa.

In questo senso, la strategia di rilancio del sistema dei borghi di Palaia e limitrofi diventa il filone verso cui orientare l'implementazione di un articolato quadro comprendente politiche pubbliche, pianificazione urbanistica, marketing territoriale e singole iniziative, secondo un approccio processuale che integri le azioni e gli strumenti di intervento con il coinvolgimento diretto delle comunità territoriali e degli stakeholder – nazionali e internazionali – potenzialmente interessati al territorio.

Coinvolgere la comunità e analizzare il suo “sentire” si pone quindi come via per sviluppare un'identità effettivamente rispondente al cuore del territorio, che sia al tempo stesso efficace sia verso l'interno che verso l'esterno. Per questo motivo il progetto si articola su due assi fondamentali: comunità e stakeholder.

- Comunità nella logica di costruire un senso condiviso dei luoghi, che sia definito tramite modalità collaborative che introducano nell'identità locale la contemporaneità come nuova narrazione del territorio.
- Stakeholder nella logica di costruire una sinergia virtuosa tra settore pubblico e privato che promuova la narrazione dei borghi come territori dell'arte e dell'architettura contemporanea.

La nuova narrazione costruita sarà quindi funzionale a molteplici necessità: favorire lo sviluppo sostenibile locale promosso dagli enti pubblici; promuovere il territorio come meta dello *slow tourism* internazionale; sostenere le strategie di marketing delle attività economiche locali, come quelle connesse alla produzione vitivinicola che stanno affiancando il loro brand all'arte contemporanea.

La creazione del coordinamento partirà con l'istituzione di una cabina di regia, composta dai referenti tecnici e politici dei Comuni partecipanti e dai consulenti dei partner individuati, per condividere la costruzione di una metodologia e monitorare i risultati in itinere e finali. Una volta individuati i portatori di interesse – alcuni dei quali già identificati dal Piano d'Azione – il Coordinamento creatosi potrà effettuare una mappatura di reclutamento capillare e articolata degli stakeholder, raccogliendo al tempo stesso le principali emergenze ambientali, storico-architettoniche e paesaggistiche del territorio, anche direttamente dalla comunità locale. Tali dati potranno essere raccolti anche tramite workshop aperti alla comunità e agli stakeholder nazionali e internazionali, favorendo quindi una metodologia partecipativa finalizzata al confronto costruttivo e all'elaborazione di progetti d'azione comuni. Un'altra possibilità per coinvolgere attivamente la comunità nel progetto sarebbe l'organizzazione delle “camminate di borgo in borgo” rivolte a tutta la cittadinanza per visitare fisicamente i luoghi e le aree interessate dal Piano d'Azione. Sarebbe uno strumento particolarmente adatto alla comprensione del contesto territoriale, sociale ed affettivo in cui poi andrebbero ad inserirsi gli interventi incentrati sull'arte contemporanea. Le mappe affettive del territorio e delle comunità che le abitano, contribuirebbero inoltre a costruire uno storytelling territoriale autentico, tramite il quale delineare efficaci strategie di promozione, sia verso l'interno (la comunità) che verso l'esterno (il turista).

Memoria, identità collettiva e urgenze del presente saranno infatti le linee di orientamento che guideranno il Coordinamento tra pubblico e privato nella realizzazione delle iniziative di rivalutazione del Comune di Palaia tramite l'arte contemporanea.

b) Tavolo dei portatori di interesse

Per garantire trasparenza e partecipazione durante tutto il processo decisionale e di implementazione delle iniziative suggerite dal Piano, sarà opportuno organizzare un tavolo di lavoro che comprenda:

- I rappresentanti delle amministrazioni aderenti
- I rappresentanti degli enti e delle associazioni culturali coinvolte
- I rappresentanti dei partner privati
- I rappresentanti dei produttori locali
- I rappresentanti dei cittadini

Il tavolo di coordinamento avrà il compito di gestire le relazioni tra i partecipanti al Piano, rendendo trasparenti e tracciabili i processi decisionali, favorendo quindi il funzionamento efficace di tutto il sistema di valorizzazione del Comune di Palaia attraverso l'arte contemporanea. Il tavolo dei portatori di interesse avrà il compito di coordinare l'iniziativa in maniera dettagliata, coinvolgendo attivamente ogni partecipante e garantendo un processo decisionale democratico.

Sarà vitale che i vari rappresentati, sia pubblici che privati, dichiarino in fase preliminare la natura e l'entità del proprio impegno (in termini di budget, ma anche di adesione alle iniziative o di spazi disponibili), giustificandola in base ai risultati che desiderano ottenere tramite il Piano. A seguito della fase di individuazione delle risorse materiali e immateriali disponibili per l'attuazione totale del Piano, il tavolo di lavoro avrà il compito di delineare il programma di attuazione, definendo per ogni singola attività: tempistiche, responsabili, competenze necessarie, risorse (anche singoli budget), possibili criticità (come la manutenzione delle installazioni permanenti oppure la gestione degli eventi ad alta affluenza).

c) Coordinamento dei produttori

Il tavolo dei portatori d'interesse avrà il compito specifico di coordinare e gestire l'attuazione del Piano d'Azione. Un ulteriore coordinamento potrebbe essere realizzato specificatamente per i produttori locali, in modo tale che le eccellenze agroalimentari ed artigianali del Comune di Palaia si uniscano in una comune sinergia di comunicazione e valorizzazione, diretta non solo all'esterno ma anche verso i confini regionali e nazionali.

Il coordinamento dei produttori potrebbe essere suddiviso per macro-aree (agricoltura, viticoltura, olivicoltura, etc.) rappresentate in maniera proporzionale rispetto alla loro presenza e rilevanza sul territorio.

d) Creazione di un Marchio collegato all'Arte

I produttori locali, seguendo l'esempio delle Terre di Siena, potrebbero dare vita ad un marchio che unisca i prodotti del Comune di Palaia, garantendone provenienza e qualità, oltre che comunicando un'identità specifica dalla più marcata efficacia comunicativa. Un ulteriore esempio potrebbe essere il marchio Olio Privilegio (vedi produttori locali di Palaia). Sarà il coordinamento dei produttori stesso a definire standard e modalità di concessione del marchio, così da garantire una qualità omogenea tra gli aderenti.

1. Buone Pratiche: Terre di Siena

Terre di Siena si configura come un marchio e un portale web dedicato al turismo territoriale dei comuni di Asciano, Buonconvento, Chiusdino, Monteroni d'Arbia, Monticiano, Murlo, Rapolano Terme, Siena e Sovicille. La creazione del marchio punta a valorizzare l'identità del territorio senese, fare sistema tra i soggetti locali, e creare opportunità di mercato.



In linea con la strategia di TuscanyTogether, insieme a Toscana Promozione Turistica, il portale punta ad unificare la promozione strategica dell'offerta turistica delle destinazioni territoriali. Completando l'informazione già presente nel portale visittuscany.com, il sito offre informazioni e notizie sul territorio, scendendo più nello specifico in tutti i contenuti necessari ad accogliere ed informare il visitatore delle destinazioni turistiche (in lingua italiana ed inglese).

I prodotti turistici del territorio sono unificati sotto un unico marchio e categorizzati secondo temi specifici: arte e cultura, cammini e outdoor, enogastronomia, luoghi della fede, benessere, wedding, MICE (meeting, incentives, congress, exhibition) ed eventi. In questo modo, il marchio Terre di Siena ed il relativo portale web copre l'informazione e la promozione dell'intero patrimonio locale, spaziando dalle iniziative artistico culturali a quelle enogastronomiche e naturalistiche. Ponendo sotto lo stesso marchio le attrattive del territorio, risulta evidente come sia stato possibile definirne una precisa identità comunicabile all'esterno, comportando quindi una maggiore efficacia promozionale tanto del territorio in toto quanto delle sue singole attività. Un marchio "ombrello" quindi, nel quale possono trovare accoglienza altri marchi territoriali, produttivi e di servizio, che si propone di rappresentare Siena e i suoi territori nel mondo, in tutte le occasioni di marketing territoriale.

Oltre al disciplinare di attuazione del marchio che indica le modalità generali di rilascio del marchio, sono stati elaborati quattro regolamenti di prodotto: agricoltura e agroalimentare, turismo e accoglienza, industria e artigianato, ricerca, formazione e cultura, in grado di prescrivere i requisiti tecnici che i prodotti, i processi e i servizi devono soddisfare per poter ottenere il marchio Terre di Siena. A vigilare sulla modalità di cessione del marchio un comitato di gestione composto da Provincia, Camera di Commercio di Siena e consulenti e un Comitato di garanzia che vigila sulla correttezza dei controlli composto dal Comitato di gestione e dai rappresentanti dei concessionari. Il marchio stesso e la sua garanzia di qualità sono quindi gestiti in sinergia tra pubblico e privato, facendo attenzione alle necessità degli attori locali.

e) Creazione di un Percorso dedicato all'Arte

La curatela generale artistica sarà sviluppata da Associazione Arte Continua, impegnata da oltre tre decenni in progetti di valorizzazione dei territori agricoli con programmi incentrati sull'arte contemporanea. Il Piano artistico, facendo tesoro della lunga esperienza e della rete di partner di Arte Continua, potrà essere attuato autonomamente dal Comune di Palaia, oltre che essere utilizzato da altri Comuni come modello per la creazione di un Distretto Artistico Agro-Ambientale per la valorizzazione del territorio.

Uno dei concetti cardine del Piano è il tentativo di trovare connessioni tra la gloriosa storia artistica delle nostre città d'arte e il presente che appare connotato fortemente dal distacco tra l'arte e l'architettura e ancor di più da una sostanziale indifferenza al contesto paesaggistico, storico, e sociale.

Una questione determinante riguarda la ri-attualizzazione dell'identità artistica di un territorio. Il patrimonio artistico che si trova a Palaia e nei borghi circostanti viene riconosciuto "globalmente", poiché gli artisti "locali" del medioevo, sono oggi internazionalmente conosciuti, studiati e oggetto di occasioni turistiche. Il percorso dedicato all'arte, quindi, mira a ricostituire un legame tra il livello artistico del passato e quello del presente, tenendo conto della necessità di creare connessioni tra locale e globale. Questo legame viene ricreato ricercando le espressioni artistiche più riconosciute e apprezzate del nostro tempo mettendole in dialogo con il contesto preesistente, fatto di testimonianze storico-artistiche, tradizioni e ambiente. E questo avviene tramite la didattica per le scuole, la ricerca di alleanze locali con artigiani dei materiali per l'arte, con i produttori agricoli dei territori che si trovano tra una città ed un'altra, e con gli operatori turistici più attenti e qualificati del territorio.

1. Appuntamento Annuale con l'Arte Contemporanea

Seguendo l'esperienza di successo che Associazione Arte Continua ha realizzato in Toscana e altrove da oltre trent'anni, il Piano d'Azione per l'Arte Contemporanea prevede l'implementazione di un'iniziativa con cadenza annuale che abbia come protagonista l'arte contemporanea nel borgo di Palaia e in quelli del suo comune. Tale iniziativa prevede che, ogni anno, vengono invitati due curatori professionali per selezionare artisti di fama internazionale e invitarli ad intervenire sul territorio del Comune di Palaia⁶. Uno dei due curatori, scelti dal Coordinamento e dal Tavolo dei Portatori di interesse, potrà essere selezionato anche tra le nuove e giovani figure emergenti della curatela, per includere un proficuo confronto generazionale nella gestione dell'iniziativa.

Dopo aver visitato il luogo prescelto, gli artisti concepiranno ed eseguiranno un progetto per trasformare un determinato sito o reinterpretano il sito attraverso un'installazione site-specific. Le installazioni potranno essere permanenti o temporanee, a seconda delle volontà degli artisti, delle amministrazioni locali e del budget a disposizione. Tali opere d'arte, ove possibile, potranno essere realizzate facendo uso delle maestranze e dei materiali locali, in modo tale da attivare economicamente – oltre che culturalmente – i residenti del luogo, favorendone l'impiego. Il borgo di Palaia e quelli facenti parti del Comune verranno quindi nel tempo collegati dalla presenza di tali installazioni, che se di natura permanente, andranno a creare un itinerario visitabile in almeno un weekend, aumentando quindi la lunghezza di pernottamento nel territorio.

Ciò verrà fatto in collaborazione con il Comune ed accompagnato da workshop ed incontri tra la popolazione locale e gli artisti. Queste iniziative verranno poi seguite e mantenute vive grazie a programmi di formazione d'arte guidati da insegnanti qualificati. L'idea di un progetto così completo diviene fondamentale per i cittadini locali, in quanto non solo contribuisce alla valorizzazione turistica, e di conseguenza economica, dell'area, ma anche all'accrescimento del patrimonio culturale locale.

Un ulteriore aspetto cruciale del progetto riguarda la realizzazione di una Guida al Viaggiator Goloso, attraverso la quale si sostanzia la sintesi del rapporto città-campagna e l'inclusione dei produttori locali. In Toscana in 10 anni, tramite l'iniziativa *Arte all'Arte*, è stato infatti realizzato un itinerario complessivo che copre 16 dei 139 prodotti alimentari e agricoli locali, attraverso il contatto diretto con le imprese. Queste imprese, tutte operanti secondo le direttive ambientali conformi alle norme europee, sono state selezionate nel corso degli anni su basi rigorosamente non finanziarie dai vari curatori "buongustai", invitati a partecipare al progetto. Curatori di livello nazionale o internazionale, infatti, oltre a selezionare gli artisti includeranno i produttori locali secondo un criterio di selezione qualitativo e legato al gusto personale.

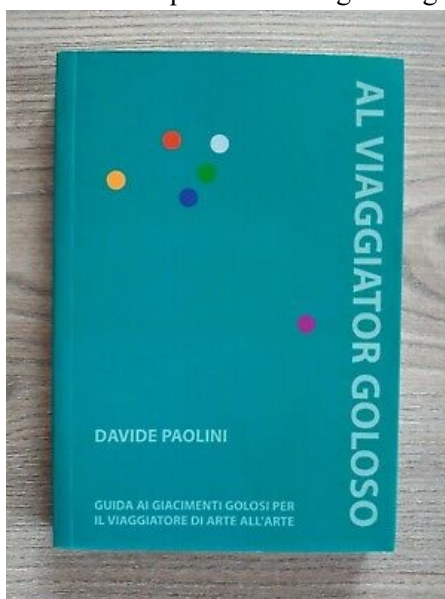


Figura 28 - Guida al Viaggiator Goloso

⁶ Il progetto dovrà svolgersi ogni anno, scegliendo un periodo indicativamente tra Luglio e Settembre (o primi di Ottobre)

Il progetto annuale di arte contemporanea sarà svolto in collaborazione con il Comune di Palaia, e con il sostegno della Provincia, della Regione e di altri enti pubblici e privati, e coinvolgendo gli imprenditori agricoli e i produttori locali. Associazione Arte Continua propone questo progetto come primo passo per la creazione di un vero e proprio consorzio che permetterà ai partecipanti – pubblici e privati - di ricercare e attivare fondi per la promozione dei prodotti e del territorio sia in Italia che all'estero.

Nell'ambito dell'annuale appuntamento fisso, oltre alle installazioni realizzate e promosse dal Comune e dagli altri enti pubblici, le aziende locali che lo vorranno o potranno avranno la possibilità di realizzare nelle loro proprietà interventi artistici a costi più bassi di quelli di mercato, divenendo i proprietari e i custodi di opere d'arte che fungeranno da amplificatore dell'attrattive del territorio nel mondo. Sfruttando la risonanza dell'arte contemporanea, le aziende locali andranno quindi a farsi conoscere all'estero, promuovendo al tempo stesso i loro prodotti.

Da questa sinergia tra pubblico e privato che si basa sulla valorizzazione del territorio tramite l'arte contemporanea, nascerà un Distretto Artistico Agro-Ambientale, attraverso il quale i visitatori potranno compiere un viaggio nella qualità tra agricoltura ed ambiente, divenendo al tempo stesso un regalo per gli abitanti del territorio.

2. Percorso Ciclabile tra i borghi della Valdera

Le installazioni artistiche diffuse tra i borghi e le tenute del Comune di Palaia, sorte nell'ambito dell'appuntamento annuale di arte contemporanea, potrebbero essere convenientemente valorizzate e unificate dall'istituzione di un percorso ciclabile *ad hoc* che ne renda possibile la fruizione. Il percorso ciclabile, snodandosi tra i borghi e le aree più naturalistiche, potrebbe inoltre valorizzare il patrimonio storico-artistico e paesaggistico del comune, oltre che includere le eccellenze produttive comunali per golosi pit-stop (vedi sezione produttori di Palaia). Tale percorso ciclabile potrebbe essere progettato per essere compiuto anche in più tappe, a piedi o per esempio a cavallo, sempre rimanendo aderente alla filosofia dell'andar lento, assaporando i paesaggi e le attrattive del territorio.



Figura 29 - Percorso ciclabile attraverso la Valdera

Il Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Comuni Valdera (2017) ha infatti previsto la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili che colleghino i borghi, oltre che la riqualificazione dei camminamenti

escursionistici. Ad oggi esistono numerosi percorsi ciclabili, che potrebbero essere convenientemente modificati per includere le precise località in cui verrebbero poste le installazioni artistiche (o in cui sarebbero organizzate mostre temporanee ed eventi collegati). Il borgo di Palaia è collegato con itinerari ad anello che passano per: il borgo di Villa Saletta (e di conseguenza la tenuta), il borgo di Colleoli, San Gervasio, la Pieve di San Martino in Palaia, Forcoli, Montefoscoli, Toiano, Usigliano, Peccioli fino ad arrivare anche a Volterra. Nel 2021 è inoltre stato completato il Grande Percorso Naturalistico, che con i suoi 21 km di itinerario, attraversa il Comune di Palaia, collegandolo con buona parte dei comuni della Provincia di Pisa.

3. Altri eventi diffusi



Figura 30 - Locandina cinema all'aperto, 2021, Agorà Cineclub

Tra le possibilità offerte dal Piano d'Azione per il Comune di Palaia si configura anche il lancio di un'iniziativa di cinema all'aperto diffuso tra i borghi e le tenute del territorio, durante lo stesso periodo di svolgimento dell'iniziativa annuale di arte contemporanea (tra maggio e settembre). Il ciclo di incontri potrebbe essere incentrato sulla presentazione di film d'arte o di cinema d'autore, e potrebbe svolgersi come appuntamento settimanale o bisettimanale fisso in località sempre diverse, contribuendo a rafforzare la natura esplorativa proposta dal Piano d'Azione. Servendosi dell'appoggio delle amministrazioni locali e possibilmente degli attori privati coinvolti, la rassegna potrebbe rivitalizzare l'intero comune, divenendo un'occasione di incontro e di svago sia per i turisti presenti sul territorio che per i residenti delle aree limitrofe. Le proiezioni potrebbero essere alternate e svolgersi sia nei centri storici o negli spazi pubblici dei borghi, sia all'interno delle tenute private aderenti, magari tra i vigneti o nelle aree naturalistiche più suggestive.

Facendo tesoro dell'esperienza e dell'attività svolta dal 1970 da Agorà Cineclub di Pontedera si potrebbe inoltre creare una collaborazione tra le diverse cittadine e realtà per sostenere l'arte cinematografica e creare occasioni di condivisione nella Valdera.

f) Valorizzazione Artistica delle architetture presenti sul territorio

Il piano d'azione per il Comune di Palaia prevede la riqualificazione del territorio tramite iniziative di arte contemporanea di varia tipologia, che vanno dalla realizzazione di installazioni temporanee e permanenti all'organizzazione di mostre ed eventi artistici. Tali iniziative sono pensate tanto negli spazi pubblici, come piazze e luoghi di aggregazione nei borghi del comune – ma anche aree più naturalistiche – quanto all'interno degli edifici e delle tenute di proprietà privata. In questo senso il piano d'azione prevede una stretta sinergia tra pubblico e privato, che sia in grado di valorizzare il territorio sostenendo la partecipazione diretta della comunità e dei produttori locali.

Come accennato in precedenza, le iniziative artistiche potrebbero essere il motore di rivalorizzazione architettonica degli spazi già presenti sul territorio, come i borghi “fantasma”, gli edifici abbandonati, le vecchie fattorie o le aree di archeologia industriale, come per esempio le Tabaccaie. È da sottolineare che tali iniziative, pensate da curatori ed artisti a seguito di una loro permanenza sul territorio, siano da attuare in maniera attivamente partecipativa con la comunità locale, per evitare che la mission culturale si trovi in contrasto con gli interessi economici, sociali o politici locali. Una mancata cooperazione potrebbe infatti trasformare il bene, compromettendone il suo duplice scopo di testimone della cultura del passato e di mezzo di divulgazione della cultura contemporanea.

Per questo risulta necessario trovare strategie e strumenti che siano in grado di promuovere il coinvolgimento dei cittadini e di tutti gli attori interessati nei processi di riuso, riqualificazione, rigenerazione del patrimonio culturale. Impedire il degrado, l'incuria e la perdita di identità di un bene culturale significa riattivare una comunità, offrire possibilità di lavoro, generare proposte culturali e creare occasioni virtuose di uso del tempo.

Le soluzioni di valorizzazione artistica delle architetture presenti sul territorio devono conciliare le esigenze economiche e sociali della comunità locale, trasformando la conservazione passiva in una forma d'uso sostenibile e attrattiva. Per questo la gestione del patrimonio deve essere effettuata tramite la collaborazione tra pubblico e privato, attraverso il coinvolgimento delle imprese creative e della cultura, incoraggiando allo stesso tempo l'inclusione dei cittadini non solo nel futuro uso dei beni ma anche nella loro gestione (ad esempio, attraverso percorsi didattici che permangano nel tempo e che siano gestiti dalla comunità locale per la comunità locale).

In tal caso, intervenire con l'aiuto concreto delle comunità locali e delle comunità creative per la valorizzazione e la rivitalizzazione del patrimonio culturale e storico permette non solo di riscoprire il valore dei beni in sé, ma contribuisce al rafforzamento di un valore che è sociale, turistico, culturale e, non da ultimo, economico.

Il piano d'azione per l'arte contemporanea suggerisce a questo scopo un possibile *modus operandi*, desunto dalle linee guida del progetto *Forget Heritage*⁷ e dalle esperienze compiute con successo da Associazione Arte Continua:

- Effettuare una ricognizione dei beni del patrimonio culturale e storico in disuso o sottoutilizzati (contenitori) da mettere a sistema con una ricognizione delle offerte di attività culturali e artistiche delineate dal piano (contenuti). L'operazione deve essere svolta in maniera partecipata dal Coordinamento, ovvero da tutti i rappresentanti che costituiscono il Tavolo dei portatori di interesse.
- Organizzare un Network a sostegno della conoscenza, dei contatti e delle relazioni tra i contenitori disponibili, i contenuti proposti e gli operatori della gestione del patrimonio storico e culturale urbano, al fine di permettere un incontro tra domanda e offerta che renda le attività gestionali economicamente

⁷ Interreg Central Europe Forget Heritage s.d. Interreg Central Europe Forget Heritage, *Linee guida per il coinvolgimento dei cittadini nei percorsi di valorizzazione dei beni appartenenti al patrimonio storico culturale*, <https://www.interregcentral.eu/Content.Node/Forget-Heritage/Italian.pdf> (ultimo accesso 14 febbraio 2022)

sostenibili e socialmente utili. Il Network così organizzato prevede che i contenuti e i contenitori siano sviluppati in maniera strategica per favorire uno sviluppo coerente e sostenibile in ogni singolo caso di rivalorizzazione.

- Inserire nei programmi formativi degli enti di istruzione di ogni ordine e grado dei piani educativi centrati sul patrimonio storico e culturale del territorio. L'educazione al valore del patrimonio storico e culturale svolge un ruolo fondamentale per la formazione dell'identità del territorio, soprattutto per le persone più giovani. La consapevolezza del proprio territorio rende il cittadino più coinvolto e attento nella valorizzazione dello stesso, rallentandone i processi di degrado e decadimento.

Il Piano Strategico così delineato prevede che la valorizzazione del patrimonio abbia un forte valore di indirizzo condiviso da tutti gli attori coinvolti, sia pubblici che privati, e che sia ramificato in tutto il territorio, agendo non solo nei luoghi già attivi, ma anche attivando gli spazi degradati. È necessario, inoltre, che il piano sia esteso in maniera omogenea in tutto il territorio e che sia un progetto di lunga durata, per consentire lo sviluppo delle iniziative e l'ottenimento delle attese ricadute positive.

1. Buone Pratiche: La Cantina Antinori

La Cantina di Antinori, nelle colline del Chianti, a metà strada tra Firenze e Siena, è stata la protagonista di un massiccio intervento architettonico di rinnovo a cura dello Studio Archea Associati. Per volontà della famiglia Antinori, il progetto si è definito come un intervento di valorizzazione del paesaggio e del territorio e come espressione del valore culturale e sociale del luogo di produzione del vino.

Gli aspetti funzionali degli edifici, quindi, sono entrati in diretto dialogo con la sperimentazione geomorfologica dei terreni, in un percorso progettuale che esprime la simbiosi tra l'opera dell'uomo e l'ambiente al tempo stesso di lavoro e naturale. La costruzione della cantina si basa su un forte legame della stessa con il territorio, del quale è parte fondata fino a mimetizzarsi architettonicamente: gli edifici, infatti, sono fusi armonicamente con il paesaggio rurale, e danno vita ad un complesso industriale "fantasma". La struttura della cantina, di colori caldi e costruita con materiali naturali quali cotto, legno e corten, è incentrata sul legame profondo e radicato con la terra, della quale ne segue le linee e le geometrie tramite elementi essenziali.



Figura 31 - Veduta aerea Cantina Antinori

Il costruito si integra perfettamente al paesaggio agreste, grazie a una copertura coltivata a vigneto e suddivisa, lungo le curve di livello, da due tagli orizzontali che permettono l'ingresso della luce all'interno dell'edificio. La facciata, quindi, è distesa orizzontalmente e segue il pendio naturale scandito dai filari delle viti. L'interno

e la suddivisione degli spazi si intuisce dai gradi finestroni dei due tagli longitudinali: nella parte più bassa sono collocati gli uffici e le aree aperte al pubblico, in una struttura che ricorda un belvedere al di sopra della barriera e delle zone di vinificazione, mentre in quella superiore sono predisposte le zone di ricezione delle uve e il magazzino. Il cuore della struttura, ovvero la cantina, dove il vino matura nelle barrique, è opportunamente collocato in uno spazio nascosto, che risponde alle ottimali condizioni termo-igrometriche del processo di invecchiamento del vino.

Il complesso presenta quindi due percorsi opposti: quello delle uve, dall'alto verso il basso, e quello del visitatore, dal basso verso l'alto, attraverso zone produttive ed espositive (auditorium, area museale, sale di degustazione, negozio, ristorante). I materiali e le tecnologie utilizzate fondono la semplicità della tradizione locale e la sua continuità naturale, con le tecniche più sostenibili e all'avanguardia, come l'utilizzo dell'energia naturalmente prodotta dalla terra per rinfrescare e coibentare la cantina.

Oltre al recente progetto architettonico di rinnovamento, la Cantina Antinori da oltre seicento anni è impegnata nel legare il proprio nome alle eccellenze del territorio, dalla produzione del vino fino alle arti. Dalla duplice passione nascono l'Accademia Antinori, dedicata all'arte classica e alla tradizione artistica locale, e l'Antinori Art Project, dedicato invece all'arte contemporanea.

L'Accademia Antinori si occupa di raccogliere e tutelare le rappresentazioni artistiche legate alla tradizione toscana allo scopo di valorizzare e celebrare sia l'arte che la cultura vitivinicola, tramite ricerca, studio, restauro di opere d'arte, pubblicazione di cataloghi e libri d'arte, realizzazione di eventi e mostre.

L'Antinori Art Project nasce nel 2012 con l'obiettivo di proseguire l'attività collezionistica della famiglia Antinori, ampliandola alle più recenti arti contemporanee del nostro tempo. L'Art Project, nato in concomitanza con l'inaugurazione della nuova cantina, si configura come una piattaforma di interventi realizzati in collaborazione con curatori affermati, che hanno il compito di inserire in una progettualità coerente il programma di commissioni annuali per la realizzazione di installazioni site-specific da parte di altrettanto affermati artisti nazionali e internazionali. Oltre alla commissione di opere d'arte, l'Art Project prevede mostre temporanee, seminari ed eventi in collaborazione con Musei e Fondazioni.



Figura 32 - Antinori Art Project

Fino adesso hanno partecipato al progetto Yona Friedman, Rosa Barba, Jean-Baptiste Decavèle (a cura di Chiara Parisi, 2012/2013), Tomàs Saraceno, Giorgio Andreotta Calò, Nicolas Party, Jorge Peris (a cura di Ilaria Bonacossa, 2015/2017). È stato inoltre commissionato a Stefano Arienti, da Nicolò di Tommasi Antinori, un progetto che ponesse in dialogo la Lunetta Antinori, uno dei capolavori dell'arte rinascimentale realizzato da Giovanni Della Robbia e oggi proprietà del Brooklyn Museum di New York, con l'arte contemporanea. Le due opere d'arte complementari realizzate da Arienti sono state poste al Museo del Bargello, nell'ambito della

mostra *Da Brooklyn al Bargello: la lunetta Antinori, Giovanni Della Robbia, Stefano Arienti*, e nella cantina Antinori del Chianti Classico.

5 - Conclusioni

Il Piano d'Azione per l'arte contemporanea proposto per il Comune di Palaia agisce innanzitutto individuando i possibili portatori di interesse e partner, pubblici e privati, per la creazione di un Distretto Artistico Agro Ambientale grazie all'inclusione dell'arte contemporanea nel territorio. L'intero Comune di Palaia, grazie alla realizzazione delle iniziative proposte, andrebbe incontro ad una rivalutazione diretta sia sul piano culturale, che su quello paesaggistico ed economico, apportando benefici non soltanto alle imprese coinvolte, ma anche ai residenti.

La creazione di tale Distretto, infatti, non solo diventerebbe un beneficio per i partner privati, attraendo il flusso di turisti internazionali dediti all'arte contemporanea nel Comune, ma anche per gli abitanti del luogo, che vedrebbero accresciuto il loro patrimonio artistico-paesaggistico e l'offerta culturale. Per questo motivo, l'attuazione del Piano prevede necessariamente il coinvolgimento di attori pubblici e privati, come gli enti territoriali e le aziende del settore agroalimentare, agriturismi e strutture extralusso. Sia il pubblico che il privato, infatti, sono invitati a partecipare al Piano offrendo spazi e strutture a loro disposizione (per la creazione di eventi, mostre o per l'installazione di opere) oltre che finanziando l'implementazione pratica del Piano (ovvero divenendo i finanziatori della produzione di tali eventi/opere). La partecipazione di ogni possibile attore presente sul territorio renderebbe possibile la creazione del suddetto Distretto Artistico Agro Ambientale, e l'inserimento del Comune di Palaia tra i territori slow del turismo internazionale per l'arte contemporanea.

Sull'esempio di *Arte all'Arte* o di Farm Cultural Park e altre iniziative prima citate, l'arte contemporanea diventerebbe occasione e motore per lo sviluppo dell'intero territorio, apportando vantaggi per la comunità e per i produttori locali, entrambi coinvolti dalla progettazione alla realizzazione del piano, ma anche per lo sviluppo turistico dell'area. La rivitalizzazione dell'area sarebbe misurabile non solo in termini di impatto economico, ma anche e soprattutto di impatto sociale e culturale.

Il Piano d'Azione prevede innanzitutto la creazione di un coordinamento tra attori pubblici e privati, che veda coinvolti nella progettazione gli enti territoriali (dalla Regione, alla Provincia fino al Comune), le associazioni culturali locali presenti nel Comune e in quelli limitrofi, i rappresentanti della comunità, i produttori locali, le imprese del settore agroalimentare, turistico ed extralusso. Il coordinamento dei portatori di interesse identificati andrebbe poi a delineare le azioni da sviluppare nell'ambito del Piano, definendo le modalità e l'entità della partecipazione di ogni attore coinvolto, andando ad unire tutte le risorse disponibili.

La proposta del Piano è quella di creare un percorso dedicato all'arte contemporanea, che valorizzi al contempo le bellezze storico artistiche e paesaggistiche del Comune, includendo anche le produzioni locali. Tale percorso potrebbe essere creato grazie all'organizzazione di un appuntamento fisso annuale con l'arte contemporanea, che preveda l'installazione, nello spazio pubblico o/e in quelli privati dei partecipanti al progetto, di opere d'arte contemporanea realizzate da artisti di fama internazionale. Ad ampliare e diffondere questa iniziativa, andrebbero poi pensati eventi collaterali e diffusi che aumentino la permanenza turistica sul territorio, come mostre temporanee, inaugurazioni, performance, oppure ancora la creazione di un cinema d'arte all'aperto, con cadenza fissa nel periodo estivo. Il Distretto Artistico Agro Ambientale sarebbe poi reso percorribile grazie alla creazione di un percorso escursionistico – pedonale, ciclistico, equestre – che collegherebbe le diverse attrattive del territorio, promuovendo un turismo slow rispettoso e sostenibile.

Tanto le opere d'arte permanenti realizzate, quanto gli aggiuntivi eventi culturali non solo trasformerebbero il Comune di Palaia in una meta attrattiva per il turismo internazionale, ma andrebbero anche ad accrescere il patrimonio locale per la comunità, rendendola orgogliosa e partecipe nella valorizzazione del territorio.