



COMUNE DI PALAIA

Provincia di Pisa

AVVISO AL PUBBLICO

PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI PALAIA (PI) VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA COMUNICAZIONE DI AVVIO DELLA CONSULTAZIONE

L'Amministrazione Comunale di Palaia con sede in Palaia (PI) Piazza della Repubblica n. 36 comunica l'avvio, ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 25 della L.R. 10/2010 della fase di consultazione per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativamente al Piano Operativo Comunale.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 30/07/2026 è stato adottato il Piano Operativo Comunale ai sensi degli art. 19 della legge Regione Toscana 10 novembre 2014 n. 65, comprensivo di Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica.

L'avviso dell'adozione è stato pubblicato sul BURT n. 32 del 12/08/2026.

L'Autorità Procedente in materia di VAS è il Consiglio Comunale di Palaia.
L'Autorità Competente in materia di VAS è l'Unione dei Comuni della Valdera attraverso il Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione Valdera.

Descrizione del Piano Operativo Comunale

Obiettivo del Piano Operativo Comunale (POC) è dotare il territorio e la sua comunità di strumenti di programmazione aggiornati ed adeguati alla realtà territoriale, sociale, economica in continuo divenire, individuando strategie e regole per guidare i processi di sviluppo in essere e per incentivarne l'evolversi di nuovi, entro i limiti propri dello strumento urbanistico. Dopo un Piano Strutturale Intercomunale (PSIV), rivolto ad analizzare il territorio comunale in un'ottica di scala territoriale ampia, il POC rappresenta l'occasione per coniugare nel proprio ambito applicativo, le strategie enunciate, proponendo dinamiche evolutive che utilizzino correttamente le risorse disponibili con il fine di un graduale ma significativo riequilibrio socioeconomico-ambientale.

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 aspetti di coerenza del POC al PIT/PPR si articolano 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 azioni del POC sono rivolte quindi alla valorizzazione ambientale, paesaggistica, insediativa, sociale, economica ed infrastrutturale.

Il POC pertanto, si definisce in coerenza con i principi e le disposizioni della L.R. 65/14 e del PSI, secondo i seguenti assi strategici prioritari

- *valorizzazione e riuso degli edifici produttivi dismessi per un loro complessivo miglioramento qualitativo, maggiormente compatibile con l'ambiente circostante;*
- *valorizzazione e implementazione dei percorsi escursionistici di area vasta e GPN;*
- *valorizzazione dei percorsi storici e dei nuclei storici dei borghi;*
- *recupero del patrimonio edilizio esistente;*
- *promozione e gestione delle aree forestali;*
- *valorizzazione delle aree tartufigene;*
- *Polo Turistico Palaia is ... Toscana.*

Il dimensionamento del POC definisce il dimensionamento delle previsioni relative al quadro strategico quinquennale di cui all'art. 95 comma 8 della L.R. 65/14 nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili (capacità di carico del

territorio) individuate dal PSI per ogni singola UTOE ed è computato, nel rispetto altresì 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 apposita 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*”.

Il dimensionamento residenziale complessivo è pari a 37.500 mq di SE, articolato in 21.000 mq relativi ad interventi di nuova edificazione e 16.500 mq relativi ad interventi di riuso e recupero. Rispetto al dimensionamento del PSI dell'Unione Valdera il Piano Operativo Comunale pianifica per il primo quinquennio di programmazione circa il 71% delle dimensioni di nuova costruzione massime sostenibili individuate nelle Aree Strategiche del territorio urbanizzato di Palaia (21.000mq < SE 29.400mq). Per quanto riguarda la funzione industriale ed artigianale, il POC prevede l'utilizzo di 3.000 mq di SE per nuovi insediamenti a completamento dell'area produttiva in loc. Montanelli, a fronte dei 15.000 mq disponibili nel dimensionamento del PSIV. 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 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 comunale non interferisce con aree afferenti alla Rete Natura 2000 (SIC, ZSC, ZPS).

La proposta di Piano Operativo, il Rapporto ambientale e la Sintesi non tecnica sono depositati e disponibili per la pubblica consultazione presso:

Autorità Procedente: Comune di Palaia, Piazza della Repubblica n. 56 – 56036 Palaia (PI);

Autorità Competente: Unione Valdera Servizio Pianificazione Strutturale ed Urbanistica Associata, Via Brigade Partigiane, 4 – 56025 Pontedera (PI).

La documentazione è inoltre disponibile sul sito web dell'Autorità Procedente
"Amministrazione Trasparente – Sezione Pianificazione e Governo del
Territorio" al seguente link:
<https://palaia.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/papca-g/-/papca/display/2719579>

Gli interessati, ai sensi dell'art. 14, comma 2 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 25, comma 3 della L.R. 10/2010 entro il termine di 60 (sessanta) giorni, come stabilito dalla delibera di C.C. n. 24 del 30/07/2026, dalla data di pubblicazione del presente avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (entro il 18 ottobre 2026), potranno prendere visione del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica e presentare le proprie osservazioni in forma scritta, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi, indirizzandoli:

al Comune di Palaia – Servizio Urbanistica, Piazza della Repubblica n. 36 – 56036 Palaia (PI);

all'Unione Valdera Pianificazione Strutturale ed Urbanistica Associata, Via Brigate Partigiane, 4 – 56025 Pontedera (Pi)

oppure mediante posta elettronica certificata ai seguenti indirizzi:

comune.palaia@postacert.toscana.it

unionevaldera@postacert.toscana.it

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Michele Borsacchi