



COMUNE DI CAPANNOLI

PROVINCIA DI PISA

SETTORE I: Uso ed assetto del Territorio

Ufficio Urbanistica - Edilizia

Servizio lampade votive

TEL 0587 606671 - 606672 - 606675

FAX 0587 606690

MAIL urbanistica@comune.capannoli.pisa.it

56033 - Via Volterrana 223 - CAPANNOLI (PI)

C.F. 00172440505



Comune d'Europa
"Bandiera d'Onore"

ALLEGATO A)

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO
PER LA PREDISPOSIZIONE DI VARIANTE PUNTUALE
AL REGOLAMENTO URBANISTICO
PER INSERIMENTO DI UN AMBITO DI RECUPERO
DENOMINATO A.U.R. 1.28
"PODERE PIAN DI SELVA-LA CASINA"
UTA DELLA PIANURA DELL'ERA**

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE geom. Luciano Giusti

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO arch. Michele Borsacchi

Dicembre 2019





INDICE

1 – PREMESSA

**2) DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE E DELLE AZIONI CONSEGUENTI
NONCHÉ' LE PREVISIONI DEGLI EFFETTI TERRITORIALI ATTESI**

3) QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

4) ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

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

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

7) ALTRI SOGGETTI CHE INTERVENGONO NEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE

8) PARTECIPAZIONE

9) GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

10) PROCEDURE



RELAZIONE

1 – PREMESSA

Il Comune di Capannoli è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera di C.C. n. 43 del 31/07/2006 e di Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n° 19 del 20/04/2009; il Regolamento Urbanistico ha acquistato efficacia a partire dal 01/07/2009.

Con delibera di C.C. n. 10 del 18/02/2013 il Comune di Capannoli ha adottato una variante manutentiva al R.U., approvata con delibera di C.C. n. 29 del 31/07/2013.

Con delibera di C.C. n.16 del 16/09/2016 il Comune di Capannoli ha approvato una variante al R.U. localizzativa di un ambito di recupero denominato “AUR 1.25 recupero area produttiva all'ingresso sud del capoluogo - parco auto d'epoca”.

Con delibera di n. C.C. 43 del 26/09/2017 il Comune di Capannoli ha approvato la variante per aggiornamento a scadenza quinquennale del R.U.;

Con delibera n. 86 del 29/09/2017 la Giunta dell'Unione dei Comuni Valdera ha dato avvio del procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale. La proposta di Piano Strutturale Intercomunale ai sensi dell'art. 23 della L.R.T. n. 65/2014, a seguito di Conferenza di Copianificazione regionale, è stata approvata con delibera di G.U. **n. 63 del 20/05/2019.**

Con delibera di Giunta Comunale n. 58 del 13/06/2018 il Comune di Capannoli ha dato avvio al procedimento di una variante urbanistica per modifiche puntuali alle previsioni del R.U. adottata con delibera di C.C. n. 5 del 22/02/2019 e approvata con delibera di C.C. n. 63 del 28/09/2019.

Il Comune è dotato di perimetro del territorio urbanizzato transitorio (art 224 della LRT 65/2014);

L'Amministrazione Comunale, a seguito di istanza dell'Azienda Agricola “*Cara SS società agricola*”, è addivenuta alla decisione di dover procedere con una variante puntuale alle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico per individuare, all'interno dell'Unità territoriale ambientale (UTA) della pianura dell'Era, un ambito unitario di recupero denominato AUR 1.28 – “Podere Pian di Selva - la Casina” e definire la relativa scheda

norma da allegare alla NTA del RU. in quanto con la suddetta proposta si accoglie le esigenze del privato e si soddisfa altresì gli obiettivi dell'Amministrazione stessa di valorizzazione della produzione agricola, artigiana e turistica del territorio.

La suddetta istanza è stata illustrata preventivamente alla Giunta Municipale.



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

L'area oggetto di trasformazione, contraddistinta nella Tavola di R.U. n. 1 il territorio comunale Nord in scala 1:5.000, come "Ambito agricolo ricadente nella UTA della pianura dell'Era" (art. 31 della N.T.A.), riguarda un'area di pianura posta in prossimità della Strada Comunale per Forcoli, in località Podere Pian di Selva e al di fuori della zona soggetta a Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. N° 3267/23.

Attualmente l'area, della superficie territoriale di mq. 5360, non presenta caratteristiche paesaggistiche di pregio, il patrimonio edilizio esistente, di SUL circa 120 mq, è di recente costruzione (anni 90-2000).

La previsione dell'ambito di recupero, sotto il profilo funzionale, morfologico e progettuale prevede, in assenza di PAPMAA (pertanto oltre la capacità produttiva del fondo agricolo



attuale), una serie di interventi edilizi disciplinati in una apposita scheda norma sotto riportata:

U T A della pianura dell'Era

Scheda Norma 1.28 AUR

Ambito unitario di recupero:

“Località Podere Pian di Selva - la Casina”

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

Per le nuove costruzioni e per l' adeguamento del patrimonio edilizio esistente:

- *Superficie territoriale: circa mq 5360*
- *destinazioni d'uso produttive ammesse: attività artigianale compatibile con gli usi agricoli, attività turistico ricettiva di ristorazione e sosta in unità abitative per vacanze*
- *SUL massima ammessa: mq 380*

(tale SUL verrà utilizzata per le destinazioni d'uso consentite, suddivisa all'incirca nelle seguenti quantità: 60 mq per l'attività artigianale, 190 mq per la ristorazione/de gustazione prodotti lavorati, 130 mq per le case vacanza)

- *SUL massima interrata/ seminterrata: mq 100*
- *Altezza massima consentita: ml 6,00*

(tipologia prevalentemente mono piano fuori terra)

- *Distanza minima delle costruzioni dalla strada Comunale per Forcoli: ml 10*
- *posti letto nella misura massima di n. 12*
- *numero massimo delle case vacanza 4*
- *posti a tavola nella misura massima di n. 50*

Per il patrimonio edilizio esistente:

- *interventi edilizi finalizzati al riuso, all'interno del complesso produttivo di progetto.*

b) Caratteristiche funzionali, morfologiche e progettuali



Il perimetro dell'ambito comprende le aree all'interno delle quali dovranno essere organizzate le nuove volumetrie, le sistemazioni esterne, le coltivazioni, le alberature e il verde di arredo. Si accede al terreno agricolo compreso nell'ambito direttamente dalla via comunale per Forcoli.

Nel perimetro ricadono una casa unifamiliare ed un annesso agricolo con relative pertinenze.

Il progetto prevede un complesso edilizio a forte valenza agricola, integrata con la ricettività ed il turismo così articolato:

- l'impianto di un nocciolo e di una zona da destinare alla coltivazione di erbe aromatiche e piante officinali;*
- la costruzione di un laboratorio artigianale (compatibile con gli usi agricoli), in ampliamento all'annesso agricolo esistente, da destinare alla lavorazione delle nocciole e delle erbe aromatiche, le cui resine ed oli essenziali verranno impiegati anch'esse all'interno della produzione alimentare; produzione da destinare al mercato gastronomico;*
- la costruzione di un settore del complesso edilizio da destinare ad attività ricettiva per la ristorazione e per la degustazione dei prodotti lavorati artigianalmente nel laboratorio;*
- la costruzione di un altro settore del complesso edilizio da destinare ad attività turistico ricettiva per la sosta in unità abitative per vacanze. Le case vacanza saranno tutte dotate di una piccola piscina, attrezzata per essere scaldata nel periodo invernale;*
- la ristrutturazione, con modeste addizioni volumetriche, del patrimonio edilizio esistente da connettere alle nuove costruzioni e ai loro usi;*
- la dotazione di spazi di parcheggi secondo standard comunale.*

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- Il cancello carrabile andrà posto a distanza dalla via pubblica di almeno 5 ml.*
- Il progetto delle nuove costruzioni dovrà contenere riferimenti ai sistemi previsti di produzione energie da fonti rinnovabili secondo normativa di settore e prevedere colonne di ricarica elettrica veicoli nelle quantità previste da norma specifica.*
- Riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e del sistema di approvvigionamento in atto, in base al fabbisogno idrico.*



- Il sistema di smaltimento scarichi e depurazione, andrà progettato secondo natura del terreno e carico equivalente.

- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Lo spazio tra le costruzioni e la recinzione sulla via comunale per Forcoli andrà progettata quale cortina di verde.

- Particolare attenzione andrà rivolta nella sistemazione e manutenzione del reticolo idraulico in quanto al limite sud dell'ambito scorre una fossa campestre che drena la parte della pianura ad Est del comparto, convogliando le acque verso il Fiume Era; gli interventi in progetto dovranno assicurare il mantenimento dell'efficienza della fossa campestre. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sull'area e, se necessari, dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale.

- La viabilità interna e le zone destinate alla sosta non dovranno prevedere l'uso di asfalti o conglomerati non drenanti.

e) Modalità di attuazione

- Permessi di costruire per le nuove costruzioni, SCIA per il patrimonio edilizio esistente.

- Sono ammessi Permessi di Costruire per lotti funzionali, previa presentazione di un progetto generale, secondo prelievamento dal contingentamento indicato alla lett a) ritenuto utile dall'Azienda per lo svolgimento delle attività programmate in un triennio.

- L'Amministrazione comunale stipulerà un accordo con il soggetto attuatore per consentire alle scuole comunali visite didattiche e per organizzare manifestazioni culturali.

- Per la tabella degli oneri di urbanizzazione di riferimento, si applicano le determinazioni assunte con delibera di G.C. n 40/ 2013 per gli insediamenti turistici nelle UTA (tabella ridotta del 50%) e le determinazioni assunte dalla G.C. per annessi artigianali in zona agricola.



La Scheda Norma è stata redatta secondo le finalità e i principi di cui al Titolo I° della L.R.T. n° 65/2014, determina, attraverso la tutela e la valorizzazione del patrimonio territoriale del di cui all'art. 3 della L.R.T. sopra citata, la riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, la prevenzione e il recupero del degrado ambientale, la utilizzazione e lo sviluppo del territorio rurale.

La variante, che il Comune di Capannoli vuole attivare con il presente atto, rappresenta delle opportunità di utilizzazione alternativa del territorio rurale, all'interno della Unità territoriale ambientale (UTA) della pianura dell'Era, e si propone di raggiungere, per confermare ulteriormente le linee generali e strategiche della pianificazione comunale e l'espressione autonoma della volontà politica dell'amministrazione comunale.

3) QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

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

I riferimenti per il quadro conoscitivo "generale" per la variante sono:

- PIT/PPR vigente (*Scheda di Paesaggio: scheda d'ambito 08 "piana di livorno – pisa – pontedera"*)
- PTC della Provincia di Pisa
- PS comunale
- il quadro conoscitivo del documento di avvio del P.S.I.
- Piano intercomunale di protezione civile e piani d'emergenza
- Piano Comunale di Classificazione Acustica
- Piano triennale delle opere pubbliche
- PAER - Piano Ambientale ed Energetico Regionale approvato con delibera di GRT 10/2015
- PRQA - Piano Regionale per la Qualità dell'Aria
- PRB - Piano regionale di gestione dei Rifiuti e Bonifica dei siti inquinati (Delibera di C.R. 94/2014)
- Pianificazione di bacino in materia di pericolosità idraulica e geomorfologica



- Pianificazione di distretto idrografico per la gestione delle acque
- PRB - Piano regionale di gestione dei Rifiuti e Bonifica dei siti inquinati (Delibera di C.R. 94/2014)

4) ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

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

- *Verifica di assoggettabilità a VAS;*
- *Relazione Urbanistica;*
- *Modifica NTA;*
- *Scheda Norma allegata alla NTA;*
- *Elaborato grafico Modificato (estratto tavola 1 - scala 1.5000 - il territorio comunale Nord)*
- *Indagine di fattibilità Geologica di supporto alla variante*

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

Al fine di acquisire apporti tecnici utili ad incrementare il quadro conoscitivo si ritiene opportuno inviare il documento di avvio del procedimento di variante ai seguenti Enti:

- Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Politiche Abitative Settore Pianificazione del Territorio
- Regione Toscana - Direzione Ambiente e Energia Settore Energia e inquinamenti
- Regione Toscana - Direzione Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale Settore Progettazione e Realizzazione Viabilità Regionale - Pisa, Siena, Pistoia
- Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa
- Provincia di Pisa - Dipartimento dello Sviluppo Locale Strumenti Urbanistici e trasformazioni territoriali
- Soprintendenza Archeologica delle Arti e Paesaggio di Pisa
- A.U.S.L. Toscana Nord Ovest - Zona Pontedera
- ARPAT – Dipartimento di Pisa
- A.I.T. Autorità Idrica Toscana
- A.T.O. Toscana Costa Autorità per il servizio di gestione rifiuti urbani
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale



- **Consorzio di Bonifica 4 Basso Valdarno**
- **Vigili del Fuoco - Comando provinciale di Pisa**
- **Regione Carabinieri Forestale Toscana**
- **TELECOM ITALIA S.p.A.**
- **ENEL DISTRIBUZIONE S.p.A.**
- **Società Toscana Energia**
- **GEOFOR spa**
- **ACQUE S.p.A.**
- **Italia Nostra (presso Royal Victoria Hotel)**
- **WWF Sezione Regionale Toscana**
- **LIPU sezione di Pisa**
- **Legambiente Toscana**
- **Unione Valdera;**
- **Altri Comuni limitrofi (Casciana Terme Lari, Palaia, Peccioli, Ponsacco, Pontedera e Terricciola).**

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

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

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

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

7) ALTRI SOGGETTI CHE INTERVENGONO NEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE

- a) Autorità Procedente ai sensi dell'art. 15 della L.R.T. n. 10/2010: **Consiglio Comunale di Capannoli;**
- b) Autorità Proponente: **Giunta Comunale di Capannoli;**
- c) Estensore della variante al R.U. per modifiche puntuali, nonché Responsabile del Procedimento: **Arch. Michele Borsacchi Responsabile del Settore I;**



d) Autorità Competente ai sensi dell'art. 12 della L.R.T. n. 10/2010: il Comune di Capannoli con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 24.10.2013 ha aderito all'esercizio associato della "Valutazione ambientale strategica" affidando all'**UNIONE VALDERA** il ruolo di autorità competente per la valutazione ambientale dei piani e delle varianti.

8) PARTECIPAZIONE

"Tutti i cittadini partecipano ai processi decisionali svolti dalle istituzioni".

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

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

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

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

9) GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Il garante dell'Informazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 37 della L.R.T. n. 65/2014 e art. 9 della L.R.T. n. 10/2010, assicura la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione e adozione della pianificazione territoriale e promuove, nelle forme e con le modalità più idonee, l'informazione ai cittadini e altri portatori di interesse del procedimento medesimo.

Il Garante incaricato per l'espletamento della funzione è il geom. Giusti Luciano.

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



10) PROCEDURE

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

La variante, contenendo previsione di "nuovo ambito edificabile" con impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato così come definito all'art. 224 della L.R.T. n. 65/2014, sarà adottata previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25.

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

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

Capannoli, li 07/12/2019

Il Responsabile del 1° Settore
Arch. Michele Borsacchi