



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE PUNTUALE AL RU PER INSERIMENTO DI UN AMBITO DI RECUPERO DENOMINATO "A.U.R. 1.28" "LOCALITA' PODERE PIAN DI SELVA – LA CASINA"

Legge Regionale 10.11.2014, n. 65

**RELAZIONE DEL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**

art. 18, comma 3, l.r. 65/2014

**CERTIFICAZIONE DEL
RESPONSABILE**

DEL PROCEDIMENTO

art. 18, comma 1, l.r. 65/2014

Responsabile del Procedimento

Ing. Fabio TALINI

Data

Settembre 2020



Indice generale

1- CONTENUTI DELLA VARIANTE.....	4
2- ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE.....	6
3- DESCRIZIONE DELLA VARIANTE.....	7
4- CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.....	9



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

OGGETTO:

**VARIANTE PUNTUALE AL RU PER
INSERIMENTO DI UN AMBITO DI
RECUPERO DENOMINATO “A.U.R. 1.28”
“LOCALITA’ PODERE PIAN DI SELVA – LA
CASINA”.**

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

AI SENSI ART. 18 COMMA 3 LRT 65-2014

CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

AI SENSI ART. 18 COMMA 1 LRT 65-2014



1- CONTENUTI DELLA VARIANTE

Il Comune di Capannoli è dotato di Piano Strutturale, approvato, ai sensi dell'art. 36, comma 10, della L.R.T. n° 5/95 con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 31/07/2006 e di Regolamento Urbanistico di cui all'art. 55 della L.R.T. n° 1/2005, approvato ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R.T. n° 1/2005 con delibera di consiglio comunale n. 19 del 20 aprile 2009; il Regolamento Urbanistico ha acquistato efficacia a partire dal 01/07/2009, data di pubblicazione sul BURT.

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 C.C. n. 52 del 29.12.2016, il Comune di Capannoli ha adottato la variante per aggiornamento a scadenza quinquennale del R.U, approvata successivamente con delibera di C.C. n 43 del 26.09.2017.

Con delibera di n. C.C. 5 del 22/02/2019 il Comune di Capannoli ha adottato una variante al R.U. di "Assestamento del territorio comunale", successivamente approvata con delibera di C.C. n.63 del 28/09/2019.

Con delibera di n. C.C. 31 del 30/03/2019 il Comune di Capannoli ha adottato una variante al R.U. di reiterazione dell'area A.U.P. 2,2 – Utoe strategica produttiva, successivamente approvata con delibera di C.C. n.17 del 12/05/2020, variante divenuta esecutiva, con la pubblicazione sul BURT regionale n. 29 avvenuta in data 15/07/2020.

Con delibera di C.C. n.83 del 23/12/2019 il Comune di Capannoli, ha adottato una variante normativa alle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente, in modalità semplificata ai sensi dell'articolo 30 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 e succ. mm.ii. divenuta esecutiva per mancanza di osservazioni ai sensi dell'articolo 32 comma 3 della medesima legge, con la pubblicazione sul BURT regionale n. 10 avvenuta in data 04/03/2020.

Con delibera n.86 del 29/09/2017 la Giunta dell'Unione dei Comuni Valdera, di cui fa parte anche il Comune di Capannoli, ha dato avvio del procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale.

Con deliberazione di Giunta dell'Unione Valdera n. 63 del 20/05/2019 è stata approvata, ai sensi dell'art. 23 comma 7 della Legge Regionale n. 65/2014, la proposta di Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dei Comuni dell'Unione Valdera, redatta dall'Ufficio Unico di Piano della stessa Unione.

Con Deliberazione della Giunta dell'Unione Valdera con atto n. 73 del 08/06/2020, è stato provveduto all'aggiornamento della proposta di Piano Strutturale Intercomunale risalente alla precedente deliberazione n. 63/2019 per mezzo di rettifica di alcuni errori materiali e di approfondimento di alcune tematiche inerenti il profilo geologico-idraulico, di adeguamento al nuovo P.A.I. dell'Autorità di Bacino, nonché al coordinamento tra i Comuni dell'Unione Valdera con una nuova approvazione della proposta di Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dei Comuni dell'Unione Valdera, redatta dall'Ufficio Unico di Piano.

Con deliberazione di C.C. n.35 del 07/07/2020 il Comune di Capannoli ha adottato il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni dell'Unione Valdera.



Il Comune è attualmente, dotato di perimetro transitorio del territorio urbanizzato, così come definito ai sensi dell' art 224 della LRT 65/2014; ossia si considera territorio urbanizzato tutto quello che non è individuato come area a prevalente o esclusiva funzione agricola.

In questi anni di prima applicazione della variante per aggiornamento quinquennale del Regolamento Urbanistico, non è stato ritenuto necessario apportare modifiche sostanziali alle previsioni generali di assetto urbanistico del territorio comunale.

Anche il Piano Strutturale vigente, che definisce le indicazioni strategiche di governo del territorio comunale, con i suoi indirizzi programmatici e progetti di tutela e valorizzazione, è rimasto invariato.

Alla luce degli indirizzi programmatici sopraesposti, è stata presentata in data 07/11/2019 prot. n. 8474 istanza dalla Società "Cara SS società agricola", per la formazione di una variante urbanistica puntuale al Regolamento Urbanistico, preventivamente illustrata alla Giunta Municipale, per l'individuazione di un ambito di recupero, in un'area di pianura posta in prossimità della Strada Comunale per Forcoli, in località Podere Pian di Selva, 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", per la realizzazione di una serie di interventi edilizi da disciplinare in una apposita scheda norma, in quanto eccedenti la capacità produttiva del fondo agricolo e da realizzare in assenza di PAPMAA, tendenti alla realizzazione di un centro innovativo con funzioni di pregio per mezzo della realizzazione di un complesso ad uso artigianale-agricolo, e di un fabbricato ad uso ristorazione per la degustazione dei prodotti.

La Giunta, con propria deliberazione numero 135 del 16/12/2019 ha deciso di avviare il procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. n° 65-2014 ed ai sensi dell'art. 22 della L.R.T. 10/2010.

Pertanto, al fine di dar corso alla variante in oggetto, è stato formato, un gruppo di lavoro interno al Settore I – Uso ed Assetto del Territorio, a cui è stato aggiunto l'Ing. Iodice Virginia, facente parte di altro Settore Comunale, per la redazione della presente variante urbanistica, rientrante nella sfera delle cosiddette varianti "ordinarie", che tuttavia non va a modificare nè ad incidere sulle linee costitutive del PS e del RU ed i loro contenuti e si limita ad apportare una modifica puntuale ininfluente sul dimensionamento complessivo del piano stesso e sull'entità degli standard urbanistici.



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

2- ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

La Variante al Regolamento Urbanistico è composta dai seguenti elaborati:

- Tavola 1 del R.U. "Il Territorio Comunale Nord";
- Relazione Urbanistica;
- Norme Tecniche di Attuazione con inserite le modifiche apportate con la presente variante;
- Indagine geologico-tecnica per la fattibilità della variante in oggetto;



3- DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La Variante in esame ha per oggetto l'individuazione, in un'area di pianura posta in prossimità della Strada Comunale per Forcoli, in località Podere Pian di Selva, all'interno dell'area urbanisticamente classificata in "Ambito agricolo ricadente nell'UTA della pianura dell'Era"- "Territorio ad esclusiva funzione agricola", di un ambito puntuale per la realizzazione di un centro innovativo con "funzioni produttive di pregio", unico, sull'intero territorio comunale, grazie all'esecuzione di una serie di interventi edilizi, eccedenti la capacità produttiva del fondo agricolo e non realizzabili tramite PAPMAA.

L'area interessata dalla variante, priva di caratteristiche paesaggistiche di pregio, ha una superficie territoriale di mq. 5.360 ed è dotata di un patrimonio edilizio esistente, per una SUL complessiva di circa 120 mq. di recente costruzione (anni 1990-2000).

Con la Variante in oggetto, l'Amministrazione Comunale si propone di perseguire i seguenti obiettivi, visto anche il quadro conoscitivo dei propri strumenti urbanistici:

- la riqualificazione e valorizzazione ambientale preservando i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine di pianura dell'Era;
- la possibilità di localizzare, nell'ambito territoriale considerato, nuove funzioni quali l'artigianato compatibile con gli usi agricoli e turistico-ricettivi.

La variante prevede nuove costruzioni per un totale di 250 mq. di SUL da suddividere rispettivamente nelle seguenti destinazioni:

- 60 mq. per attività artigianale;
- 190 mq. per ristorazione/degustazione prodotti lavorati;

Le attività, oggetto di insediamento, sono in ogni modo legate all'attività aziendale, ad eccezione dell'attività di ristorazione.

Tali attività si configurano, come indicato all'articolo 64 comma 1 lett. d della LRT 65/2014, quali "aree ubicate in zona agricola che pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato".

Tuttavia, prevedendo nuovo impegno di suolo esternamente al territorio urbanizzato, sempre ai sensi dell'articolo 64 comma 6, l'intervento oggetto della presente Variante è subordinato all'esame della Conferenza di Copianificazione di cui all'articolo 25 della Legge Regionale 64/1995, che si è tenuta in data 22/07/2020, con esito favorevole con prescrizioni.

Tali prescrizioni sono state accolte nella formazione degli elaborati costituenti la presente variante ed hanno riguardato, a seguito di un successivo accordo, intervenuto con il soggetto attuatore, il ridimensionamento degli interventi edificatori con conseguente adeguamento della scheda norma.

La variante è una variante del tipo "puntuale" e rientra nell'ambito delle cosiddette "varianti ordinarie", ossia varianti che seguono il normale iter di formazione di un atto di governo del territorio a qualunque scala esso sia; la presente variante, non contiene previsioni che incidono in qualche misura sul dimensionamento del piano, lasciando salvi i dimensionamenti stabiliti dal vigente Piano Strutturale per l'attuale Regolamento Urbanistico.

Con determinazione n. 524 del 08/09/2020, ai sensi del d.lgs. 152/2004 e della legge regionale n. 10/2010, l'Unione Valdera, a cui il Comune di Capannoli, con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 24/10/2013, ha affidato il ruolo di Autorità Competente per la valutazione am-



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

bientale strategica dei piani e delle varianti, ha preso atto e recepito il parere di esclusione dalla VAS, da parte del Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale, della suddetta variante.

In data 16/09/2020 si è provveduto a depositare, ai sensi dell'art. 104, comma 6 della L.R.T. n. 65/2014, presso l'Ufficio Genio Civile – Valdarno Inferiore e Costa – sede di Pisa, la documentazione tecnico-amministrativa delle indagini geologiche di fattibilità, così come previsto dall'art. 7, commi 1 e 2 del Regolamento di attuazione dell'art. 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, in materia di indagini geologiche approvato con D.P.G.R. 30 gennaio 2020, n° 5/R.

In data 17 settembre 2020, la Variante in oggetto è stata esaminata dalla Commissione Lavori Pubblici e Ambiente con esito favorevole.

-



4- CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

TUTTO SOPRA QUANTO PREMESSO E CONSIDERATO

ai sensi e per gli effetti dell'articolo 18 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Fabio Talini

Visti:

- la legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio";
- la legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)";
- il decreto del Presidente della Giunta Regionale 30 gennaio 2020, n. 5/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche";
- il decreto del Presidente della Giunta Regionale 5 luglio 2017, n. 32/R "Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio). Modifiche al d.p.g.r. 9 febbraio 2007, n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" – Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti";
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico sull'ordinamento degli enti locali";
- il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana, approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 72 del 24 luglio 2007 e sua implementazione per la disciplina paesaggistica (Piano Paesaggistico) approvata con delibera del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 28 del 20 maggio 2015;
- il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Pisa, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 100 del 27 luglio 2006, aggiornato alla variante per le zone agri-



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

cole approvata con delibera del Consiglio Provinciale n. 7 del 13 gennaio 2014, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 8 del 26 febbraio 2014;

CERTIFICA

che il procedimento per la formazione della presente Variante denominata "VARIANTE PUNTUALE AL RU PER INSERIMENTO DI UN AMBITO DI RECUPERO DENOMINATO "A.U.R. 1.28" "LOCALITA' PODERE PIAN DI SELVA - LA CASINA" si è finora svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;

ATTESTA E CERTIFICA

1. di aver verificato che il presente procedimento si è svolto nel rispetto della legge regionale n. 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 (PIT e PTC), tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti;

2. che, la variante in oggetto non è stata assoggettata a procedimento di VAS per la scarsa significatività dei suoi contenuti, come da provvedimento motivato di esclusione del 8 settembre 2020;

3. che il procedimento di approvazione della variante in oggetto è indicato all'articolo 17 e 19 della legge regionale n. 65/2014, ai sensi delle disposizioni transitorie di cui Titolo IX Capo I della medesima legge regionale;

4. di aver finora assicurato e di assicurare in futuro a chiunque voglia prenderne visione, senza obbligo di specifica motivazione, l'accesso e la disponibilità degli atti amministrativi relativi al presente procedimento e di ogni relazione ed allegato integrante dei medesimi.

Capannoli, lì 21/09/2020

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Fabio Talini

firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005