



COMUNE DI CAPANNOLI  
Provincia di Pisa

**Settore**

**I – USO ED ASSETTO DEL TERRITORIO**

## **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

Progettista – Ing. Fabio Talini  
Albo Ingegneri Provincia di Pisa n° 3561 Sez. A/A  
firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005

### **RELAZIONE URBANISTICA**

#### **Gruppo di lavoro**

Sindaca  
Assessore all'Urbanistica

Arianna Cecchini  
Federico Mangini

Settore Uso ed Assetto del Territorio

Giovanna Gennai  
Geom. Luca Palazzuoli  
Ing. Fabio Talini

Settore Difesa e Gestione del Territorio

Ing. Virginia Iodice

Responsabile del procedimento  
Garante dell'informazione e della partecipazione

Ing. Fabio Talini  
Geom. Luciano Giusti

Data

Settembre 2020



## Indice generale

1- INTRODUZIONE.....	4
2- MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE.....	6
3- DESCRIZIONE DELLA VARIANTE.....	7
4- ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE.....	16
5- IL PROCEDIMENTO DI VARIANTE URBANISTICA.....	17
6- MATERIA VINCOLISTICA.....	20
7- CONTENUTO DELLA VARIANTE AL RU.....	21
8- EFFETTI DELLA VARIANTE SUL DIMENSIONAMENTO DI REGOLAMENTO URBANISTICO E DI PIANO STRUTTURALE.....	36



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 URBANISTICA**



## 1- INTRODUZIONE

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.



**COMUNE DI CAPANNOLI**  
**Provincia di Pisa**

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.



## 2- MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE

In questi anni di prima applicazione della variante per aggiornamento quinquennale del Regolamento Urbanistico, approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 43 del 26/09/2017 e successiva variante puntuale approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 63 del 28 settembre 2019, 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.

In sostanza, si ritiene ancora valida l'impostazione che vede il territorio comunale articolato in tre grandi contesti: la piana dell'Era, ubicata a nord-est del territorio comunale, l'area agricola leggermente collinare, posta a sud-est del fiume Era e le aree urbane costituite dal capoluogo e dalla frazione di Santo Pietro Belvedere, definito, come per legge, urbanizzato. Tali aree, distinte fra loro, sono ben individuate nella tavola numero AG 02 del Quadro Conoscitivo del vigente Piano Strutturale e ognuna delle stesse è dotata di proprie peculiarità e valori ambientali, di proprie criticità e potenzialità, che, assieme, costituiscono un territorio variegato, caratterizzato sia dalla presenza agricola che industriale, dove ambiente, paesaggio, storia e cultura si intrecciano in un buon equilibrio, costituendo un ambiente tipico delle zone della Valdera.

La salvaguardia e la valorizzazione del territorio e delle sue identità, la messa in sicurezza da rischi idraulici ed idrogeologici, la riqualificazione e lo sviluppo sostenibile degli insediamenti residenziali e produttivi, restano ancora obiettivi di pianificazione primari, condivisi e da salvaguardare.

La totale conferma degli indirizzi programmatici del Piano Strutturale del 2006 e della loro attuazione, attraverso la disciplina dei suoli del Regolamento Urbanistico, non ha richiesto necessaria l'adozione di varianti di particolare rilievo, se non, varianti di aggiustamento o puntuali, realizzate nel corso degli anni, per fronteggiare particolari esigenze generatesi durante questo periodo.

In quest'ottica, 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 PAP-MAA, tendenti alla realizzazione di un centro innovativo alla realizzazione di un complesso ad uso artigianale-agricolo, centro culturale ricreativo.

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.



### 3- DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Nel dettaglio, l'istanza di Variante presentata in data 07/11/2019 dalla Società "Cara S.S. Società Agricola" 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", dove eseguire una serie di interventi edilizi eccedenti la capacità produttiva del fondo agricolo posseduto dalla Società richiedente e non realizzabili tramite PAP-MAA.

Tali interventi hanno lo scopo di realizzare un centro innovativo con "funzioni produttive di pregio" unico, sull'intero territorio comunale.

L'area interessata dalla variante, priva di caratteristiche paesaggistiche di pregio, ha una superficie territoriale di mq. 5360 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 proposta presentata inizialmente prevedeva nuove costruzioni per un totale di 380 mq. di SUL da suddividere rispettivamente nelle seguenti destinazioni:

- 60 mq. Per attività artigianale;
- 190 mq. Per ristorazione/degustazione prodotti lavorati;
- 130 mq. Per case vacanze;

Le attività oggetto di insediamento sono in ogni modo legate all'attività aziendale, ad eccezione dell'attività di ristorazione e dell'attività turistica legata alle case vacanze.

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, in particolare del 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.

A tal fine si individua, quindi, un ambito puntuale all'interno del quale eseguire lo specifico intervento, prevedendo all'interno dell'articolo 31 delle Norme Tecniche di Attuazione che disciplina l'UTA della pianura dell'Era, la possibilità di inserirvi tali ambiti puntuali.

I fabbricati da realizzare all'interno dell'ambito individuato dalla Variante, dovevano essere realizzati secondo le prescrizioni indicate nella prima scheda norma predisposta allo scopo, disciplinante gli interventi da realizzare nell'area puntuale così individuata e denominata Ambito Unitario di Recupero (A.U.R. 1,28).

Qui si riporta la stessa nella stesura iniziale per conoscenza e per verificare l'evolversi cronologico dello stato dell'arte dell'intervento in esame.



**U T A della pianura dell'Era**

**Scheda Norma 1.28 AUR**

**Ambito unitario di  
recupero:**

**“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/degustazione 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.

-----  
Successivamente si sono succeduti accordi con l'Ufficio Tecnico Regionale per giungere alla definizione dell'intervento, apportando modifiche alla scheda principalmente alla porzione relativa alle case vacanze che è stata oggetto di esame della Conferenza di Copianificazione.

La Conferenza di Copianificazione si è svolta in data 22/07/2020 con l'espressione del seguente parere:

"La Conferenza ritiene che le previsioni siano conformi a quanto previsto dall'art.25 comma 5 della L.R. 65/2014 con le seguenti condizioni:



*Nella successiva fase di adozione della Variante la scheda norma deve essere integrata con una specifica disciplina volta ad assicurare:*

- *l'utilizzo di soluzioni formali, tipi edilizi, materiali, colori ed altezze opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;*
- *in relazione alle strutture destinate alla ricettività turistica, valutare una collocazione degli edifici in forma maggiormente aggregata, e l'utilizzo di una tipologia edilizia maggiormente adatta al contesto;*
- *la conservazione e/o il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica (siepi, filari arborei e arbustivi, sistemazioni idraulico-agrarie...)*
- *la gestione unitaria della struttura turistica di tipo RTA con un vincolo di destinazione d'uso turistico-ricettivo da inserire in una apposita convenzione da stipulare con l'amministrazione. In tal senso si ritiene opportuno l'utilizzo del PUC di cui all'art.121 della LR. 65/2014;*
- *Infine è opportuno prevedere un'unica piscina a servizio del struttura turistica tipo RTA."*

Successivamente a tale espressione di parere, per accordo con il soggetto attuatore, è stato ritenuto di dover ridimensionare gli interventi edificatori limitandoli, alla componente agricola/ produttiva eliminando la porzione turistica dedicata alle case vacanze, con conseguente adeguamento della scheda norma e limitando il nuovo impegno di suolo a 250 mq. di SUL.

Si riporta la scheda norma adeguata alle prescrizioni della Conferenza di Copianificazione del 22/07/2020 e all'accordo intervenuto col soggetto attuatore, evidenziando in giallo le modifiche apportate per riduzione-eliminazione ed in rosso quelle introdotte rispetto alla scheda presentata all'esame della Conferenza di Copianificazione:

-----  
**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 patrimonio edilizio esistente: circa 110 mq
- SUL per nuovo impegno di suolo massima ammessa: mq **380 250**

(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 la sosta e soggiorno turistico**).

- 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 16**



- numero massimo delle strutture ricettive a gestione unitaria per la sosta e soggiorno turistico 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 ed 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 le cui volumetrie verranno ristrutturare e inglobate nel progetto complessivo.

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 allestito per la sosta ed il soggiorno dei turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento; un piccolo villaggio turistico (riferimenti normativi: art 25 del Testo Unico del sistema turistico regionale e art 36 del DPGR di attuazione n.47/R del 7/08/2018) con 3 o massimo 4 piazzole sulle quali collocare gli alloggi, realizzati con materiali edili, tipologia mono piano consona all'ambiente agricolo, superficie coperta nel rapporto massimo del 50% della superficie della piazzola; tali strutture dovranno essere a gestione unitaria, catastalmente censite nella categoria D, con vincolo all'uso turistico ricettivo e potranno essere 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.

~~Il soggetto proponente, sulla base del grado di interazione fra impatti sulle risorse e valutazione ambientale, ha redatto uno studio di massima per la sistemazione dell'ambito che viene preso come modello ispiratore delle architetture che verranno realizzate.~~



### ~~Assonometria schematica d'insieme~~

### ~~Rappresentazione fotorealistica~~

#### **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 **nelle sistemazioni idraulico-agrarie e nella** 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 prelevamento 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.

---

Così facendo non si vanno a modificare gli indicatori di dimensionamento del PS e del RU vigenti e del PSI adottato.

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.

Prevedendo nuovo impegno di suolo esternamente al perimetro del territorio urbanizzato, la Variante è stata oggetto di Conferenza di Copianificazione.

Le modifiche e le integrazioni previste non cambiano nella sostanza né i contenuti né i principi generali che costituiscono la struttura portante del vigente strumento di pianificazione urbanistica, introducendo un ambito puntuale dedicato ad un uso particolare mirato a valorizzare l'ambiente della compagine dell'Era e ad insediare destinazioni d'uso miranti ad esaltare produzioni di pregio possibilmente tipiche del territorio.

Le considerazioni puntuali vengono sinteticamente descritte nel capitolo inerente il contenuto della variante.

Con la suddetta variante non si rilevano incoerenze con gli obiettivi generali e specifici del Piano Strutturale Comunale approvato con delibera di C.C. n 43 del 31.07.2006, né tanto meno col Piano Strutturale Intercomunale adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 35 del 07/07/2020 ed in ogni caso rileviamo che:

- non si evidenziano incoerenze esterne con gli altri strumenti della pianificazione territoriale (PIT/PPR – PTCP);
- la variante opera in continuità di pianificazione e previsione urbanistica generale di PS e RU.;
- non si rilevano incoerenze con gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- le aree oggetto di variante non sono state dichiarate né contengono entità che siano state dichiarate "Beni paesaggistici con provvedimento Amministrativo ai sensi degli art. 141 – 146 del D.Lgs. 42/2004;



**COMUNE DI CAPANNOLI**  
**Provincia di Pisa**

- le aree di variante non sono soggette alla disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 142 del D. Lgs 42/04;
- le aree della variante non sono state dichiarate e non contengono entità che siano state dichiarate "Beni culturali archeologici ai sensi dell'art. 13 del D.lgs 42/2004;
- la variante non apporta ricadute negative sul patrimonio culturale né comporta danno ad aree o paesaggi riconosciuti come oggetto di tutela a livello nazionale, comunitario o internazionale, in quanto sul territorio comunale interessato non sono presenti aree SIR, SIC, ZPS o Habitat protetti;
- la variante non ha rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;



COMUNE DI CAPANNOLI  
Provincia di Pisa

## **4- 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;



## 5- IL PROCEDIMENTO DI VARIANTE URBANISTICA

Il Comune di Capannoli, ha predisposto il Piano Strutturale Intercomunale, successivamente adottato con propria deliberazione di Consiglio Comunale numero 35 del 07/07/2020.

Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 224 della medesima legge regionale n. 65/2014, nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della suddetta legge, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nel piano strutturale vigente al momento dell'entrata in vigore della suddetta legge 65/2014; in sostanza tutte le aree interne al perimetro delle UTOE individuato dal vigente Piano Strutturale nella tavola AG 02 del quadro conoscitivo.

La presente variante ha per oggetto nuovo impegno di suolo all'esterno del territorio urbanizzato per l'individuazione di aree che pur ospitando funzioni non agricole, non costituisce territorio urbanizzato così come disciplinato dall'articolo 64 comma 1 della Legge Regionale Toscana 65/2014, ed è stata oggetto di disciplina secondo quanto previsto dall'articolo 64 comma 6 della medesima legge, rimandando la previsione all'esito favorevole della Conferenza di Copianificazione, la quale valuta anche la compatibilità dell'intervento coi valori ambientali e paesaggistici del contesto rurale di riferimento.

Il procedimento di approvazione della presente variante, nello specifico, assunto il parere favorevole della Conferenza di Copianificazione di cui all'articolo 64 comma 6 sopramenzionato, è quindi disciplinato dagli articoli 17, 19 della legge regionale n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio", i quali dispongono:

### **Art. 17 - Avvio del procedimento**

*1. Ciascuno dei soggetti di cui all'articolo 8, comma 1, trasmette agli altri soggetti istituzionali del medesimo comma, l'atto di avvio del procedimento dei piani, programmi e varianti di propria competenza, al fine di acquisire eventuali apporti tecnici. L'atto di avvio è altresì trasmesso all'ente parco competente per territorio, ove presente, e agli altri soggetti pubblici che il soggetto procedente ritenga interessati.*

*2. Per gli strumenti soggetti a VAS ai sensi dell'articolo 5 bis della l.r. 10/2010, l'avvio del procedimento è effettuato contemporaneamente all'invio del documento di cui all'articolo 22 della l.r. 10/2010, oppure del documento preliminare di cui all'articolo 23, comma 2, della medesima l.r. 10/2010.*

*3. L'atto di avvio del procedimento contiene:*

*a) la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;*

*b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;*

*c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;*



- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

### **Articolo 19 - Adozione e approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e di pianificazione urbanistica**

1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 20, il soggetto istituzionale competente provvede all'adozione dello strumento della pianificazione territoriale o della pianificazione urbanistica, comunica tempestivamente il provvedimento adottato agli altri soggetti di cui all'articolo 8, comma 1, e trasmette ad essi i relativi atti. Entro e non oltre il termine di cui al comma 2, tali soggetti possono presentare osservazioni allo strumento adottato.
2. Il provvedimento adottato è depositato presso l'amministrazione competente per sessanta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino ufficiale della regione Toscana (BURT). Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione, presentando le osservazioni che ritenga opportune.
3. Per gli atti soggetti a VAS si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8, comma 6, della l.r. 10/2010.
4. Decorsi i termini di cui ai commi 2 e 3, e fermi restando gli adempimenti previsti dall'articolo 26 della l.r. 10/2010 per gli atti soggetti a VAS, l'amministrazione competente provvede all'approvazione dello strumento della pianificazione territoriale o urbanistica. Qualora sia stata attivata la procedura di cui agli articoli 41, 42 e 43, essa procede all'approvazione solo dopo la conclusione del relativo accordo di pianificazione.
5. Il provvedimento di approvazione contiene il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.
6. Lo strumento approvato è trasmesso ai soggetti di cui all'articolo 8, comma 1. La pubblicazione dell'avviso di approvazione dello strumento è effettuata decorsi almeno quindici giorni dalla suddetta trasmissione.
7. Lo strumento acquista efficacia decorsi trenta giorni (33) dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT.
8. Lo strumento approvato è conferito nel sistema informativo geografico regionale di cui all'articolo 56, in formato numerico alla scala adeguata, ai fini dell'implementazione del sistema informativo geografico regionale.
9. Ai fini di cui al comma 8, il regolamento di cui all'articolo 56 indica le modalità tecniche per il conferimento degli strumenti della pianificazione e dei dati di monitoraggio di cui all'articolo 15, nel sistema informativo geografico regionale.

La presente variante, può essere definita variante puntuale "ordinaria" per l'inserimento di una nuova previsione urbanistica;

- si rileva che interessa aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato, come individuato transitoriamente dall'articolo 224 della legge regionale n. 65/2014.

Prevedendo una previsione di nuovo impegno di suolo esterno al territorio urbanizzato per la realizzazione di interventi che pur non mutando la destinazione d'uso agricola complessiva dell'area su cui ricadono, vi individuano funzioni non agricole puntuali, è stata oggetto di conferenza di pianificazione ai sensi dell'art. 64 comma 6 della legge regionale n. 65/2014.



**COMUNE DI CAPANNOLI**  
**Provincia di Pisa**

La variante opera all'esterno del territorio urbanizzato come definito nello specifico dalla tavola ST10-Territorio Urbanizzato B del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni dell'Unione Valdara adottato.

Ai sensi dell'articolo 9 comma 2 del PSI adottato, che recita che "Gli interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato dell'Unione sono ammessi dopo che sia stata esperita la conferenza regionale di copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR n. 65/2014 e sono individuati nell'elaborato STR07 che recepisce le prescrizioni e le indicazioni della conferenza stessa", la tavola indicata da tale articolo del PSI, dovrà essere aggiornata al momento in cui la Variante in oggetto sarà approvata.

La presente variante risulta coerente con i vigenti strumenti di pianificazione sovraordinata regionale (PIT) e provinciale (PTCP) e con gli indirizzi, le prescrizioni e le direttive del vigente Piano Strutturale approvato e adottato.



## 6- MATERIA VINCOLISTICA

Ai fini di esaminare e valutare la presenza di eventuali vincoli, sovraordinati o non, si è preso in considerazione il seguente quadro conoscitivo di riferimento.

### QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO:

I riferimenti per il quadro conoscitivo della variante sono:

- PIT/PPR vigente (Scheda di Paesaggio: scheda d'ambito 08 "piana di Livorno – Pisa – Pontedera")
- PTC della Provincia di Pisa
- PS comunale vigente;
- PS Intercomunale adottato;
- il quadro conoscitivo del P.S.I. adottato;
- 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).

### VINCOLI SOVRAORDINATI DI RIFERIMENTO:

Dal punto di vista dei vincoli di natura paesaggistica, le aree oggetto di variante non sono interessate da vincoli di tale natura e risultano conformi al vigente P.C.C.A.

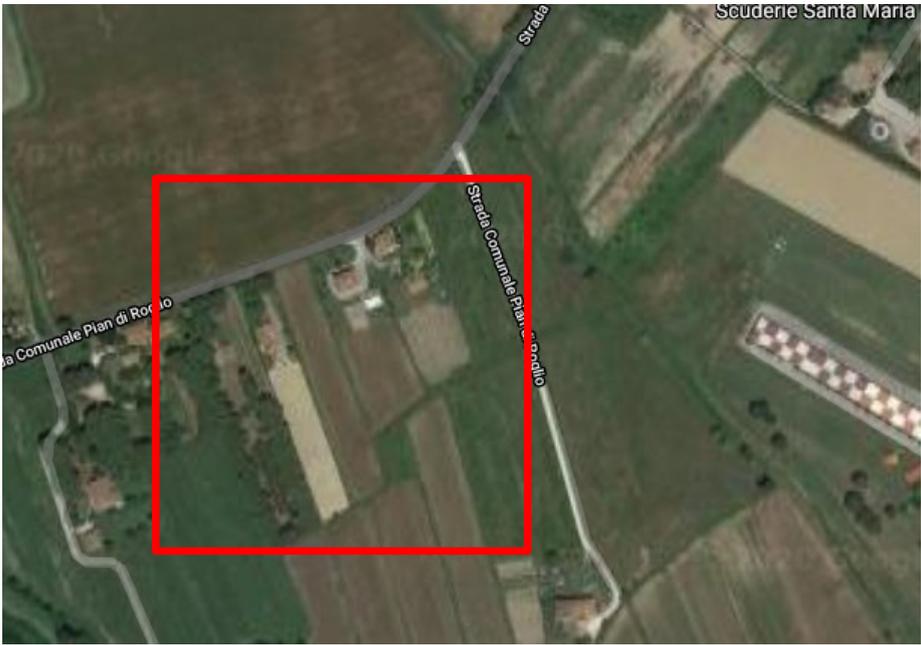
L'assenza di vincoli esclude la convocazione della Conferenza Paesaggistica di cui all'Art. 21 del PIT/PPR e Art. 31 della LRT 65/2014.

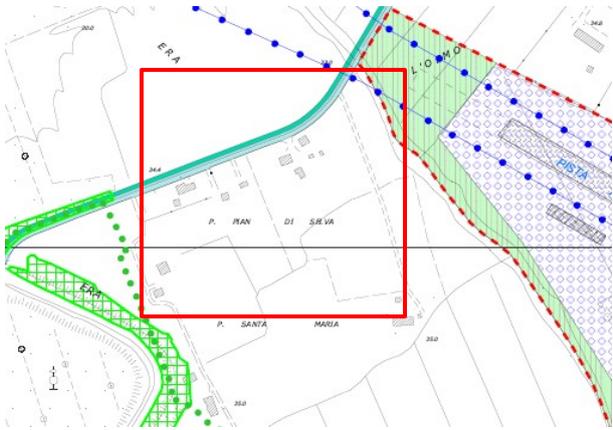


## **7- CONTENUTO DELLA VARIANTE AL RU**

L'istanza di variante allo strumento urbanistico in oggetto, va a modificare nello specifico la carta del RU vigente, specificatamente la tavola 1 per prevedere l'individuazione esatta dell'area di variante, collegata alla modifica dell'articolo 31 delle Norme Tecniche di Attuazione per prevedere l'inserimento di aree di recupero all'interno dell'UTA della pianura dell'Era e l'inserimento di una scheda norma per specificare nel dettaglio i singoli interventi ammessi all'interno dell'area di recupero in oggetto e le relative modalità di esecuzione.



Istanza numero	1
Oggetto	AMBITO DI RECUPERO DENOMINATO A.U.R. 1.28
Dati catastali	F. 7 .p.lle 173-200-201-248
Descrizione	INSERIMENTO DI UN AMBITO DI RECUPERO DENOMINATO A.U.R. 1,28 "LOCALITA' PODERE PIAN DI SELVA - LA CASINA" UTA DELLA PIANURA DELL'ERA
Sup. interessata	Mq. 5.360
Ubicazione dell'area	

	
Estratto RU vigente	Estratto RU modificato



### Stato attuale dei luoghi



### Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologica

PERICOLOSITA' VIGENTI	CLASSE	PERICOLOSITA' DI VARIANTE (5/R 2020)	CLASSE
GEOLOGICA DPGR26/r	G2 (media)	GEOLOGICA	G2 (media)
IDRAULICA DPGR26/r	I2 (media) 200<Tr<500 anni	IDRAULICA	P1 pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità 200<Tr<500 anni
SISMICA DPGR53/r	S2 (media)	SISMICA	S2 (media)

STRUMENTI SOVRAORDINATI	CLASSE
PAI Aspetti Geologici	Non classificata
PGRA Aspetti Idraulici	P1 pericolosità da alluvione bassa 200<Tr<500 anni

Istanza numero 1



Oggetto	Modifica all'articolo 31 delle N.T.A. del RU vigente per inserimento Ambito di Recupero denominato A.U.R. 1,28 all'interno dell'UTA.
Dati catastali	----
Descrizione	La modifica riguarda l'inserimento all'articolo 31 della specificazione che all'interno dell'UTA della pianura dell'Era possono essere individuati ambiti unitari di progetto, di recupero e di riqualificazione, così come definiti nella cartografia del presente RU. Tali ambiti unitari sono accompagnati dalla definizione di una scheda norma che sarà successivamente allegata alle presenti N.T.A. in successione numerica all'interno degli allegati dell'A.U.P./A.U.R.

Estratto norme di attuazione RU vigente	Estratto norme di attuazione RU variante
<p><i>Sezione II – La pianura dell'Era</i></p> <p><b>ART. 31 - UNITÀ TERRITORIALE AMBIENTALE DELLA PIANURA DELL'ERA</b></p> <p>L'UTA della pianura dell'Era comprende una vasta area di territorio vallivo attraversata dall'Era e dal Roglio.</p> <p>2. In attuazione delle previsioni del PS, il presente RU stabilisce, per l'UTA della pianura dell'Era, i seguenti obiettivi:</p> <p>A) mantenimento della presenza umana a presidio del territorio anche mediante addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti indicate all'art 25 comma 4.</p> <p>B) Qualora non sussistano le condizioni per il reperimento del vano destinato ad autorimessa della dimensione di mq 15, potrà essere realizzato un manufatto pertinenziale in legno o altro materiale leggero, di altezza massima in gronda pari a mt. 2,5.</p> <p>C) Realizzazione di centri per l'addestramento ippico, maneggio o similari come disciplinati</p>	<p><i>Sezione II – La pianura dell'Era</i></p> <p><b>ART. 31 - UNITÀ TERRITORIALE AMBIENTALE DELLA PIANURA DELL'ERA</b></p> <p>L'UTA della pianura dell'Era comprende una vasta area di territorio vallivo attraversata dall'Era e dal Roglio.</p> <p>2. In attuazione delle previsioni del PS, il presente RU stabilisce, per l'UTA della pianura dell'Era, i seguenti obiettivi:</p> <p>A) mantenimento della presenza umana a presidio del territorio anche mediante addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti indicate all'art 25 comma 4.</p> <p>B) Qualora non sussistano le condizioni per il reperimento del vano destinato ad autorimessa della dimensione di mq 15, potrà essere realizzato un manufatto pertinenziale in legno o altro materiale leggero, di altezza massima in gronda pari a mt. 2,5.</p> <p>C) Realizzazione di centri per l'addestramento ippico, maneggio o similari come disciplinati</p>



<p>dall'art. 46, subordinatamente alle verifiche con l'autorità di Bacino del Fiume Arno per le aree con previsione di interventi infrastrutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno non oggetto di ripermimetrazione.</p> <p>D) all'interno dell'UTA della pianura dell'Era sono consentiti insediamenti ricettivi, turistico-ricettivi, agrituristici e del turismo rurale; per la valorizzazione ed incentivazione di queste attività, oltre al riuso del patrimonio edilizio esistente ed agli interventi ammessi dalla normativa di settore o dalle presenti norme, vengono consentiti ampliamenti volumetrici nel limite massimo di 200 mc per servizi e spazi di supporto all'attività ricettiva, oltre gazebo per lo svolgimento di attività dimostrative o didattiche mediante installazione di strutture leggere previste nel regolamento Edilizio; detti interventi sono subordinati ad un progetto che ne dimostri la necessità in rapporto alle attività economiche, e che preveda la riqualificazione ambientale del contesto circostante.</p> <p>L'ampliamento volumetrico, se posto in addizione diretta al fabbricato originario, dovrà essere progettato con utilizzazione di strutture leggere, tipologie monopiano e materiali che consentano la lettura delle caratteristiche ed emergenze architettoniche segnalate nelle schede delle invarianti strutturali per gli edifici catalogati fra quelli di edilizia rurale</p>	<p>dall'art. 46, subordinatamente alle verifiche con l'autorità di Bacino del Fiume Arno per le aree con previsione di interventi infrastrutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno non oggetto di ripermimetrazione.</p> <p>D) all'interno dell'UTA della pianura dell'Era sono consentiti insediamenti ricettivi, turistico-ricettivi, agrituristici e del turismo rurale; per la valorizzazione ed incentivazione di queste attività, oltre al riuso del patrimonio edilizio esistente ed agli interventi ammessi dalla normativa di settore o dalle presenti norme, vengono consentiti ampliamenti volumetrici nel limite massimo di 200 mc per servizi e spazi di supporto all'attività ricettiva, oltre gazebo per lo svolgimento di attività dimostrative o didattiche mediante installazione di strutture leggere previste nel regolamento Edilizio; detti interventi sono subordinati ad un progetto che ne dimostri la necessità in rapporto alle attività economiche, e che preveda la riqualificazione ambientale del contesto circostante.</p> <p>L'ampliamento volumetrico, se posto in addizione diretta al fabbricato originario, dovrà essere progettato con utilizzazione di strutture leggere, tipologie monopiano e materiali che consentano la lettura delle caratteristiche ed emergenze architettoniche segnalate nelle schede delle invarianti strutturali per gli edifici catalogati fra quelli di edilizia rurale</p>
--	--



<p>significativa.</p> <p>Per le attività già insediate alla data di approvazione del RU (20.04.2009) è ammesso l'ampliamento volumetrico di strutture agrituristiche esistenti oltre 200 mc. e fino a 600 mc., per il potenziamento dei servizi e spazi di supporto alle attività delle aziende agricole, alle attività ricettive e di relazione e per lo svolgimento di attività dimostrative, didattiche, ect., alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ con nuova unità edilizia laddove l'ampliamento della struttura esistente non è compatibile con le caratteristiche dei fabbricati originari;</li><li>▪ redazione di un planivolumetrico d'insieme contenente il progetto di riorganizzazione degli edifici esistenti, con particolare riguardo agli annessi agricoli esistenti sul fondo, per consentire una lettura spaziale e funzionale delle gerarchie tipologiche degli stessi; il planivolumetrico dovrà contenere gli interventi di miglioramento e mantenimento del paesaggio agricolo culturale attorno ai fabbricati;</li><li>▪ il nuovo corpo edilizio in ampliamento dovrà risultare monopiano e non potrà essere utilizzato per la creazione di posti letto;</li><li>▪ sottoscrizione di una convenzione da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente che garantisca, nel ventennio, il mantenimento degli usi, l'unitarietà della proprietà, il mantenimento del paesaggio</li></ul>	<p>significativa.</p> <p>Per le attività già insediate alla data di approvazione del RU (20.04.2009) è ammesso l'ampliamento volumetrico di strutture agrituristiche esistenti oltre 200 mc. e fino a 600 mc., per il potenziamento dei servizi e spazi di supporto alle attività delle aziende agricole, alle attività ricettive e di relazione e per lo svolgimento di attività dimostrative, didattiche, ect., alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ con nuova unità edilizia laddove l'ampliamento della struttura esistente non è compatibile con le caratteristiche dei fabbricati originari;</li><li>▪ redazione di un planivolumetrico d'insieme contenente il progetto di riorganizzazione degli edifici esistenti, con particolare riguardo agli annessi agricoli esistenti sul fondo, per consentire una lettura spaziale e funzionale delle gerarchie tipologiche degli stessi; il planivolumetrico dovrà contenere gli interventi di miglioramento e mantenimento del paesaggio agricolo culturale attorno ai fabbricati;</li><li>▪ il nuovo corpo edilizio in ampliamento dovrà risultare monopiano e non potrà essere utilizzato per la creazione di posti letto;</li><li>▪ sottoscrizione di una convenzione da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente che garantisca, nel ventennio, il mantenimento degli usi, l'unitarietà della proprietà, il mantenimento del paesaggio</li></ul>
--	--



<p>agricolo; nella convenzione dovranno essere stabilite le agevolazioni riservate al Comune e alle scuole comunali per l'utilizzo della struttura agrituristica ai fini del pernottamento di ospiti istituzionali e dell'utilizzo dei locali destinati al ristoro, degustazione, dimostrazioni e didattica. Inoltre all'interno di insediamenti turistici e agrituristici esistenti potranno essere ristrutturate o sostituite le volumetrie secondarie legittime, prive di valore formale, con incentivo volumetrico massimo del 30%, per destinazioni turistiche e agrituristiche; nella ricostruzione si dovranno utilizzare tipologie e materiali tradizionali, con sviluppo su unico piano fuori terra.</p> <p>E) Nell'ambito del riuso del patrimonio edilizio esistente potranno essere localizzate nell'UTA della pianura dell'Era piccole e medie strutture di vendita a carattere commerciale ed artigianale per un massimo complessivo di 2000 mq di superficie. Le attività dovranno risultare compatibili con le caratteristiche del territorio rurale (prodotti tipici, artigianato locale, prodotti agricoli, attrezzature agricole) e potranno essere realizzati subordinatamente alla presenza di attrezzature e servizi.</p> <p>F) Il parco fluviale dell'Era è finalizzato alla salvaguardia dell'ambiente naturale ed agricolo ed a soddisfare la domanda di</p>	<p>agricolo; nella convenzione dovranno essere stabilite le agevolazioni riservate al Comune e alle scuole comunali per l'utilizzo della struttura agrituristica ai fini del pernottamento di ospiti istituzionali e dell'utilizzo dei locali destinati al ristoro, degustazione, dimostrazioni e didattica. Inoltre all'interno di insediamenti turistici e agrituristici esistenti potranno essere ristrutturate o sostituite le volumetrie secondarie legittime, prive di valore formale, con incentivo volumetrico massimo del 30%, per destinazioni turistiche e agrituristiche; nella ricostruzione si dovranno utilizzare tipologie e materiali tradizionali, con sviluppo su unico piano fuori terra.</p> <p>E) Nell'ambito del riuso del patrimonio edilizio esistente potranno essere localizzate nell'UTA della pianura dell'Era piccole e medie strutture di vendita a carattere commerciale ed artigianale per un massimo complessivo di 2000 mq di superficie. Le attività dovranno risultare compatibili con le caratteristiche del territorio rurale (prodotti tipici, artigianato locale, prodotti agricoli, attrezzature agricole) e potranno essere realizzati subordinatamente alla presenza di attrezzature e servizi.</p> <p>F) Il parco fluviale dell'Era è finalizzato alla salvaguardia dell'ambiente naturale ed agricolo ed a soddisfare la domanda di</p>
---	---



ambiti naturali per la pratica di attività ricreative e per un diverso uso del tempo libero, sia a livello urbano che a livello comprensoriale. All'interno del perimetro del parco fluviale è riportata la zona destinata ad opere pubbliche o di pubblica utilità, finalizzata ad interventi di riqualificazione e fruizione da parte della collettività. Tutti gli interventi, sia pubblici che privati, devono concorrere alla salvaguardia dell'ambiente ed alla sua accessibilità secondo i criteri che devono essere stabiliti in base alle esigenze idrogeologiche, agricole-culturali vegetazionali, faunistiche ed ittiche.

Gli interventi ammessi, oltre quelli agricoli, possono riguardare:

- la salvaguardia e la manutenzione dell'alveo del fiume, della golena e degli argini;
- il recupero e l'apertura di sentieri e percorsi pedonali e/o ciclabili; la sistemazione dell'esistente viabilità carrabile mediante opere di assestamento dei percorsi esistenti od il tracciamento di nuovi, purché compatibili con le generali finalità di salvaguardia dell'ambiente. La sistemazione del fondo dei percorsi sarà effettuata con idonei rivestimenti, escludendo comunque l'asfaltatura o manti in c.l.s. fatte salve le strade comunali, provinciali e statali che attraversano il parco.
- Realizzazione di: aree di sosta attrezzate per picnic, dotate di servizi igienici, contenitori

ambiti naturali per la pratica di attività ricreative e per un diverso uso del tempo libero, sia a livello urbano che a livello comprensoriale. All'interno del perimetro del parco fluviale è riportata la zona destinata ad opere pubbliche o di pubblica utilità, finalizzata ad interventi di riqualificazione e fruizione da parte della collettività. Tutti gli interventi, sia pubblici che privati, devono concorrere alla salvaguardia dell'ambiente ed alla sua accessibilità secondo i criteri che devono essere stabiliti in base alle esigenze idrogeologiche, agricole-culturali vegetazionali, faunistiche ed ittiche.

Gli interventi ammessi, oltre quelli agricoli, possono riguardare:

- la salvaguardia e la manutenzione dell'alveo del fiume, della golena e degli argini;
- il recupero e l'apertura di sentieri e percorsi pedonali e/o ciclabili; la sistemazione dell'esistente viabilità carrabile mediante opere di assestamento dei percorsi esistenti od il tracciamento di nuovi, purché compatibili con le generali finalità di salvaguardia dell'ambiente. La sistemazione del fondo dei percorsi sarà effettuata con idonei rivestimenti, escludendo comunque l'asfaltatura o manti in c.l.s. fatte salve le strade comunali, provinciali e statali che attraversano il parco.
- Realizzazione di: aree di sosta attrezzate per picnic, dotate di servizi igienici, contenitori



<p>per rifiuti e barbecue;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪realizzazione di spazi di sosta per le auto in aree idonee, compatibili con le finalità poste dal presente articolo, anche per tali spazi si esclude la pavimentazione in asfalto e c.l.s.;</li><li>▪restauro e/o ristrutturazione dei fabbricati esistenti per la realizzazione di posti di ristoro, depositi, osservatori faunistici, eventuale alloggio per i guardiani, centro visitatori e direzione del Parco;</li><li>▪interventi di sistemazione geologica, di regimazione idrica e di forestazione;</li><li>▪realizzazione di attraversamenti pedonali del fiume: piccoli ponti, passerelle;</li><li>▪realizzazione aree di verde attrezzato;</li><li>▪realizzazione interventi e opere di interesse generale;</li></ul> <p>G) In riferimento alla ex normativa speciale di ambito agricolo (NS 7) si precisa che per lo svolgimento di attività di quagliodromi ed addestramento cani è consentita l'installazione di manufatti precari realizzati con l'utilizzo di materiali leggeri preferibilmente strutture in legno con esclusione di container in ferro, di volumetria non superiore a 100 mc</p> <p>3. Sul patrimonio edilizio esistente ricompreso nell'UTA della pianura dell'Era è previsto:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ salvo quanto specificatamente disposto per la presente unità territoriale, per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente e le attività consentite si fa rinvio a tutto quanto disposto agli art 24 e 25 a seconda se</li></ul>	<p>per rifiuti e barbecue;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪realizzazione di spazi di sosta per le auto in aree idonee, compatibili con le finalità poste dal presente articolo, anche per tali spazi si esclude la pavimentazione in asfalto e c.l.s.;</li><li>▪restauro e/o ristrutturazione dei fabbricati esistenti per la realizzazione di posti di ristoro, depositi, osservatori faunistici, eventuale alloggio per i guardiani, centro visitatori e direzione del Parco;</li><li>▪interventi di sistemazione geologica, di regimazione idrica e di forestazione;</li><li>▪realizzazione di attraversamenti pedonali del fiume: piccoli ponti, passerelle;</li><li>▪realizzazione aree di verde attrezzato;</li><li>▪realizzazione interventi e opere di interesse generale;</li></ul> <p>G) In riferimento alla ex normativa speciale di ambito agricolo (NS 7) si precisa che per lo svolgimento di attività di quagliodromi ed addestramento cani è consentita l'installazione di manufatti precari realizzati con l'utilizzo di materiali leggeri preferibilmente strutture in legno con esclusione di container in ferro, di volumetria non superiore a 100 mc</p> <p>3. Sul patrimonio edilizio esistente ricompreso nell'UTA della pianura dell'Era è previsto:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ salvo quanto specificatamente disposto per la presente unità territoriale, per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente e le attività consentite si fa rinvio a tutto quanto disposto agli art 24 e 25 a seconda se</li></ul>
---	---



<p>il patrimonio ricade in area ad esclusiva o prevalente funzione agricola;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Per annessi agricoli, manufatti per l'agricoltura amatoriale, manufatti pertinenziali autonomi e serre si fa rinvio all'art 20;</li><li>▪ I posti letto per le attività turistico-ricettive sono riportati nel dimensionamento di R.U.</li></ul> <p>A tutela del corridoio ecologico fra le aste fluviali dell'Era e del Roglio gli interventi soggetti a permesso di costruire dovranno essere sottoposti al parere della Commissione comunale per il paesaggio.</p> <p>4. In riferimento alle attività esistenti nel Capannone Ortofrutta posto lungo la viabilità per Forcoli (mappato sulle tavole del RU con sigla NS 4) è consentita la realizzazione di un ampliamento massimo del 50% della superficie utile lorda dell'immobile, in quota parte rispetto alle volumetrie detenute dai proprietari; l'ampliamento dovrà essere progettato garantendo il miglior inserimento nell'ambiente, utilizzando materiali e tecniche costruttive per un buon livello di prestazione energetica dei nuovi locali, se non destinati a magazzinaggio. Le destinazioni consentite nel fabbricato esistente sono, oltre quelle attuali, tutte le altre attività previste dal vigente R.U. per l'ambito agricolo di appartenenza e quelle compatibili con le zone agricole; per l'attività di degustazione prodotti della filiera corta si potrà installare una struttura pertinenziale di</p>	<p>il patrimonio ricade in area ad esclusiva o prevalente funzione agricola;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Per annessi agricoli, manufatti per l'agricoltura amatoriale, manufatti pertinenziali autonomi e serre si fa rinvio all'art 20;</li><li>▪ I posti letto per le attività turistico-ricettive sono riportati nel dimensionamento di R.U.</li></ul> <p>A tutela del corridoio ecologico fra le aste fluviali dell'Era e del Roglio gli interventi soggetti a permesso di costruire dovranno essere sottoposti al parere della Commissione comunale per il paesaggio.</p> <p>4. In riferimento alle attività esistenti nel Capannone Ortofrutta posto lungo la viabilità per Forcoli (mappato sulle tavole del RU con sigla NS 4) è consentita la realizzazione di un ampliamento massimo del 50% della superficie utile lorda dell'immobile, in quota parte rispetto alle volumetrie detenute dai proprietari; l'ampliamento dovrà essere progettato garantendo il miglior inserimento nell'ambiente, utilizzando materiali e tecniche costruttive per un buon livello di prestazione energetica dei nuovi locali, se non destinati a magazzinaggio. Le destinazioni consentite nel fabbricato esistente sono, oltre quelle attuali, tutte le altre attività previste dal vigente R.U. per l'ambito agricolo di appartenenza e quelle compatibili con le zone agricole; per l'attività di degustazione prodotti della filiera corta si potrà installare una struttura pertinenziale di</p>
--	--



<p>superficie non superiore a 120 mq, come indicata all'art 72 del vigente Regolamento Edilizio Comunale, quale spazio coperto connesso con le attività attualmente svolte (es mercatale). Per lo svolgimento delle attività è consentito applicare il comma 4° dell'art 13 relativamente a: volumi tecnici, esposizioni di merci all'aperto, tettoie a protezione dei veicoli e delle attrezzature.</p> <p>5. I proprietari di annessi agricoli esistenti che esercitano attività agrituristiche ed attività ricettive inerenti al turismo o all'agricoltura possono ampliare tale annesso per lo svolgimento di attività di degustazione di prodotti tipici o collaterali all'attività, ivi compresa la permanenza del titolare dell'azienda limitata al perdurare dell'attività, per un incremento massimo di 50 mq di superficie di calpestio oltre allo sfruttamento di eventuali volumi interrati sottostanti l'annesso.</p> <p>6. Tutti gli interventi dovranno essere accompagnati da una verifica di compatibilità con gli elementi strutturali del paesaggio e con la conseguente definizione di idonei accorgimenti progettuali per l'inserimento paesaggistico .</p> <p>7. Fatto salvo quanto espressamente consentito dal presente articolo e all'art 24, comma 3, laddove l'U.T.A. comprende il territorio ad esclusiva funzione agricola non sono ammessi gli interventi sopraelencati, relativi a:</p>	<p>superficie non superiore a 120 mq, come indicata all'art 72 del vigente Regolamento Edilizio Comunale, quale spazio coperto connesso con le attività attualmente svolte (es mercatale). Per lo svolgimento delle attività è consentito applicare il comma 4° dell'art 13 relativamente a: volumi tecnici, esposizioni di merci all'aperto, tettoie a protezione dei veicoli e delle attrezzature.</p> <p>5. I proprietari di annessi agricoli esistenti che esercitano attività agrituristiche ed attività ricettive inerenti al turismo o all'agricoltura possono ampliare tale annesso per lo svolgimento di attività di degustazione di prodotti tipici o collaterali all'attività, ivi compresa la permanenza del titolare dell'azienda limitata al perdurare dell'attività, per un incremento massimo di 50 mq di superficie di calpestio oltre allo sfruttamento di eventuali volumi interrati sottostanti l'annesso.</p> <p>6. Tutti gli interventi dovranno essere accompagnati da una verifica di compatibilità con gli elementi strutturali del paesaggio e con la conseguente definizione di idonei accorgimenti progettuali per l'inserimento paesaggistico .</p> <p>7. Fatto salvo quanto espressamente consentito dal presente articolo e all'art 24, comma 3, laddove l'U.T.A. comprende il territorio ad esclusiva funzione agricola non sono ammessi gli interventi sopraelencati, relativi a:</p>
--	--



<ul style="list-style-type: none"><li>▪ ampliamenti dei fabbricati esistenti che non risultino addizioni funzionali o funzionali alla conduzione di fondi agricoli;</li><li>▪ costruzione di annessi per autoconsumo;</li><li>▪ costruzione di piccoli annessi per attività amatoriali (orti periurbani);</li><li>▪ costruzione di autorimesse;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ ampliamenti dei fabbricati esistenti che non risultino addizioni funzionali o funzionali alla conduzione di fondi agricoli;</li><li>▪ costruzione di annessi per autoconsumo;</li><li>▪ costruzione di piccoli annessi per attività amatoriali (orti periurbani);</li><li>▪ costruzione di autorimesse;</li></ul> <p>All'interno dell'UTA della pianura dell'Era sono individuati ambiti unitari di progetto, di recupero e di riqualificazione, così come definiti nella cartografia del presente RU.</p> <p>Tali ambiti unitari sono accompagnati dalla definizione di una scheda norma acclusa in allegato alle presenti norme (Allegato 1).</p>
---	---



Istanza numero	1
Oggetto	Inserimento della scheda norma relativa all'Ambito unitario di recupero denominato AUR 1.28 "Podere Pian di Selva La Casina". La modifica è collegata alla modifica cartografica dell'area già indicata come istanza numero 1 e sovraindicata.
Dati catastali	F. 7 .p.lle 173-200-201-248
Descrizione	La modifica riguarda l'inserimento della scheda norma relativa all'Ambito unitario di recupero denominato AUR 1.28 "Podere Pian di Selva La Casina". Tali ambiti unitari di recupero sono accompagnati dalla definizione di una scheda norma che sarà successivamente allegata alle presenti N.T.A. in successione numerica all'interno degli allegati dell'A.U.R.

Stato modificato della Scheda Norma AUR 1.28

**U T A della pianura dell'Era**

**Scheda Norma 1.28 AUR**

**Ambito unitario di**

**recupero:**

“Località Podere Pian di Selva - la Casina”

b) 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
- SUL patrimonio edilizio esistente: circa 110 mq
- SUL per nuovo impegno di suolo massima ammessa: mq 250

(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/degustazione prodotti lavorati.

- 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 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 ed 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 le cui volumetrie verranno ristrutturare e inglobate nel progetto complessivo.

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 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 nelle sistemazioni idraulico-agrarie e nella 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 prelevamento 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.



## **8- EFFETTI DELLA VARIANTE SUL DIMENSIONAMENTO DI REGOLAMENTO URBANISTICO E DI PIANO STRUTTURALE**

La variante in oggetto, viste anche le tabelle allegate al vigente RU, al PS approvato ed al PSI adottato non rientra fra le tipologie di varianti che comportano una variazione sul dimensionamento delle previsioni del R.U. e di verifica degli standards urbanistici.

Nello specifico, pur individuando un nuovo impegno di suolo esterno al territorio urbanizzato, si rileva che lo stesso, con la sua specifica destinazione, rientra nei disposti di cui all'articolo 64 comma 1 lett. d, ossia in aree che non costituiscono territorio urbanizzato.

Il dimensionamento inoltre, è un dimensionamento puntuale, di un'area considerata come area di recupero e di valorizzazione specifica, di modesta entità e legato ad un intervento singolo, con destinazioni escluse dal dimensionamento degli strumenti territoriali ed urbanistici comunali.

Si rileva, come previsto dall'articolo 64 comma 6 della legge regionale 64/2014, che l'intervento in oggetto è stato oggetto di conferenza di pianificazione che ha valutato la compatibilità dell'intervento in oggetto con i valori ambientali e paesaggistici del territorio rurale contiguo, oltre ad eseguire le verifiche previste specificatamente dall'articolo 25 comma 5 della legge 65/2014 sopracitata.

### **CONCLUSIONI RELATIVE AL DIMENSIONAMENTO**

La Variante in oggetto non modifica il dimensionamento complessivo del RU vigente né quello del PS approvato né del PSI adottato.

Gli standards urbanistici restano invariati.

*Capannoli, lì 09/09/2020*

**Il Progettista e Responsabile del  
Procedimento**

**Ing. Fabio Talini**

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