



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE REGIONALE
URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE

Conferenza di copianificazione

Oggetto: Comune di Capannoli (PI) - Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 relativa alla Variante puntuale al R.U. per inserimento di un ambito di recupero denominato A.U.R. 1.28 "Podere Pian di Selva-la Casina" UTA della pianura dell'Era, di cui alla richiesta di convocazione prot. reg. 0017543 del 16/01/2020

Verbale della riunione

Il giorno 22/07/2020 sono convenute e presenti, in modalità web conference, le Amministrazioni del **Comune di Capannoli** e della **Regione Toscana**, chiamate a partecipare alla conferenza di Copianificazione convocata ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014. La conferenza, a causa dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, si svolge nelle more dell'art.103 del DL 18/2020 e s.m.i.

Per la Regione Toscana è presente **Vincenzo Ceccarelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica e politiche abitative, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 149 del 03/08/2015 dal Presidente della Regione;

La Provincia di Pisa è assente

Per il Comune di Capannoli è presente il Sindaco **Arianna Cecchini**;

Con nota prot. 0017543 del 16/01/2020, il Comune ha richiesto la convocazione della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014, per l'acquisizione del parere vincolante in relazione alle previsioni che comportano la trasformazione di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 224 della legge regionale.

Con nota del 30/01/2020, inviata per e-mail, la Regione Toscana, ai fini della convocazione, ha richiesto chiarimenti in relazione alla previsione di alcune strutture ricettive-case vacanze, chiedendo altresì approfondimenti rispetto al Testo unico sul Turismo (LR 24/2018) e relativo regolamento n. 47/R, ed integrazioni alla scheda norma che disciplina l'intervento A.U.R. 1.28.

Con nota del 28/05/2020 Il Comune di Capannoli ha trasmesso agli uffici regionali la documentazione e le integrazioni richieste confermando la richiesta di convocazione della Conferenza di Copianificazione.

Il comune di Capannoli, è attualmente in vigore la Variante di aggiornamento al R.U. approvata con D.C.C. n.43 del 26/09/2017 ai sensi della LR 65/2014. Il Comune, inoltre, con D.C.C. n. 35 del 07/07/2020 ha adottato il PSI con l'Unione dei Comuni della Valdera e di conseguenza non è soggetto alle limitazioni all'attività edificatoria poste dall'art.222 c.3 della LR 65/2014

Il Presidente, Assessore Vincenzo Ceccarelli, apre i lavori invitando l'Amministrazione comunale ad illustrare i contenuti della variante generale al PS così come previsto della L.R. 65/2014.

Contenuti della Variante puntuale al R.U.

L'area oggetto di trasformazione ricade in territorio rurale nell'ambito della "UTA della pianura dell'Era" (art. 31 della N.T.A.), e 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. L'area, che copre una superficie territoriale di mq. 5360, non presenta caratteristiche paesaggistiche di pregio, ed il patrimonio edilizio esistente su di essa, per una SUL complessiva di circa 110 mq., è di recente costruzione e comprende una casa unifamiliare ed un annesso agricolo con relative pertinenze.

L'ipotesi di Variante al R.U. è stata proposta all'Amministrazione da parte dell'azienda agricola "Cara SS società agricola", al fine di individuare, in assenza di PAPMAA ai sensi dell'art.71 della LR 65/2014, in quanto previsione eccedente la capacità produttiva del fondo agricolo, un ambito di recupero sotto il profilo funzionale, morfologico e progettuale che prevede la creazione di un complesso edilizio a forte valenza agricola, integrata con la ricettività ed il turismo attraverso una serie di interventi edilizi disciplinati in una apposita scheda norma, e nello specifico:

- l'impianto di un nocchieleto e di una zona ortiva da destinare alla coltivazione di erbe aromatiche e piante officinali;
- la realizzazione di un laboratorio artigianale (compatibile con gli usi agricoli), attraverso l'ampliamento all'annesso agricolo esistente (60mq.), 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 nuova edificazione di un settore del complesso edilizio da destinare ad attività ricettiva per la ristorazione e per la degustazione dei prodotti lavorati artigianalmente nel laboratorio (190mq.);

Il proponente ha il fatto che non essendo dotato di un sufficiente patrimonio edilizio rurale per poter realizzare una struttura agrituristica nell'ambito dell'attività agricola, a sostegno dell'attività dell'azienda a previsto di realizzare una piccola struttura turistica di tipo RTA:

- La realizzazione di 4 strutture per la sosta e soggiorno turistico a gestione unitaria. Per le caratteristiche di tali strutture la scheda norma richiama l'applicazione dell'art 25 del Testo Unico del sistema turistico regionale e art 36 del DPGR di attuazione n.47/R del 7/08/2018) e specifica che gli alloggi devono essere collocati in apposite piazzole e 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;

Complessivamente la SUL massima prevista di nuovo impegno di suolo è pari a circa 380 mq.

RILIEVI

Premesso che la documentazione predisposta, in particolare gli elaborati grafici, fornisce indicazioni piuttosto sommarie rispetto alla tipologia edilizia ed alla collocazione degli edifici nel contesto, ai fini di ulteriori approfondimenti da svolgersi nelle successive fasi procedurali, si richiama l'Obiettivo 1 di cui alla disciplina d'uso della Scheda dell'Ambito di paesaggio n. del PIT-PPR e le relative direttive correlate :

Obiettivo 1 *Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo.*

Direttive correlate

1.3 – assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva

1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale (...).

Si ritiene in particolare che la tipologia insediativa ed edilizia prevista per il piccolo insediamento ricettivo non sia del tutto coerente con il contesto rurale della Valdera, in quanto la collocazione degli edifici sul lotto di intervento

appare dispersiva rispetto al complesso del laboratorio/spazi per la degustazione. Pertanto sarebbe opportuno valutare per tali edifici una tipologia insediativa maggiormente aggregata, del tipo “nucleo o aggregato rurale”. A tal fine sarebbe opportuno che ai fini dell’approvazione del progetto siano effettuati approfondimenti, anche attraverso l’utilizzo di rendering, al fine di valutare l’inserimento del progetto nel contesto paesaggistico, valutandone l’impatto sulle principali visuali. Infine, data la piccola dimensione della struttura turistica si ritiene opportuno limitare la realizzazione delle piscine ad una.

Tutto ciò premesso, in riferimento alla previsione urbanistica proposta, pur non rilevando elementi di contrasto rispetto alle disposizioni sopra richiamate, anche con riferimento ai contenuti del contributo del Settore tutela Riquilificazione e Valorizzazione del Paesaggio si evidenzia tuttavia la necessità per la successiva fase di adozione della Variante di integrare la scheda norma 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;
- si ritiene che debba essere prevista un'unica piscina a servizio del struttura turistica tipo RTA.

Visto il contributo del Settore Autorità di gestione FEASR. Sostegno allo sviluppo delle attività agricole, che si allega come parte integrante del presente verbale;

Visto il contributo del Settore Genio Civile Valdarno Inferiore, che si allega come parte integrante del presente verbale;

Visto il contributo del Settore Tutela, Riquilificazione e Valorizzazione del Paesaggio, che si allega come parte integrante del presente verbale;

Visto il contributo del Settore Programmazione viabilità, che si allega come parte integrante del presente verbale;

Visto il contributo del Settore Forestazione. Usi civici. Agroambiente, che si allega come parte integrante del presente verbale;

Visto il contributo del Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti che si allega come parte integrante del presente verbale;

Fermo restando le ulteriori valutazioni ed approfondimenti nel proseguo dell’iter procedurale dello strumento di pianificazione territoriale, la conferenza esprime le seguenti:

CONCLUSIONI

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.

Il Presidente Assessore
Vincenzo Ceccarelli

Il legale rappresentante del Comune di Capannoli
