



Comune di Capannoli

Provincia di Pisa

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Deliberazione Numero 135 del 16/12/2019**

**OGGETTO:VARIANTE PUNTUALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER INSERIMENTO DI UN AMBITO DI RECUPERO DENOMINATO A.U.R. 1.28 “PODERE PIAN DI SELVA-LA CASINA” UTA DELLA PIANURA DELL’ERA. AVVIO DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO AI SENSI DELL’ART. 17 DELLA L.R.T. N. 65/2014 E AI SENSI DELL’ART. 22 DELLA LRT 10/2010.**

L’anno duemiladiciannove, il giorno sedici del mese di Dicembre, alle ore 12:00, presso la sede comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nei modi di legge.

Risultano rispettivamente presenti ed assenti:

CECCHINI ARIANNA	Sindaco	P
GIUNTINI SIMONA	Vice Sindaco	P
MANGINI FEDERICO	Assessore	P
CECCONI MARCO	Assessore	P
GLORIA VALLINI	Assessore	P

Presiede la seduta, Sindaco Arianna Cecchini.

Partecipa alla riunione e ne cura la verbalizzazione, ai sensi dell’art. 97, comma 4, lettera a) del D.Lgs. 267/2000, Il Segretario Comunale Roberto Nobile.

Il Sindaco, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell’oggetto sopraindicato.

Si procede pertanto con l’esame della proposta di deliberazione riportata di seguito.

Ai fini della decisione la Giunta ha preso preliminarmente atto dei pareri resi ai sensi dell’art. 49 comma 1 del D.Lgs.267/2000 relativamente alla sotto riportata proposta di deliberazione; i pareri sono allegati alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale.

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso che:

- il Comune di Capannoli è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera di C.C. n. 43 del 31/07/2006 e di Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n° 19 del 20/04/2009; il Regolamento Urbanistico ha acquistato efficacia a partire dal 01/07/2009;
- con delibera di C.C. n. 10 del 18/02/2013 il Comune di Capannoli ha adottato una variante manutentiva al R.U., approvata con delibera di C.C. n. 29 del 31/07/2013;
- con delibera di C.C. n.16 del 16/09/2016 il Comune di Capannoli ha approvato una variante al R.U. localizzativa di un ambito di recupero denominato "AUR 1.25 recupero area produttiva all'ingresso sud del capoluogo - parco auto d'epoca";
- con delibera di n. C.C. 43 del 26/09/2017 il Comune di Capannoli ha approvato la variante per aggiornamento a scadenza quinquennale del R.U.;
- con delibera n. 86 del 29/09/2017 la Giunta dell'Unione dei Comuni Valdera ha dato avvio del procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale. La proposta di Piano Strutturale Intercomunale ai sensi dell'art. 23 della L.R.T. n. 65/2014, a seguito di Conferenza di Copianificazione regionale, è stata approvata con delibera di G.U. n. **63** del **20/05/2019**.
- Con delibera di Giunta Comunale n. 58 del 13/06/2018 il Comune di Capannoli ha dato avvio al procedimento di una variante urbanistica per modifiche puntuali alle previsioni del R.U. adottata con delibera di C.C. n. 5 del 22/02/2019 e approvata con delibera di C.C. n. 63 del 28/09/2019.
- il Comune è dotato di perimetro del territorio urbanizzato transitorio (art 224 della LRT 65/2014);

**Vista** l'istanza presentata in data 07/11/2019 prot. n. 8474 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*", di una serie di interventi edilizi disciplinati in una apposita scheda norma in assenza di PAPMAA (pertanto oltre la capacità produttiva del fondo agricolo attuale).

**Preso atto** che con la suddetta proposta, **con impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato**, il complesso che s'intende realizzare sul territorio, tra food, luxury, knowlage e hospitality, rappresenterà un centro innovativo con "**funzioni produttive di pregio**".

**Ritenuto** opportuno pertanto incaricare il Responsabile del 1° Settore "Uso ed Assetto del Territorio" della redazione dell'atto di pianificazione urbanistica di cui all'oggetto, poiché si propone di accogliere le esigenze del privato e soddisfare altresì gli obiettivi dell'Amministrazione di valorizzazione della produzione agricola, artigiana e turistica del territorio, con effetti di rilancio dell'economia locale.

**Considerato** che gli atti di variante da redigere, di cui al presente avvio del procedimento, dovranno ampliare e approfondire le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni, nonché la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana;

**Dato atto** che la L.R.T. n° 65/2014 all'art. 17 "*Avvio del Procedimento*", prevede l'invio a tutti i soggetti istituzionali interessati, preliminarmente all'adozione dello strumento della pianificazione

urbanistica di cui all'art. 10 della medesima legge, un atto contenente apposita comunicazione di avvio del procedimento, che contenga tra l'altro la definizione degli obiettivi della variante;

**Dato atto** altresì che per gli strumenti soggetti a VAS ai sensi dell'art. 5 bis della L.R.T. n. 10/2010, l'avvio del procedimento è effettuato contemporaneamente all'invio del documento di cui all'art. 22 della L.R.T. n. 10/2010, oppure del documento preliminare di cui all'art. 23, comma 2 della medesima L.R.T. n. 10/2010.

**Preso atto** di quanto sopra, si evidenzia che, in merito alla proposta di variante in oggetto, con prevalenza a destinazione produttiva, l'avvio del procedimento sarà effettuato contemporaneamente all'invio del documento preliminare di cui all'art. 22 della L.R.T. n. 10/2010.

**Visto** l'atto di "Avvio del Procedimento" predisposto dall'Ufficio Urbanistica, contenente una relazione concernente gli obiettivi generali e specifici della variante di cui trattasi, redatto in conformità all'art. 17 comma 3 della L.R.T. n° 65/2014 e ritenuto meritevole di approvazione (**All. A**).

**Visto** il documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R.T. n. 10/2010, allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale (**All. B**).

**Constatato** che ai fini della valutazione dovranno essere individuati i soggetti competenti in materia ambientale, gli Enti ed organismi pubblici ed i settori del pubblico comunque interessati a vario titolo ai potenziali effetti derivanti dalle scelte della variante urbanistica in oggetto.

**Tenuto conto** che i soggetti istituzionali di cui sopra tenuti a fornire gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo, mediante la trasmissione del documento di avvio del procedimento e del documento preliminare di valutazione ambientale, sono almeno i seguenti: - **Regione Toscana, Ufficio Regionale per la tutela del Territorio di Pisa, Provincia di Pisa, Soprintendenza Archeologica delle Arti e Paesaggio di Pisa, A.U.S.L. Toscana Nord Ovest, ARPAT – Dipartimento di Pisa, A.I.T. Autorità Idrica Toscana, A.T.O. Toscana Costa Autorità per il servizio di gestione rifiuti urbani, Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, Consorzio di Bonifica 4 Basso Valdarno, Vigili del Fuoco - Comando provinciale di Pisa, Regione Carabinieri Forestale Toscana, TELECOM ITALIA S.p.A., ENEL DISTRIBUZIONE S.p.A., Società Toscana Energia, GEOFOR spa, ACQUE S.p.A., Italia Nostra (presso Royal Victoria Hotel), WWF Sezione Regionale Toscana, LIPU sezione di Pisa, Legambiente Toscana, Unione Valdera, Altri Comuni limitrofi (Casciana Terme Lari, Palaia, Peccioli, Ponsacco, Pontedera e Terricciola).**

**Stabilito** che i soggetti istituzionali di cui sopra coinvolti nel processo di valutazione iniziale dovranno esprimere i propri pareri, consigli ed indicazioni entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento del documento di avvio del procedimento e del documento preliminare di cui all'art. 22 della L.R.T. n. 10/2010.

**Preso atto inoltre che:**

- il Comune di Capannoli con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 24/10/2013 ha aderito all'esercizio associato della "Valutazione ambientale strategica" affidando all'Unione Valdera il ruolo di Autorità Competente per la valutazione ambientale dei piani e delle varianti;

- il Responsabile del 1° Settore "Uso ed Assetto del Territorio", è Responsabile del Procedimento, come stabilito dall'Art. 18 della citata L.R.T. n. 65/2014, incaricato altresì della progettazione della variante urbanistica.

**Dato atto che:**

i documenti costituenti la variante puntuale da redigere saranno:

- Relazione Urbanistica*
- Norme Tecniche di Attuazione*
- Indagine Geologica*

**Vista** la L.R. 65/2014 "Norme per il Governo del Territorio" ed in particolare gli artt. 14, 16, 17, 18.

**Vista** la L.R. n. 10/2010 “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)”.

**Dato atto** che non risultando dalla presente deliberazione alcun impegno di spesa, non necessita l’attestazione del Responsabile del Servizio Finanziario dell’ente, di cui dell’art. 49 comma 1 del D.lgs. n° 267/2000.

**Preso atto** che ai sensi della legge 241/90 il responsabile del presente procedimento è l’Arch. Michele Borsacchi, Responsabile del 1° Settore “Uso ed Assetto del Territorio”.

**Visto** il D.lgs. n° 267/2000 “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali”

Con votazione favorevole espressa all’unanimità in forma palese per alzata di mano;

## **DELIBERA**

1. **Di richiamare** la premessa come parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.
2. **Di approvare** gli obiettivi generali e specifici da perseguire indicati nel documento di “Avvio del procedimento” predisposto dal Responsabile del 1° Settore “Uso ed Assetto del Territorio” (**All. A**), propedeutico alla predisposizione della variante puntuale al Regolamento Urbanistico di cui all’oggetto e **avviare** conseguentemente il procedimento amministrativo ai sensi dell’art. 17 della L.R.T. n. 65/2014 e ai sensi dell’art. 22 della L.R.T. n. 10/2010.
3. **Di incaricare** conseguentemente il Responsabile del 1° Settore della redazione dell’atto di pianificazione urbanistica.
4. **Di dare atto** che i documenti costituenti la presente deliberazione sono i seguenti:
  - *Relazione di Avvio del Procedimento (All. A);*
  - *Documento preliminare di cui all’art. 22 della L.R.T. n. 10/2010 (All. B).*
5. **Di dare atto** che l’Unione Valdera è l’Autorità competente in materia ambientale per il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante in oggetto, alla quale compete acquisire gli apporti tecnico – conoscitivi dagli Enti e dagli organismi pubblici, come meglio indicati in premessa, i quali potranno esprimere i propri pareri, consigli ed indicazioni entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento del documento preliminare di cui all’art. 22 della L.R.T. n. 10/2010;
6. **Di dare atto** che il Garante dell’Informazione e della Partecipazione della variante, ai sensi dell’art 37 della LRT 65/2014 risulta nominato nella figura del Responsabile del 2° Settore “Difesa e Gestione del Territorio” Geom. Luciano Giusti.
7. **Di dare atto** che ai sensi della Legge n. 241/90 il responsabile del presente procedimento e della sua attuazione è il responsabile del 1° Settore “Uso ed Assetto del Territorio”.

Il presente verbale è composto da n. 4 pagine e n. 3 allegati.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco  
Arianna Cecchini / ArubaPEC S.p.A.

Il Segretario Comunale  
Roberto Nobile/ ArubaPEC S.p.A.



Comune di Capannoli  
Provincia di Pisa

Area: Settore I Uso ed assetto del Territorio  
Servizio: Ufficio Urbanistica

OGGETTO :

**Parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'Art.49 del D.Lgs. 267/2000 sulla Proposta di Deliberazione della Giunta Comunale n. 163 del 12/12/2019 ad oggetto:**

**“VARIANTE PUNTUALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER INSERIMENTO DI UN AMBITO DI RECUPERO DENOMINATO A.U.R. 1.28 “PODERE PIAN DI SELVA-LA CASINA” UTA DELLA PIANURA DELL’ERA.**

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO AI SENSI DELL’ART. 17 DELLA L.R.T. N. 65/2014 E AI SENSI DELL’ART. 22 DELLA LRT 10/2010.” .**

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto specificata, ai sensi dell’art. 49 comma 1 del Decreto Legislativo n°267 del 18/08/2000.

La proposta non necessita di parere di regolarità contabile in quanto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata e non ha riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Capannoli, 12/12/2019

Responsabile  
BORSACCHI MICHELE / ArubaPEC S.p.A.



**COMUNE DI CAPANNOLI**

PROVINCIA DI PISA

**SETTORE I: Uso ed assetto del Territorio**

Ufficio Urbanistica - Edilizia

Servizio lampade votive

TEL 0587 606671 - 606672 - 606675

FAX 0587 606690

MAIL [urbanistica@comune.capannoli.pisa.it](mailto:urbanistica@comune.capannoli.pisa.it)

56033 - Via Volterrana 223 - CAPANNOLI (PI)

C.F. 00172440505



Comune d'Europa  
"Bandiera d'Onore"

**ALLEGATO A)**

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

**GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE *geom. Luciano Giusti***

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO *arch. Michele Borsacchi***

**Dicembre 2019**





## INDICE

### **1 – PREMESSA**

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

### **3) QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO**

### **4) ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE**

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

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

### **7) ALTRI SOGGETTI CHE INTERVENGONO NEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE**

### **8) PARTECIPAZIONE**

### **9) GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE**

### **10) PROCEDURE**





## RELAZIONE

### 1 – PREMESSA

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

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

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

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

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

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

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

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



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

La suddetta istanza è stata illustrata preventivamente alla Giunta Municipale.



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

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

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

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



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

## U T A della pianura dell'Era

### Scheda Norma 1.28 AUR

#### Ambito unitario di recupero:

#### “Località Podere Pian di Selva - la Casina”

##### a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

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

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

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

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

(tipologia prevalentemente mono piano fuori terra)

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

##### Per il patrimonio edilizio esistente:

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

##### b) Caratteristiche funzionali, morfologiche e progettuali



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

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

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

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

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

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



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

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

#### **d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

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

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

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

#### **e) Modalità di attuazione**

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

- Sono ammessi Permessi di Costruire per lotti funzionali, previa presentazione di un progetto generale, secondo 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.



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

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

### **3) QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO**

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

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

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



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

#### **4) ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE**

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

**7) ALTRI SOGGETTI CHE INTERVENGONO NEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE**

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





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

### **8) PARTECIPAZIONE**

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

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

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

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

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

### **9) GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE**

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

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

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



### **10) PROCEDURE**

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

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

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

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

Capannoli, li 07/12/2019

**Il Responsabile del 1° Settore**  
**Arch. Michele Borsacchi**



**COMUNE DI CAPANNOLI**

PROVINCIA DI PISA

**SETTORE I: Uso ed assetto del Territorio**

Ufficio Urbanistica - Edilizia

Servizio lampade votive

TEL 0587 606671 - 606672 - 606675

FAX 0587 606690

MAIL [urbanistica@comune.capannoli.pisa.it](mailto:urbanistica@comune.capannoli.pisa.it)

56033 - Via Volterrana 223 - CAPANNOLI (PI)

C.F. 00172440505



Comune d'Europa  
"Bandiera d'Onore"

**ALLEGATO B)**



**VARIANTE PUNTUALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER  
INSERIMENTO DI UN AMBITO DI RECUPERO DENOMINATO  
AUR 1.28 "PODERE PIAN DI SELVA – LA CASINA"**

**UTA DELLA PIANURA DELL'ERA**

**DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA  
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'  
Art. 22 L.R.T. n° 10/2010**

**Progettista e Responsabile del Procedimento  
Arch. Michele Borsacchi**

**Dicembre 2019**





## INDICE

### 1 - PREMESSA

### 2 - OBIETTIVI, AZIONI E CONSIDERAZIONI SINTETICHE SUI POSSIBILI EFFETTI ATTESI DALLA PROPOSTA DI VARIANTE, QUADRO CONOSCITIVO

### 3 - VERIFICA PREVENTIVA DEGLI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE

*3.1 - Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi (punto 1 dell'Allegato 1 della L.R. 10/2010)*

*3.2 - Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi (punto 2 dell'allegato 1 L.R. 10/2010)*

### 4 - SINTESI DELLE CONSIDERAZIONI PRELIMINARI SUGLI IMPATTI CONNESSI ALLA PROPOSTA DI VARIANTE

### 5 - SOGGETTI, PROCEDURA E PARTECIPAZIONE



## **1 – PREMESSA**

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

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

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

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

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

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

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

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



esigenze del privato e si soddisfa altresì gli obiettivi dell'Amministrazione stessa di valorizzazione della produzione agricola, artigiana e turistica del territorio.

La suddetta istanza è stata illustrata preventivamente alla Giunta Municipale.

La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione d'incidenza" in quanto documento preliminare da predisporre ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS nell'ambito del procedimento di variante al Regolamento Urbanistico.

Il presente documento preliminare, redatto ai fini della fase iniziale del procedimento, contiene l'illustrazione degli obiettivi e dei contenuti della variante e le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della L.R. 10/2010.

## **2 - OBIETTIVI, AZIONI E CONSIDERAZIONI SINTETICHE SUI POSSIBILI EFFETTI ATTESI DALLA PROPOSTA DI VARIANTE, QUADRO CONOSCITIVO**

La proposta di variante è finalizzata alla realizzazione di un complesso edilizio che tra food, luxury, knowlage e hospitality, rappresenterà sul territorio un centro innovativo con "funzioni produttive di pregio".

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

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

La previsione dell'ambito di recupero, come da estratto "foto aerea" sottostante, sotto il profilo funzionale, morfologico e progettuale prevede, in assenza di PAPMAA (pertanto oltre la capacità produttiva del fondo agricolo attuale), una serie di interventi edilizi disciplinati in una apposita scheda norma sotto riportata:





## U T A della pianura dell'Era

### Scheda Norma 1.28 AUR

#### Ambito unitario di recupero:

#### “Località Podere Pian di Selva - la Casina”

- a) *Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali*  
b)

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

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

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

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





(tipologia prevalentemente mono piano fuori terra)

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

**Per il patrimonio edilizio esistente:**

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

### **b) Caratteristiche funzionali, morfologiche e progettuali**

*Il perimetro dell'ambito comprende le aree all'interno delle quali dovranno essere organizzate le nuove volumetrie, le sistemazioni esterne, le coltivazioni, le alberature e il verde di arredo.*

*Si accede al terreno agricolo compreso nell'ambito direttamente dalla via comunale per Forcoli.*

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

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

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



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

- *Il cancello carrabile andrà posto a distanza dalla via pubblica di almeno 5 ml.*
- *Il progetto delle nuove costruzioni dovrà contenere riferimenti ai sistemi previsti di produzione energie da fonti rinnovabili secondo normativa di settore e prevedere colonne di ricarica elettrica veicoli nelle quantità previste da norma specifica.*
- *Riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e del sistema di approvvigionamento in atto, in base al fabbisogno idrico.*
- *Il sistema di smaltimento scarichi e depurazione, andrà progettato secondo natura del terreno e carico equivalente.*
- *Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.*

**d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- *Lo spazio tra le costruzioni e la recinzione sulla via comunale per Forcoli andrà progettata quale cortina di verde.*
- *Particolare attenzione andrà rivolta nella sistemazione e manutenzione del reticolo idraulico in quanto al limite sud dell'ambito scorre una fossa campestre che drena la parte della pianura ad Est del comparto, convogliando le acque verso il Fiume Era; gli interventi in progetto dovranno assicurare il mantenimento dell'efficienza della fossa campestre. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sull'area e, se necessari, dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale.*
- *La viabilità interna e le zone destinate alla sosta non dovranno prevedere l'uso di asfalti o conglomerati non drenanti.*

**e) Modalità di attuazione**

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



- Sono ammessi *Permessi di Costruire per lotti funzionali*, previa presentazione di un progetto generale, secondo prelievamento dal contingentamento indicato alla lett a) ritenuto utile dall' Azienda per lo svolgimento delle attività programmate in un triennio.
- L' Amministrazione comunale stipulerà un accordo con il soggetto attuatore per consentire alle scuole comunali visite didattiche e per organizzare manifestazioni culturali.
- Per la tabella degli oneri di urbanizzazione di riferimento, si applicano le determinazioni assunte con delibera di G.C. n 40/ 2013 per gli insediamenti turistici nelle UTA (tabella ridotta del 50%) e le determinazioni assunte dalla G.C. per annessi artigianali in zona agricola.

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

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

Il Comune con la variante si propone di perseguire i seguenti obiettivi, tenuto conto del quadro conoscitivo descritto al punto successivo:

- **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 ed il turistico-ricettivo.**

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



I riferimenti per il quadro conoscitivo “generale” per la variante sono:

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

Nell'ambito dell'indagine diretta sul territorio e di verifiche operate all'interno della struttura comunale delle componenti ambientali, insediative e infrastrutturali dell'ambito considerato, il “Quadro Conoscitivo” di dettaglio comprenderà la relazione di fattibilità geologica di supporto alla variante.

L'insieme delle conoscenze acquisite (che si trasformano poi nel quadro conoscitivo), interagirà costantemente con l'elaborazione della variante, stabilendo una relazione consequenziale tra obiettivi, conoscenze e sostenibilità delle trasformazioni ipotizzate.

Riteniamo importante questo processo pianificatorio, individuato dalla legge regionale per il governo del territorio, anche per piccoli ambiti, al fine di rendere facilmente conoscibili a tutti le proprie scelte, in quanto derivanti dalle conoscenze dei dati reali e oggettivi del territorio stesso.



L'obiettivo specifico per il Comune di Capannoli è quello di rendere, attraverso il quadro conoscitivo, le conoscenze operanti ed attive in relazione alla verifica della sostenibilità delle strategie che la variante prevederà, strategie che si basano sulla qualità dell'ambiente che diviene così la caratteristica essenziale della qualità dello sviluppo.

Riguardo alle disposizioni del Piano Strutturale si riassume:

- **il dimensionamento di posti letto nell' UTA della Pianura dell'Era prevede n. 50 posti letto di cui 30 attraverso al N.C. e fino ad oggi non c'è stato prelevamento.**
- **le previsioni del P.S. per il territorio agricolo risultano coerenti con la variante.**

### **3 - VERIFICA PREVENTIVA DEGLI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE**

Ai fini della verifica preventiva degli effetti significativi sull'ambiente e in relazione ai criteri di assoggettabilità di cui all'allegato 1 della L.R. 10/2010 si rileva quanto segue.

#### **3.1 - Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi (punto 1 dell'Allegato 1 della L.R. 10/2010):**

**a) in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse**

*La proposta di variante assume rilevanza unicamente a livello comunale.*

*Le variazioni da apportare costituiscono ambito di riferimento (quadro generale) per progetti ed altre attività nella misura in cui la normativa di attuazione viene resa più chiara e di facile applicazione.*

**b) in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati**

*La proposta di variante interessa un ambito limitato di azione e non presenta relazioni di rilievo con gli obiettivi generali del P.T.C.P. e del P.I.T./P.P.R.; le variazioni da apportare non incidono sulle linee generali e strategiche della pianificazione vigente e/o sovraordinata e sono coerenti con gli obiettivi di qualità e con le direttive delle schede d'ambito contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale Regionale.*



**c) la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile**

*La natura della variante proposta è ininfluente dal punto di vista delle considerazioni ambientali e dello sviluppo sostenibile.*

**d) problemi ambientali relativi al piano o programma**

*Le risorse ambientali sulle quali è prevedibile un eventuale impatto significativo in relazione ai contenuti della proposta di variante e all'attuazione dell'intervento consentito sono:*

- il suolo in quanto è prevista nuova edificazione, seppure con limitata SUL.
- le variazioni da apportare non interessano zone assoggettate a vincoli (D.Lgs. 42/2004) né aree protette.
- in relazione alle risorse **acqua, aria, flora e fauna**, non si rilevano effetti significativi, come evidenziato nella Tabella 1.

**e) rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente**

*La proposta di variante non comporta interventi o interessamento di aree che rilevino in relazione a piani o programmi inerenti l'attuazione della normativa europea nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);*

**3.2 - Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi (punto 2 dell'allegato 1 L.R. 10/2010)**

**a) probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti**

*L'attuazione delle previsioni contenute nella proposta di variante comporta la realizzazione di interventi edilizi il cui carattere risulta irreversibile, seppure limitata.*



*Sono previste misure per mitigare l'impatto sul paesaggio.*

*Gli altri impatti non risultano rilevanti.*

### **b) carattere cumulativo degli impatti**

*Nella Tabella 1 è contenuta una verifica degli effetti sulle risorse ambientali (suolo, acqua, aria, flora e fauna) e territoriali (approvvigionamento idrico; energia; smaltimento liquami; rifiuti; clima acustico).*

### **Tabella 1**

In relazione al paesaggio si rileva che non sono interessate zone assoggettate a vincoli (D.Lgs. 42/2004) né aree protette.

### **a) natura transfrontaliera degli impatti**

*La proposta di variante riveste carattere di livello locale.*

### **b) rischi per la salute umana o per l'ambiente**

*Gli effetti sulle risorse tra cui aria suolo acqua flora e fauna non sono da ritenersi significativi. L'attuazione delle modifiche oggetto di variante non comporta impatti con effetti sulla salute umana o per l'ambiente.*

*Il comune è dotato di Piano Comunale di Classificazione Acustica; la variante non comporta modifica al PCCA.*

### **c) entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)**

*Gli impatti prevedibili hanno carattere locale all'interno della sfera comunale. Non sono attesi effetti significativi sul traffico locale, né sul sistema della sosta.*

### **d) valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:**

*- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;*





- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;

*Non sono interessate aree con speciali caratteristiche naturali. Non sono interessati immobili riconosciuti di interesse culturale ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, né aree soggette a vicolo paesaggistico. Nel territorio comunale non sono presenti aree naturali protette. Non è previsto uso intensivo del suolo e non sono previste destinazioni che possano comportare superamenti dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite (inquinamento atmosferico, del suolo o delle acque) relativamente alle risorse ambientali.*

**e) impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale**

*La proposta di variante non interviene su aree riconosciute come protette a livello nazionale, comunitario o internazionale. Non coinvolge zone classificate come Zone di Protezione Speciale ZPS, né Siti di Importanza comunitaria SIC né Siti di Importanza Regionale SIR.*

**4 - SINTESI DELLE CONSIDERAZIONI PRELIMINARI SUGLI IMPATTI CONNESSI ALLA PROPOSTA DI VARIANTE**

In conclusione, relativamente alla considerazione di sottoporre o meno a VAS la proposta di variante, si evidenziano i seguenti elementi che rappresentano la sintesi delle considerazioni emerse nei paragrafi precedenti:

- *l'impostazione della proposta di variante risulta coerente con gli indirizzi e prescrizioni della pianificazione territoriale di livello comunale (PS) e sovra ordinata (PTCP, PIT);*

- *le variazioni puntuali consentono la riqualificazione del contesto territoriale e il superamento delle condizioni di abbandono e degrado e contengono elementi per garantire la riproduzione dei caratteri di identità dei luoghi e per consentire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico collinare.*

**NON SI RAVVISANO IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE.**



**Considerate le valutazioni sopra esposte si ritiene che in base agli elementi fin qui emersi non siano rilevabili impatti ambientali tali da rendere necessaria l'attivazione della procedura della VAS, ai sensi della LR 10/2010 e s.m.i..**

### **5 - SOGGETTI, PROCEDURA E PARTECIPAZIONE**

Il documento preliminare viene trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale, agli enti territoriali interessati e all'autorità competente che emette il provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

I soggetti che intervengono nel processo di variante al R.U. ed alla preventiva verifica di assoggettabilità a VAS sono:

- Autorità Procedente ai sensi dell'art. 15 della L.R.T. n. 10/2010: **Consiglio Comunale di Capannoli;**

- Autorità Proponente: **Giunta Comunale di Capannoli;**

- Estensore della variante al R.U. per modifiche puntuali, nonché Responsabile del Procedimento: **Arch. Michele Borsacchi Responsabile del Settore I;**

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

- Autorità Garante dell'Informazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 37 della L.R.T. n. 65/2014 e art. 9 della L.R.T. n. 10/2010: **Geom Giusti Luciano.**

L'autorità procedente individua, ai sensi dell'art. 18 della L.R.T. n. 10/10, per evidenziare eventuali aspetti ambientali non contemplati o approfondimenti ed integrazioni necessarie per concludere la presente verifica di assoggettabilità della variante proposta da parte dell'Autorità Competente, gli Enti territoriali competenti in materia ambientale, ovvero le



pubbliche amministrazioni e gli Enti attinenti le scelte della Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto da consultare; vengono proposti i seguenti SCA:

- Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Politiche Abitative Settore Pianificazione del Territorio
- Regione Toscana - Direzione Ambiente e Energia Settore Energia e inquinamenti
- Regione Toscana - Direzione Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale Settore Progettazione e Realizzazione Viabilità Regionale - Pisa, Siena, Pistoia
- Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa
- Provincia di Pisa - Dipartimento dello Sviluppo Locale Strumenti Urbanistici e trasformazioni territoriali
- Soprintendenza Archeologica delle Arti e Paesaggio di Pisa
- A.U.S.L. Toscana Nord Ovest - Zona Pontedera
- ARPAT – Dipartimento di Pisa
- A.I.T. Autorità Idrica Toscana
- A.T.O. Toscana Costa Autorità per il servizio di gestione rifiuti urbani
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Consorzio di Bonifica 4 Basso Valdarno
- Vigili del Fuoco - Comando provinciale di Pisa
- Regione Carabinieri Forestale Toscana
- TELECOM ITALIA S.p.A.
- ENEL DISTRIBUZIONE S.p.A.
- Società Toscana Energia
- GEOFOR spa
- ACQUE S.p.A.
- Italia Nostra (presso Royal Victoria Hotel)
- WWF Sezione Regionale Toscana
- LIPU sezione di Pisa
- Legambiente Toscana
- Unione Valdera;
- Altri Comuni limitrofi (Casciana Terme Lari, Palaia, Peccioli, Ponsacco, Pontedera e Terricciola).



Il presente documento preliminare sarà pubblicato sul sito Web del Comune di Capannoli e dell'Unione dei Comuni Valdera affinché i cittadini possano venire a conoscenza della formazione della variante e possano dare il loro contributo.

La verifica di assoggettabilità a VAS è attivata contemporaneamente all'avvio del procedimento della variante al R.U. (comma 2 art. 17 L.R. 65/2014).

Il provvedimento di verifica, sulla base di quanto pervenuto, sarà emesso dall'Autorità Competente preliminarmente all'adozione della variante al R.U. (comma 4 bis dell'art. 22 L.R. 10/2010).

Capannoli, 07/12/2019

Il Responsabile del 1° Settore  
***Arch. Michele Borsacchi***