



**OGGETTO: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER SCADENZA DELL'EFFICACIA DI UN AMBITO DELLA TRASFORMAZIONE - UTOE STRATEGICA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE AUP 2.2 - AVVIO DEL PROCEDIMENTO.**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**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.

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.

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



## MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE

In data 05/09/2018, prot 5625, è pervenuto all'Amministrazione Comunale a cura e spese del proponente (proprietari del terreno e soggetto attuatore) il documento preliminare di VAS propedeutico all'avvio del procedimento per l'attuazione del comparto in esame.

Il documento preliminare di VAS è stato esaminato dall'Autorità Competente dell'epoca (ottobre 2013) ed è stato inviato agli S.C.A. per i contributi istruttori al fine di redigere il Rapporto Ambientale.

Sono pervenuti contributi da parte di:

Acque SPA (04/10/2013);

Consorzio di bonifica val d'era (26/10/2013);

Autorità di Bacino del Fiume Arno (25/09/2013);

ARPAT (24/10/2013)

Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo (15/10/2013);

Terna Rete Italia (16/10/2013);

I contributi pervenuti sono stati resi noti all'epoca sia all'Autorità Competente che al proponente.

In data 10/05/2014, prot 3352, è pervenuta all'Amministrazione Comunale la proposta di Piano Attuativo ma in sede istruttoria si sono evidenziate carenze documentali (schema di convenzione condiviso, N.T.A. adeguata, particolari delle opere di urbanizzazione per definire computi metrici e garanzie) per cui non è stato possibile inviare al Consiglio Comunale la proposta di adozione del P.A.

Si sono succeduti negli ultimi anni diversi incontri tra soggetto attuatore e Amministrazione Comunale per verificare la sussistenza di elementi concreti di sostenibilità dell'intera operazione edilizio-urbanistica.

E' pervenuta da parte del proponente in data 08/06/2018, prot. 4281, la richiesta documentata (elaborati progettuali mancanti e documento preliminare di VAS aggiornato a seguito dei contributi pervenuti da parte degli SCA nel 2013) di procedere con l'istruttoria e addivenire alla fase di adozione del piano attuativo, nel mentre però la previsione di zona

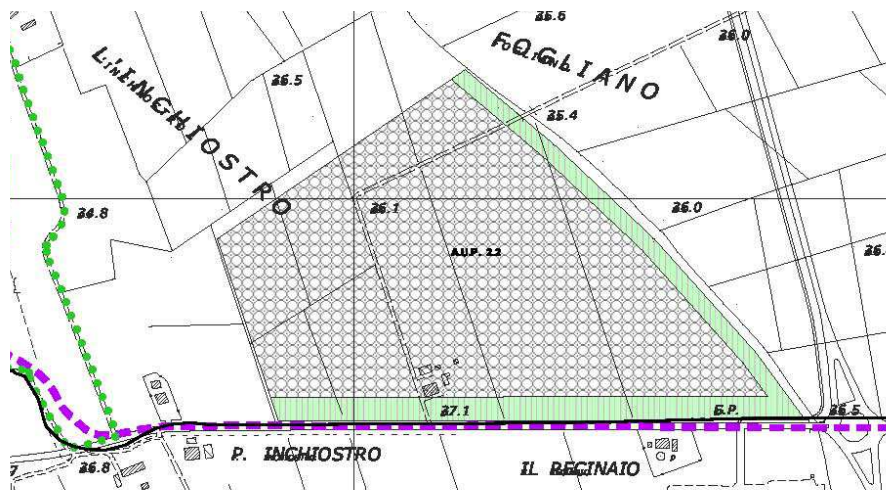


stava perdendo l'efficacia previsionale e non c'erano i tempi tecnici per addivenire, nei termini, alla stipula della convenzione.

Tale ambito unitario di progetto ricade fuori dal territorio urbanizzato (procedura artt. 25 e 227 della LRT 65/2014 - Conferenza di Copianificazione), nel Piano Strutturale è rappresentato come una specifica UTOE strategica produttiva di valenza sovra comunale (riconosciuto come strategia di ambito sovra comunale anche nel PTC e nella documentazione di avvio del procedimento del PSI dell'Unione dei Comuni Valdera); nella cartografia (Tav. 2 - Il territorio comunale sud - scala 1:5.000) e nella NTA del RU detto ambito è denominato "AUP 2.2 - UTOE strategica per attività produttive" e viene normato con specifico articolo (art 33) ed apposita Scheda Norma che viene riportata di seguito per estratto;

tale ambito non è stato inserito nella variante approvata nel 2017 per aggiornamento del RU a scadenza quinquennale in quanto con la precedente variante manutentiva al RU (del 2013) sono state apportate modifiche ai parametri edilizio urbanistici della zona e detta previsione ha riacquistando efficacia a partire dalla notizia di approvazione della variante sul BURT (quinquennio dal 04/09/2013 al 04/09/2018)

estratto Tav. 2 - Il territorio comunale sud - scala 1:5.000





### vista da google maps



### estratto scheda norma

N.B. con colore rosso sono indicate le poche introduzioni in variante alla scheda norma vigente e con barrato giallo le cancellazioni.

## U T O E Per attività produttive

### Scheda Norma AUP 2.2

Ambito unitario di progetto: "Le attività produttive"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie territoriale: mq 199.900
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 4,0 mc/mq
- SUL ammessa: mq 135.000
- Percentuale da destinare a standards di urbanizzazione: almeno il 10% della superficie territoriale
- Altezza massima consentita: mt 12,00; **per progetti di particolare rilevanza e ricaduta territoriale e previa valutazione e decisione favorevole del Consiglio Comunale, l'altezza massima di zona potrà arrivare a 15,00 mt**
- Rapporto di copertura: 60 %
- Destinazioni ammissibili: industriale, commerciale, direzionale, logistico, artigianale. Il Piano attuativo definirà le percentuali delle singole destinazioni. Per le medie e grandi strutture commerciali si fa riferimento al Regolamento regionale di settore.
- Per il patrimonio edilizio esistente le destinazioni d'uso dovranno risultare compatibili con le attività produttive da insediare nell'AUP



- Sono previsti 5 **nuovi** alloggi di mc 400 **max** ciascuno da destinare a residenza di servizio (**per titolari di aziende, custodi, guardiani, comunque abitazioni a servizio della zona e/o foresterie**)
- Per il raggiungimento degli obiettivi posti dal PS il Comune potrà inserire secondo necessità all'interno della convenzione misure compensative tramite prelazione, a costi concordati con il lottizzante, di una percentuale dei lotti da destinare a bandi con modalità prevista per le zone PIP.
- per quant'altro si fa rinvio all'art. 33

*b) Caratteristiche funzionali e morfologiche*

- Le tipologie dei nuovi interventi dovranno risultare per quanto possibile compatibili con il sistema edificato e con le partizioni del territorio e del paesaggio circostante

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

- Dovrà essere prodotto apposito studio della percezione dei capannoni dalla viabilità e dai principali punti di vista al fine di mitigare l'impatto ambientale delle nuove trasformazioni sia mediante il sistema del verde sia mediante l'utilizzo di materiali e finiture idonee. Tali fasce verdi, riportate in cartografia, da destinare a spazi pubblici ed a standard urbanistici, hanno valore indicativo rispetto alla localizzazione nell'ambito di progetto e dovranno essere verificate in sede progettuale;
- Dovrà essere previsto un unico accesso dalla SP n. 26 di Santo Pietro Belvedere. Il nuovo accesso sarà concordato con gli uffici competenti della Provincia di Pisa e dovrà per quanto possibile risultare congruente con l'accesso esistente nella limitrofa area produttiva nel territorio comunale di Peccioli. Dovrà essere verificata la specularità dei due accessi, tenuto conto della posizione del fabbricato esistente.
- Si prescrive la realizzazione di interventi di mitigazione dell'impatto ambientale.
- L'intervento nel suo complesso dovrà creare servizi all'impresa comuni a tutta la struttura produttiva;
- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- Dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolare e pedonale e della sosta all'interno dell'AUP sia per le strade pubbliche che per quelle private o di uso pubblico
- Dovrà altresì essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento

Si dovrà prevedere un depuratore a servizio della zona, d'intesa con l'ente gestore del servizio pubblico di depurazione; si potrà prevedere trattamenti primari all'interno delle aziende.

Il posizionamento dell'impianto di depurazione, di pozzi ed impianti connessi, potrà interessare il terreno contiguo alla presente UTOE, che ricade nell'UTA della pianura dell'Era, tramite studio di inserimento dal punto di vista ambientale

E' prescritta la realizzazione del duplice sistema fognario



- La realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria a cura e spese dei lottizzanti comporta l'allacciamento alle reti esistenti
- Il progetto dovrà documentare i sistemi di produzione di energie alternative e la localizzazione degli impianti
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico; si dovrà limitare la realizzazione di singoli pozzi di emungimento come indicato all'art. 25 della N.T.A. del Piano Strutturale
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

#### D) INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE

- Dovrà essere previsto il recupero delle acque meteoriche e reflue mediante specifica normativa da definire nel piano attuativo.
- Dovrà essere perseguito il miglioramento funzionale del reticolo idraulico superficiale ed in particolare del Recinaio la cui sezione idraulica dovrà essere adeguata in continuità con quanto eseguito a monte della SP n. 26
- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.
- Le aree di pertinenza sono da progettare come sistema del verde e di parcheggio piantumato
- Le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti, limitando i piazzali asfaltati agli usi necessari
- si dovranno realizzare interventi di mitigazione dell'impatto ambientale
- si dovranno realizzare barriere costituite da siepi e cortine arboree lungo il perimetro dei lotti che prospettano su strade provinciali e spazi pubblici e sui lati più disturbati dell'intera area; le specie sono da individuare tra quelle che caratterizzano le aree di intervento e quelle a confine

#### e) Tutela e valorizzazione degli insediamenti, della qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità

~~Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R, Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti.~~ Dovrà essere dimostrata la qualità dell'intervento in rapporto al contesto

territoriale, attraverso i seguenti indicatori di qualità:

- mobilità indotta
- trasporto pubblico





- interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
- gestione e separazione dei flussi commerciali
- arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
- contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali
- rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti

**Il soggetto attuatore, su richiesta del Comune, ha attivato procedura di VAS alla quale si fa rinvio per la sintesi delle interazioni dell'ambito di progetto con le singole risorse individuate nella valutazione ambientale; interazioni che dovranno essere approfondite in sede progettuale.**

Si segnala l'assenza di tubazioni lungo la Via Provinciale SP di Santo Pietro Belvedere per l'eventuale forniture del gas di rete.

#### F) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Piano attuativo unitario. Il piano potrà essere attuato per stralci

#### 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
- 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)

## **MATERIA VINCOLISTICA**

Il comparto non è interessato da vincoli di natura paesaggistica e risulta conforme 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.

## **INDICAZIONE DEGLI ENTI ED ORGANI PUBBLICI COMPETENTI A FORNIRE EVENTUALI APPORTI TECNICI E CONOSCITIVI IDONEI AD INCREMENTARE IL QUADRO CONOSCITIVO**

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
- 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
- INU Istituto Nazionale di Urbanistica
- Unione Comuni Valdera;
- Altri Comuni limitrofi (Peccioli, Ponsacco e Terricciola).

**INDICAZIONE DEL TERMINE ENTRO IL QUALE GLI APPORTI TECNICI DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE DEVONO PERVENIRE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.**

Gli Enti di cui sopra potranno fornire gli apporti tecnici entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento del documento di avvio del procedimento.

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Il proponente (soggetto privato attuatore) ha presentato, ai sensi dell'art 23 della LRT 10/2010, il documento preliminare di VAS aggiornato rispetto a quello già consultato nel 2013 da sottoporre all'Autorità Competente attuale (Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'Unione dei Comuni Valdera) e da inviare agli S.C.A individuati dall'Autorità stessa.



## **INDAGINI GEOLOGICHE**

Il progetto di variante al RU sarà supportato da indagini di fattibilità geologica in conformità alle disposizioni Regionali in materia di pianificazione.

## **PARTECIPAZIONE**

Verrà garantita la partecipazione dei cittadini e degli altri soggetti portatori di interesse ai sensi del DPGR 4/R.

## **GARANTE DELLA COMUNICAZIONE**

Il garante della comunicazione 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 comune di Capannoli è dotato di Regolamento per l'espletamento della funzione che è affidata al 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.

## **PROCEDURE**

Al Responsabile del Procedimento per gli atti della pianificazione comunale, individuato nella figura del sottoscritto Responsabile del Settore 1 "Uso ed Assetto del Territorio", è affidato il compito per tutti gli atti conseguenti all'avvio del presente procedimento della variante.

Capannoli, lì 15/09/2018

**Il Responsabile del Settore I**  
Arch. Maria Antonietta Vocino