



# Comune di Capannoli

Provincia di Pisa

*Giunta  
Comunale*

**COPIA**

## **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Numero 30 Del 16-05-2014

**Oggetto: VARIANTE PUNTUALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO. AV=VIO DEL PROCEDIMENTO.**

L'anno duemilaquattordici il giorno sedici del mese di maggio alle ore 09:30, presso questa Sede Municipale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale per discutere degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Presiede FATTICIONI FILIPPO in qualità di SINDACO.

Dei componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

<b>FATTICIONI FILIPPO</b>	<b>SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>BOTTONI ALESSANDRO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>BERNARDESCHI FABIANO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>PARRINO SABINA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>GIANNOTTI IVAN</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>MARIANELLI ALESSANDRA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>CECCHINI ARIANNA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>

ne risultano presenti n. 7 e assenti n. 0

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale DOTT. MAURIZIO SALVINI, incaricato della redazione del presente verbale.

Accertata la legalità del numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione degli argomenti in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

### **Premesso** che:

- il Comune di Capannoli è dotato di Regolamento Urbanistico approvato dal C.C. con deliberazione

n° 19 del 20/04/2009;

- il R.U. ha acquistato efficacia a far data dal 01/07/2009 (data di pubblicazione BURT);

- con delibera di C.C. n 29 del 31.07.2013 il Comune di Capannoli ha approvato una variante manutentiva al R.U.;

- è pervenuta all'Amministrazione Comunale una proposta di natura edilizio-urbanistica per realizzare nel capoluogo un parco tematico legato alle auto d'epoca ed al suo indotto;

- la zona individuata è posta nel Capoluogo, località "il fornacione" e comprende nel suo perimetro un complesso degradato a causa della dismissione d'uso di un capannone di recente costruzione e del terreno circostante;

- la zona ricade nel vigente Regolamento urbanistico in parte all'interno dell'UTOE Capannoli e per la restante parte in territorio aperto a prevalente funzione agricola;

- la proposta contiene, oltre al recupero della zona e del capannone esistente, un insieme di servizi di interesse generale (officine per corsi di restauro assistiti, spazi espositivi, spazi museali, attrezzature per attività ricreative, aree verdi attrezzate, parcheggi);

- l'idea progettuale riguarda la divulgazione della conoscenza della storia dell'auto; inteso nella più ampia accezione di tutto quanto è coinvolto nella tematica dell'auto d'epoca dalla filmografia, l'editoria, la fotografia, l'abbigliamento, i ricambisti, i meccanici, i carrozzieri, il mondo della tappezzeria, fino al modellismo.

### **Ciò premesso;**

**Rilevato** che vi è necessità di avviare il procedimento per una variante puntuale al vigente Regolamento Urbanistico per l'inserimento, all'interno dell'UTOE del Capoluogo, di apposito Ambito Unitario di Recupero (AUR) e relativa scheda norma.

**Dato atto** che la variante è finalizzata (e quindi strettamente connessa) alla realizzazione del parco tematico, attraverso interventi privati convenzionati con il Comune e subordinati a preventivo piano attuativo di iniziativa pubblico-privata.

**Dato atto, altresì,** che lo studio progettuale di massima trasmesso dal proponente risulta rappresentativo dell'uso spaziale del suolo e compatibile con la morfologia della zona e con il tematismo da rappresentare.

**Tenuto conto** della ricaduta positiva per gli insediamenti turistico-ricettivi presenti sul territorio, nonché della possibilità di nuova occupazione sia diretta che indiretta.

**Richiamato** il Verbale della Commissione Consiliare LL.PP, Urbanistica e Ambiente del 22.04.2014 in quanto in quella seduta è stata data informazione della proposta e notizia di avvio del procedimento di variante.

**Visto** il documento di avvio del procedimento di variante redatto dal responsabile del procedimento che viene allegato alla presente delibera sotto la lettera B) per farne parte integrante e sostanziale.

**Vista** la legge Regionale del 03/01/2005 n°1.

**Visto** il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

**Visto** il parere espresso dal responsabile del settore competente e dal responsabile del settore finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi del comma 1 dell'art. 49 del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 allegato alla presente deliberazione con valore integrante sotto la lettera A).

Con votazione unanime espressa nelle forme di legge;

#### **D E L I B E R A**

- 1) **Di richiamare** la premessa come parte integrante e sostanziale delle presenti disposizioni.
- 2) **Di approvare** il documento di avvio del procedimento di variante redatto dal responsabile del procedimento che viene allegato alla presente delibera sotto la lettera B) per farne parte integrante e sostanziale.
- 3) **Di dare atto** che il garante della comunicazione, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 1/2005 risulta nominato nella figura del Responsabile del 2° Settore "Difesa e Gestione del Territorio" Geom. Luciano Giusti.
- 4) **Di dare atto** che ai sensi della Legge n. 241/90 il responsabile del presente procedimento e della sua attuazione è il responsabile del Settore I Uso ed assetto del territorio.
- 5) **Di dare incarico** al Responsabile del Settore I dell'adozione di tutti gli atti conseguenti al presente dispositivo.

*Quindi con votazione unanime espressa in forma palese;*

#### **D E L I B E R A**

*Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile  
Ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del D. Lgs. 267 del 18/08/2000  
Al fine di rendere più incisiva l'economicità e l'efficacia  
Dell'azione amministrativa a mezzo di un'accelerazione del procedimento.*

## **ALLEGATO A)**

Pareri espressi ai sensi dell'articolo 49 del Decreto Legislativo n. 267 del 18.8.2000 sulla proposta di deliberazione di Giunta Comunale avente ad oggetto:

### **VARIANTE PUNTUALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO. AV= VIO DEL PROCEDIMENTO.**

#### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Il sottoscritto Responsabile del Settore Uso-Ass.Territorio, vista la proposta di deliberazione in oggetto, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica dell'atto, ai sensi dell'art. 49 – primo comma – del Decreto Legislativo n. 267 del 18.8.2000. Il presente parere ha la rilevanza prevista dalla legge.

Capannoli, lì 16-05-14

Il Responsabile del settore  
f.to Arch. MARIA ANTONIETTA VOCINO

#### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Il sottoscritto Responsabile del Settore Finanziario, vista la proposta di deliberazione in oggetto, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile dell'atto, ai sensi dell'art.49 – primo comma – del Decreto Legislativo n. 267 del 18.8.2000.

Capannoli, lì 16-05-14

Il Responsabile del settore  
f.to RAG. ANTONELLA RICCI

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco  
f.to FATTICIONI FILIPPO

Il Segretario Comunale  
f.to DOTT. MAURIZIO SALVINI

---

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Istruttore Amministrativo attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal giorno 23-05-2014 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

L'Istruttore Amministrativo  
f.to Poggianti Monica

---

### **ATTESTATO DI CONFORMITA'**

Il sottoscritto Responsabile del Settore Amministrativo attesta che la presente copia conforme all'originale depositato presso l'ufficio segreteria, rilasciata in carta libera per uso amministrativo.

Capannoli, 23-05-2014

Il Responsabile del Settore Amministrativo  
f.to DOTT.SSA CLAUDIA ORLANDINI

---

### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000, in quanto sono trascorsi dieci giorni di pubblicazione e non sono state presentate opposizioni.

Capannoli, li \_\_\_\_\_

Il Segretario comunale  
f.to DOTT. MAURIZIO SALVINI



**OGGETTO: VARIANTE PUNTUALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LOCALIZZAZIONE DI UN PARCO TEMATICO “ AUTO D’EPOCA”.**

## DOCUMENTO DI AVVIO

### PREMESSA

Il Comune di Capannoli è dotato 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. 29 del 31.07.2013 è stata approvata una variante manutentiva al R.U.

E’ pervenuta all’Amministrazione Comunale una proposta di natura edilizio-urbanistica per realizzare nel capoluogo un parco tematico legato alle auto d’epoca ed al suo indotto.

La zona individuata è posta nel Capoluogo, località “il fornacione” e comprende nel suo perimetro un complesso degradato a causa della dismissione d’uso di un capannone di recente costruzione e del terreno circostante;

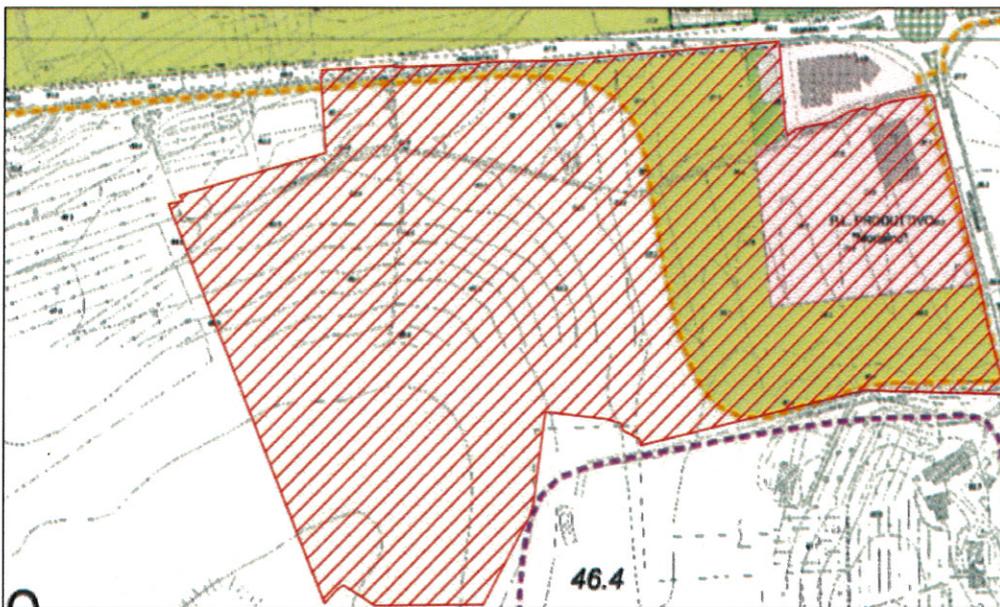


**VISTA DA GOOGLE MAPS  
INQUADRAMENTO DELLA ZONA**



La zona ricade nel vigente Regolamento urbanistico in parte all'interno dell'UTOE Capannoli e per la restante parte in territorio aperto a prevalente funzione agricola.

Vi è necessità di avviare un procedimento per una variante puntuale al vigente Regolamento Urbanistico, strettamente connessa alla realizzazione di interventi privati convenzionati con il Comune subordinati ad piano attuativo di iniziativa pubblico-privata.



**ESTRATTO DI REGOLAMENTO URBANISTICO**

La proposta contiene, oltre al recupero della zona e del capannone esistente, un insieme di servizi di interesse generale (officine per corsi di restauro assistiti, spazi espositivi, spazi museali, attrezzature per attività ricreative, aree verdi attrezzate, parcheggi);

In appendice vengono riportati alcuni elaborati estratti dallo studio di massima inoltrato dal proponente, rappresentativi dell'uso spaziale del suolo compatibilmente con la morfologia della zona e con il tematismo da rappresentare.

E' intuibile la ricaduta positiva per gli insediamenti turistico-ricettivi presenti sul territorio, nonché la possibilità di nuova occupazione sia diretta che indiretta.

L'idea progettuale riguarda la divulgazione della conoscenza della storia dell'auto; inteso nella più ampia accezione di tutto quanto è coinvolto nella tematica dell'auto d'epoca dalla filmografia, l'editoria, la fotografia, l'abbigliamento, i ricambisti, i meccanici, i carrozzieri, il mondo della tappezzeria, fino al modellismo.



## DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La variante al RU consiste nella previsione, all'interno dell'UTOE del Capoluogo, di apposito Ambito Unitario di Recupero (AUR) e relativa scheda norma.

La NTA del PS (artt. 9 e 32) consente di apportare variazioni dimensionali a ciascuna UTOE con una oscillazione massima del 10% che non costituiscono variante al PS; il rimodellamento del perimetro dell'UTOE del Capoluogo, per ricomprendere tutta la zona d'intervento, verrà approvato dal CC contestualmente all'adozione della Variante al RU.

Il PS consente, nelle aree a prevalente funzione agricola, destinazioni ad uso pubblico, interventi pubblici e di interesse pubblico, e altre attività per le quali venga dimostrata la compatibilità con l'ambiente rurale e l'utilizzazione del territorio attraverso interventi di recupero e di riqualificazione da dettagliare nel RU.

Riguardo al dimensionamento del RU, rispetto alle previsioni del PS sono ancora disponibili circa 5.000 mq di superficie territoriale da destinare ad attività produttive; il PS non prevede contingentamento per le parti di territorio da destinare a servizi.

I dati dimensionali indicati nella proposta, relativi al nuovo impegno di suolo sono i seguenti:

- superficie territoriale complessiva mq 125.000 di cui circa 50.000 già ricadenti all'interno dell'UTOE e oggetto di recupero ambientale;
- volumetria fuori terra circa mc 41.000;
- SUL circa mq 10.500.

Il patrimonio edilizio esistente da recuperare ha una volumetria di mc. 5.000 ed una SUL di circa 1.500. mq..

## PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE

Il procedimento di formazione della Variante puntuale al R.U. ai sensi dell'art 15 della LRT 1/2005 parte con l'avvio del procedimento che sarà trasmesso a tutti i soggetti interessati e che contiene:

- a) la definizione degli obiettivi del piano, delle azioni conseguenti e degli effetti ambientali e territoriali attesi;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento, comprensivo dell'accertamento dello stato delle risorse interessate e degli ulteriori approfondimenti da attivare;



- c) l'elenco degli Enti e soggetti ai quali chiedere eventuali apporti tecnici e conoscitivi i di implementazione al quadro conoscitivo di riferimento per la variante;
- d) l'indicazione degli Enti eventualmente competenti per il rilascio di pareri, nulla-osta o assensi comunque denominati, richiesti per l'approvazione della variante;
- e) l'indicazione del termine entro il quale gli apporti tecnici e i pareri indicati alle lett. c) e d) devono pervenire all'Amministrazione Comunale.
- f) procedimento partecipativo.

**a) Obiettivi della variante al R.U.:**

Per l'UTOE di Capannoli il P.S. pone, fra gli obiettivi:

- riqualificazione dei fronti urbani esistenti sulla 439 con opportune opere di mitigazione degli impatti indotti dalla mobilità e recupero dei caratteri morfologici e delle funzioni svolte;
- riordino e potenziamento delle aree di sosta nel centro urbano e nelle zone di espansione;
- riqualificazione degli spazi pubblici con la valorizzazione dei "luoghi centrali";
- definizione del tessuto urbano e in particolare dei margini dell'abitato oggi incoerenti per la sovrapposizione di funzioni diverse e tipologie opposte;
- recupero e valorizzazione del tessuto storico relativo all'area presso il comune e di quella di Villa Baciocchi;
- verifica degli spazi per una dotazione di standard congruente ad una migliore qualità della vita;

Per l'UTOE di Capannoli il RU pone, fra gli obiettivi:

- La riqualificazione del fronte edilizio degli ingressi, in modo da realizzare un insediamento funzionale e compatto.
- La riqualificazione del sistema industriale sulla Volterrana ad attività terziarie, creando un fronte organico di qualità urbana.
- Il potenziamento del sistema della sosta, anche funzionale alle attività commerciali.
- Il miglioramento della qualità urbana con il recupero e la valorizzazione degli spazi pubblici centrali e in particolare del sistema Villa Baciocchi-museo, San Bartolomeo, P.za del popolo, municipio-teatro, da strutturare come sistema integrato unitario



Il R.U. individua gli Ambiti Unitari di Recupero (A.U.R.) e li disciplina con apposite schede norma allegata alla N.T.A.

La variante, in continuità con gli obiettivi del P.S. e del R.U., conterrà l'apposita disciplina di attuazione del parco tematico.

**b) Quadro conoscitivo di riferimento:**

- a) Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (Ambito 30 – Valdera);
- b) Il Piano Territoriale di coordinamento (PTC);
- c) Il quadro conoscitivo del Piano Strutturale;
- d) Il Piano Comunale di Classificazione Acustica;

Per l'aggiornamento dello stato dell'ambiente, delle risorse e delle informazioni ambientali si fa rinvio al documento preliminare di VAS che verrà redatto nella fase successiva all'Avvio del Procedimento di Variante.

**c) Enti e soggetti invitati a fornire apporti tecnici e conoscitivi atti ad implementare il Q.C. della variante:**

- Regione Toscana;
- Provincia di Pisa;
- Ufficio Regionale per la tutela del territorio di Pisa;
- Enti gestori di pubblici servizi;
- Comuni limitrofi (Lari, Palaia, Peccioli, Ponsacco, Pontedera, Terricciola);

Al soggetto proponente è fatto carico di inoltrare al Comune il Documento Preliminare di V.A.S. per cui sarà successivamente attivata la procedura per la Valutazione Ambientale Strategica, con modalità prevista dalla LRT 10/2010.



**d) Enti pubblici competenti ad emanare pareri o nulla- osta:**

- Ufficio Regionale del Genio Civile in sede di deposito degli atti della variante ai sensi del Regolamento di attuazione n. 26/R;
- Provincia e Regione Toscana per quanto di propria competenza;
- AUSL;
- Provincia di Pisa servizio difesa del suolo;
- Consorzio di Bonifica;

**e) Termine temporale entro il quale gli apporti tecnici e i pareri indicati alle lett. c) e d) devono pervenire all'Amministrazione Comunale:**

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

**f) Procedimento partecipativo:**

Verrà garantita la partecipazione dei cittadini e degli altri soggetti portatori di interesse tramite avviso e pubblicazione degli atti di avvio del procedimento nel sito Web del Comune .

Capannoli, li 07 Maggio 2014



**Il Responsabile del Procedimento**  
*Arch. Maria Antonietta Vocino*



APPENDICE

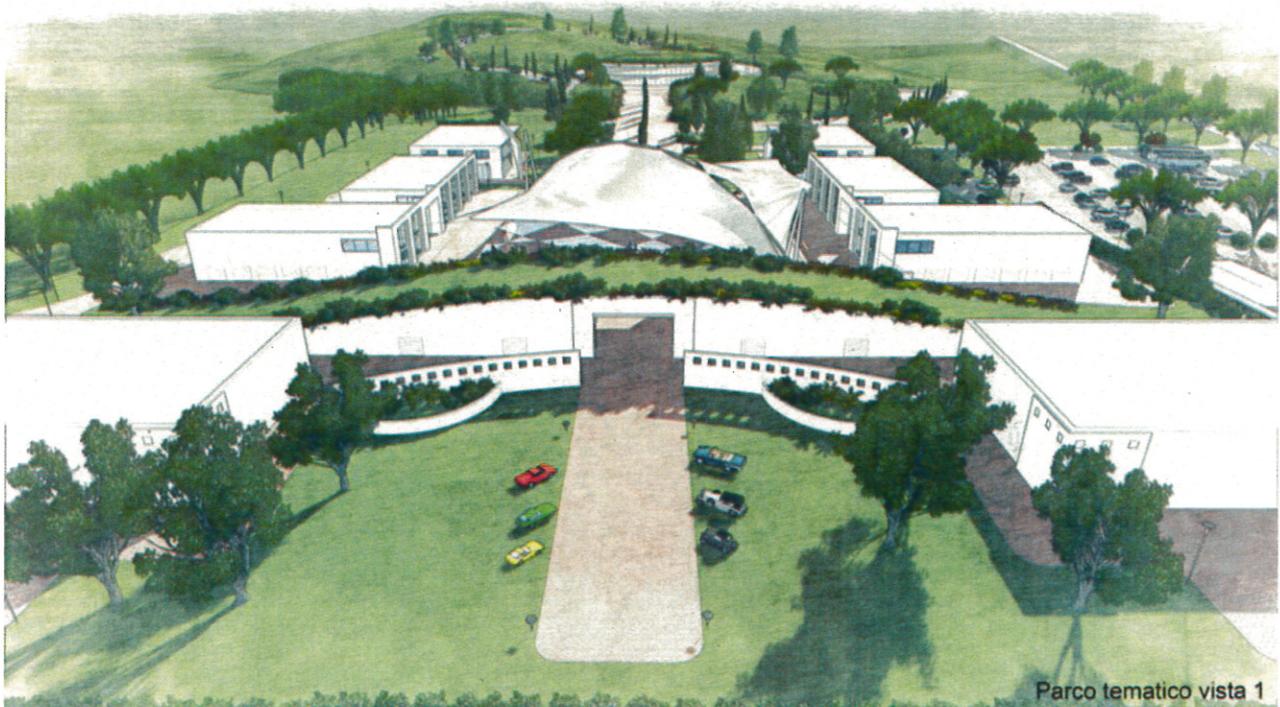
elaborati estratti dallo studio di massima inoltrato dal proponente rappresentativi dell'uso spaziale del suolo compatibilmente con la morfologia della zona e con il tematismo da rappresentare.





COMUNE DI CAPANNOLI

PROVINCIA DI PISA



COMUNE  
DI  
CAPANNOLI



COMUNE DI CAPANNOLI

PROVINCIA DI PISA

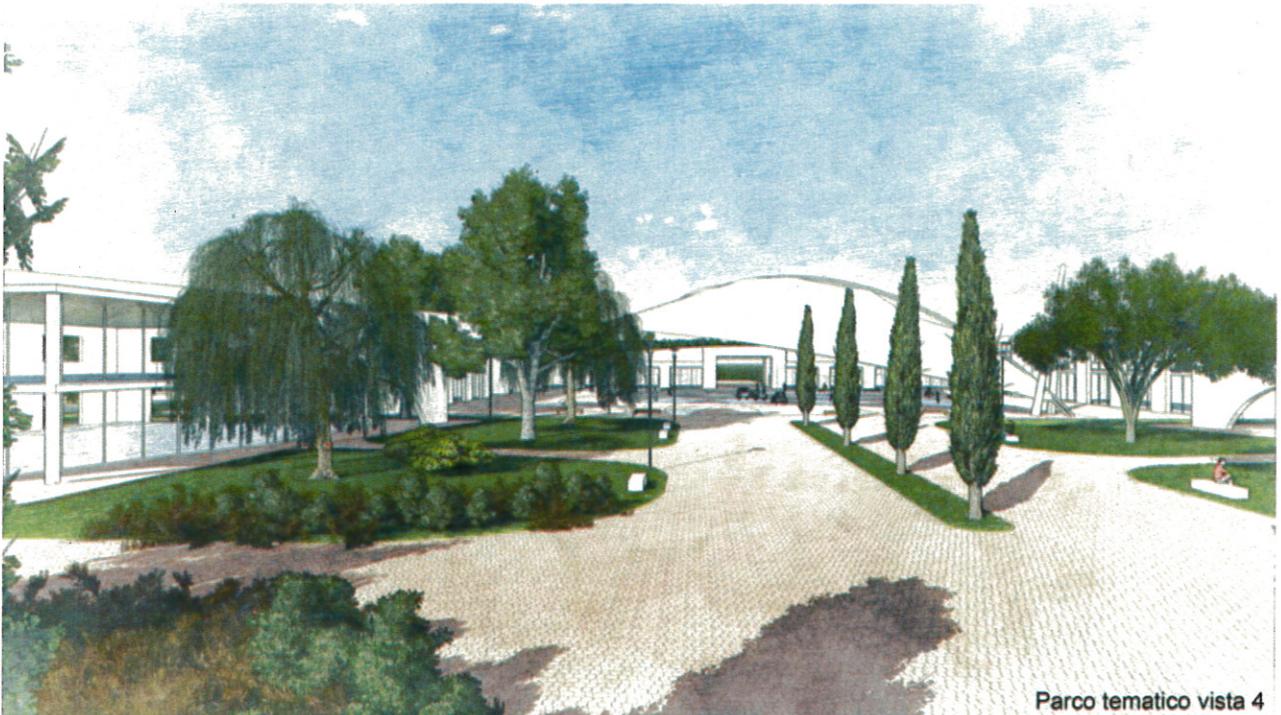
COMUNE  
DI  
CAPANNOLI



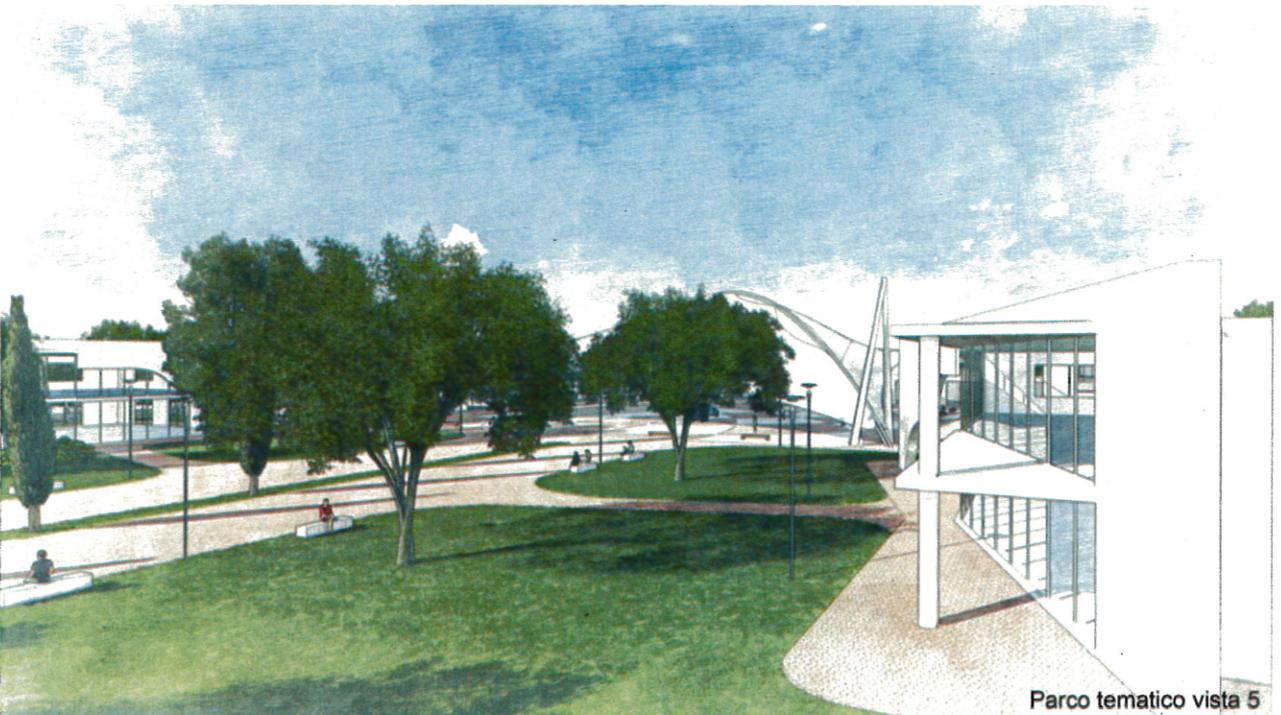


COMUNE DI CAPANNOLI

PROVINCIA DI PISA



Parco tematico vista 4



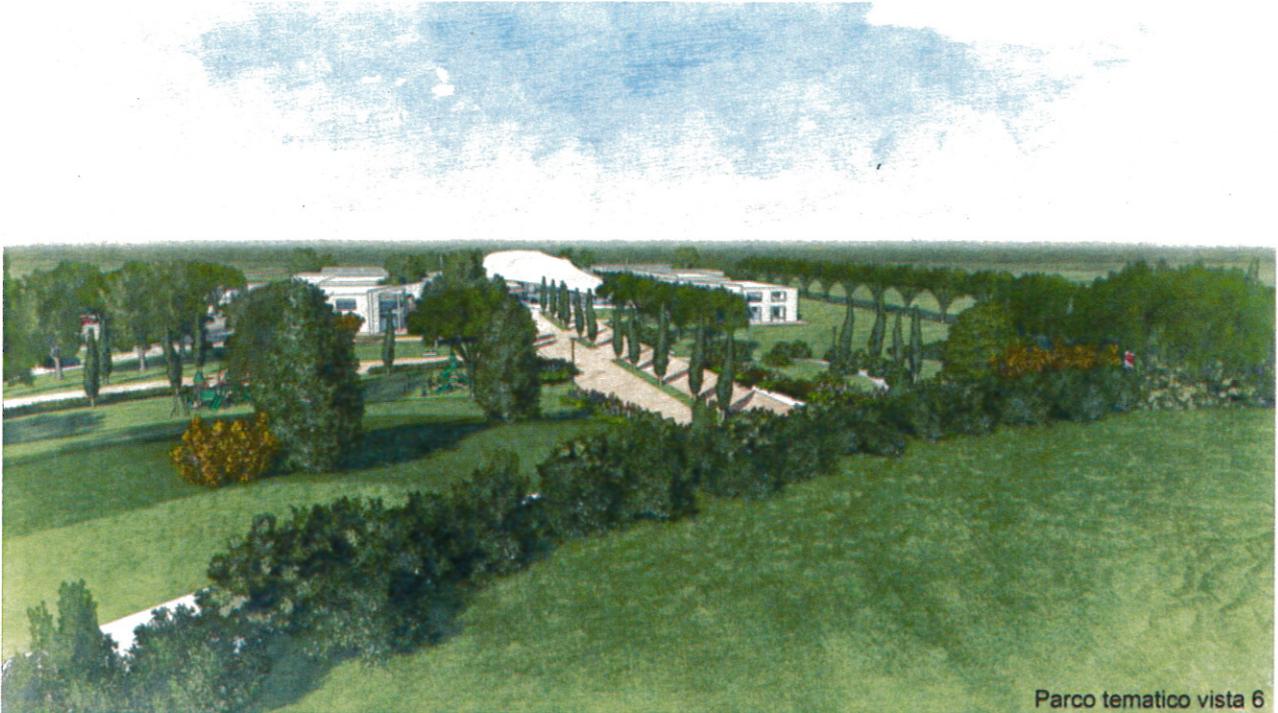
Parco tematico vista 5

C  
O  
M  
U  
N  
E  
  
D  
I  
  
C  
A  
P  
A  
N  
N  
O  
L  
I

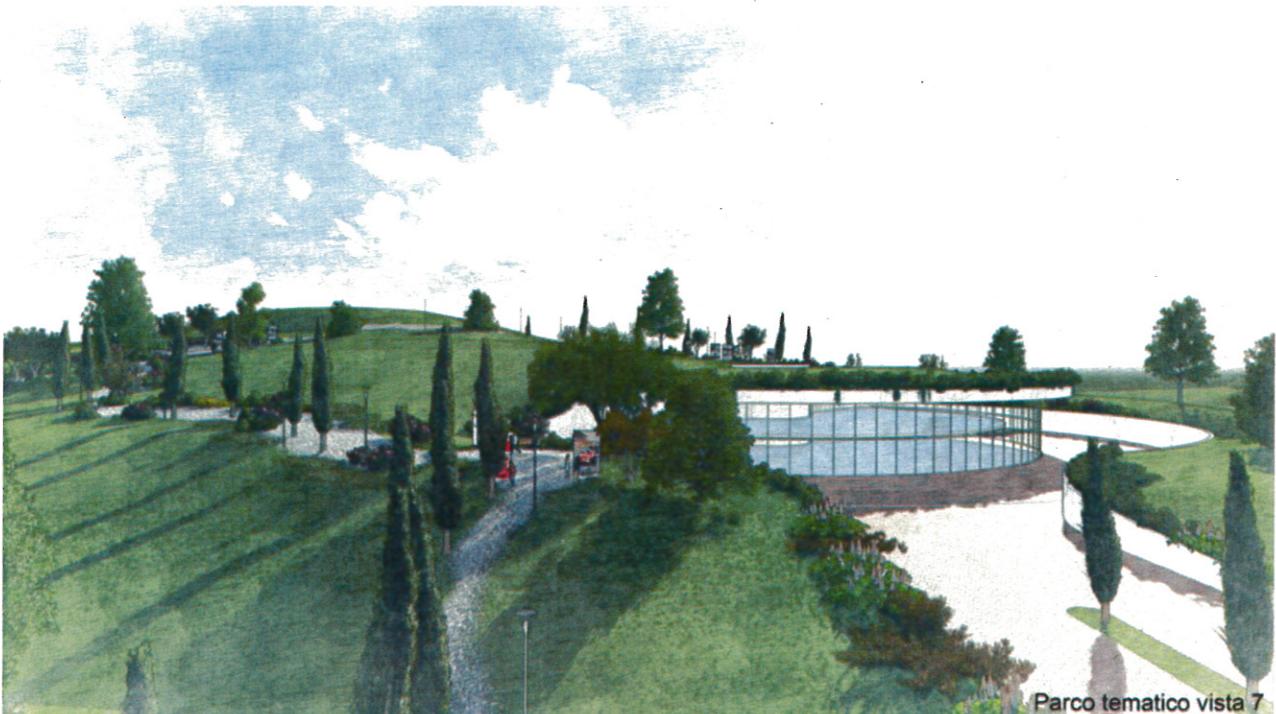


COMUNE DI CAPANNOLI

PROVINCIA DI PISA



Parco tematico vista 6



Parco tematico vista 7

C  
O  
M  
U  
N  
E  
  
D  
I  
  
C  
A  
P  
A  
N  
N  
O  
L  
I