



Comune di Capannoli

Provincia di Pisa

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Deliberazione Numero 144 del 16/12/2025**

**OGGETTO:VARIANTE SEMPLIFICATA N. 6 AL REGOLAMENTO URBANISTICO.  
AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELLA L.R. N. 65/2014 E CONTESTUALE  
AVVIO DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA  
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA AI SENSI DELLA L.R. N. 10/2010**

L'anno duemilaventicinque, il giorno sedici del mese di Dicembre, alle ore 18:41, ai sensi e per gli effetti del regolamento per il funzionamento della Giunta si è riunita la Giunta Comunale in modalità mista in parte in presenza in parte a "distanza" tramite videoconferenza a seguito di apposita convocazione per trattare gli argomenti posti all'ordine del giorno.

Risultano rispettivamente presenti ed assenti:

|                       |              |                    |
|-----------------------|--------------|--------------------|
| CECCHINI ARIANNA      | Sindaco      | Presente in loco   |
| GIUNTINI SIMONA       | Vice Sindaco | Presente da remoto |
| MARIANELLI ALESSANDRA | Assessore    | Presente da remoto |
| MANGINI FEDERICO      | Assessore    | Presente da remoto |
| CECCONI MARCO         | Assessore    | Presente da remoto |

Presiede la seduta, Sindaca 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 Maria Laura Leoncini, presente da remoto.

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**

All'unanimità dei voti legalmente resi

### **DELIBERA**

di approvare l'allegata proposta di deliberazione.

Inoltre, con autonoma e separata votazione all'unanimità dei voti legalmente resi

### **DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del D. Lgs 267 del 18/08/2000

Il presente atto si compone di n. 2 pagine e n. 4 allegati

Letto, approvato e sottoscritto

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

Il Segretario Comunale  
Maria Laura Leoncini/ ArubaPEC S.p.A.

## LA GIUNTA COMUNALE

**Premesso** che il Comune di Capannoli è dotato:

- di Piano Strutturale Intercomunale (PSI) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 22/04/2024 pubblicato sul BURT n. 27 del 02 luglio 2025;
- di Regolamento Urbanistico di cui all'art. 55 della L.R.T. n° 1/2005, approvato ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R.T. n° 1/2005, con delibera di consiglio comunale n. 19 del 20 aprile 2009; il Regolamento Urbanistico ha acquisito efficacia a partire dal 01/07/2009, data di pubblicazione sul BURT;
- Successivamente, 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 “A.U.R. 1.25 recupero area produttiva all'ingresso sud del capoluogo - parco auto d'epoca”;
- con delibera di C.C. n. 52 del 29/12/2016, il Comune di Capannoli ha adottato la variante per aggiornamento a scadenza quinquennale del R.U., approvata successivamente con delibera di C.C. n 43 del 26/09/2017;
- con delibera di C.C. n. 5 del 22/02/2019, il Comune di Capannoli ha adottato una variante al R.U. di “Assestamento del territorio comunale”, successivamente approvata con delibera di C.C. n.63 del 28/09/2019;
- con delibera di C.C. n. 31 del 30/03/2019, il Comune di Capannoli ha adottato una variante al R.U. di reiterazione dell'area A.U.P. 2.2 – Utoe strategica produttiva, successivamente approvata con delibera di C.C. n.17 del 12/05/2020, variante divenuta esecutiva, con la pubblicazione sul BURT regionale n. 29 avvenuta in data 15/07/2020;
- con delibera di C.C. n.83 del 23/12/2019 il Comune di Capannoli, ha adottato una variante normativa alle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente, in modalità semplificata ai sensi dell'articolo 30 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 e succ. mm.ii. divenuta esecutiva per mancanza di osservazioni ai sensi dell'articolo 32 comma 3 della medesima legge, con la pubblicazione sul BURT regionale n. 10 avvenuta in data 04/03/2020;
- con delibera consiliare n. 17 del 12/05/2020, il Comune di Capannoli ha approvato la variante di reiterazione dell'area A.U.P. 2.2 - Utoe strategica produttiva, con avviso pubblicato sul BURT del 15/07/2020;
- con delibera di C.C. n.60 del 28/09/2020 il Comune di Capannoli, ha adottato la Variante nr. 2, semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. n. 65/2014 del Regolamento Urbanistico, successivamente approvata con delibera di C.C. n.79 del 26/11/2020, e successivo avviso pubblicato sul BURT del 09/12/2020;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 28 settembre 2020, esecutiva, è stata adottata la Variante puntuale al R.U. per inserimento di un ambito di recupero denominato “A.U.R. 1.28” “localita' Podere Pian di Selva – La Casina”, successivamente approvata con delibera di C.C. n.88 del 29/12/2020, e successivo avviso pubblicato sul BURT del 27/01/2021;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 10 febbraio 2021, esecutiva, è stata approvata una correzione di errori materiali riscontrati negli elaborati del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'articolo 21 della Legge Regionale Toscana n. 65 del 10/11/2014;
- con delibera consiliare n. 62 del 24/09/2021 è stata adottata la Variante n. 3 di manutenzione, divenuta efficace, per assenza di osservazioni pervenute nel periodo di pubblicazione degli atti, a seguito della pubblicazione dell'avviso che ne dà atto sul BURT n. 47 del 24.11.2021;

- con delibera consiliare n. 48 del 09/08/2023 è stata adottata la Variante n. 4 per realizzazione di un parcheggio pubblico e di un'area a verde pubblico in località Solaia, divenuta efficace, per assenza di osservazioni pervenute nel periodo di pubblicazione degli atti, a seguito della pubblicazione dell'avviso che ne dà atto sul BURT n. 40 del 04.10.2023;
- Infine con delibera consiliare n. 70 del 29/11/2023 è stata adottata la Variante n. 5 per modifica del percorso della pista ciclabile che conduce da Capannoli a Forcoli, divenuta efficace, per assenza di osservazioni pervenute nel periodo di pubblicazione degli atti, a seguito della pubblicazione dell'avviso che ne dà atto sul BURT n. 4 del 24.01.2024;

**Considerato** che:

- in data 24/11/2025, protocollo n. 9859/2025 la società Golf Immobiliare Srl, con sede in Pontedera (PI) Via Saffi nc 15, ha presentato proposta di variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 252 ter della L.R. n. 65/2014, riguardante l'Ambito Unitario di Progetto A.U.P. n. 2.2 precedentemente convenzionato, previo espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS);
- la proposta avanzata è finalizzata a modificare la scheda norma che disciplina l'Ambito Unitario di Progetto, al fine di rendere l'area più consona alle destinazioni d'uso previste in attuazione delle direttive previste dal Piano Strutturale ed in particolare dall'articolo 41 delle N.T.A. del PSIV (Matrice degli Obiettivi Generali – tavole STR00 e STR01) Vision 4 (Innovazione del sistema produttivo e culturale) – Strategia 4.1 – Consolidamento aree industriali sovralocali;
- l'accoglimento della proposta avanzata, porterebbe il comparto in oggetto ad avere una capacità di attrattiva maggiore per eventuali investitori in conformità alle previsioni sovralocali del Piano Strutturale Intercomunale;

**Considerato** altresì che la variante non interessa aree paesaggisticamente vincolate ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs n. 42/2004 e pertanto sarà oggetto di valutazione di adeguamento al PIT-PPR nell'ambito del procedimento urbanistico ordinario da parte della Regione a seguito della sua adozione;

**Valutato** che:

- la variante semplificata al RU costituisce un mero riassetto urbanistico puntuale di aree circostanziate necessarie a dare corso all'attuazione del Piano Strutturale Intercomunale e alle previsioni del RU per l'area in oggetto;
- la variante non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro urbanizzato così come definito ai sensi degli artt. 4 e 224 della Legge Regionale n. 65/2014;

**Valutato** altresì che:

- nelle more dell'elaborazione del Piano Operativo Comunale, avviato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 26/11/2024, è ammesso attivare il procedimento di variante urbanistica previsto dall'art. 252 ter della L.R. n.65/2014, che consente varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi aventi destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti;
- l'art. 252 ter della L.R. n.65/2014 non definisce uno specifico procedimento per l'adozione e l'approvazione di questa tipologia di varianti e che, pertanto, lo stesso deve essere inquadrato tra quelli previsti dalla L.R. n. 65/2014 dagli artt. 19, 32 e 35 della medesima legge;

**Preso atto** che l'estensione territoriale dell'Ambito Unitario di Progetto n. 2.2, caratterizzato da una superficie di circa 200.000,00 mq di proprietà della Golf Immobiliare Srl, è inferiore alla soglia dimensionale di 40 ettari e che pertanto non sussiste la necessità di sottoporre l'intervento a verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA);

**Valutato** che la presente variante è soggetta al procedimento di verifica di assoggettabilità a

valutazione ambientale strategica (VAS) di cui al capo III della L.R. n. 10/2010 e s.m.i., per effetto del ricorrere delle condizioni di cui all'art. 5 comma 3 della legge regionale suddetta e, come tale, soggetta alla significabilità degli effetti ambientali di cui all'art. 22 della stessa legge;

**Considerato** che è stato predisposto il documento tecnico di avvio del procedimento di VAS costituito dal *“Documento di verifica di assoggettabilità a VAS”* avente valenza altresì di Documento preliminare ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 10/2010 ed allegato quale parte integrante e sostanziale al presente atto sotto la lettera “B”;

**Rilevato** che ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 10/2010 il procedimento di VAS è attivato contemporaneamente all'avvio del procedimento di formazione del piano o programma e deve intendersi iniziato alla data in cui il proponente trasmette il documento di verifica di assoggettabilità a VAS (**Allegato “C”**), per via telematica o su supporto informatico, all'autorità competente e agli altri soggetti competenti in materia ambientale per verificare se la proposta di variante possa avere impatti significativi sull'ambiente;

**Preso atto** che le modifiche al Regolamento Urbanistico hanno ad oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato e risulta quindi applicabile la fattispecie di variante semplificata di cui all'articolo 30 della L.R. n. 65/2014;

**Dato atto** che, sebbene la proposta di variante al Regolamento Urbanistico non sia soggetta obbligatoriamente all'avvio del procedimento previsto dall'articolo 17 della L.R. n. 65/2014, si ritiene comunque opportuno di procedere ad avviare il procedimento di variante semplificata al RU con le modalità di cui al citato art. 17, al fine di darne notizia alle strutture tecniche del governo del territorio per assicurare la più ampia partecipazione e condivisione delle scelte pianificatorie nello spirito dei principi di trasparenza, economicità ed efficacia dell'azione amministrativa;

**Preso atto** che i documenti tecnici di avvio del procedimento sono costituiti dai seguenti elaborati:

- a) Documento di avvio del procedimento del Responsabile del Procedimento ai sensi della L.R. n. 65/2014 (**Allegato “B”**);
- b) Documento di Verifica di Assoggettabilità con valenza di Documento Preliminare ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.R. n. 10/2010 e smi e del D.Lgs. n. 152/2006 (**Allegato “C”**);

**Rilevato altresì** che il quadro conoscitivo di riferimento è dettagliatamente illustrato nel medesimo documento di avvio del procedimento (**Allegato “B”**) che si intende in questa sede integralmente richiamato;

**Ritenuto** di individuare i seguenti soggetti competenti in materia ambientale (SCMA) al fine delle consultazioni di verifica di assoggettabilità a VAS:

- Regione Toscana - Pianificazione e governo del territorio;
- Provincia di Pisa - Pianificazione territoriale;
- Comuni di confinanti;
- Autorità di Bacino;
- Genio Civile;
- ARPAT - dipartimento di Pisa;
- ASL;
- Acque Spa;
- Geofor;
- Terna e GSE

**Dato atto** che:

- l'autorità competente in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi dell'art. 12

della L.R. n. 10/2010 e s.m.i., è il “Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell’Unione Valdera per l’esercizio della funzione di autorità competente in materia di VAS”;

- il Garante dell’informazione e della partecipazione per il procedimento di variante, ai sensi dell’art. 37 della L.R. n. 65/2014 è l’Arch. Canapini Giacomo, nominato con delibera di Giunta Comunale n. 87 del 23/07/2025;

- il Responsabile del Procedimento per la formazione della variante al Regolamento Urbanistico è il geom. Luca Palazzuoli, Titolare di Elevata Qualificazione del 1° Settore “Governo del Territorio”;

**Visti:**

- la Legge del 17/08/1942, n. 1150 "Legge Urbanistica";
- il Piano di indirizzo Territoriale a valenza Paesaggistica approvato dalla Regione Toscana con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015;
- il Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Pisa, approvato con Deliberazione C.P. n. 100 del 27/07/2006 e la sua variante approvata con deliberazione C.P. n. 7 del 16/03/2022;
- il Decreto legislativo del 03/04/2006, n. 152 "Norme in materia ambientale";
- il D.M. n. 52/2015 “Linee guida per la verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale dei progetti di competenza delle regioni e province autonome, previsto dall’articolo 15 del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 91, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 116”;
- la Legge Regionale del 10/11/2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio";
- la Legge Regionale del 12/02/2010, n. 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica “VAS”, di valutazione di impatto ambientale “VIA” e di valutazione di incidenza";
- la Deliberazione di Giunta Unione Valdera n. 69 del 02/08/2013 "Indirizzi sulla gestione associata di valutazione ambientale strategica (VAS)";
- la Deliberazione della Giunta dell’Unione Valdera n. 126 del 29/12/2022 “Funzione Associata Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Revisione del Regolamento per il funzionamento dell’Autorità Competente”;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16/2024 ad oggetto “Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni dell’Unione Valdera (PSIV) – approvazione ai sensi dell’art. 23 della L.R.T. 65/2014”;

**Visto** il parere tecnico favorevole espresso in merito dal Responsabile del Settore I - Governo del Territorio ai sensi dell’articolo 49 del D.Lgs. 267/2000 (**allegato A**);

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

**1. Di avviare**, ai sensi della L.R. n. 65/2014, e ricorrendo i presupposti dell’art. 252 ter della L.R. n. 65/2014, il procedimento di formazione della variante semplificata al Regolamento Urbanistico al fine di consentire la modifica della scheda norma dell’Ambito Unitario di Progetto denominato AUP 2.2 “Le attività Produttive”;

**2. Di avviare**, contestualmente all’avvio della procedura di formazione della variante semplificata al Regolamento Urbanistico di cui al punto precedente, il procedimento di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica di cui all’art. 22 della L.R. n.10/2010;

**3. Di approvare** i seguenti elaborati che si allegano al presente atto per farne parte integrante e sostanziale:

- a) Documento di avvio del procedimento del Responsabile del Procedimento ai sensi della L.R. n. 65/2014 (**Allegato “B”**);
- b) Documento di Verifica di Assoggettabilità con valenza di Documento Preliminare ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.R. n. 10/2010 e smi e del D.Lgs. n. 152/2006 (**Allegato “C”**);

- 4. Di individuare**, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 10/2010, quale soggetto proponente, la Società Golf Immobiliare e quale autorità procedente il Consiglio Comunale;
- 5. Di proporre** i seguenti soggetti competenti in materia ambientale (SCMA) al fine delle consultazioni di verifica di assoggettabilità a VAS:
- Regione Toscana - Pianificazione e governo del territorio;
  - Provincia di Pisa - Pianificazione territoriale;
  - Comuni di confinanti;
  - Autorità di Bacino;
  - Genio Civile;
  - ARPAT - dipartimento di Pisa;
  - ASL;
  - Acque Spa;
  - Geofor;
  - TERNA e GSE;
- 6. Di stabilire** che contributi, pareri, nulla osta o assensi comunque denominati dovranno pervenire al Comune di Capannoli ed al Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale per l'esercizio della funzione di autorità competente in materia di VAS presso l'Unione Valdera – Funzioni Urbanistiche Associate entro n. 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento;
- 7. Di allegare** al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, il parere in ordine alla regolarità tecnica di cui all'articolo 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni (**allegato A**);
- 8. Di dare mandato** al Responsabile del Procedimento, di acquisire i contributi tecnici di cui alla lettera c) del comma 3 dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014, nonché i pareri e nulla osta necessari ai sensi della lettera d) del comma sopra citato;
- 9. Di dare mandato** al Garante dell'informazione e partecipazione di esplicare l'attività di pubblicità sulla redazione della presente variante e sul procedimento di VAS promuovendo l'informazione e la partecipazione;
- 10. Di dare infine** mandato al Responsabile del I° Settore "Governo del Territorio", di porre in essere tutti gli atti gestionali necessari per dare esecuzione al presente provvedimento, ivi compresa la trasmissione del presente atto alla Regione Toscana, alla Provincia di Pisa, all'Unione Valdera, nonché all'Autorità Competente in materia ambientale per lo svolgimento delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica ai sensi della L.R. n. 10/2010 e s.m.i.

Quindi,

### **LA GIUNTA COMUNALE**

In ragione della necessità di addivenire con celerità alla definizione del procedimento di formazione della variante semplificata n. 6 al RU e di verifica di assoggettabilità a VAS,

Con successiva specifica votazione;

### **DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del D. Lgs 267 del 18/08/2000