



Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Palaia e Pontedera,

**ZONA VALDERA**  
Provincia di Pisa

**COMITATO TECNICO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE PER  
L'ESERCIZIO DELLA FUNZIONE DI AUTORITA' COMPETENTE IN  
MATERIA DI V.A.S.**

**SEDUTA DEL 03/10/2018**

**alle ore 11,00 nella sede dell'Unione dei Comuni Valdera**

**Presenti:**

**SI NO**

- X     Arch. Anna Guerriero Comune di Calcinaia**
  
- X     Arch. Claudia Caroti Comune di Casciana Terme Lari**
  
- X     Ing. Alessandra Frediani Comune di Bientina**
  
- X     Arch. Maria Antonietta Vocino Comune di Capannoli**
  
- X     Arch. Michele Borsacchi Comune di Palaia**
  
- X     Arch. Katuscia Meini Comune di Buti**

**Funge da Segretario Verbalizzante la dott.ssa Silvia Lorenzoni**

**Il presente verbale contiene n 2 decisioni assunte**

**Il Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale, che svolge le funzioni di Autorita' c Competente in materia di V.A.S. affidate all'Unione Valdera dai Comuni aderenti al servizio associato;**

richiamata la delibera della **Giunta dell'Unione Valdera** n. 69 del 02.08.2013, la delibera del C.C. del **Comune di Capannoli** n. 42 del 24.10.2013, la delibera del C.C. del **Comune di Palaia** n. 49 del 29.11.2013, la delibera del C.C. del **Comune di Bientina** n. 59 del 19.12.2013, la delibera del C.C. del **Comune di Buti** n. 3 del 27/01/2015, la delibera del C.C. del **Comune di Casciana Terme Lari** n. 30 del 19/05/2017, la delibera del C.C. del **Comune di Calcinaia** n. 14 del 20.03.2018;

su invito del Responsabile del Procedimento del Comune di Capannoli, nei locali della sede dell'Unione Valdera, in data odierna, alle ore 11,00 si è riunito per esaminare procedure poste all'odg dal Comune di Capannoli.

I componenti presenti assicurano la validità della seduta a norma del Regolamento per il funzionamento dell'Autorità Competente approvato con delibera della Giunta dell'Unione n.89 del 1.08.2014 e modificato con delibera della Giunta dell'Unione n. 18 del 16.02.2018.

#### **ORDINE DEL GIORNO DEL COMUNE DI CAPANNOLI:**

- 1) modifiche puntuali alle previsioni del Regolamento Urbanistico avvio del procedimento art 22 della LRT 10/2010", esame contributi pervenuti sul documento di verifica di assoggettabilità a VAS e parere sulla verifica;**
- 2) delibera di GC 100 del 17/09/2018 - Variante al RU per scadenza efficacia di un ambito della trasformazione avvio del procedimento art 22 LRT 10/2010 - Documento preliminare di VAS per le consultazioni.**

**AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS**

**DECISIONE n° 1**

**modifiche puntuali alle previsioni del Regolamento Urbanistico avvio del procedimento art 22 della LRT 10/2010”, esame contributi pervenuti sul documento preliminare di verifica della assoggettabilità a VAS e conclusione della procedura di verifica**

**AUTORITA' PROPONENTE : Giunta del Comune di Capannoli**

**AUTORITA' PROCEDENTE : Consiglio Comunale di Capannoli**

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E RELATORE: Arch. Maria Antonietta Vocino**

Richiamato il verbale della seduta del 04/07/2018 relativo all'approvazione del Documento Preliminare di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, ai sensi dell'art. 22 della L.R.T. n. 10/2010, redatto dal Responsabile del Procedimento del Comune di Capannoli e inviato, con nota del 06/07/2018 con prot. n. 40900 , a cura dell'Unione Valdera, ai soggetti competenti in materia ambientali individuati, l'Autorità competente prende atto che sono pervenuti i seguenti contributi tecnici (sunto del contributo):

**ACQUE SPA – prot. Unione 48148 del 06/08/2018:** *“...Le modifiche puntuali sono di impatto trascurabile e taluni non quantificabili. Una eventuale...specificata ..valutazione tecnica potrà essere effettuata in fase progettuale più avanzata. In tal caso é di fondamentale importanza che sia richiesto ad Acque spa i pareri preventivi di fattibilità da parte dei soggetti coinvolti, in modo da verificare puntualmente lo stato delle strutture in ns. gestione, ed indicare gli eventuali interventi correttivi.”*

**ARPAT – prot. Unione 46788 del 30/07/2018:** “...Esaminata la documentazione si ritiene che non vi siano motivi ostativi all’esclusione dalla procedura di VAS, né si hanno osservazioni aggiuntive”

**AUSL nord ovest zona Pontedera – prot. Comune di Capannoli 5659 del 06/08/2018:** “.....gli impatti non sono da ritenersi significativi, parere igienico – sanitario favorevole.”

Preso atto che i contributi pervenuti dagli Enti di cui sopra, competenti in materia ambientale, sono positivi e non prevedono prescrizioni tali da integrare il Documento Preliminare; verificato che sulla base del suddetto Documento Preliminare di Verifica di Assoggettabilità alla VAS e dei contributi ricevuti, l’insieme degli impatti ambientali, derivanti dall’azione di trasformazione prevista dalla variante in esame, non sono riconducibili come impatti ambientali diretti rilevanti, in considerazione della loro limitata entità, sulle componenti ambientali delle aree.

Ciò premesso;

esaminata la documentazione illustrata dal Relatore Arch. Maria Antonietta Vocino;

richiamato l'art. 22 della L.R.T. n. 10/2010 e successive modifiche ed integrazioni;

#### **ALL'UNANIMITA'**

il Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale in merito agli aspetti procedurali relativi alle disposizioni di legge, ai sensi dell’art. 22 comma 4 della L.R.T. n. 10/2010, **ESCLUDE** dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) la “variante alle previsioni del Regolamento Urbanistico di natura puntuale” il cui procedimento è stato avviato dal Comune di Capannoli con delibera di G.C. n. 58 del 13/06/2018.

La decisione assunta verrà resa pubblica sul sito web dell'autorità Competente e Procedente.

**AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS**

**DECISIONE n 2**

*delibera di GC 100 del 17/09/2018 - Variante al RU per scadenza efficacia di un ambito della trasformazione avvio del procedimento art 22 LRT 10/2010 - Documento preliminare di VAS per le consultazioni.*

**AUTORITA' PROPONENTE : Giunta del Comune di Capannoli**

**AUTORITA' PROCEDENTE : Consiglio Comunale di Capannoli**

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E RELATORE: Arch. Maria Antonietta Vocino**

**Premesse:**

in data 05/09/2013, 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 di Capannoli 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.

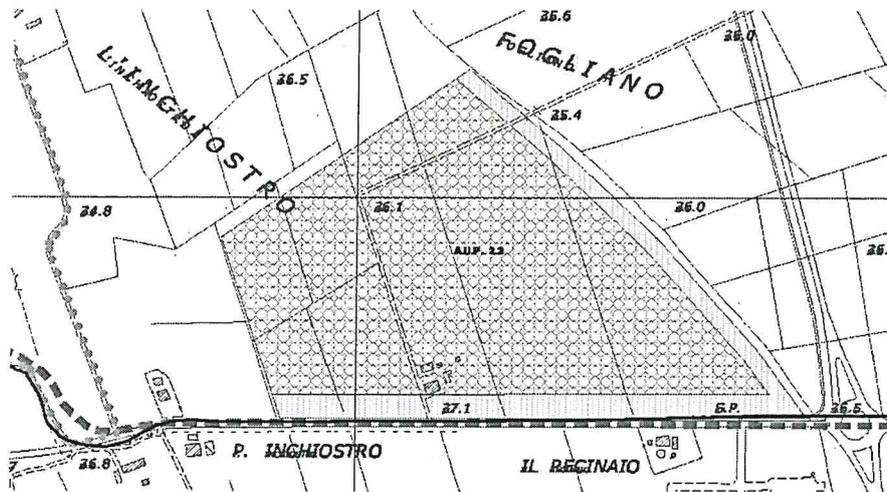
E' pervenuta da parte del proponente in data 08/06/2018, prot. 4281, la richiesta documentata (elaborati progettuali mancanti e documento preliminare di VAS aggiornato a seguito dei contributi pervenuti da parte degli SCA nel 2013) di procedere con l'istruttoria e addivenire alla fase di adozione del 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; pertanto si deve procedere con una variante al RU di riconferma della previsione, variante che prevede una revisione della scheda norma evidenziata nella relazione del Responsabile del Procedimento, relazione allegata alla delibera di avvio del procedimento.

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; 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)

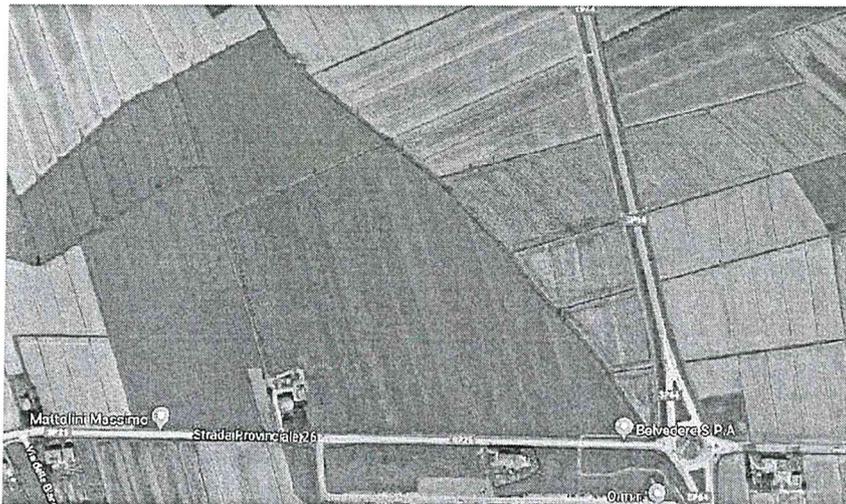


sono state apportate modifiche ai parametri edilizio urbanistici della zona e detta previsione ha riacquistando efficacia a partire dalla notizia di approvazione della variante sul BURT (quinquennio dal 04/09/2013 al 04/09/2018)

estratto Tav. 2 - Il territorio comunale sud - scala 1:5.000 individuazione ambito della trasformazione



zona vista da google maps



estratto della scheda norma allegata alla NTA del RU

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

il relatore fa presente, come sopra indicato, che l'ambito di trasformazione è coerente con il documento di avvio del procedimento del Piano Strutturale Intercomunale e fa presente che:

- 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 2 del PIT/PPR e art 31 della LRT 65/2014.

Ciò premesso;

Esaminato quanto indicato nel documento preliminare di VAS redatto dal geologo dott.

Nencini Claudio viene redatto il seguente elenco degli 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 Difesa del Suolo e Protezione Civile Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa
- - Regione Toscana Settore infrastrutture e Viabilità
- - Regione Toscana – Settore infrastrutture e viabilità
- - Provincia di Pisa - Dipartimento dello Sviluppo Locale Strumenti Urbanistici e trasformazioni territoriali
- - Provincia di Pisa - settore viabilità
- - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno
- - Segretariato Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana
- - 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
- - 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).

Esaminato il documento preliminare di VAS e la relazione di avvio del procedimento

richiamato l'art. 23 della LRT 10/2010 e successive modifiche ed integrazioni;

**ALL'UNANIMITA'**

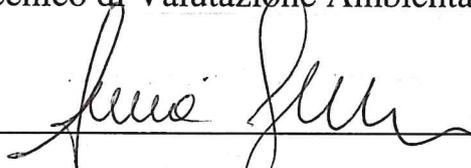
il Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale ritiene il documento preliminare di V.A.S. meritevole di accoglimento.

Detto documento verrà trasmesso dall'Ufficio Amministrativo agli SCA individuati che, entro 30 gg dal ricevimento della comunicazione, possono inviare i propri contributi all'Autorità Competente.

Letto approvato e sottoscritto

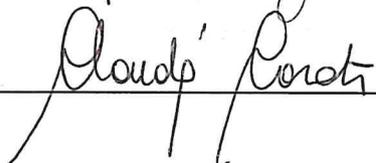
I membri del Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale con diritto di voto:

Arch. Anna Guerriero



---

Arch. Claudia Caroti



---

Arch. Alessandra Frediani

Alessandra Frediani

Arch. Michele Borsacchi

Michele Borsacchi

Arch. Katiuscia Meini

Katiuscia Meini

Il Relatore senza diritto di voto:

Arch. Maria Antonietta Vocino

Maria Antonietta Vocino

Il Segretario Verbalizzante dott.ssa Lorenzoni Silvia

Silvia Lorenzoni

alle ore 11,45 la seduta viene sciolta

Il Segretario Verbalizzante dott.ssa Lorenzoni Silvia

Silvia Lorenzoni