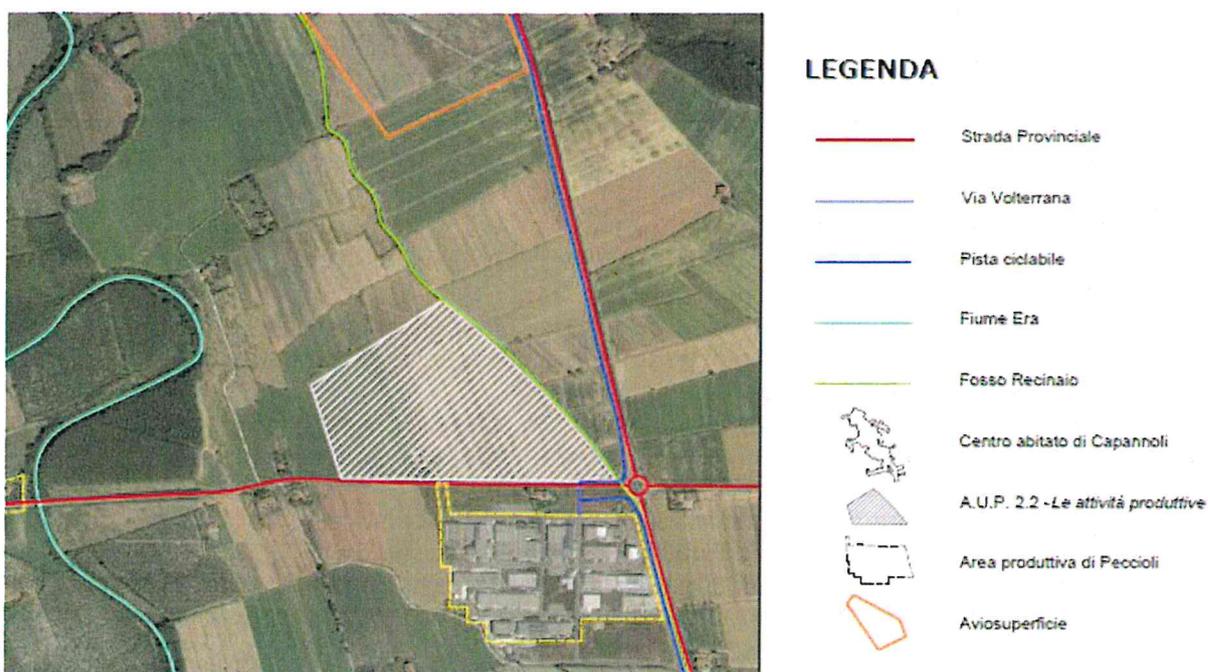


Allegato B

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AMBITO UNITARIO DI PROGETTO "LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE" AUP 2.2, S.P. 26 SANTO PIETRO BELVEDERE, CAPANNOLI (PRATICA N. 01/PU/2023).

Relazione e attestazione del responsabile del procedimento (art. 33 della l.r. n.65/2014)



La Variante Quinquennale del Regolamento urbanistico, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 26/09/2017, disciplina gli interventi di trasformazione del tessuto urbano individuando specifiche aree alle quali attribuire un ruolo rilevante nei processi di trasformazione e qualificazione del territorio urbanizzato: ciascuna area rinvia ad una corrispondente "Scheda Norma" attraverso cui il RU detta invariante, prescrizioni ed indirizzi atti a definirne gli obiettivi edilizi e urbanistici. Tra queste aree figura l'ambito unitario di progetto A.U.P. 22 "Le attività produttive" posto a Capannoli lungo la S.P. 26 Santo Pietro Belvedere.

Detta previsione urbanistica è stata successivamente reiterata con Variante al Regolamento Urbanistico approvata con delibera del C.C. n. 17 del 12/05/2020 (pubblicata sul BURT del 15.07.2020).

La medesima previsione urbanistica è stata confermata nel Piano Strutturale intercomunale dei Comuni dell'Unione Valdera adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 07/07/2020 e, all'interno del relativo procedimento, è stata oggetto di conferenza di copianificazione con esito positivo.

Pertanto si tratta di una previsione urbanistica efficace e attuabile mediante lo strumento del piano di lottizzazione.

In questa ottica in data 16/10/2023 prot.n. 9615 i la società Golf Immobiliare S.r.l., con sede a Pontedera (PI) via Saffi n. 18, C.F. 02508520356, legale rappresentante Vannozzi Guido nato a Lari (PI) il 07.07.1965, soggetto avente la piena disponibilità dei terreni in oggetto, ha presentato una proposta di piano di lottizzazione ad iniziativa privata,

predisposta dall'architetto Franco Aringhieri con studio in Ponsacco (PI), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pisa al n. 132, coadiuvato per gli aspetti geologici dal Geol. Chiara Marconi con studio in Casciana Terme Lari (PI) iscritta all'Ordine dei Geologi della Toscana al n. 1504, che riguarda la quasi intera area per una superficie territoriale di circa mq 199.900, corrispondente alla scheda norma denominata "A.U.P. 2.2" delimitata a sud da via S.P. 26 per Santo Pietro Belvedere, sugli altri lati da aree private ad uso agricolo.

L'area è così catastalmente identificata al N.C.T. del Comune di san Miniato:

| Foglio | Particella | Mq | Intestati |
|--------|------------------|---------|---------------------------------------------------|
| 9 | 183 | 16.660 | Galli Caterina e Stizza Nazzareno, comproprietari |
| 11 | 60 | 48.608 | Galli Caterina e Stizza Nazzareno, comproprietari |
| 11 | 24 (porzione) | 7.570 | Stizza Nazzareno - proprietario |
| 11 | 35 (porzione) | 109.354 | Stizza Nazzareno - proprietario |
| 11 | 36 | 10.200 | Stizza Nazzareno - proprietario |
| 11 | 58 (porzione) | 511 | Stizza Nazzareno - proprietario |

Le previsioni urbanistiche indicate nella relativa scheda norma sono riportate di seguito per estratto:

- Superficie territoriale: 199.900 mq;
- Indice di fabbricabilità fondiario 4,00 mc/mq;
- SUL ammessa: 135.000 mq;
- Percentuale minima standard urbanistici: 10% della superficie territoriale;
- Verde privato per mitigazione ambientale e paesaggistica non inferiore al 5% della superficie edificabile del comparto;
- Altezza massima: 12 m, elevabile a 15 m per progetti di particolare rilevanza e ricaduta territoriale previa valutazione favorevole del Consiglio Comunale;
- Rapporto di copertura: 60%;
- Destinazioni ammesse: industriale, artigianale, logistica, commerciale, direzionale; il piano attuativo definirà le percentuali delle singole destinazioni;
- Possibilità di n. 5 nuovi alloggi di max 400 mc ciascuno per necessità aziendali (custodia/guardiania); foresterie per gli ospiti e il personale di custodia per una SUL max di 70 mq;
- Dovrà essere prodotto apposito studio della percezione dei capannoni dalla viabilità e dai principali punti di vista al fine di verificare la mitigazione dell'impatto ambientale delle nuove trasformazioni. Le fasce del verde di rispetto indicate in cartografi hanno valore indicativo e dovranno essere verificate in sede progettuale;
- Previsione di unico accesso dalla SP 26 di Santo Pietro Belvedere, da concordare con gli uffici competenti della Provincia di Pisa e da risultare congruente con quello della dirimpettaia area produttiva nel Comune di Peccioli;
- Prescrizione di interventi di mitigazione dell'impatto ambientale; mediante progetto complessivo di infrastrutturazione verde dell'area che l'A.C. dovrà definire in sede di formazione del piano attuativo;
- Adeguamento della sezione idraulica del fosso Recinaio in continuità con quanto eseguito a monte della SP 26;
- Le aree a verde e a parcheggio dovranno essere piantumate.

Il progetto, in conformità alle invariati, prescrizioni e indirizzi della scheda norma sopra richiamata, prevede:

a) superficie fondiaria di mq. 140.621 con potenzialità edificatoria di mq. 50.248 mq di superficie coperta e 562.480 mc di volume e altezza massima 15 mt;

b) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla scheda norma, in particolare:

- viabilità di penetrazione interna alla lottizzazione;
- due parcheggi e due aree a verde pubblico per una superficie complessiva di 26.214 circa, con i parcheggi aventi una capacità di n. 248 circa stalli di sosta;

- pista pedonale e ciclabile in terra battuta collegata alla pista ciclabile esistente lungo via della Fila in corrispondenza della rotatoria "Giugiaro" e alcuni punti di sosta attrezzata con panchine e cestini portarifiuti;

c) area destinata a verde privato e aree per opere di mitigazione ambientale per una superficie complessiva di mq. 9.245;

d) aree da cedere al Comune di Capannoli, destinate ad opere di urbanizzazione primaria, per un ammontare complessivo di mq. 34.037 circa, pari al 17% della superficie territoriale.

Ai sensi dell'articolo 5 bis, comma 2 della l.r. 12 febbraio 2010, n. 10 e successive modificazioni, il piano di lottizzazione non è stato assoggettato a valutazione ambientale strategica (VAS) in quanto la previsione urbanistica deriva direttamente dalla richiamata variante al R.U. di reiterazione dell'area A.U.P. 2.2 – UTOE strategica produttiva, adottata con delibera di n. C.C. 31 del 30/03/2019 e successivamente approvata con delibera di C.C. n.17 del 12/05/2020, già sottoposta a VAS, la quale ne ha definito l'assetto localizzativo, le dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

In data 09/04/2024 sono state depositate presso il competente Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio (U.R.T.T.) le indagini geologico-tecniche di fattibilità del piano attuativo come disposto dall'art. 104 della l.r. 65/2014;

L'istanza di piano di lottizzazione è stata esaminata dalla Commissione Consiliare Lavori Pubblici Urbanistica e Ambiente;

Il piano di lottizzazione ha ottenuto il parere favorevole con condizioni espresso dall'Ufficio Lavori Pubblici, datato 15.04.2024, in merito alle opere di urbanizzazione primaria e alla congruità dei prezzi del computo metrico estimativo.

Dato atto che il presente Piano di lottizzazione:

- risulta coerente con le prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 72 del 24/07/2007 e l'atto d'integrazione con valenza paesaggistica approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015;

- risulta coerente con Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Pisa, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 7 del 16.03.2022, avente ad oggetto l'adeguamento al Piano di Indirizzo Territoriale - PPR della Regione Toscana e alla l.r. 65/2014 del Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Pisa e definitiva approvazione agli esiti della conferenza paesaggistica regionale (art.19 e art. 31 L.R. 65/2014 e art. 21 disciplina del piano di PIT-PPRC;

- risulta conforme con il Piano Strutturale (PS) comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 31/07/2006;

- risulta conforme con il Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera (PSIV) adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 07/07/2020;

- risulta conforme alla Variante Quinquennale del Regolamento Urbanistico e alla Variante al R.U. di reiterazione dell'area A.U.P. 2.2 – Utoe strategica produttiva, adottata con delibera di n. C.C. 31 del 30/03/2019 e successivamente approvata con delibera di C.C. n.17 del 12/05/2020 e in particolare alla scheda di assetto denominata "A.U.P. 2.2";

- risulta conforme al vigente Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni;

ATTESTA

che il procedimento in oggetto, pratica n. 01/PU/2023, si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, in coerenza agli indirizzi generali degli strumenti della pianificazione territoriale (PIT, PTC e PS), in coerenza agli indirizzi generali degli strumenti della pianificazione urbanistica (Regolamento Urbanistico), tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore vigenti.

Capannoli, 15/04/2024

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Ing. Fabio Talini)

