



COMUNE DI CAPANNOLI  
Provincia di Pisa

## REGOLAMENTO URBANISTICO

## VARIANTE N. 4

Legge Regionale 10.11.2014, n. 65

RELAZIONE DEL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO

art. 18, comma 3 ed art. 32 comma 1, l.r. 65/2014

CERTIFICAZIONE DEL  
RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO

art. 18, comma 1, l.r. 65/2014

**Responsabile del Procedimento**

**Ing. Fabio TALINI**

Data

Giugno 2023



## **Indice generale**

<b>1- CONTENUTI DELLA VARIANTE.....</b>	<b>4</b>
<b>2- ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE.....</b>	<b>7</b>
<b>3- DESCRIZIONE DELLA VARIANTE.....</b>	<b>8</b>
<b>4- CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.....</b>	<b>10</b>



COMUNE DI CAPANNOLI  
Provincia di Pisa

## **OGGETTO:**

**VARIANTE N. 4 AL REGOLAMENTO  
URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 238  
DELLA LEGGE REGIONALE TOSCANA N.  
65/2014.**

## **RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

**AI SENSI ART. 18 COMMA 3 ED ART. 32 COMMA 1 LRT 65-2014**

-----

## **CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

**AI SENSI ART. 18 COMMA 1 LRT 65-2014**



## 1- CONTENUTI DELLA VARIANTE

Il Comune di Capannoli è dotato di Piano Strutturale, approvato, ai sensi dell'art. 36, comma 10, della L.R.T. n° 5/95 con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 31/07/2006 e 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.

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 n.86 del 29/09/2017 la Giunta dell'Unione dei Comuni Valdera, di cui fa parte anche il Comune di Capannoli, ha dato avvio del procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale.

Con deliberazione di Giunta dell'Unione Valdera n. 63 del 20/05/2019, è stata approvata, ai sensi dell'art. 23 comma 7 della Legge Regionale n. 65/2014, la proposta di Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dei Comuni dell'Unione Valdera, redatta dall'Ufficio Unico di Piano della stessa Unione.

Con Deliberazione della Giunta dell'Unione Valdera con atto n. 73 del 08/06/2020, è stato provveduto all'aggiornamento della proposta di Piano Strutturale Intercomunale risalente alla precedente deliberazione n. 63/2019 per mezzo di rettifica di alcuni errori materiali e di approfondimento di alcune tematiche inerenti il profilo geologico-idraulico, di adeguamento al nuovo P.A.I. dell'Autorità di Bacino, nonché al coordinamento tra i Comuni dell'Unione Valdera con una nuova approvazione della proposta di Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dei Comuni dell'Unione Valdera, redatta dall'Ufficio Unico di Piano.

Con deliberazione di C.C. n.35 del 07/07/2020, il Comune di Capannoli ha adottato il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni dell'Unione Valdera.



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.

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" "località Podere Pian di Selva – La Casina", successivamente approvata con delibera di C.C. n.88 del 29/12/2020.

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 deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 24 settembre 2021, è stata adottata la Variante nr. 3 semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. n. 65/2014 del Regolamento Urbanistico, divenuta efficace per mancanza di osservazioni a seguito di pubblicazione sul BURT n. 47 Parte II della Regione Toscana in data 24/11/2021.

Il Comune è attualmente, dotato di perimetro transitorio del territorio urbanizzato, così come definito ai sensi dell'art 224 della LRT 65/2014; ossia si considera territorio urbanizzato tutto quello che non è individuato come area a prevalente o esclusiva funzione agricola.

E' stata presentata in data 19/05/2023 prot. 4816 apposita istanza da parte di privati su terreni di propria esclusiva e piena proprietà ai sensi e per gli effetti dell'articolo 16 del D.P.R. 327/2001 comma 1, che richiede, per la sua attuazione, la preventiva variazione dello strumento urbanistico su un'ampia porzione di terreno in località Solaia, per la cessione dello stesso a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale, condizionata alla realizzazione di un parcheggio pubblico e di un'area a verde pubblico per tale quartiere, che risulta contingentato dalla morfologia dei luoghi, per individuare siti idonei e attualmente privo di aree con tali destinazioni. Essendo vantaggioso per l'Amministrazione Comunale acquisire tale area ed evitare contenziosi legati alle procedure espropriative nel caso si volessero individuare destinazioni consimili, si rende necessario procedere alla formazione della Variante puntuale in oggetto, demandando al momento successivo all'acquisizione dei terreni, legata alla trasformazione urbanistica richiesta da parte dei cessionari dell'area, la realizzazione concreta della progettazione ed esecuzione dell'opera pubblica.

Osservando che l'area in oggetto ricade in prossimità del centro storico del quartiere denominato Solaia di Capannoli, tale richiesta consente di poter rispondere ad un interesse pubblico legato alla sicurezza stradale e a poter permettere di migliorare il flusso veicolare in tale porzione di territorio, offrendo disponibilità di parcheggio ad oggi limitata dall'assenza di aree approntate allo scopo, nonché un'area a verde pubblico che può essere motivo di incontro e svago per i residenti.

Si è giunti a tale conclusione perché si è ritenuto ancora possibile e opportuno, affrontare in questa fase, alcuni aspetti puntuali di dettaglio all'interno degli attuali strumenti di pianificazione, derivanti, come in questo caso, dalle opportunità che si possono offrire per migliorare la qualità della vita degli insediamenti urbani esistenti e a realizzare le visioni già previste dal Piano Strutturale Intercomunale adottato e del Regolamento Urbanistico vigente, nonché ad anticipare previsioni che soddisfino gli indirizzi programmatici del prossimo Piano Operativo.

E' stato costituito, a tal fine, un gruppo di lavoro interno al Settore I – Governo e Gestione del Territorio, per la redazione della presente variante urbanistica, che può essere definita come una "variante puntuale", poiché, de facto, va a modificare solo una piccola porzione di territorio



**COMUNE DI CAPANNOLI**  
**Provincia di Pisa**

per la realizzazione di un'opera pubblica, ma non va ad incidere sulle linee costitutive del PS e del Ru ed i loro contenuti.



## 2- ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

La Variante al Regolamento Urbanistico è composta dai seguenti elaborati:

Tavole cartografiche del R.U. con le modifica puntuale apportata:

- Tavola 1 del R.U. "Il Territorio Comunale Nord";
- Tavola 2 del R.U. "Il Territorio Comunale Sud";
- Tavola 3 del R.U. "Capannoli Nord";
- Tavola 4 del R.U. "Capannoli Sud";
- Tavola 5 del R.U. "Santo Pietro Belvedere";
- Estratti cartografici delle aree oggetto di intervento (Stato attuale e modificato);
  
- Tavola dimensionamento delle previsioni del R.U. e Verifica Standards Urbanistici; (Stato attuale, modificato e sovrapposto);
- Norme Tecniche di Attuazione con inserite le modifiche apportate con la presente variante; (Stato attuale, modificato e sovrapposto);



### 3- DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La variante contiene n. 1 modifica agli atti di pianificazione riguardante:

- modifiche alla disciplina dei suoli;
- modifiche alle norme tecniche di attuazione.

Pur rimanendo nell'ambito delle cosiddette "varianti puntuali", la presente variante contiene previsioni che incidono in qualche misura sul dimensionamento del piano, restando comunque ampiamente entro i limiti stabiliti dal vigente Piano Strutturale per l'attuale Regolamento Urbanistico.

La modifica prevista non cambia nella sostanza né i contenuti né i principi generali che costituiscono la struttura portante del vigente strumento di pianificazione urbanistica, non introducono nuove zonizzazioni o variazioni sostanziali di quelle vigenti, limitandosi ad apportare una previsione di realizzazione di un'opera pubblica all'interno del territorio urbanizzato, in coerenza coi disposti dell'articolo 238 2 comma e dell'articolo 30 della Legge Regionale 65/2014.

Saranno modificati alcuni, piccoli aspetti di dettaglio nella parte normativa in merito alla scheda norma AUP 1.3 come effetto indotto dall'introduzione di un'area destinata alla previsione di un'opera pubblica costituita da un parcheggio pubblico e da un'adiacente area a verde pubblico.

Tale variante, finalizzata a rispondere ad un'esigenza puntuale sopra evidenziata, risulta riconducibile alla fattispecie di "variante semplificata" prevista dall'articolo 30 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 con il procedimento di cui all'articolo 32, nel rispetto delle disposizioni transitorie di cui al Titolo IX Capo I della medesima legge regionale.

In base a quanto disposto dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica di valutazione di impatto ambientale), articolo 6 (Casi di esclusione), comma 1 bis, la variante urbanistica in oggetto non è stata soggetta a procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) in quanto:

- a) riguarda una superficie di minima entità non in grado di apportare modifiche significative alle risorse ambientali, in un ambito urbano peraltro già valutato in occasione dell'approvazione dello strumento urbanistico generale;
- b) è finalizzata alla modifica della destinazione di suoli conseguenti all'approvazione di singola opera pubblica;
- c) non risulta soggetta a valutazione di impatto ambientale (VIA) ai sensi della medesima legge regionale n. 10 del 2010 e successive modifiche e integrazioni;

In base a quanto disposto dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica di valutazione di impatto ambientale), articolo 43 (Progetti sottoposti alle procedure di cui al presente articolo. Procedimento di VIA postuma), commi 1 e 2, la variante urbanistica in oggetto non è soggetta a procedura di valutazione di impatto ambientale (VIA) né di verifica di assoggettabilità a VIA in quanto riguardante opere non comprese negli allegati III e IV alla parte seconda del D.Lgs. 152/2006.





**COMUNE DI CAPANNOLI**  
Provincia di Pisa

Non è stato effettuato il deposito della Variante al competente Ufficio del Genio Civile, come previsto dall'articolo 104 della Legge Regionale Toscana n. 65 del 10 novembre 2014, per il caso in esame, in quanto lo stesso ricade nei disposti dell'articolo 3 comma 2 -lett. b) e d) del DPGR 30 gennaio 2020 n. 5/R della Regione Toscana di attuazione di tale articolo di legge, (casi di non effettuazione delle indagini) in quanto la Variante in oggetto:

- *modifica la disciplina degli strumenti urbanistici comunali non comportando incremento di volume o di superficie coperta degli edifici;*
- *comporta una riduzione di indici oppure di quantità edificabili, comunque denominate, senza trasferimenti di superfici o volumi, nel caso in cui non siano intervenuti aumenti delle classi di pericolosità o di fattibilità, in quanto si passa da aree edificabili o che prevedono edificazione, a aree senza indici.*

Per il caso in esame, nell'atto di adozione della relativa variante, sono stati indicati gli estremi del deposito e dell'esito del controllo delle indagini precedentemente eseguite nell'ambito della formazione di strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica relativa al territorio d'interesse, come prescritto da tale normativa.



## **4- CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

### **TUTTO SOPRA QUANTO PREMESSO E CONSIDERATO**

ai sensi e per gli effetti dell'articolo 18 e dell'articolo 32 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65

### **IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Ing. Fabio Talini

Visti:

- la legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio";
- la legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)";
- il decreto del Presidente della Giunta Regionale 30 gennaio 2020, n. 5/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche";
- il decreto del Presidente della Giunta Regionale 5 luglio 2017, n. 32/R "Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio). Modifiche al d.p.g.r. 9 febbraio 2007, n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti";
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico sull'ordinamento degli enti locali";
- il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana, approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 72 del 24 luglio 2007 e sua implementazione per la disciplina paesaggistica (Piano Paesaggistico) approvata con delibera del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 28 del 20 maggio 2015;



• il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Pisa, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 100 del 27 luglio 2006, aggiornato alla variante per le zone agricole approvata con delibera del Consiglio Provinciale n. 7 del 13 gennaio 2014, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 8 del 26 febbraio 2014;

### **CERTIFICA**

che il procedimento per la formazione della presente Variante si è finora svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;

### **ATTESTA E CERTIFICA**

1. di aver verificato che il presente procedimento si è svolto nel rispetto della legge regionale n. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento (PIT e PTC), tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti;

2. che la variante in oggetto rientra nella tipologia delle "varianti semplificate" al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'articolo 30 della legge regionale n. 65/2014, in quanto con riferimento al Piano Strutturale approvato ed adottato, non comporta incremento del dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e non comporta diminuzione complessiva degli standard, e con riferimento al Regolamento Urbanistico ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato con esclusione di grandi strutture di vendita o aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture;

3. che, la variante in oggetto non è stata assoggettata a procedimento di VAS nel pieno rispetto dei disposti dell'articolo 6 comma 1bis della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica di valutazione di impatto ambientale) in quanto:

- a) riguarda una superficie di minima entità non in grado di apportare modifiche significative alle risorse ambientali, in un ambito urbano peraltro già valutato in occasione dell'approvazione dello strumento urbanistico generale;
- b) è finalizzata alla modifica della destinazione di suoli conseguenti all'approvazione di singola opera pubblica;
- c) non risulta soggetta a valutazione di impatto ambientale (VIA) ai sensi della medesima legge regionale n. 10 del 2010 e successive modifiche e integrazioni;

3. che, la variante in oggetto non risulta soggetta a procedimento di verifica di valutazione di impatto ambientale (VIA) né di verifica di assoggettabilità a VIA nel pieno rispetto dei disposti dell'articolo 43 comma 1 della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica di valutazione di impatto ambientale) in quanto:

- a) il progetto non rientra tra quelli di cui all'allegato III della parte seconda del D.Lgs. 152/2006;



COMUNE DI CAPANNOLI  
Provincia di Pisa

b) il progetto non rientra tra quelli di cui all'allegato IV della parte seconda del D.Lgs. 152/2006;

c) il progetto non rientra tra specifici progetti per i quali il consiglio Regionale abbia deciso l'assoggettamento a procedura di valutazione in considerazione dei possibili impatti negativi;

4. che il procedimento di approvazione della variante semplificata in oggetto è indicato all'articolo 32 della legge regionale n. 65/2014 ai sensi delle disposizioni transitorie di cui Titolo IX Capo I della medesima legge regionale;

5. di aver finora assicurato e di assicurare in futuro a chiunque voglia prenderne visione, senza obbligo di specifica motivazione, l'accesso e la disponibilità degli atti amministrativi relativi al presente procedimento e di ogni relazione ed allegato integrante dei medesimi.

*Capannoli, lì data firma digitale*

**Il Responsabile del Procedimento**

**Ing. Fabio Talini**

firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005