



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

Settore

I – USO ED ASSETTO DEL TERRITORIO

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE N. 3 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante semplificata

art. 30 Legge Regionale 10.11.2014, n. 65

Progettista – Ing. Fabio Talini
Albo Ingegneri Provincia di Pisa n° 3561 Sez. A/a
firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005

RELAZIONE URBANISTICA

Gruppo di lavoro

Sindaca
Assessore all'Urbanistica

Arianna Cecchini
Federico Mangini

Settore I Uso ed Assetto del Territorio

Geom. Luca Palazzuoli
Ing. Fabio Talini

Responsabile del procedimento
Garante dell'informazione e della partecipazione

Ing. Fabio Talini
Geom. Luciano Giusti

Data

Giugno 2021



Indice generale

1- INTRODUZIONE.....	4
2- MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE.....	6
3- DESCRIZIONE DELLA VARIANTE.....	8
4- ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE.....	10
5- IL PROCEDIMENTO DI VARIANTE URBANISTICA.....	11
6- MATERIA VINCOLISTICA.....	13
7- CONTENUTI DELLA VARIANTE AL R.U.....	22
7.1 - Modifiche alle norme tecniche di attuazione.....	22
8- EFFETTI DELLA VARIANTE SUL DIMENSIONAMENTO DI REGOLAMENTO URBA- NISTICO E DI PIANO STRUTTURALE.....	27
9- CONDIZIONI ALLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA.....	28
10- VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI.....	29



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

OGGETTO:

**VARIANTE N. 3 AL REGOLAMENTO URBA-
NISTICO SEMPLIFICATA AI SENSI
DELL'ARTICOLO 30 DELLA LEGGE RE-
GIONALE TOSCANA N. 65/2014.**

RELAZIONE URBANISTICA



1- INTRODUZIONE

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.



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

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.

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.



2- MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE

In questi anni di prima applicazione della variante per aggiornamento quinquennale del Regolamento Urbanistico, approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 43 del 26/09/2017 e successiva variante puntuale approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 63 del 28 settembre 2019, non è stato ritenuto necessario apportare modifiche sostanziali alle previsioni generali di assetto urbanistico del territorio comunale.

Anche il Piano Strutturale vigente, che definisce le indicazioni strategiche di governo del territorio comunale, con i suoi indirizzi programmatici e progetti di tutela e valorizzazione, è rimasto invariato.

In sostanza, si ritiene ancora valida l'impostazione che vede il territorio comunale articolato in tre grandi contesti: la piana dell'Era, ubicata a nord-est del territorio comunale, l'area agricola leggermente collinare, posta a sud-est del fiume Era e le aree urbane costituite dal capoluogo e dalla frazione di Santo Pietro Belvedere, definito, come per legge, urbanizzato. Tali aree, distinte fra loro, sono ben individuate nella tavola numero AG 02 del Quadro Conoscitivo del vigente Piano Strutturale e ognuna delle stesse è dotata di proprie peculiarità e valori ambientali, di proprie criticità e potenzialità, che, assieme, costituiscono un territorio variegato, caratterizzato sia dalla presenza agricola che industriale, dove ambiente, paesaggio, storia e cultura si intrecciano in un buon equilibrio, costituendo un ambiente tipico delle zone della Valdera.

La salvaguardia e la valorizzazione del territorio e delle sue identità, la messa in sicurezza da rischi idraulici ed idrogeologici, la riqualificazione e lo sviluppo sostenibile degli insediamenti residenziali e produttivi, restano ancora obiettivi di pianificazione primari, condivisi e da salvaguardare.

La totale conferma degli indirizzi programmatici del Piano Strutturale del 2006 e della loro attuazione, attraverso la disciplina dei suoli del Regolamento Urbanistico, non ha richiesto necessaria l'adozione di varianti di particolare rilievo, se non, varianti di aggiustamento o puntuali, realizzate nel corso degli anni, per fronteggiare particolari esigenze generatesi durante questo periodo. A ciò va aggiunto il fatto che, la prossima scadenza del 2022, fissata dalla legge regionale n. 65/2014 per l'avvio del procedimento di formazione del nuovo Piano Operativo, in sostituzione del vigente R.U., consiglia di rimandare a tale momento la revisione organica del vigente strumento urbanistico.

Il Regolamento Urbanistico vigente, formatosi a seguito dei sopra descritti atti di governo del territorio, prevede un Ambito Unitario di Recupero, denominato "A.U.R. 1.26" in adiacenza all'immobile conosciuto come Villa Zeiro, accessibile da Via Torre, all'interno della zona urbanistica descritta come "Nuclei e Centri Storici" e classificata ai sensi del D.M. 1/4/1968 n. 1444 come zona "A". Tale scheda d'ambito, prevede nello specifico, la possibilità di operare un intervento edilizio di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente e l'ampliamento dello stesso fino ad un massimo di 100 mq di SUL da destinare ad usi turistico-ricettivi, a corredo del complesso di Villa Zeiro.

All'interno di questa più ampia visione, è stata presentata in data 19/04/2021 prot. n. 3426, istanza dalla Signora Zeiro Irene, proprietaria per intero del terreno ricadente all'interno della zona urbanistica "A.U.R. 1,26" sopra indicata, per la formazione di una variante urbanistica puntuale al Regolamento Urbanistico. Villa Zeiro, al momento, così come l'area individuata all'interno dell'ambito "A.U.R. 1.26", è destinata alla degustazione di cibi e bevande, oltretutto dei prodotti agricoli e del vino prodotto dall'Azienda Agricola della famiglia Zeiro; tuttavia, la



gestione della villa e del relativo parco, per nuove scelte imprenditoriali e per esigenze familiari, dovrà avvenire in modo autonomo ed indipendente dal resto della proprietà, e per operare tali scelte, si è presentata la necessità di creare nuove attività sotto forma commerciale, slegate dalle vecchie attività legate a quella agricola.

Osservando che l'area in oggetto ricade all'interno del centro storico di Capannoli, tale richiesta scaturisce dalla necessità di poter affiancare alle destinazioni d'uso già previste, una nuova che tenga in considerazione le sempre più pressanti richieste di ristorazione, di eventi legati al catering, all'intrattenimento di happy hour oltre ad altre tipologie di attività legate alla gastronomia, da offrire alla comunità, rientranti nel campo delle attività commerciali e che possono essere svolte all'interno del patrimonio edilizio esistente ricompreso all'interno dell'area individuata dalla scheda norma A.U.R. 1.26.

Tale richiesta di variante è stata illustrata alla Giunta Comunale. Dato atto che l'Amministrazione Comunale, ha, quale indirizzo politico-amministrativo primario, la rivalorizzazione dei centri e nuclei storici, attraverso misure legate anche allo sviluppo economico degli stessi, al fine di promuovere, in particolar modo, gli insediamenti di Capannoli e Santo Pietro e che la modifica proposta è meritevole di approvazione, nelle more di una più ampia visione di rilancio e sviluppo del centro storico del capoluogo, la Giunta, con propria deliberazione numero 51 del 03/06/2021 ha dato incarico al Settore I Uso ed Assetto del Territorio, di redigere una variante puntuale al Regolamento Urbanistico vigente ed al Piano delle Funzioni.

Si è giunti a tale conclusione perché si è ritenuto ancora possibile e opportuno, affrontare in questa fase, alcuni aspetti di dettaglio all'interno degli attuali strumenti di pianificazione, derivanti, come in questo caso, dalle istanze che operatori economici hanno presentato durante quest'ultimo periodo all'amministrazione comunale, finalizzate a realizzare le visioni già previste dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico vigente.



3- DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

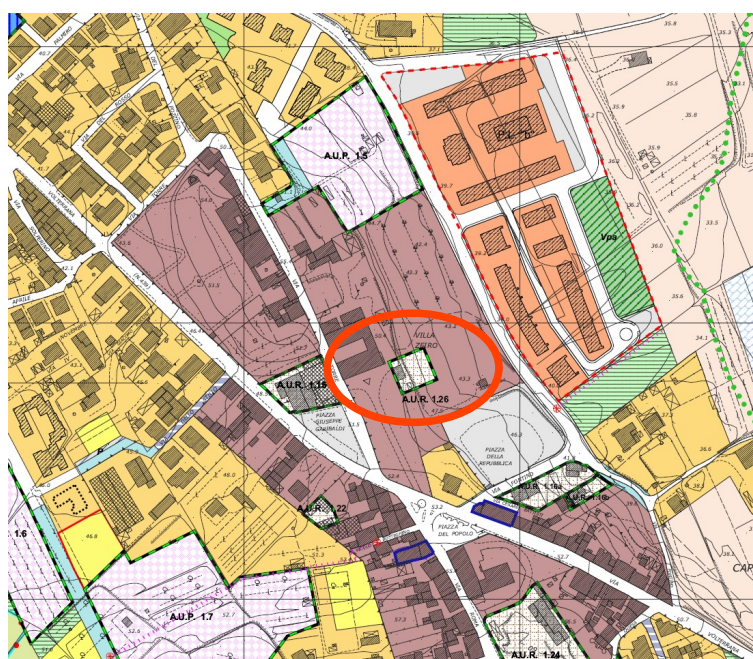
Nel dettaglio, l'istanza presentata da soggetto privato, riguarda nello specifico:

- modifica alle norme tecniche di attuazione.

Il Regolamento Urbanistico vigente, formatosi a seguito dei sopra descritti atti di governo del territorio, prevede un Ambito Unitario di Recupero denominato "A.U.R. 1.26" in adiacenza all'immobile conosciuto come Villa Zeiro, accessibile da Via Torre, individuato completamente all'interno della zona urbanistica classificata ai sensi del D.M. 1/4/1968 n. 1444 come "A", ossia "nuclei e centri storici" e che, per tale ambito, è prescritta specificatamente la seguente destinazione d'uso:

- "turistico-ricettivi ivi compreso la commercializzazione prodotti agricoli toscani e la ristorazione per degustazione prodotti agricoli locali".

La zonizzazione urbanistica attuale, che resta comunque invariata in termini di area, nel dettaglio cartografico è la seguente: (evidenziata all'interno dell'ellisse rosso)



La modifica richiesta, prevede l'inserimento, fra le destinazioni d'uso ammissibili all'interno di tale ambito, della destinazione commerciale; tale modifica, non modifica, 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 un'integrazione alle attuali previsioni, esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato, in coerenza coi disposti dell'articolo 30 della Legge Regionale 65/2014.



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

Per la trattazione puntuale dell' istanza si rimanda al successivo capitolo 7 intitolato "Contenuti della variante al R.U.", dove sono stati sinteticamente e singolarmente descritte le considerazioni e gli effetti ambientali della stessa.



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

4- ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

La Variante al Regolamento Urbanistico è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione Urbanistica;
- Norme Tecniche di Attuazione con inserite le modifiche apportate con la presente variante, prodotte nello stato approvato, modificato e sovrapposto.



5- IL PROCEDIMENTO DI VARIANTE URBANISTICA

Il Comune di Capannoli, essendo dotato di Regolamento Urbanistico approvato all'entrata in vigore della legge regionale n. 65/2014 (27 novembre 2014), può adottare e approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico secondo quanto disposto all'articolo 222 della medesima legge regionale n. 65/2014.

Resta fermo l'obbligo di avviare il provvedimento di formazione del nuovo piano strutturale entro cinque anni dalla stessa data di entrata in vigore della legge regionale n. 65/2014, cosa che è stata fatta, attraverso la predisposizione del Piano Strutturale Intercomunale, adottato dal Comune di Capannoli con propria deliberazione di Consiglio Comunale numero 35 del 07/07/2020.

Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 224 della medesima legge regionale n. 65/2014, nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della suddetta legge, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nel piano strutturale vigente al momento dell'entrata in vigore della legge; in sostanza tutte le aree interne al perimetro delle UTOE individuato dal vigente Piano Strutturale nella tavola AG 02 del quadro conoscitivo.

Il procedimento di approvazione della presente variante è disciplinato dagli articoli 30 e 32 della legge regionale n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio", i quali dispongono:

Art. 30 Varianti semplificate al piano strutturale. Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia

1. Sono definite varianti semplificate al piano strutturale le varianti che non comportano incremento al suo dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e che non comportano diminuzione degli standard. Sono altresì varianti semplificate al piano strutturale quelle che trasferiscono dimensionamenti, anche tra UTOE diverse, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e quelle che trasferiscono dimensionamenti dall'esterno del territorio urbanizzato all'interno dello stesso.

2. Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.

3. Sono escluse dal procedimento semplificato del presente articolo le varianti che introducono nel territorio urbanizzato le previsioni di cui all'articolo 26, comma 1 (grandi strutture di vendita o aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture).

4. Le previsioni incidenti sul dimensionamento del piano operativo introdotte mediante variante semplificata ai sensi del presente articolo perdono efficacia alla scadenza quinquennale dall'approvazione del piano operativo di riferimento.

5. Le varianti di cui al presente articolo sono oggetto del monitoraggio di cui all'articolo 15.

Articolo 32 (Procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al piano strutturale e al piano operativo)

1. Il comune adotta la variante semplificata al piano strutturale o al piano operativo e pubblica sul BURT il relativo avviso, dandone contestuale comunicazione alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana. Gli atti sono resi accessibili sul sito istituzionale del comune. Il responsabile del procedimento allega agli atti da adottare una relazione che dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'articolo 30 e 31, comma 3.



2. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT. Le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante semplificata.

3. Decorso il termine di cui al comma 2, la variante è approvata dal comune che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

4. Il comune invia alla Regione la comunicazione dell'approvazione delle varianti semplificate di cui al comma 1";

La presente variante, può essere definita "semplificata" in quanto non interessa aree o situazioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato, come individuato transitoriamente dall'articolo 224 della legge regionale n. 65/2014, ed all'interno del territorio urbanizzato non introduce previsioni di grandi strutture di vendita di cui all'articolo 26, comma 1 della stessa legge regionale n. 65/2014.

Inoltre, la variante opera all'interno del territorio urbanizzato come definito nello specifico dalla tavola ST10-Territorio Urbanizzato B del Piano Strutturale Intercomunale adottato dei Comuni dell'Unione Valdera.

Inoltre, la presente variante risulta coerente con i vigenti strumenti di pianificazione sovra ordinata regionale (PIT) e provinciale (PTCP) e con gli indirizzi, le prescrizioni e le direttive del vigente Piano Strutturale approvato e di quello adottato.



6- MATERIA VINCOLISTICA

Ai fini di esaminare e valutare la presenza di eventuali vincoli, sovraordinati o non, si è preso in considerazione il seguente quadro conoscitivo di riferimento.

QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO:

I riferimenti per il quadro conoscitivo della variante sono:

- PIT/PPR vigente (Scheda di Paesaggio: scheda d'ambito 08 "piana di Livorno - Pisa - Pontedera");
- PTC della Provincia di Pisa;
- PS comunale vigente;
- PS Intercomunale adottato;
- il quadro conoscitivo del P.S.I. adottato;
- Piano intercomunale di protezione civile e piani d'emergenza;
- Piano Comunale di Classificazione Acustica;
- Piano triennale delle opere pubbliche;
- PAER - Piano Ambientale ed Energetico Regionale approvato con delibera di GRT 10/2015;
- PRQA - Piano Regionale per la Qualità dell'Aria;
- PRB - Piano regionale di gestione dei Rifiuti e Bonifica dei siti inquinati (Delibera di C.R. 94/2014);
- Pianificazione di bacino in materia di pericolosità idraulica e geomorfologica;
- Pianificazione di distretto idrografico per la gestione delle acque;
- PRB - Piano regionale di gestione dei Rifiuti e Bonifica dei siti inquinati (Delibera di C.R. 94/2014).

VINCOLI SOVRAORDINATI DI RIFERIMENTO:

Dal punto di vista dei vincoli di natura paesaggistica, le aree oggetto di variante non sono interessate da vincoli di tale natura e risultano conformi al vigente P.C.C.A.

L'assenza di vincoli di natura paesaggistica (Parte III del D.Lgs. 42-2004) esclude la convocazione della Conferenza Paesaggistica di cui all'Art. 21 del PIT/PPR e Art. 31 della LRT 65/201.

Il bene oggetto di Variante risulta tuttavia ricompreso, parzialmente, in area soggetta al vincolo di cui all'articolo 10 del D. Lgs. 42-2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), come da Decreto di Vincolo del Direttore Generale dell'Ufficio Centrale per i Beni Architettonici, Archeologici, Artistici e Storici del 10-2-1996 che si allega in copia conforme all'originale.



Ministero per i Beni Culturali e Ambientali

UFFICIO CENTRALE PER I BENI
ARCHITETTONICI, ARCHEOLOGICI, ARTISTICI E STORICI

IL DIRETTORE GENERALE

VISTA la legge 1° giugno 1939 n° 1089 sulla tutela delle cose d'interesse artistico o storico;

VISTO il decreto legislativo 3 febbraio 1993 n.29;

RITENUTO che la "Villa-Fattoria Zeiro e Parco", situati in Provincia di Pisa, Comune di Capannoli, segnati in Catasto sul foglio n.21 mappali nn.216,211sub.1,212,213,229,22sub.1-3-4-5, 23sub.3-11-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32, confinanti con i mappali nn.252,215,211sub.2,25,144 e con la Via Torre come dall'unita planimetria catastale, hanno interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge per i motivi illustrati nella allegata relazione storico-artistica;

D E C R E T A :

la "Villa-Fattoria Zeiro e Parco", così come individuati nelle premesse e descritti nelle allegate planimetria catastale e relazione storico-artistica, sono dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge 1° giugno 1939 n° 1089 e vengono, quindi, sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa.

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle apposite relate e al Comune di Capannoli (Pi), nel cui territorio sono ubicati gli immobili.

A cura del Soprintendente per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici di Pisa esso verrà, quindi, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Avverso il presente decreto è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il T.A.R. competente per territorio o, a scelta dell'interessato, avanti il T.A.R. del Lazio, secondo le modalità di cui alla legge 6 Dicembre 1971, n°1034, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. 24 Novembre 1971, n°1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Roma, li: 10 FEB. 1996

IL DIRETTORE GENERALE

ISTITUTO POLIGRAFICO E ZECCA DELLO STATO 3



N. B.
LA RELATA DI NOTIFICA
SEGUE SUL RETRO
di punta fogio



La presente copia composta di n. 5 fogli, a norma degli artt. 7 e 14 della Legge n. 15 del 4.1.1968, è conforme all'originale emesso da questo Ministero.
L'originale rimane depositato presso questo ministero.
La competente Soprintendenza è abilitata a trarne le ulteriori copie necessarie.

16 FEB. 1996



IL DIRETTORE DELLA DIVISIONE
(D.ssa Rita Broccoli Casagrande)



Ai sensi dell'art. 14 legge 04.01.1968 n. 15
si attesta che la presente copia 'costituita'
da n. 5 fogli è conforme all'originale.

Il Soprintendente
(Dott. Arch. Giovanna Piancastelli Polini)

RELATA DI NOTIFICA n. 179/96

Su richiesta del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, io sottoscritto, **Messo del Comune di CAPANNOLI (PI)** ho, in data di oggi, notificato il presente decreto al Sig. **SINDACO del COMUNE di CAPANNOLI**, titolare di poteri urbanistici, nel cui territorio è ubicato il complesso immobiliare denominato "Villa-Fattoria ZEIRO e parco", segnato in Catasto sul foglio n.21 mappali nn. 216, 211 sub. 1, 212, 213, 229, 22 sub. 1-3-4-5, 23 sub. 3-11-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32, al fine di darne conoscenza formale per una coordinata azione di tutela anche in materia di salvaguardia urbanistica, mediante consegna fattane a mezzo di persona qualificatisi per Luigi Franchi - Sindaco Protempore del Comune di Capannoli - PI

Data 10/10/1996

Bollo del Comune



IL MESSO COMUNALE

(firma leggibile)
Giuseppe Galbi



Ministero per i Beni Culturali e Ambientali
SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI, ARCHITETTONICI, ARTISTICI E STORICI
PER LE PROVINCIE DI
PISA, LIVORNO, LUCCA E MASSA CARRARA

1

Villa fattoria Zeiro e parco.

Il considerevole volume della costruzione presenta una pianta a corte aperta rivolta verso Via La Torre e, più in basso, verso l'arteria di comunicazione tra Capannoli e Ponsacco denominata Via Umberto I.

Un'antica immagine fotografica di fine Ottocento, conservata presso la famiglia Zeiro, evidenzia un ampio giardino all'italiana situato dinanzi al cortile ed esteso fino a via Umberto I.

Attualmente l'area è occupata da una moderna costruzione ed è stato assunto ad ingresso principale il viale che, attraversando il parco, conduce al corpo più antico della villa.

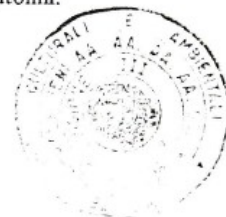
Un'analisi attenta dell'edificio consente di individuare diverse fasi costruttive che, da un originario impianto seicentesco con residenza a blocco, restituiscono l'attuale conformazione ad U con la probabile sopraelevazione di un piano del corpo originario e l'ampliamento della porzione posteriore sulle antiche scuderie.

Si ha notizia di uno stemma della famiglia Da Capannoli posto su un grande arco che precedeva l'ingresso della villa, probabilmente demolito intorno al 1850.

Si ha pertanto ragione di ritenere che questa famiglia ne commissionò la costruzione e la abitò tra il '600 ed il '700. Nel 1790 l'edificio risulta proprietà degli eredi del canonico Francesco Maria Salvadori, Rettore del Seminario di Pisa e compare negli antichi campioni con il nome di Cafaggio. Nei primissimi anni dell'800 fu data dai Salvadori in affitto quale sede della "Mairie" per la somma annua di 117.70 franchi.

La villa fu in seguito venduta a Monsignor Francesco Masi il quale provvide ad ingrandirla ed abbellirla ponendo la data del 1861 in uno dei bei pavimenti in seminato alla veneziana all'ultimo piano.

Il parco è costituito da varie specie arboree locali ed esotiche. Il viale d'accesso si suddivide in prossimità dell'aiuola triangolare, vicina al prospetto principale, ove è collocata una copia in cotto dello spinario conservato a Roma nei Musei Capitolini.





Ministero per i Beni Culturali e Ambientali

SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI, ARCHITETTONICI, ARTISTICI E STORICI

PER LE PROVINCE DI

PISA, LIVORNO, LUCCA E MASSA CARRARA



2

La semplice facciata presenta un lungo balcone, ricostruito in seguito ai gravi danneggiamenti subiti durante l'ultima guerra, su cui affacciano le porte-finestre del salone e delle adiacenti stanze del piano nobile.

Unici elementi decorativi sono le cornici modanate, i davanzali delle aperture, i cantonali bugnati e la dentellatura ad intonaco sottogronda che impaginano il prospetto.

Attraverso un largo corridoio voltato a botte si raggiungono i locali del piano terra: l'ampia cucina interamente dipinta subito a sinistra e, sulla destra, una serie di ambienti adibiti a studio e a salotti con volte a crociera ed a cielo di carrozza a decori geometrici e pareti variamente decorate.

La decorazione delle pareti in uno degli ambienti riproduce il paesaggio collinare che circonda la villa. L'ambiente più suggestivo al piano terra è il salotto ottagonale con volte abbellite da motivi geometrici e ghirlande fiorite.

Un ampio scalone in pietra serena, illuminato dal lucernario centrale ed ornato da ringhiera in ghisa con corrimano in legno, conduce ai piani superiori. Al piano nobile l'attenzione è subito catturata dall'ampio salone riccamente decorato. L'allegoria dell'Aurora che guida il giorno arricchisce la volta; la scena è dominata dal carro del sole tirato da quattro cavalli, mentre l'Aurora alata tiene in mano una lucerna e la notte ritira il suo manto azzurro e stellato.

Tutte le superfici sono decorate e riquadrate da cornici finemente dipinte, intorno alle porte ed alle scene mitologiche ulteriormente raffigurate sulle pareti.

La luce penetra nel salone da porte-finestre e finestre che affacciano rispettivamente sul parco e sul cortile posteriore. Le restanti due pareti, simmetricamente dipinte con temi mitologici, restituiscono le immagini dell'Estate e Autunno e dell'Inverno e Primavera con ampie cornici a finto stucco. I relativi riquadri sono affiancati da quattro nicchie a trompe l'oeil con inserite eleganti figure femminili rappresentanti quattro delle nove muse: Urania, l'astronomia; Euterpe, la lirica; Thalia, la commedia; Erato, la mimica. La porzione più alta delle pareti, al di sotto del fregio che incornicia la grande scena mitologica, è finemente dipinta a fondo damascato rosso-oro. Questo particolare, insieme ad alcuni fregi a grottesca o a peculiari disegni geometrici molto simili ai riquadri

A n



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

MODULARIO
Beni A A A A - 3



MOD. 2

Ministero per i Beni Culturali e Ambientali
SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI, ARCHITETTONICI, ARTISTICI E STORICI
PER LE PROVINCE DI
PISA, LIVORNO, LUCCA E MASSA CARRARA

3

pavimentali delle Logge Vaticane, permettono di riconoscere negli ambienti romani la fonte di ispirazione per l'artista che ha effettuato nella villa gli interventi decorativi ottocenteschi.

Salottini e vari ambienti del piano nobile hanno volte decorate ora a tema religioso ora mitologico. In quella che può considerarsi "sala della musica", foglie di quercia fanno da sfondo a spartiti e strumenti musicali nel rosone centrale della volta.

La cappellina di "S. Giovanni" conserva intatto il suo altare e presenta un semplicissimo soffitto azzurro con l'effigie di Maria.

Attraversando il cortile si raggiunge il corpo adibito a residenze accessorie con la cantina al piano terra e due ulteriori corpi addossati sul retro riferibili a porzioni delle antiche scuderie e cantine ad un piano.

IL SOPRINTENDENTE
Dott. Arch. Giovanna Piancastelli Politi

Redatta da
Arch. Marta Ciafaloni

ROMA, ~~Il~~ 10 FEB. 1996

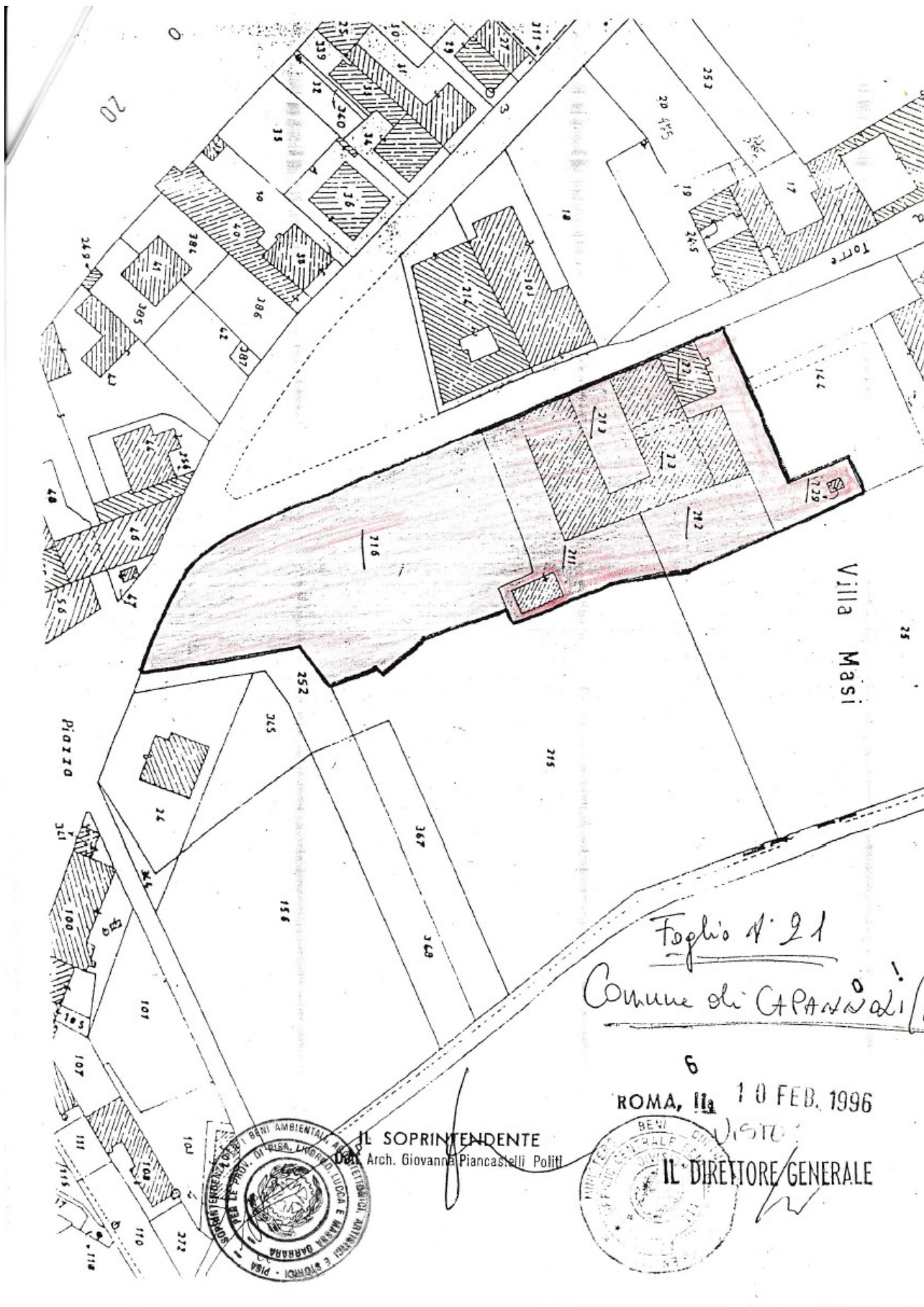


Visto:
IL DIRETTORE GENERALE





COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa



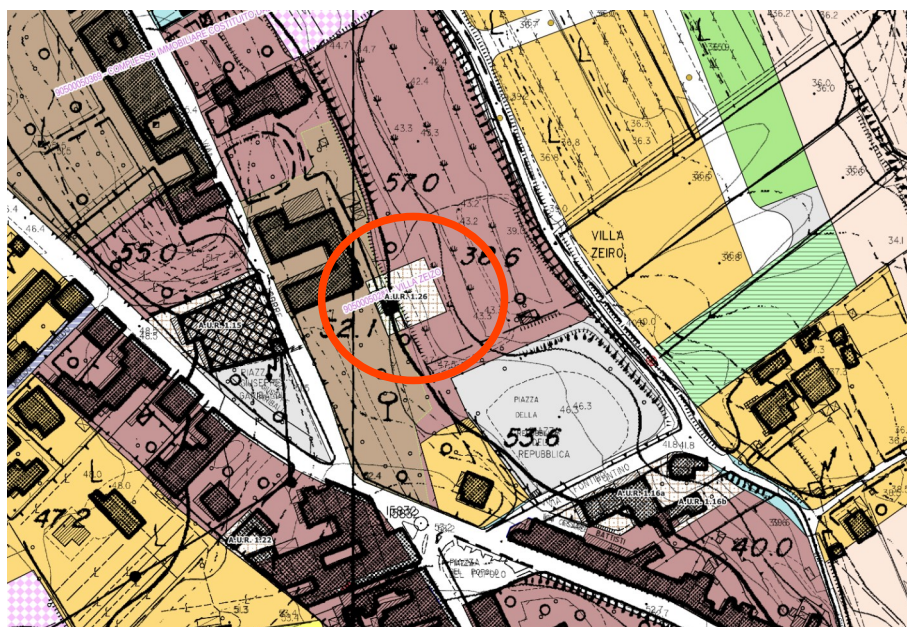


Dalla cartografia allegata al Decreto suddetto e dalla Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, si ricava che l'area sottoposta al vincolo parte II è la seguente:



dove l'area colorata in rosa è l'area sottoposta al Vincolo ex art. 10 D.Lgs. 42/2004.

In quest'altro estratto, si evidenzia l'Ambito Urbano di Recupero (A.U.R.) in oggetto con sovrapposta l'area sottoposta a vincolo. (evidenziato all'interno dell'ellisse colorato di rosso)



In quest'altro, si evidenzia maggiormente l'Ambito Urbano di Recupero (A.U.R. 1.26) in oggetto con sovrapposta l'area sottoposta a vincolo.



Si evidenzia come dal punto di vista:

1- del vincolo, lo stesso riveste una piccola porzione della Scheda d'Ambito 1.26 ed in particolare il manufatto esistente, accessorio rispetto alla Villa;

2- della SUL edificabile, che non **viene modificato nulla rispetto alla normativa attualmente in vigore**; viene soltanto richiesta la possibilità, all'interno degli interventi edilizi già previsti dalla scheda, di potervi esercitare attività di tipo commerciale.

In pratica, la tipologia di costruzione e lo sviluppo dell'eventuale ampliamento **NON VENGONO INTERESSATI DALLA PRESENTE VARIANTE**, in quanto restano nei limiti di quanto già previsto dal vigente strumento urbanistico.



7- CONTENUTI DELLA VARIANTE AL R.U.

L'istanza di variante allo strumento urbanistico, riguarda la seguente tipologia di contenuti di seguito indicata:

1. Modifiche alle norme tecniche di attuazione (istanza unica).

Si presenta per l'istanza in questione, una breve descrizione, la scheda norma di R.U. vigente e variata, seguiti dalla valutazione ambientale e dalle relative conclusioni.

7.1 - MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Si illustra di seguito la modifica alle Norme Tecniche di Attuazione oggetto di Variante, ossia di preciso, la modifica della Scheda Norma d'Ambito A.U.R. 1.26 del vigente R.U.



Istanza numero	1
Oggetto	Modifica della scheda norma AUR 1.26 relativa all'Ambito unitario di recupero denominato "Recupero porzione del complesso villa Zeiro".
Dati catastali	----
Descrizione	La modifica riguarda la scheda norma dell' AUR 1.26 ammettendo anche la destinazione d'uso commerciale fra quelle ammissibili all'interno della stessa.

Stato approvato/sovrapposto della Scheda Norma AUR 1.26

U T O E Capannoli

Scheda Norma AUR 1.26

[Ambito unitario di recupero:](#)

"Recupero porzione del complesso villa Zeiro "

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie: mq 650
- Per il presente ambito di recupero è prevista la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente destinato ad usi turistico-ricettivi e l'ampliamento, fino ad un massimo di 100 mq di SUL con altezza fuori terra non superiore a mt 3,00.
- Il volume d'ampliamento potrà essere sfruttato anche con un corpo fabbrica autonomo rispetto al complesso esistente;
- si dovrà elaborare un'apposito studio di coerenza progettuale/architettonica con l'ambiente circostante in cui si colloca l'eventuale ampliamento.
- Destinazioni d'uso: **commerciale**, turistico – ricettivi ivi compreso la commercializzazione prodotti agricoli toscani e la ristorazione per degustazioni prodotti agricoli locali.

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali.
- Le coloriture e finiture esterne sono da concordare con l'UTC

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.
- **Gli oneri di potenziamento delle reti e delle infrastrutture in gestione di Acque Spa, saranno posti a totale carico del privato richiedente; dovrà essere utilizzato idoneo impianto autonomo con serbatoio di accumulo (a gestione privata) tipo autoclave per regolare e garantire idonei valori di pressione e portata**



della stessa.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati eventuali annessi o manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto
- Le aree non edificate dovranno essere progettate privilegiando spazi verdi piantumati con essenze autoctone e parcheggi piantumati

Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:

e) Modalità di attuazione

Permessi di costruire o SCIA.



Stato modificato della Scheda Norma AUR 1.26

U T O E Capannoli

Scheda Norma AUR 1.26

Ambito unitario di recupero:

“Recupero porzione del complesso villa Zeiro ”

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie: mq 650
- Per il presente ambito di recupero è prevista la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente destinato ad usi turistico-ricettivi e l'ampliamento, fino ad un massimo di 100 mq di SUL con altezza fuori terra non superiore a mt 3,00.
- Il volume d'ampliamento potrà essere sfruttato anche con un corpo fabbrica autonomo rispetto al complesso esistente;
- si dovrà elaborare un'apposito studio di coerenza progettuale/architettonica con l'ambiente circostante in cui si colloca l'eventuale ampliamento.
- Destinazioni d'uso: commerciale, turistico – ricettivi ivi compreso la commercializzazione prodotti agricoli toscani e la ristorazione per degustazioni prodotti agricoli locali.

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Le nuove edificazioni dovranno assumere caratteristiche costruttive, formali e tipologiche coerenti con i modelli desumibili dalla tradizione degli agglomerati consolidati locali.
- Le coloriture e finiture esterne sono da concordare con l'UTC

c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione

- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.
- Gli oneri di potenziamento delle reti e delle infrastrutture in gestione di Acque Spa, saranno posti a totale carico del privato richiedente; dovrà essere utilizzato idoneo impianto autonomo con serbatoio di accumulo (a gestione privata) tipo autoclave per regolare e garantire idonei valori di pressione e portata della stessa.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati eventuali annessi o manufatti abusivi
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il con-



testo ambientale, esistente e di progetto

- Le aree non edificate dovranno essere progettate privilegiando spazi verdi piantumati con essenze autoctone e parcheggi piantumati

Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con le singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente:

e) Modalità di attuazione

Permessi di costruire o SCIA.

Si rileva altresì che:

- una porzione delle aree oggetto della variante è ricompresa in un'area dichiarata "Beni culturali archeologici ai sensi dell'art. 13 del D.lgs 42/2004", mentre un'altra porzione è esente da tale Vincolo.

Tuttavia, come detto, la modifica oggetto della presente Variante **NON VA A INCIDERE SUGLI INDICI EDILIZI NE' A MODIFICARE QUANTO GIÀ PREVISTO PRECEDENTEMENTE IN FASE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE DELLA VARIANTE PER AGGIORNAMENTO QUINQUENNALE DEL RU.**



8- EFFETTI DELLA VARIANTE SUL DIMENSIONAMENTO DI REGOLAMENTO URBANISTICO E DI PIANO STRUTTURALE

La variante in oggetto, prevede l'ammissibilità dell'uso commerciale assieme agli altri usi già previsti dalla Scheda Norma che ricordiamo sono: "turistico-ricettivi ivi compreso la commercializzazione prodotti agricoli toscani e la ristorazione per degustazione prodotti agricoli locali"; a tal fine si rileva che, la scheda prevede la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente con la possibilità di un piccolo ampliamento di 100 mq di SUL e, stante la piccola quantità di ampliamento prevista dalla scheda e le destinazioni d'uso già assentite, vista anche l'abbondanza di standards previsti all'interno dello strumento urbanistico, il dimensionamento è ampiamente verificato all'interno dell' UTOE di riferimento e dal PS e PSI approvato e adottato.



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

9- CONDIZIONI ALLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

Tutte le modifiche puntuali che costituiscono i contenuti della presente variante al Regolamento Urbanistico non modificano le attuali classi di fattibilità geologica, idraulica e sismica le quali, pertanto, rimangono invariate.



10- VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI

Esaminata complessivamente la variante in oggetto, che interessa un aspetto normativo puntuale, non si rilevano elementi che producano significativi impatti sull'ambiente o sostanziali interferenze con la componente del patrimonio culturale e paesaggistico.

L'obiettivo della variante è infatti quello, di recepire un'istanza privata avente scarsa rilevanza sugli aspetti ambientali, senza innovare nella sostanza la disciplina generale e la visione di governo del territorio vigente, ma andando a inserirsi nella visione e nell'azione promossa dall'Amministrazione Comunale e dagli stessi strumenti urbanistici, di recupero e rigenerazione dei centri e nuclei storici, considerati come quelle strutture insediative urbane che costituiscono unità culturale, parte originaria, autentica e testimonianza dei caratteri di una viva cultura urbana di insediamenti umani.

I contenuti della presente variante, per la loro scarsa significatività e rilevanza, non determinano, infatti, effetti ambientali diversi da quelli già valutati in sede di VAS della variante per aggiornamento a scadenza quinquennale del R.U., approvata con delibera di C.C. n 43 del 26/09/2017 e comunque, le "condizioni generali alle trasformazioni" contenute al Titolo IX delle norme tecniche di attuazione del vigente RU garantiscono, in sede di valutazione degli interventi diretti, l'attuazione delle previsioni urbanistiche nel pieno rispetto dei criteri ambientali indicati (Sistema aria, Sistema acqua, Sistema rifiuti, risparmio energetico, radiazioni non ionizzanti, Aziende a rischio ed insalubri, paesaggio).

Inoltre, la presente variante urbanistica non determina cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità già approfondite in sede di formazione della variante n. 2 al Regolamento Urbanistico.

Si evidenzia che la variante al RU non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e non incide sulle aree soggetta a vincolo paesaggistico di cui alla parte III del codice dei beni culturali.

L'impostazione della proposta di variante risulta coerente con gli indirizzi e prescrizioni della pianificazione territoriale di livello comunale (PS e PSI) e risulta coerente con gli obiettivi specifici delle invarianti del PIT a valenza di Piano Paesaggistico approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015.

Capannoli, li data firma digitale

**Il Progettista e Responsabile del
Procedimento**

Ing. Fabio Talini

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