



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE N. 3 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Legge Regionale 10.11.2014, n. 65

**RAPPORTO GARANTE
INFORMAZIONE**
art. 38, comma 2, l.r. 65/2014

**Garante dell'informazione e della
partecipazione**

Geom. Luciano Giusti

Data

Giugno 2021



Indice generale

1- PREMessa - IL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE.....	4
2- CONTENUTI DELLA VARIANTE.....	5
3- DESCRIZIONE DELLA VARIANTE.....	6
4- ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE.....	7
5- I PROGETTISTI.....	8
6- IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.....	9
7- VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS.....	10
8- IL PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.....	13
9- ATTIVITA' DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE.....	14



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

OGGETTO:

**VARIANTE N. 3 AL REGOLAMENTO
URBANISTICO SEMPLIFICATA AI SENSI
DELL'ARTICOLO 30 E 32 DELLA LEGGE
REGIONALE TOSCANA 65/2014 .**

RAPPORTO ATTIVITA' SVOLTA
AI SENSI ART. 38 COMMA 2 LRT 65-2014



1- PREMESSA - IL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

Il garante dell'informazione e partecipazione è stato nominato, ai sensi dell'articolo 37 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "*Norme per il governo del territorio*", per la Variante in oggetto, con deliberazione della Giunta Comunale n. 51 del 3 giugno 2021.

L'attività è svolta ai sensi dell'articolo 38 (Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione), comma 2 della suddetta legge regionale n. 65 del 2014, del decreto del Presidente della Giunta regionale 14 febbraio 2017, n. 4/R "*Regolamento di attuazione dell'articolo 36, comma 4 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio). Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione*" e della delibera della Giunta Regionale n. 1112 del 16 ottobre 2017 "*Approvazione delle linee guida sui livelli partecipativi ai sensi dell'articolo 36, comma 5, della L.R. 65/2014 (Norme per il Governo del territorio) e dell'articolo 17 del regolamento 4/R/2017*".



2- CONTENUTI DELLA VARIANTE

In questi anni di prima applicazione della variante per aggiornamento quinquennale del Regolamento Urbanistico, 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.

All'interno di questa più ampia visione, è stata presentata, istanza dalla proprietà del terreno ricadente all'interno della zona urbanistica "A.U.R. 1,26 Villa Zeiro", per la formazione di una variante urbanistica normativa 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, oltreché dei prodotti agricoli e del vino prodotto dall'Azienda Agricola omonima; tuttavia, la gestione della villa e del relativo parco, per nuove scelte imprenditoriali, 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.

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.

E' stato ritenuto ancora possibile e opportuno, affrontare in questa fase, alcuni aspetti di dettaglio all'interno degli attuali strumenti di pianificazione, che possono scaturire sia dalle istanze che cittadini e operatori economici possono presentare durante quest'ultimo periodo all'amministrazione comunale per correzioni, modifiche, piccole integrazioni all'attuale azionamento urbanistico, finalizzate a migliorare le condizioni attuative degli interventi nella loro applicazione pratica, sia anche per realizzare interventi pubblici già previsti all'interno del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti.

A tal fine, è stato costituito, un gruppo di lavoro interno al Settore I – Uso ed Assetto del Territorio, per la redazione della presente variante urbanistica, che può essere definita come una "variante manutentiva", poiché, de facto, non va a modificare nè ad incidere sulle linee costitutive del PS e del RU e sui loro contenuti, è coerente col PSI adottato e si limita ad apportare una piccola modifica puntuale normativa ininfluente sul dimensionamento complessivo del piano stesso e sull'entità degli standards urbanistici.



3- DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La variante contiene una modifica agli atti di pianificazione individuabile e riconducibile al seguente tipo:

- 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 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 introduce 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.

La zonizzazione urbanistica attuale resta comunque invariata in termini di area.

Tale variante, finalizzata a rispondere alle esigenze puntuali sopra evidenziate, 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.



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.



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

5- I PROGETTISTI

Il gruppo di progettazione della variante urbanistica in oggetto è costituito da:

- Ing. Fabio Talini;
- Geom. Luca Palazzuoli;



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

6- IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento della seguente Variante è l'Ing. Fabio Talini, Responsabile P.O. del Settore I – Uso ed Assetto del Territorio.



7- VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

La valutazione ambientale strategica (VAS) è uno strumento di valutazione delle scelte di programmazione e pianificazione con la finalità di perseguire obiettivi di salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente, di protezione della salute umana e di utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali.

Ai sensi della Direttiva 2001/42/CE, la VAS ha l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali durante il procedimento di adozione e di approvazione dei piani e programmi che possano avere impatti significativi sull'ambiente.

In Italia la Direttiva VAS è stata recepita con il decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e successive modifiche e integrazioni.

La Regione Toscana ha provveduto a sua volta a disciplinare la materia con 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)", successivamente modificata e integrata dalle leggi regionali n. 11/2010, n. 69/2010, n. 66/2011, n. 6/2012, n. 61/2014, n. 65/2014, n. 30/2015, n. 17/2016, n. 25/2017, n. 25/2018 e n. 3/2019.

Ai sensi della normativa regionale, la VAS viene effettuata obbligatoriamente per tutti i piani e programmi urbanistici di cui agli articoli 10 e 11 della legge regionale n. 65/2014, ovvero il Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico e i piani e programmi di settore, e loro varianti, fatte salve le modifiche minori.

Il processo di VAS si articola nelle seguenti fasi:

1. Verifica di assoggettabilità (fase di screening), processo eventualmente e preliminarmente attivato nei casi previsti da legge (articolo 5, commi 3 e/o 3-ter) allo scopo di valutare se un piano o programma, o sua modifica, possa avere effetti significativi sull'ambiente e quindi sia da assoggettare alla procedura di VAS (articolo 22 l.r. 10/2010);
2. Fase preliminare (fase di scoping) alla stesura del rapporto ambientale, in cui viene predisposto un documento preliminare al fine di impostare e definire i contenuti, ossia la portata ed il livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale (articolo 23 l.r. 10/2010);
3. Elaborazione del rapporto ambientale, fase nella quale viene elaborato il documento contenente tutte le informazioni necessarie per la VAS (articolo 24 l.r. 10/2010);
4. Svolgimento delle consultazioni: i documenti redatti vengono messi a disposizione, con vari mezzi, sia ai soggetti con competenze ambientali (SCA) che al pubblico (articoli 22, 23 e 25 l.r. 10/2010);
5. Valutazione: è svolta dall'autorità competente sui documenti di piano ed il rapporto ambientale tenendo conto degli esiti delle consultazioni, e si conclude con l'espressione del parere motivato (articolo 26 l.r. 10/2010);
6. Decisione e informazione circa la decisione è la fase di approvazione del piano da parte dell'autorità procedente e la relativa pubblicazione (articoli 27 e 28 l.r. 10/2010);
7. Monitoraggio in itinere ed ex post degli effetti ambientali del piano o del programma (articolo 29 l.r. 10/2010).



Al fine di evitare duplicazioni, le procedure di deposito, pubblicità e partecipazione della VAS sono coordinate con quelle previste per gli strumenti della pianificazione dalla legge regionale n. 65/2014.

I soggetti coinvolti nel processo di VAS sono:

- l'autorità competente, ovvero la pubblica amministrazione o l'organismo pubblico cui compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità, l'espressione del parere motivato e che collabora con l'autorità procedente o con il proponente il piano o programma nell'espletamento delle fasi relative alla VAS;
- l'autorità procedente, ovvero la pubblica amministrazione che elabora ed approva il piano/programma, ovvero nel caso in cui il soggetto che elabora il piano/programma sia un diverso soggetto pubblico o privato, la pubblica amministrazione che recepisce, adotta o approva il piano o programma, contestualmente al processo di formazione dello stesso ed avvia il processo di valutazione ambientale strategica;
- il proponente, ovvero il soggetto pubblico o privato, se diverso dall'autorità procedente, che elabora il piano/programma.

Per il procedimento in oggetto:

- l'autorità competente per la valutazione ambientale dei piani e delle varianti è rappresentata dall'Unione Valdera, funzione assegnata con deliberazione del Consiglio Comunale di Capannoli n. 42 del 24 ottobre 2013;
- l'autorità procedente è rappresentata dal Consiglio Comunale di Capannoli;
- il proponente è rappresentato dalla Giunta Comunale di Capannoli.

La normativa nazionale e quella regionale definiscono pertanto l'ambito di applicazione della VAS, all'interno della quale rientrano i piani urbanistici e le loro modifiche, da sottoporre obbligatoriamente alla disciplina relativa e quelli invece che, pur esclusi da tale obbligo, sono comunque subordinati ad una preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali a loro connessi, tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale delle aree interessate, attraverso una procedura definita verifica di assoggettabilità alla VAS.

Tale ultima procedura si conclude con il sottoporre il piano urbanistico a valutazione ambientale strategica, oppure con l'esclusione dalla stessa, definendo ove occorra le necessarie prescrizioni.

La proposta puntuale di variante al Regolamento Urbanistico in oggetto, considerato che prevede modifiche al quadro di riferimento rispetto al RU vigente per la realizzazione degli interventi in essa contenuti, è soggetta alla preventiva valutazione, da parte dell'Autorità Competente, dell'assoggettabilità a VAS.

La Variante in esame, infatti, è subordinata alla preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali, da eseguirsi attraverso la specifica procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, disciplinata dall'articolo 5, comma 3, della legge regionale n. 10/2010, come modificato e integrato dall'articolo 3 della legge regionale n. 17/2016, il quale dispone quanto segue:

“3. L'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, della significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi:

a) per i piani e programmi di cui al comma 2, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti;



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

- b) per le modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2;*
- c) per i piani e programmi , diversi da quelli di cui al comma 2, e per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti.*

La Variante è stata sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità, effettuata dall'autorità competente, ai sensi dell'articolo 5, 3° comma lettera "a" della LRT 10/2010, in quanto, siamo in presenza di una modifica del quadro di riferimento per la realizzazione degli interventi in oggetto.

Con determinazione n. 499 del 29 luglio 2021, l'Unione Valdera Autorità competente per la VAS, sentito il "Nucleo Tecnico Unione Valdera", ha escluso dalla VAS la presente variante urbanistica.



8- IL PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

Il procedimento di approvazione della variante semplificata in oggetto è disciplinato dagli articoli 30 e 32 della legge regionale n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio".

In particolare l'articolo 32 dispone in merito il seguente percorso:

- a) adozione della variante da parte del Consiglio Comunale;
- b) pubblicazione dell'avviso sul BURT e pubblicazione degli atti sul sito internet del Comune;
- c) contestuale comunicazione alla Regione Toscana e alla Provincia di Pisa;
- d) possibilità per chiunque interessato di presentare osservazioni nei 30 giorni successivi alla pubblicazione dell'avviso sul BURT;
- e) il Consiglio Comunale controdeduce alle osservazioni eventualmente pervenute e approva la variante; se non intervengono osservazioni, si omette questo passaggio e si passa direttamente al punto successivo;
- f) pubblicazione del relativo avviso sul BURT e acquisizione di efficacia;
- g) comunicazione alla Regione Toscana dell'approvazione della variante.

Ai fini degli adempimenti dell'art. 104, comma 6 della L.R.T. n. 65/2014, si rileva che, ai sensi dell'art. 3 comma 2 del D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/R, la variante in oggetto è inquadrabile tra le "varianti alla normativa e alle previsioni cartografiche che complessivamente non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici", e pertanto dal punto di vista geologico, la variante non sarà soggetta a nuove indagini e conseguentemente non sarà corredata da ulteriori elaborati geologici e non occorre quindi il preventivo deposito al Genio Civile prima dell'Adozione della stessa da parte del Consiglio Comunale.



9- ATTIVITA' DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

La Variante è stata sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità, effettuata dall'auto-rità competente, ai sensi dell'articolo 5, 3° comma lettera "a" della LRT 10/2010, in quanto, siamo in presenza di una modifica del quadro di riferimento per la realizzazione degli interventi in oggetto, come già illustrato nel precedente capitolo 5.

Con determinazione n. 499 del 29 luglio 2021, l'Unione Valdera Autorità competente per la VAS, sentito il "Nucleo Tecnico Unione Valdera", ha escluso dalla VAS la presente variante urbanistica.

Pertanto, a far data dal 30 luglio 2021, si è proceduto alla pubblicazione degli atti corretti e completi, compreso il presente rapporto, sul sito internet del Comune:

<https://www.comune.capannoli.pi.it/page.php?id=551>

The screenshot shows the official website of the Comune di Capannoli. At the top, there is a navigation bar with the text 'Home | Gallerie di immagini'. Below this is a large aerial photograph of the town's main building. A search bar and social media icons are visible. The main content area is titled 'IL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE'. It includes a sidebar with a menu of services, a central text block explaining the role of the 'Garante dell'informazione e della partecipazione', and a right-hand sidebar with promotional graphics for 'OBIETTIVO65', 'Commercio Recupero Edilizia Opportunità', and 'Villa Bacioecchi CAPANNOLI MUSEI DI VILLA BACIOECCHI'. At the bottom, there is a link to a document titled 'VARIANTE N. 3 SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO. CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS DI CUI ALL'ARTICOLO 22 DELLA L.R.T. N. 10/2010' and a 'LOCANDINA' icon.

IL COMUNE

- La Sindaca
- La Giunta Comunale
- Il Consiglio Comunale
- Consiglio Comunale dei Ragazzi
- Avvisi, Bandi e Concorsi
- Atti generali del Comune
- Atti del datore di lavoro

UFFICI COMUNALI

- REPERIBILITA' PER DECESSI
- Anagrafe, Stato Civile, Elettorale
- Ragioneria, Economato, Personale
- STRADARIO - ADEGUAMENTO TOPONIMI
- TRIBUTI
- SUAP
- POLIZIA LOCALE
- PROTEZIONE CIVILE
- Urbanistica, Edilizia Privata
- MODULISTICA - DIRITTI DI SEGRETERIA - ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE
- IL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE
- REGOLAMENTO URBANISTICO
- PIANO STRUTTURALE

IL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Condividi | Invia | Stampa

Il **Garante dell'informazione e della partecipazione** è la figura avente la funzione di assicurare l'informazione e la partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio.

Tale figura è prevista negli articoli 37 e 38 della Legge Regionale Toscana 10/11/2014 n. 65 sul governo del territorio.

Il Comune di Capannoli, individua il garante dell'informazione e partecipazione per ogni atto di governo del territorio, nominandolo appositamente.

La funzione del **Garante dell'informazione e della partecipazione**, è quella di assumere, nelle diverse fasi procedurali, per l'attuazione delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza e dei soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio, tutte le iniziative di partecipazione pubblica ritenute utili secondo quanto disposto dal Regolamento della Giunta Regione Toscana n. 4/R del 14/02/2017.

Il Garante dovrà assicurare ai cittadini, singoli e associati, l'informazione in ogni fase del procedimento, accertandosi che la stessa informazione facendo in modo che la stessa sia di facile comprensibilità e accessibilità nei contenuti.

AVVISI E INFORMAZIONI SUI PROCEDIMENTI IN CORSO

VARIANTE N. 3 SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO. CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS DI CUI ALL'ARTICOLO 22 DELLA L.R.T. N. 10/2010

La documentazione è consultabile al seguente link:
<https://www.unione.valdera.pi.it/guida-ai-servizi-funzioni-urbanistiche-associate/documenti-vas/2758>

LOCANDINA (148,21 KB)

OBIETTIVO65

Commercio Recupero Edilizia Opportunità

Villa Bacioecchi CAPANNOLI MUSEI DI VILLA BACIOECCHI



Ai fini degli adempimenti dell'art. 104, comma 6 della L.R.T. n. 65/2014, si rileva che ai sensi dell'art. 3 comma 2 del D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/R, la variante in oggetto è inquadrabile tra le "varianti alla normativa e alle previsioni cartografiche che complessivamente non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici", e pertanto dal punto di vista geologico, la variante non sarà soggetta a nuove indagini e conseguentemente non sarà corredata da ulteriori elaborati geologici; pertanto ai sensi dell'art. 3 comma 3 del D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/R per le indagini geologiche di supporto alla presente variante normativa si fa riferimento al deposito n. 94/2016, effettuato nell'ambito della formazione della variante per aggiornamento a scadenza quinquennale del R.U., approvata con deliberazione Consiliare n. 43 del 26/09/2017, dall'esito del controllo "positivo con prescrizioni", come da comunicazione Ufficio Genio Civile – Valdarno Inferiore e Costa – sede di Pisa, pervenuta in data 30/06/2017 al prot. n. 4700.

L'iter procedurale della variante si terrà seguendo il procedimento di approvazione della variante semplificata come disciplinato dagli articoli 30 e 32 della legge regionale n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" ed illustrato nel dettaglio al precedente capitolo 8.

Nella fase di deposito e pubblicazione degli atti adottati, saranno assunte le più idonee forme e modalità di informazione e partecipazione dei cittadini in relazione ai potenziali effetti delle previsioni oggetto della presente variante semplificata, seguendo quanto previsto dall'articolo 3 "Livelli partecipativi uniformi per tutti gli atti di governo del territorio" di cui all'Allegato A della delibera della Giunta Regionale Toscana n. 1112 del 16 ottobre 2017.

Nel caso che non pervengano osservazioni al piano adottato, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto, così come previsto dall'articolo 32 della legge regionale n. 65/2014.

Capannoli, lì data firma digitale

**Il Garante dell'Informazione
e della Partecipazione**

Geom. Luciano Giusti

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