



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE N. 3 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

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 2021



Indice generale

1- CONTENUTI DELLA VARIANTE.....	4
2- ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE.....	6
3- DESCRIZIONE DELLA VARIANTE.....	7
4- CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.....	9



OGGETTO:

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

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.

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.

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 né ad incidere sulle linee costitutive del PS e del RU e sui loro contenuti e si limita ad apportare una piccola modifica puntuale normativa ininfluente sul dimensionamento complessivo del piano stesso e sull'entità degli standards urbanistici.



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

2- 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.



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 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.

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.

Con determinazione n. 499 del 29/07/2021, ai sensi del d.lgs. 152/2004 e della legge regionale n. 10/2010, l'Unione Valdera, a cui il Comune di Capannoli, con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 24/10/2013, ha affidato il ruolo di Autorità Competente per la valutazione ambientale strategica dei piani e delle varianti, ha preso atto e recepito il parere di esclusione dalla VAS, da parte del Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale, della suddetta 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; 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



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

Genio Civile – Valdarno Inferiore e Costa – sede di Pisa, pervenuta in data 30/06/2017 al prot. n. 4700.



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 per la scarsa significatività dei suoi contenuti, come da provvedimento motivato di esclusione del 29 luglio 2021;

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, li data firma digitale

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Fabio Talini

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