



COMUNE DI CAPANNOLI  
Provincia di Pisa

**A L L E G A T O B )**

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SETTORE I: Uso ed assetto del Territorio**



Ufficio Urbanistica – Edilizia

**MODIFICHE PUNTUALI ALLE PREVISIONI DEL REGOLAMENTO  
URBANISTICO – AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE**

**DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI  
ASSOGGETTABILITA' A VAS  
(ART 22 LRT 10/2010)**

**Il Responsabile del Procedimento: Arch. Maria Antonietta Vocino**



## **INDICE**

1 – PREMESSA.....	3
2 – OBIETTIVI, AZIONI E CONSIDERAZIONI SINTETICHE SUI POSSIBILI EFFETTI ATTESI DALLA PROPOSTA DI VARIANTE.....	6
3 - VERIFICA PREVENTIVA DEGLI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE.....	6
3.1 - Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi (punto 1 dell'Allegato 1 della L.R. 10/2010).....	6
3.2 - Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi (punto 2 dell'allegato 1 L.R. 10/2010).....	8
4 - SINTESI DELLE CONSIDERAZIONI PRELIMINARI SUGLI IMPATTI CONNESSI ALLA PROPOSTA DI VARIANTE.....	10
5 - SOGGETTI, PROCEDURA E PARTECIPAZIONE.....	11

## ALLEGATI



## **1 – PREMESSA**

Il Comune di Capannoli è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera di C.C. n 43 del 31.07.2006 e di Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n° 19 del 20/04/2009; il Regolamento Urbanistico ha acquistato efficacia a partire dal 01/07/2009.

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 “AUR 1.25 recupero area produttiva all'ingresso sud del capoluogo - parco auto d'epoca”.

Con delibera di n. C.C. 43 del 26/09/2017 il Comune di Capannoli ha approvato la variante per aggiornamento a scadenza quinquennale del R.U.

Con delibera n.86 del 29/09/2017 la Giunta dell'Unione dei Comuni Valdera ha dato avvio del procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale.

Il Comune è dotato di perimetro del territorio urbanizzato transitorio (art 224 della LRT 65/2014).

L'Amministrazione Comunale è addivenuta alla decisione di dover procedere con alcune varianti puntuali alle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico volte al perseguimento dell'interesse pubblico o collettivo, ivi comprese stralci di nuovo impegno di suolo, stralci o chiarimenti normativi per una migliore e più chiara applicazione della NTA, che di seguito si elencano:

- prevedere, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato della Frazione di Santo Pietro Belvedere, un'area da destinare ad usi ed attività di interesse generale (riferimento art 15 della NTA) nelle vicinanze del parcheggio pubblico Piazza Don Gino Lemmi (per individuazione vedi allegato A);
- trascrivere la destinazione di zona corretta, come da accoglimento dell'osservazione dell'U.T.C. nel procedimento dell'ultima variante al RU (da verde privato ad ambito della valorizzazione), ad una piccola striscia di terreno residuale da realizzazione di parcheggio



pubblico nella Frazione di Santo Pietro Belvedere via della Resistenza, oggetto dell'ultimo Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari B);

- prevedere per i due immobili di proprietà comunale contigui, posti in via Vignoli nella frazione di Santo Pietro Belvedere, di cui uno utilizzato per centro sociale polivalente e l'altro in condizioni di avanzato degrado, interventi edilizi idonei al recupero e riuso dell'intero complesso (riferimento art 41, comma 12, della NTA; per individuazione vedi allegato C);

- stralciare un previsto passo pedonale di collegamento fra la via Volterrana e il complesso scolastico elementare-scuola dell'infanzia (per individuazione vedi allegato D);

- revisionare l'ambito per attività di interesse generale contiguo al centro medico in costruzione (sosta caravan e parcheggio di previsione) in funzione della ristrutturazione e potenziamento della zona (per individuazione vedi allegato E);

- rivedere, all'interno dei perimetri attuali, le destinazioni d'uso e le funzioni delle due zone contigue al depuratore comunale destinate a "centro rottamazione" e "deposito inerti e materiali di risulta" in funzione del potenziamento dei servizi svolti; trattasi di terreni ricadenti fuori del perimetro del territorio urbanizzato, esclusione dalla Conferenza di Copianificazione ai sensi dell' art 25 comma 2 lett. c della LRT 65/2014 in quanto le previsioni di RU sono finalizzate al mantenimento delle funzioni produttive esistenti (per individuazione vedi allegato F);

- rivedere, all'interno del perimetro dell'ambito di riqualificazione ambientale del Fiume Era "parco fluviale", sia la zona destinata agli interventi pubblici che le funzioni (in particolare quanto indicato all'art 17 del PGRA); a seguito della progettazione definitiva della porzione di parco fluviale destinata all'intervento pubblico sono emerse alcune indicazioni utili alla maggiore tutela ecosistemica; trattasi di terreni ricadenti fuori del perimetro del territorio urbanizzato, esclusione dalla Conferenza di Copianificazione in quanto non vi è previsione di impegno di suolo ma interventi di sistemazioni agrarie, ecosistemiche e similari (per individuazione vedi allegato G);

- correggere sulla Tavola di Santo Pietro Belvedere (2.000 e 5.000) la numerazione dell'ambito di recupero / scheda Norma AUR 3.8 per recupero Podere Terrenforte (mero errore di numerazione);



- correggere la scheda norma dell'ambito di lottizzazione denominato AUP 1.4 "le Poggiarelle" per uniformare dare esatta corrispondenza della superficie territoriale al perimetro di lottizzazione riportato sugli elaborati grafici; difatti con l'ultima variante al RU per aggiornamento a scadenza quinquennale delle previsioni detto ambito ha subito una riduzione di superficie per eliminazione di una viabilità di progetto e la superficie territoriale da mq 6108 è passata a mq 5625;
- NTA art 9 comma 6 specificare, stante che per effetto dell'art 18 della NTA per patrimonio edilizio esistente è da intendersi quello che risulti ultimato alla data di approvazione del secondo R.U. (variante di aggiornamento quinquennale approvata il 20/09/2017), come può essere utilizzata la previsione di ampliamento una-tantum da parte di chi ne ha già fatto utilizzo nel primo quinquennio di gestione del RU;
- NTA art 20 (annessi agricoli) comma 4 stralciare la previsione "gli annessi devono risultare distinti dalle abitazioni o contigui ad esse per consentire le eventuali future demolizioni di tali annessi" quale refuso post adeguamento alla LRT 65/2014 operato con l'ultima variante al RU; difatti tale previsione era stata inserita nel 2008 (primo RU) in osservanza alla previsione dell'allora LRT 1/2005 (art 41 comma 6) di demolizione dell'annesso agricolo al termine di validità del programma aziendale, previsione oggi superata;
- NTA art. 34 (UTA della collina di Santo Pietro Belvedere) comma 5 (NS8 - Quarrata), che riguarda una normativa speciale di ambito agricolo con attività turistico ricettiva extra alberghiera, precisare la fattibilità o meno degli interventi speciali di ambito agricolo in caso di trasformazione dell'attività in turistico ricettivo agricolo (agriturismo).
- NTA art. 34 (UTA della collina di Santo Pietro Belvedere) comma 7, che riguarda una normativa speciale di ambito agricolo (NS 11 - cantina il Castellare) per attività residenziale/turistico ricettiva, si rende necessario individuare sugli elaborati grafici la strada di interesse pubblico menzionata nella disciplina di zona;
- NTA art 46 (impianti equestri e di maneggio) comma 1 prevedere la possibilità di installare da parte delle aziende agricole maneggi coperti per una superficie maggiore di quella consentita nell' U.T.A. della pianura dell'Era (20 x 40), condizionata ad una specifica convenzione con l' A.C.



## **2 - OBIETTIVI, AZIONI E CONSIDERAZIONI SINTETICHE SUI POSSIBILI EFFETTI ATTESI DALLA PROPOSTA DI VARIANTE**

Il Comune con la variante si propone di perseguire i seguenti obiettivi:

- risolvere le carenze previsionali di natura pubblica o di interesse pubblico;
- razionalizzare le previsioni pubbliche o di interesse pubblico,

- rendere la normativa di attuazione di più facile lettura e gestione.

Le modifiche da apportare al RU non vanno ad interessare la struttura del territorio agricolo esterno al perimetro del territorio urbanizzato né zone del territorio in condizioni di degrado; verrà assicurato il mantenimento dei caratteri di identità dei luoghi, dei suoi rapporti visivi e di gerarchia con l'intorno.

## **3 - VERIFICA PREVENTIVA DEGLI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE**

**3.1 - Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi (punto 1 dell'Allegato 1 della L.R. 10/2010)**

**- in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse**

La proposta di variante assume rilevanza unicamente a livello comunale. Le variazioni da apportare costituiscono ambito di riferimento (quadro generale) per progetti ed altre attività nella misura in cui la normativa di attuazione viene resa più chiara e di facile applicazione.

**- in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati**

La proposta di variante interessa un ambito limitato di azione e non presenta relazioni di rilievo con gli obiettivi generali del P.T.C.P. e del P.I.T./P.P.R.; le variazioni da



apportare non incidono sulle linee generali e strategiche della pianificazione vigente sovraordinata e sono coerenti con gli obiettivi di qualità e con le direttive delle schede d'ambito contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale Regionale.

**- la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile**

La natura della variante proposta è ininfluente dal punto di vista delle considerazioni ambientali e dello sviluppo sostenibile.

**- problemi ambientali relativi al piano o programma**

Le risorse ambientali sulle quali è prevedibile un eventuale impatto significativo in relazione ai contenuti della proposta di variante e all'attuazione dell'intervento consentito sono:

*il suolo in quanto è prevista nuova edificazione seppure limitata ad un ambito di interesse generale di limitate dimensioni;*

Le variazioni da apportare non interessano zone assoggettate a vincoli (D.Lgs. 42/2004) né aree protette.

In relazione alle risorse **acqua, aria, flora e fauna**, non si rilevano effetti significativi, come evidenziato nella Tabella 1.

**- rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente**

La proposta di variante non comporta interventi o interessamento di aree che rilevino in relazione a piani o programmi inerenti l'attuazione della normativa europea nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);



### **3.2 - Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi (punto 2 dell'allegato 1 L.R. 10/2010)**

#### **- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti**

L'attuazione delle previsioni contenute nella proposta di variante comporta la realizzazione di interventi edilizi il cui carattere risulta irreversibile, seppure limitata ad un ambito di interesse generale. Sono previste misure per mitigare l'impatto sul paesaggio. Gli altri impatti non risultano rilevanti. La probabilità di attuazione è legata all'iniziativa più che altro pubblica.

#### **- carattere cumulativo degli impatti**

Nella Tabella 1 è contenuta una verifica degli effetti sulle risorse ambientali (suolo, acqua, aria, flora e fauna) e territoriali (approvvigionamento idrico; energia; smaltimento liquami; rifiuti; clima acustico). La proposta di variante incide per questa verifica unicamente per la previsione di una piccola zona nella frazione destinata ad interventi edificatori di interesse generale da collocarsi in tessuto prevalentemente urbanizzato.

#### **Tabella 1**

In relazione al paesaggio si rileva che non sono interessate zone assoggettate a vincoli (D.Lgs. 42/2004) né aree protette.

#### **➤ natura transfrontaliera degli impatti**

La proposta di variante riveste carattere di livello locale.

#### **➤ rischi per la salute umana o per l'ambiente**





Gli effetti sulle risorse tra cui aria suolo acqua flora e fauna non sono da ritenersi significativi. L'attuazione delle modifiche oggetto di variante non comporta impatti con effetti sulla salute umana o per l'ambiente.

➤ **entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)**

Gli impatti prevedibili hanno carattere locale all'interno della sfera comunale. Non sono attesi effetti significativi sul traffico locale, né sul sistema della sosta.

➤ **valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:**

- *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;*
- *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;*

Non sono interessate aree con speciali caratteristiche naturali. Non sono interessati immobili riconosciuti di interesse culturale ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, né aree soggette a vicolo paesaggistico. Nel territorio comunale non sono presenti aree naturali protette. Non è previsto uso intensivo del suolo e non sono previste destinazioni che possano comportare superamenti dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite (inquinamento atmosferico, del suolo o delle acque) relativamente alle risorse ambientali.

➤ **impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale**

La proposta di variante non interviene su aree riconosciute come protette a livello nazionale, comunitario o internazionale. Non coinvolge zone classificate come Zone di Protezione Speciale ZPS, né Siti di Importanza comunitaria SIC né Siti di Importanza Regionale SIR.



#### **4 - SINTESI DELLE CONSIDERAZIONI PRELIMINARI SUGLI IMPATTI CONNESSI ALLA PROPOSTA DI VARIANTE**

In conclusione, relativamente alla considerazione di sottoporre o meno a VAS la proposta di variante, si evidenziano i seguenti elementi che rappresentano la sintesi delle considerazioni emerse nei paragrafi precedenti:

- l'impostazione della proposta di variante risulta coerente con gli indirizzi e prescrizioni della pianificazione territoriale di livello comunale (PS) e sovra ordinata (PTCP, PIT);
- le variazioni puntuali consentono la riqualificazione del contesto territoriale e il superamento delle condizioni di abbandono e degrado e contengono elementi per garantire la riproduzione dei caratteri di identità del luoghi e per consentire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico collinare.

**NON SI RAVVISANO IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE.**

**Considerate le valutazioni sopra esposte si ritiene che in base agli elementi fin qui emersi non siano rilevabili impatti ambientali tali da rendere necessaria l'attivazione della procedura della VAS, ai sensi della LR 10/2010 e s.m.i..**



## **5 - SOGGETTI, PROCEDURA E PARTECIPAZIONE**

Il documento preliminare viene trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale, agli enti territoriali interessati e all'autorità competente che emette il provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

I soggetti che intervengono nel processo di approvazione della Variante al R.U. ed alla preventiva verifica di assoggettabilità a VAS sono:

- autorità Proponente *Giunta Comunale di Capannoli*;
- **Estensore della variante al R.U.** per modifiche puntuali, nonché **Responsabile del Procedimento:** *Arch. Maria Antonietta Vocino, Responsabile Settore I*
- **Autorità Competente** ai sensi dell'art. 12 della L.R.T. n. 10/2010: il Comune di Capannoli con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 24.10.2013 ha aderito all'esercizio associato della "Valutazione ambientale strategica" affidando all'UNIONE VALDERA il ruolo di autorità competente per la valutazione ambientale dei piani e delle varianti;
- **Autorità Procedente** ai sensi dell'art. 15 della L.R.T. n. 10/2010: *Consiglio Comunale di Capannoli*;
- **Autorità Garante dell'Informazione e della Partecipazione** ai sensi dell'art. 37 della L.R.T. n. 65/2014 e art. 9 della L.R.T. n. 10/2010: Geom Giusti Luciano.

L'autorità procedente individua, ai sensi dell'art. 18 della L.R.T. n. 10/10, per evidenziare eventuali aspetti ambientali non contemplati o approfondimenti ed integrazioni necessarie per concludere la presente verifica di assoggettabilità della variante proposta da parte dell'Autorità Competente, i seguenti Enti territoriali competenti in materia ambientale, ovvero le pubbliche amministrazioni e gli Enti attinenti le scelte della Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto da consultare:



- Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Politiche Abitative Settore Pianificazione del Territorio
- Regione Toscana - Direzione Ambiente e Energia Settore Energia e inquinamenti
- Regione Toscana - Direzione Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale Settore Progettazione e Realizzazione Viabilità Regionale - Pisa, Siena e Pistoia
- Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa
- Provincia di Pisa Dipartimento dello Sviluppo Locale Strumenti Urbanistici e trasformazioni territoriali
- A.U.S.L. Toscana Nord Ovest Zona Pontedera
- A.R.P.A.T. – Dipartimento di Pisa
- A.I.T. Autorità Idrica Toscana
- A.T.O. Toscana Costa Autorità per il servizio di gestione rifiuti urbani
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Consorzio di Bonifica 4 Basso Valdarno
- Vigili del Fuoco- Comando provinciale di Pisa
- Regione Carabinieri Forestale Toscana
- TELECOM ITALIA S.p.A.
- ENEL DISTRIBUZIONE S.p.A.
- Società Toscana Energia
- GEOFOR spa
- ACQUE S.p.A.
- Italia Nostra (presso Royal Victoria Hotel)
- WWF Sezione Regionale Toscana
- L.I.P.U. sezione di Pisa
- Legambiente Toscana
- I.N.U. Istituto Nazionale di Urbanistica
- Unione Comuni Valdera;
- Altri Comuni limitrofi (Peccioli, Ponsacco e Terricciola)



COMUNE DI CAPANNOLI  
Provincia di Pisa

Il presente documento preliminare sarà pubblicato sul sito Web del Comune di Capannoli e dell'Unione dei Comuni Valdera affinché i cittadini possano venire a conoscenza della formazione della variante e possano dare il loro contributo.

La verifica di assoggettabilità a VAS è attivata contemporaneamente all'avvio del procedimento della variante al R.U. (comma 2 art. 17 L.R. 65/2014).

**Il provvedimento di verifica, sulla base di quanto pervenuto, sarà emesso dall'Autorità Competente preliminarmente all'adozione della variante al R.U. (comma 4 bis dell'art.22 L.R. 10/2010).**

**ALLEGATI:**

allegati richiamati nella descrizione della variante dalla lettera A) alla lettera G)  
la NTA e gli elaborati grafici del RU vigente sono pubblicati sul SITO WEB del Comune di Capannoli Sezione Urbanistica

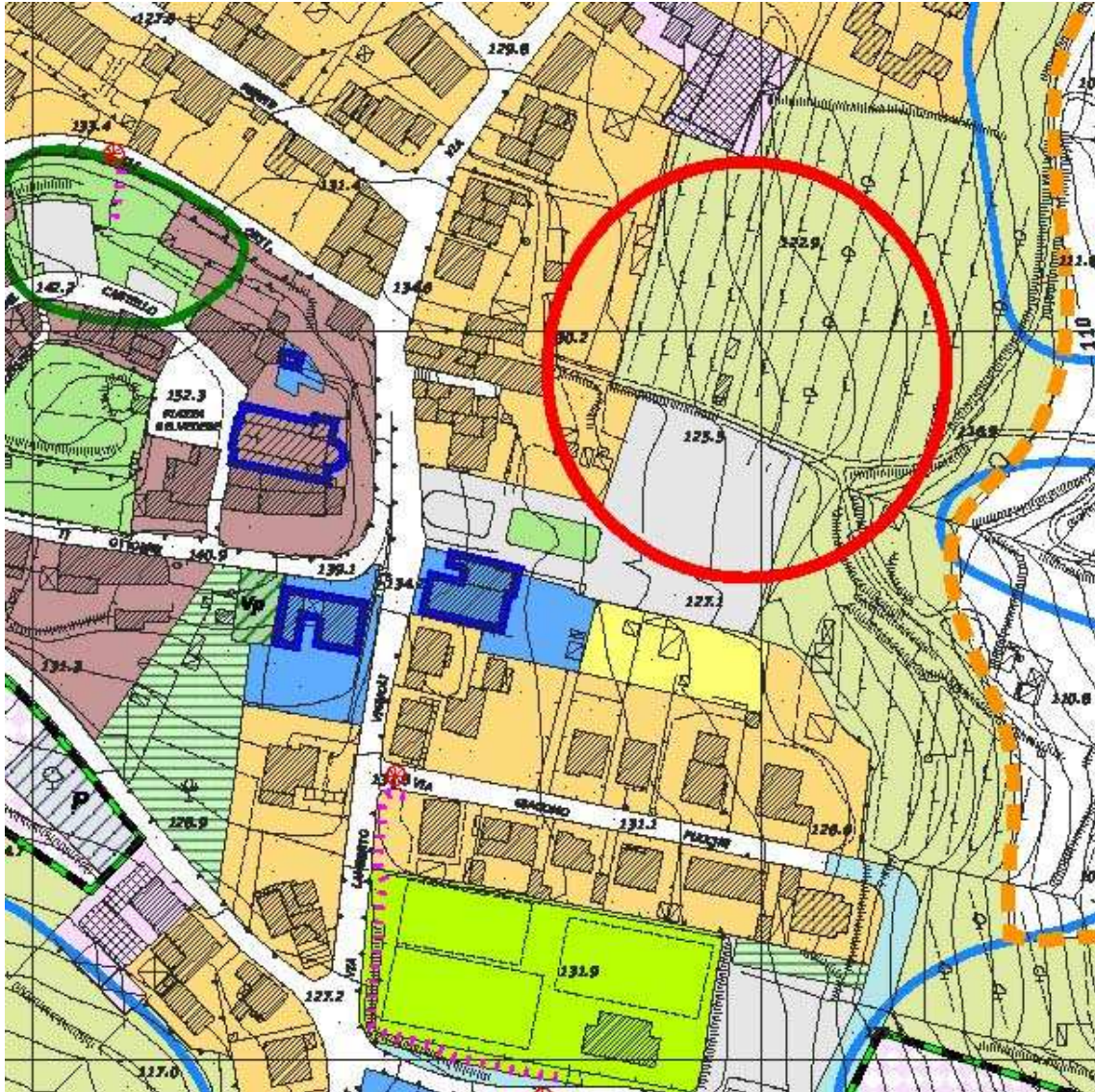
Capannoli, 31/03/2018

Il Responsabile del 1° Settore  
Arch. Maria Antonietta Vocino





## ALLEGATO A)

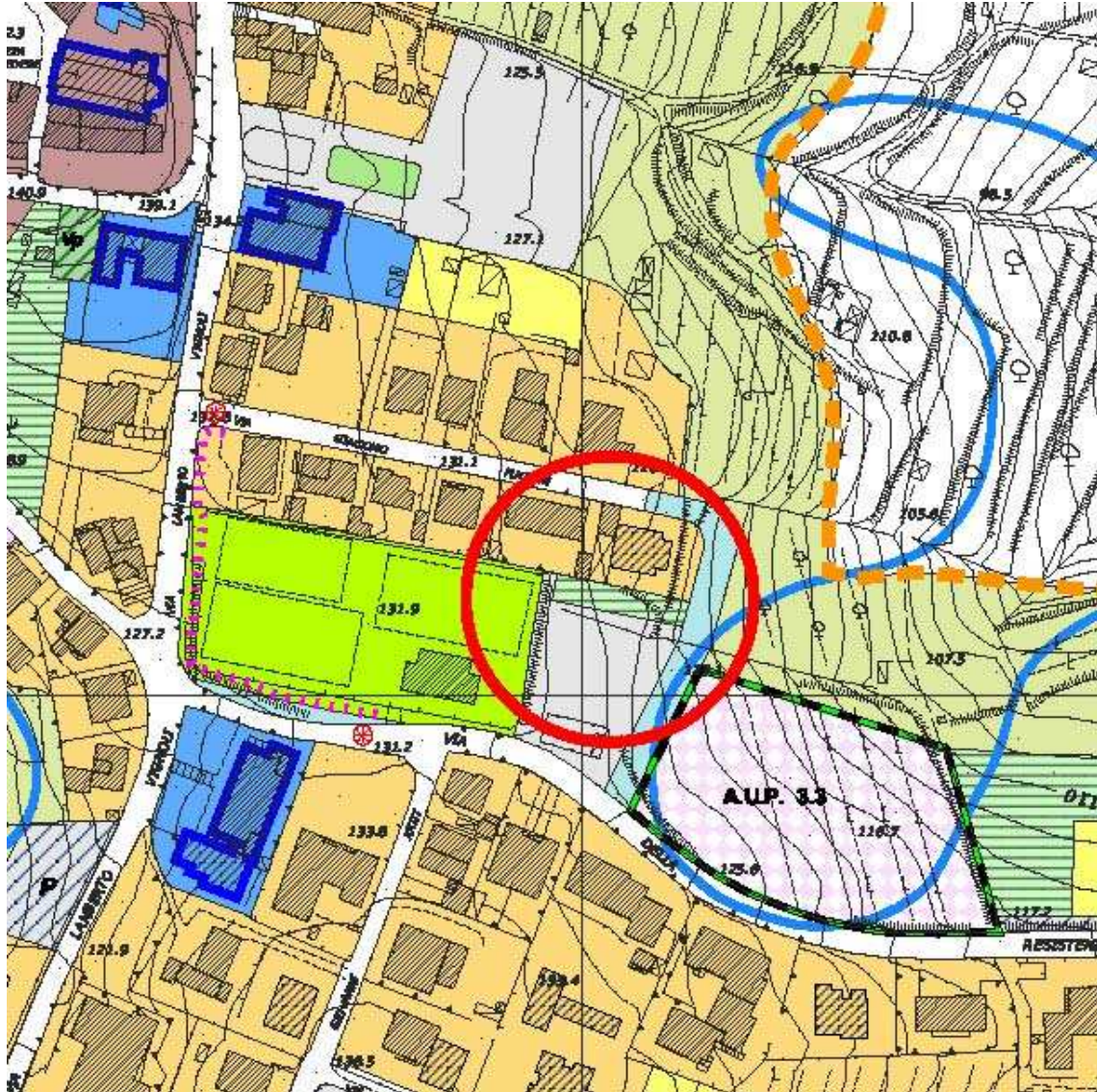


Estratto tavola n° 5 del R.U.





## ALLEGATO B)

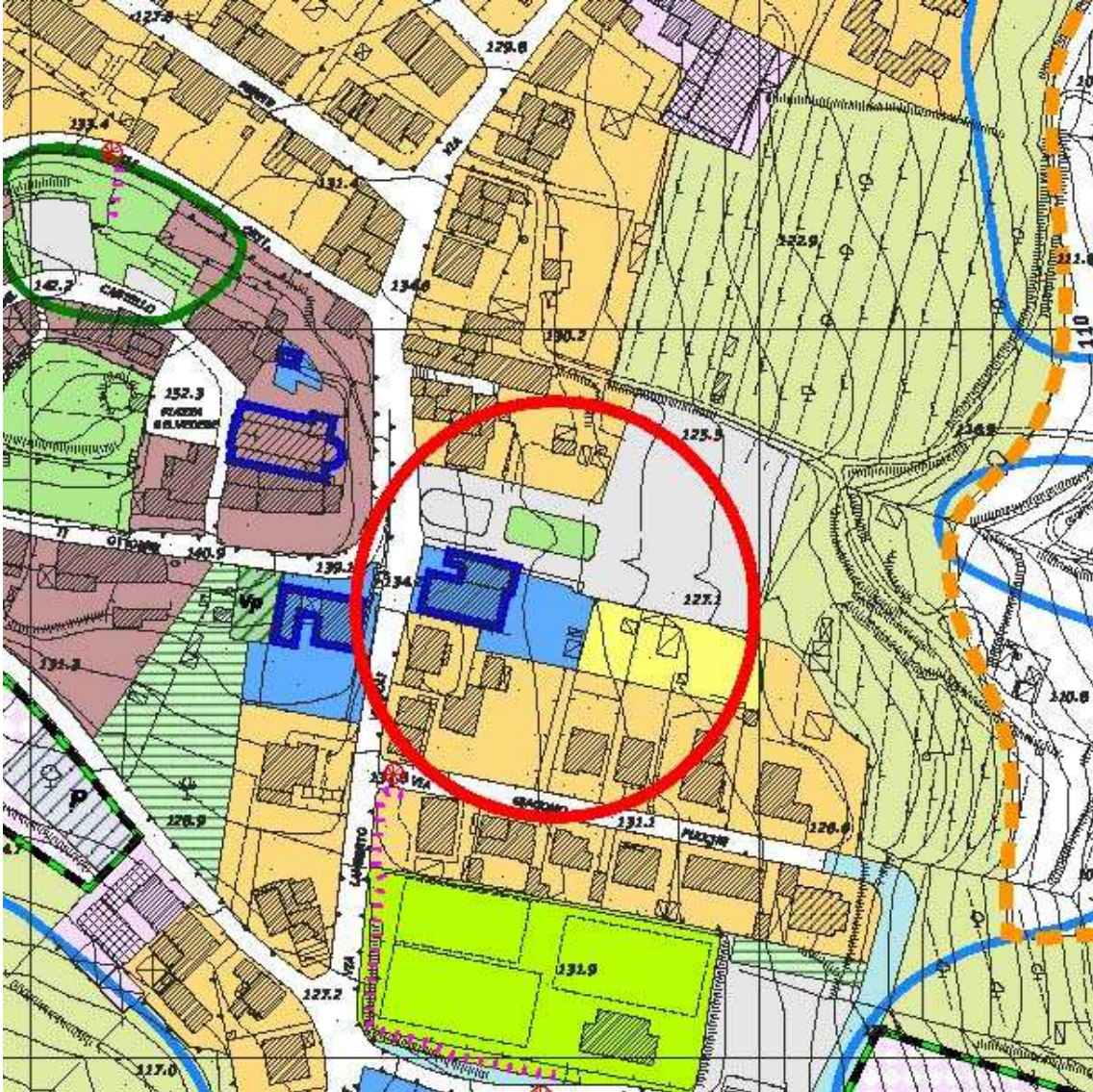


Estratto tavola n° 5 del R.U.





## ALLEGATO C)

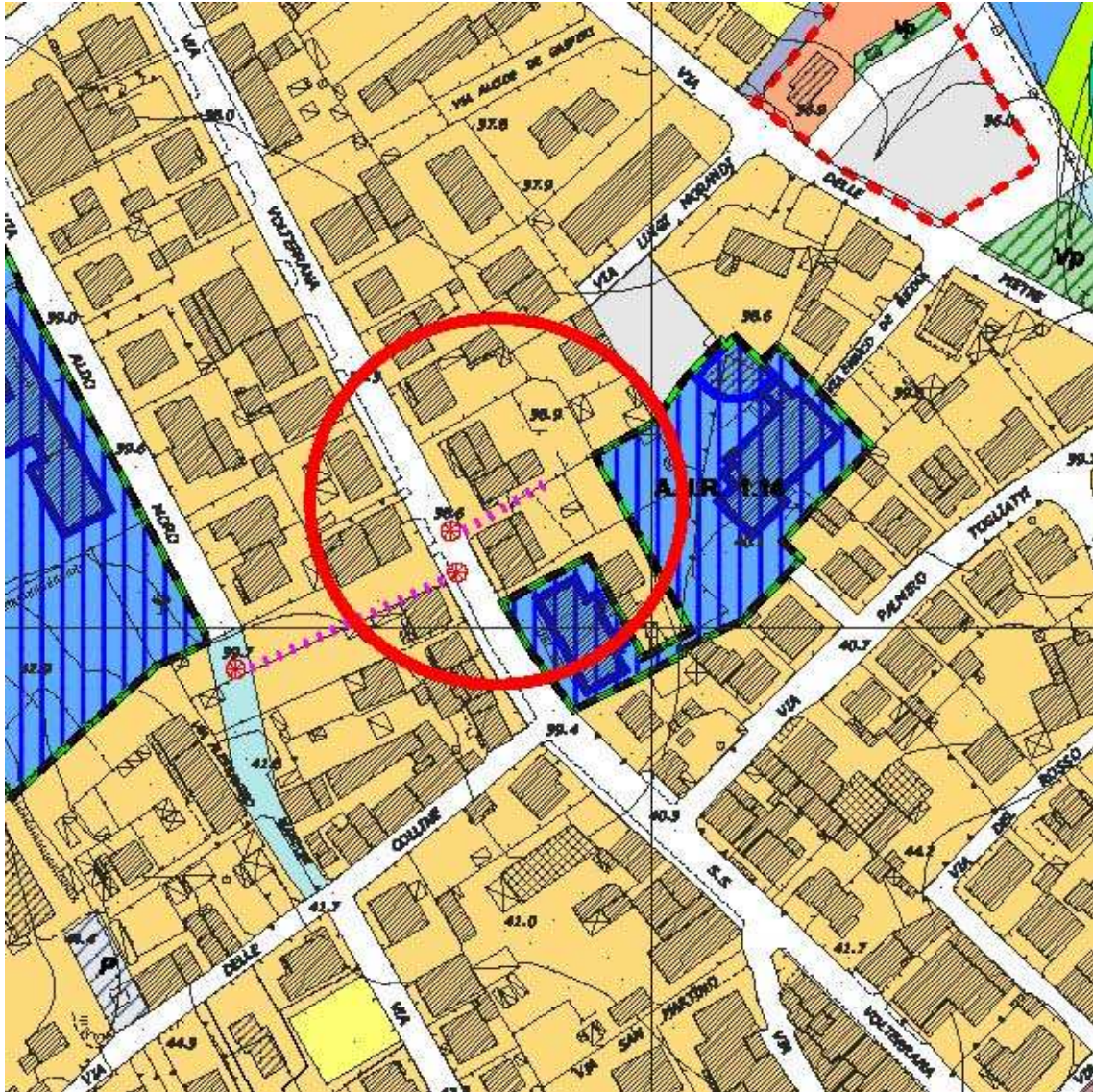


Estratto tavola n° 5 del R.U.





## ALLEGATO D)

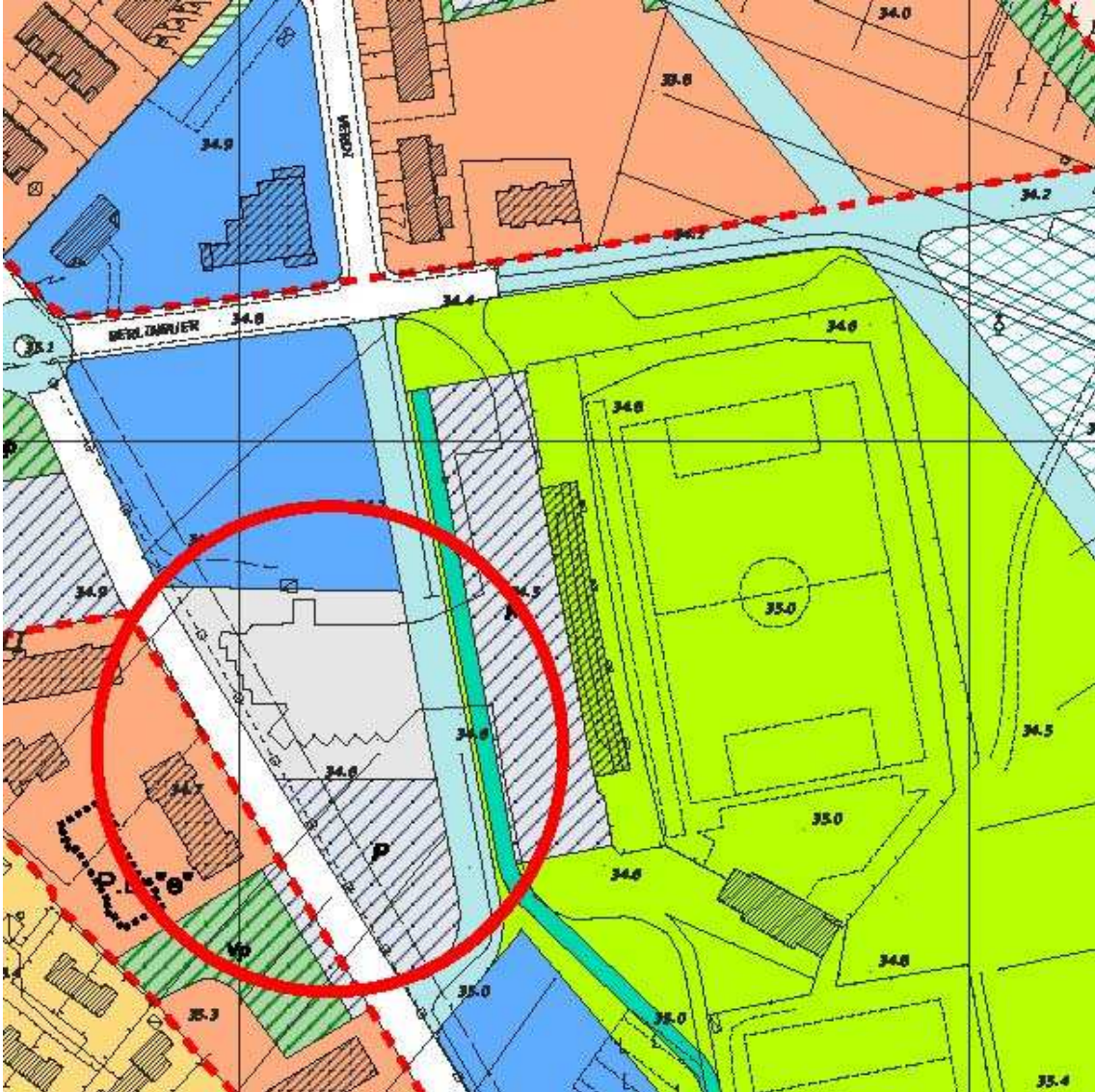


Estratto tavola n° 4 del R.U.





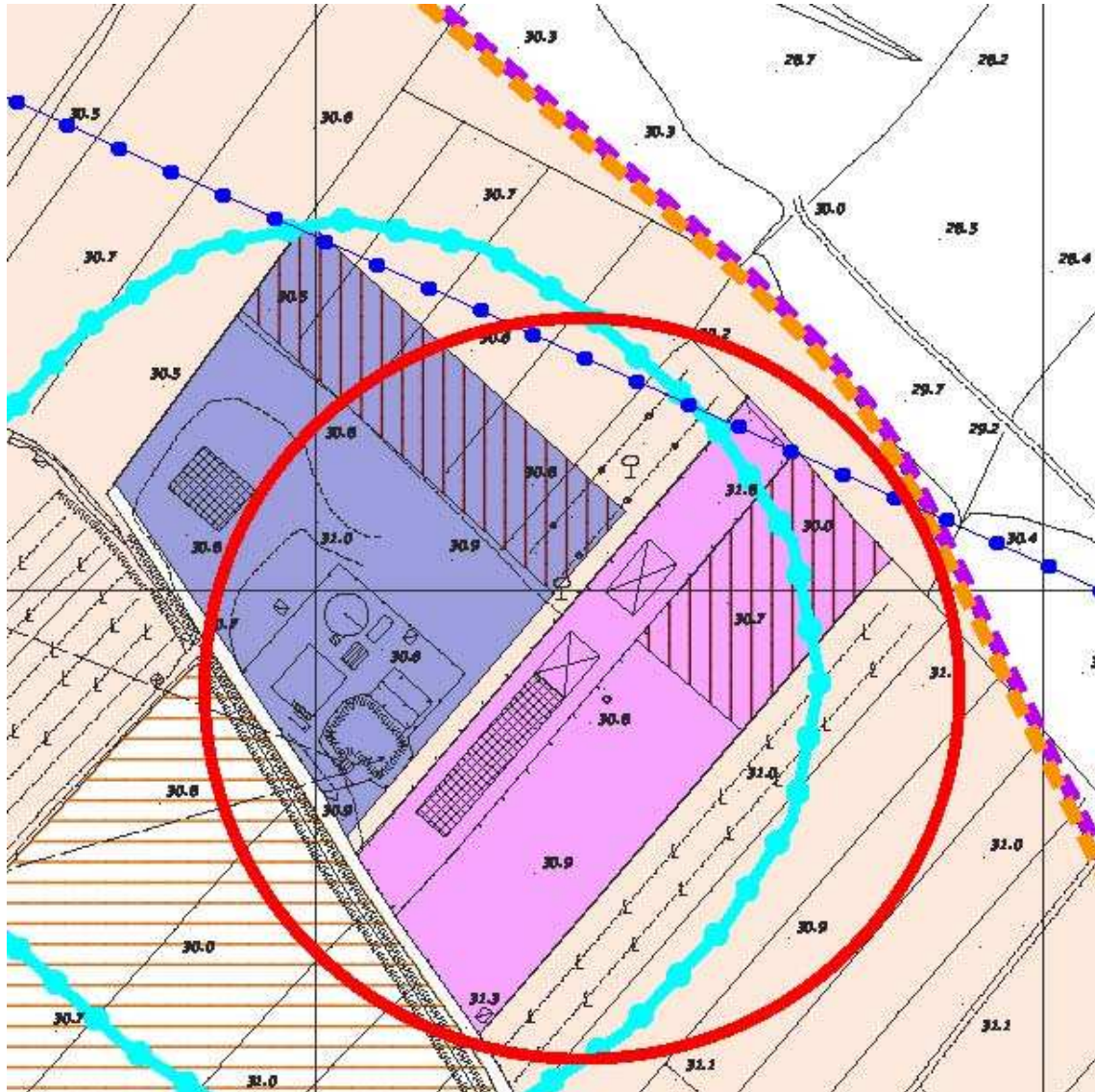
## ALLEGATO E)



Estratto tavola n° 3 del R.U.



## ALLEGATO F)

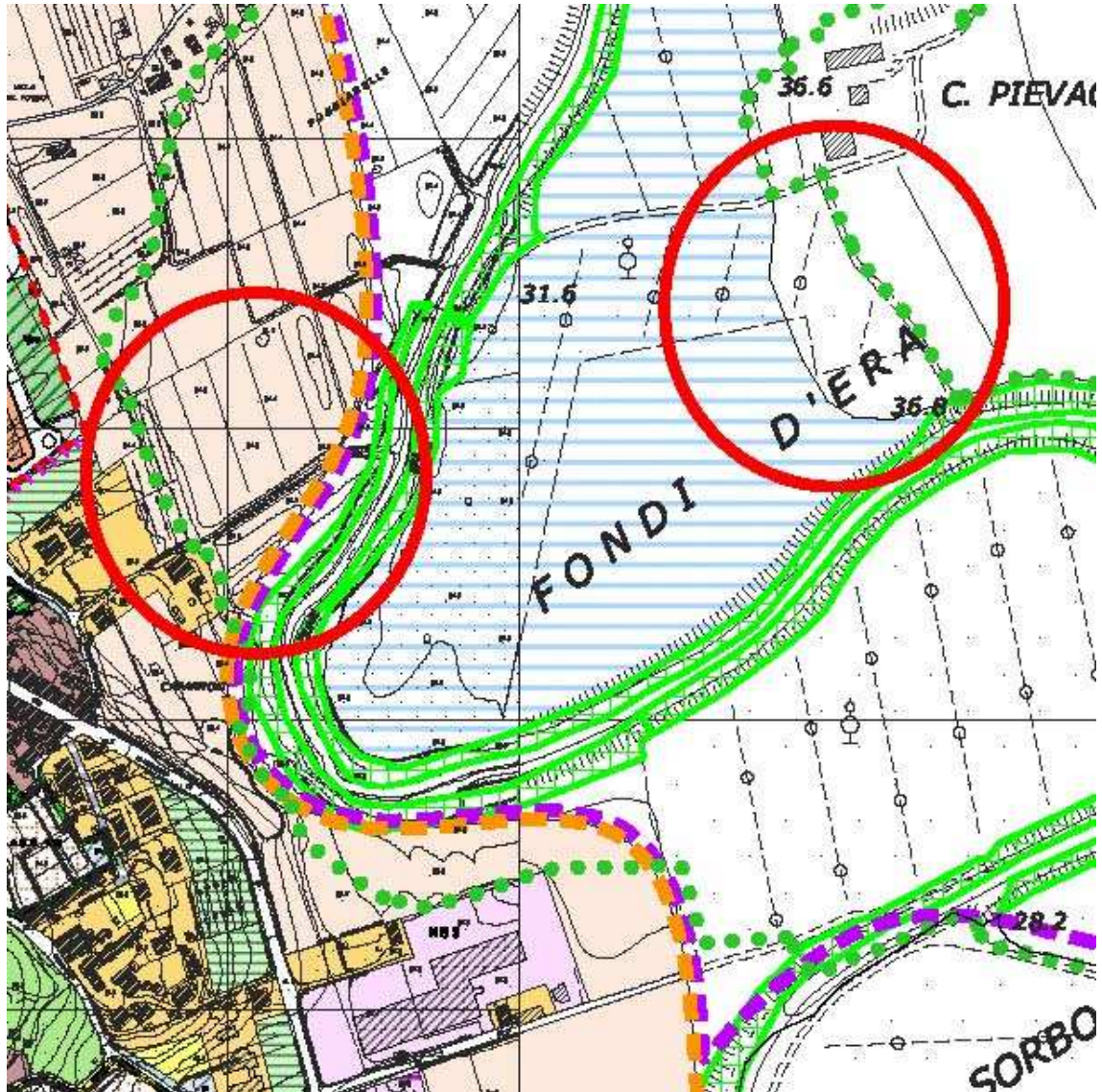


Estratto tavola n° 3 del R.U.





## ALLEGATO G)



Estratto tavola n° 1 del R.U.