



**OGGETTO: AGGIORNAMENTO E REVISIONE QUINQUENNALE DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO (PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI
CAPANNOLI) - AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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 G.C. n 30 del 23.05.2014 il Comune di Capannoli ha dato avvio del procedimento per una variante puntuale al R.U. localizzativa di un parco per auto d'epoca.

Nel quinquennio l'attività edilizia delle nuove costruzioni è andata via via decrescendo e l'Amministrazione Comunale con la variante manutentiva ha introdotto nuove tipologie di intervento, fra le quali la sostituzione edilizia di fabbricati privi di valore formale o incongrui finalizzate al recupero del patrimonio edilizio esistente quali alternative al nuovo impegno di suolo.

Dal dimensionamento del R.U. nel quinquennio sono stati prelevati ad oggi:

- nuovi alloggi UTOE Capannoli	previsti	106	realizzati	29
(completamenti edilizi)				
- nuovi alloggi UTOE Santo Pietro B.	previsti	39	realizzati	1
- alloggi in ambiti di recupero (AUR)	previsti	91	realizzati	1
- alloggi art 8 comma 5 NTA	previsti	30	realizzati	1
- alloggi art 9 comma 5 NTA	previsti	10	realizzati.....	2
- alloggi art 9 comma 6 NTA	previsti	30	realizzati	6
- alloggi art 25 comma 13 NTA	previsti	30	realizzati	2



- alloggi per dismissioni dall'uso agricolo previsti 60 realizzati 7
- ambiti della trasformazione (AUP) previsti 9 convenzionati 1
- nuovi alloggi UTOE Capannoli in lottizzazioni residenziali residue da PRG 20

Dal dimensionamento del R.U. per settore produttivo e turistico ricettivo non sono avvenuti prelevamenti.

Ai sensi dell'art 55 commi 5 e 6 le previsioni del Regolamento Urbanistico indicate al comma 4 dell'art. 55 hanno perso efficacia e l'Amministrazione Comunale intende predisporre la variante al R:U. di aggiornamento per il prossimo quinquennio.

Il Comune predisporrà la relazione sul monitoraggio degli effetti di cui all'art. 13 della LRT 1/2005 che verrà adottata contestualmente alla variante.

DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO, DELLE AZIONI CONSEGUENTI E DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E TERRITORIALI ATTESI

La variante al R.U. riguarderà, oltre alla verifica dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico:

- revisione della NTA a seguito delle intervenute modifiche normative statali e regionali;
- esame delle proposte segnalate dall'Ufficio Urbanistica durante la gestione del Regolamento Urbanistico;
- correzioni di errori o imprecisioni rilevate dall'Ufficio o segnalate dai tecnici privati;
- analisi delle richieste pervenute dai cittadini o proprietari di immobili;
- aggiornamento della cartografia per inserimento dei fabbricati di recente costruzione;
- aggiornamento del quadro conoscitivo;



- revisione degli ambiti di recupero (AUR) e degli Ambiti di progetto (AUP) non convenzionati e delle relative schede norma dei quali si si9intende confermarne l'efficacia nel prossimo quinquennio;
- revisione delle previsioni di opere pubbliche assoggettate all'espropriazione;
- revisione con eventuale nuove previsioni degli ambiti della valorizzazione con interventi di cucitura del tessuto edilizio;
- approfondimento di varie tematiche correlate agli obiettivi specifici di valorizzazione del territorio;

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

- Aggiornare il R.U. per il secondo quinquennio;
- migliorare la lettura degli elaborati grafici e normativi del Regolamento Urbanistico;
- analizzare, per ambiti, gli interventi edificatori non ancora attuati (lotti di completamento, ambiti unitari di progetto, ambiti unitari di recupero) alla ricerca di eventuali cause non legate al mercato immobiliare;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente.

QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

I riferimenti per il quadro conoscitivo della variante sono:

- a) Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (Ambito 30 – Valdera);
- b) Il Piano Territoriale di coordinamento (PTC);
- c) Il quadro conoscitivo del Piano Strutturale;



INDICAZIONE DEGLI ENTI ED ORGANI PUBBLICI COMPETENTI A FORNIRE EVENTUALI APPORTI TECNICI E CONOSCITIVI IDONEI AD INCREMENTARE IL QUADRO CONOSCITIVO

Al fine di acquisire apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo si ritiene opportuno inviare il documento di avvio del procedimento di variante ai seguenti Enti:

- Regione Toscana dipartimento delle Politiche Ambientali e Territoriali Area Pianificazione del Territorio;
- Provincia di Pisa Area Pianificazione del Territorio;
- Regione Toscana Ufficio Tecnico del Genio Civile di Pisa;
- Soprintendenza ai beni architettonici e per il paesaggio, per il patrimonio storico, artistico e demoetnoantropologico di Pisa;
- Enti gestori di pubblici servizi; (acque spa, enel distribuzione, enel rete gas telecom);
- Autorità di bacino di fiume Arno;
- Consorzio 4 Basso Valdarno;
- ATI Autorità Idrica Toscana
- Comuni limitrofi (Lari, Palaia, Peccioli, Ponsacco, Pontedera, Terricciola) e restanti Comuni dell'Unione Valdera;



INDICAZIONE DEL TERMINE ENTRO IL QUALE GLI APPORTI TECNICI DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE DEVONO PERVENIRE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

Gli Enti di cui sopra potranno fornire gli apporti tecnici entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento del documento di avvio del procedimento.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Il Responsabile del Procedimento redigerà il documento preliminare per verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art 22 della LRT 10/2010 da sottoporre all'Autorità Competente.

INDAGINI GEOLOGICHE

Il progetto di variante al RU sarà supportato da indagini di fattibilità geologica in conformità alle disposizioni Regionali in materia di pianificazione.

PARTECIPAZIONE

Verrà garantita la partecipazione dei cittadini e degli altri soggetti portatori di interesse ai sensi del DPGR 4/R.

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Il garante della comunicazione assicura la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione e adozione della pianificazione territoriale e promuove, nelle forme e con le modalità più idonee, l'informazione ai cittadini e altri portatori di interesse del procedimento medesimo.

Il comune di Capannoli si è dotato di regolamento per l'espletamento della funzione ai sensi dell'art 19 della LRT 1/2005 che è affidata al geom. Giusti Luciano. Sarà compito



COMUNE DI CAPANNOLI

PROVINCIA DI PISA

del Garante assicurare la massima trasparenza delle scelte decisionali e la massima partecipazione di tutti i contro interessati.

PROCEDURE

Al Responsabile del Procedimento per gli atti della pianificazione comunale, individuato nella figura del sottoscritto Responsabile del Settore 1 "Uso ed Assetto del Territorio", è affidato il compito per tutti gli atti conseguenti all'avvio del presente procedimento di variante al Regolamento Urbanistico – Piano Operativo del Comune di Capannoli.

Capannoli, lì 12.11.2014

Il Responsabile del 1° Settore
Arch. Maria Antonietta Vocino

C
O
M
U
N
E

D
I

C
A
P
A
N
N
O
L
I