



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

Settore

I – GOVERNO E GESTIONE DEL TERRITORIO

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE N. 4 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante art. 238 LRT 65-14

Con procedure 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 Governo e Gestione del Territorio

Ing. Fabio Talini
Geom. Maurizio Meini
Arch. Giacomo Canapini
Ing. Alberto Vita
Roberta Rescia
Francesco Pellegrini

Responsabile del procedimento
Garante dell'informazione e della partecipazione

Ing. Fabio Talini
Geom. Luca Palazzuoli

Data

Giugno 2023



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
5.1 - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS.....	13
5.2 - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VIA.....	14
6- MATERIA VINCOLISTICA.....	15
7- ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE.....	16
8- CONTENUTI DELLA VARIANTE AL R.U.....	17
8.1 – MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEI SUOLI.....	17
8.2 - MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	20
9- EFFETTI DELLA VARIANTE SUL DIMENSIONAMENTO DI REGOLAMENTO URBA- NISTICO E DI PIANO STRUTTURALE.....	29
10- CONDIZIONI ALLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA.....	34
11- VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI.....	35
12- COERENZA CON GLI STRUMENTI SOVRAORDINATI.....	38



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

OGGETTO:

**VARIANTE N. 4 AL REGOLAMENTO URBA-
NISTICO AI SENSI DELL'ART. 238 DELLA
LEGGE REGIONALE 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" "localita' 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.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 24 settembre 2021, è stata adottata la Variante nr. 3 semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. n. 65/2014 del Regolamento Urbanistico, divenuta efficace per mancanza di osservazioni a seguito di pubblicazione sul BURT n. 47 Parte II della Regione Toscana in data 24/11/2021.

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 successive varianti puntuali approvate rispettivamente con deliberazioni di consiglio comunale n. 63 del 28 settembre 2019, n. 79 del 26 novembre 2020, n. 88 del 29 dicembre 2020, n. 62 del 24 settembre 2021, 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 delle previsioni di attuazione delle trasformazioni di cui agli art. 55 e 56 della Legge Regionale 01/05 come fissata dalla legge regionale n. 65/2014 e dalla legge regionale n.47/2022, 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.

All'interno di questa più ampia visione, è stata presentata in data 19/05/2023 prot. 4816 apposita istanza da parte di privati su terreni di propria esclusiva e piena proprietà ai sensi e per gli effetti dell'articolo 16 del D.P.R. 327/2001 comma 1, che richiede, per la sua attuazione, la preventiva variazione dello strumento urbanistico su un'ampia porzione di terreno in località Solaia, per la cessione dello stesso a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale, condizionata alla realizzazione di un parcheggio pubblico e di un'area a verde pubblico per tale quartiere, che risulta contingentato dalla morfologia dei luoghi, per individuare siti idonei e attualmente privo di aree con tali destinazioni. Essendo vantaggioso per l'Amministrazione Comunale acquisire tale area ed evitare contenziosi legati alle procedure espropriative nel caso si volessero individuare destinazioni consimili, si rende necessario procedere alla formazione della Variante puntuale in oggetto, demandando al momento successivo all'acquisizione dei terreni, legata al-



la trasformazione urbanistica richiesta da parte dei cessionari dell'area, la realizzazione concreta della progettazione ed esecuzione dell'opera pubblica.

Osservando che l'area in oggetto ricade in prossimità del centro storico del quartiere denominato Solaia di Capannoli, tale richiesta consente di poter rispondere ad un interesse pubblico legato alla sicurezza stradale e a poter permettere di migliorare il flusso veicolare in tale porzione di territorio, offrendo disponibilità di parcheggio ad oggi limitata dall'assenza di aree approntate allo scopo, nonché un'area a verde pubblico che può essere motivo di incontro e svago per i residenti.

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 della vivibilità degli stessi, al fine di promuovere, in particolar modo, gli insediamenti di Capannoli e Santo Pietro, la modifica proposta è stata ritenuta meritevole di approvazione, nelle more di una più ampia visione di rilancio e sviluppo del capoluogo e di quelle parti dello stesso più disagiate. La Giunta, pertanto, ha dato incarico al Settore I Governo e Gestione del Territorio, di redigere una variante puntuale al Regolamento Urbanistico vigente ed eventualmente, se del caso, agli altri strumenti di pianificazione ad esso correlati (esempio Piano delle Funzioni).

Si è giunti a tale conclusione perché si è ritenuto ancora possibile e opportuno, affrontare in questa fase, alcuni aspetti puntuali di dettaglio all'interno degli attuali strumenti di pianificazione, derivanti, come in questo caso, dalle opportunità che si possono offrire per migliorare la qualità della vita degli insediamenti urbani esistenti e a realizzare le visioni già previste dal Piano Strutturale Intercomunale adottato e del Regolamento Urbanistico vigente, nonché ad anticipare previsioni che soddisfino gli indirizzi programmatici del prossimo Piano Operativo.



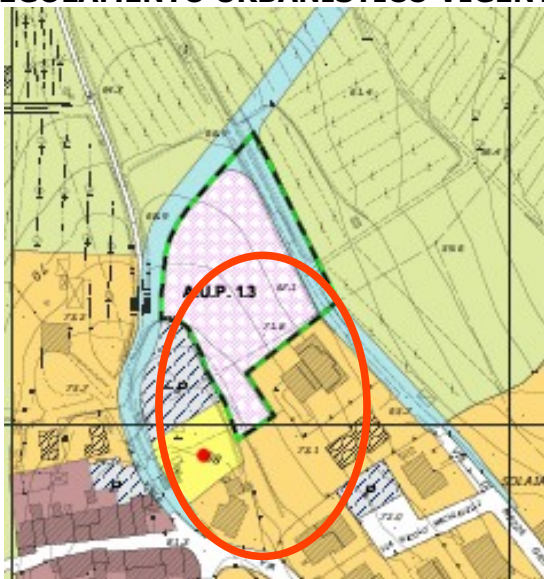
3- DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

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

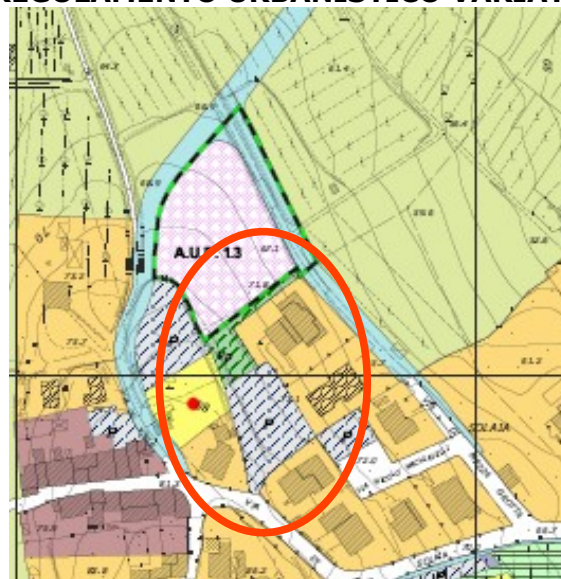
- modifica della cartografia con indicazione dell'area a parcheggio;
- modifica alle norme tecniche di attuazione, conseguente all'individuazione dell'area a parcheggio.
- aggiornamento del dimensionamento, conseguente alla modifica di alcune aree edificabili soggette al parziale cambio d'uso per realizzazione di opera pubblica.

Il Regolamento Urbanistico vigente, formatosi a seguito dei sopra descritti atti di governo del territorio, prevede, attualmente, dal punto di vista urbanistico, all'interno dell'area oggetto di proposta di cessione per realizzazione di un'opera pubblica, una porzione destinata a Tessuti urbani consolidati e una porzione ricadente in Ambito Unitario di Progetto denominato "A.U.P. 1.30", accessibile da Via di Mezzagrotta, entrambe aree a prevalente destinazione residenziale. La zonizzazione urbanistica attuale, quindi viene modificata come mostrato nel dettaglio cartografico seguente: (evidenziata all'interno dell'ellisse rosso)

REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE



REGOLAMENTO URBANISTICO VARIATO



La modifica richiesta, prevede l'inserimento di un'area a parcheggio con limitrofa un'area a verde pubblico che serve a collegare via Mezzagrotta con la soprastante Via Solaia e a congiungerla con la zona storica dell'antico abitato di Solaia, poi fagocitato e ricompreso nel capoluogo a causa dell'espansione urbanistica di quest'ultimo

L'inserimento di tali previsioni, oltre al cambio d'uso di parte dell'area avente zonizzazione prevede la diminuzione di superficie dell'AUP 1.3 e conseguentemente, come effetto indotto, anche delle modifiche alla capacità edificatoria della stessa e al dimensionamento del R.U., portando diminuzione delle potenzialità edificatorie.



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.

Con la suddetta variante non si rilevano incoerenze con gli obiettivi generali e specifici del Piano Strutturale approvato con delibera di C.C. n 43 del 31.07.2006 e con gli indirizzi espressi nel documento di "Avvio del procedimento" del Piano Strutturale Intercomunale, né tantomeno col Piano Strutturale Intercomunale adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 35 del 07/07/2020 ed in ogni caso rileviamo che:

- non si evidenziano incoerenze esterne con gli altri strumenti della pianificazione territoriale (PIT/PPR – PTCP);
- la variante opera in continuità di pianificazione e previsione urbanistica generale di PS e RU.;
- non si rilevano incoerenze con gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- le aree oggetto di variante non sono state dichiarate né contengono entità che siano state dichiarate "Beni paesaggistici con provvedimento Amministrativo ai sensi degli art. 141 – 146 del D.Lgs. 42/2004;
- le aree di variante non sono soggette alla disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 142 del D. Lgs 42/04;
- le aree della variante non sono state dichiarate e non contengono entità che siano state dichiarate "Beni culturali archeologici ai sensi dell'art. 13 del D.lgs 42/2004;
- la variante non ha valenza sovracomunale;
- la variante non apporta ricadute negative sul patrimonio culturale né comporta danno ad aree o paesaggi riconosciuti come oggetto di tutela a livello nazionale, comunitario o internazionale, in quanto sul territorio comunale interessato non sono presenti aree SIR, SIC, ZPS o Habitat protetti;
- la variante non ha rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;



4- ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

La Variante al Regolamento Urbanistico è composta dai seguenti elaborati:

Tavole cartografiche del R.U. con le modifica puntuale apportata:

- Tavola 1 del R.U. "Il Territorio Comunale Nord";
- Tavola 2 del R.U. "Il Territorio Comunale Sud";
- Tavola 3 del R.U. "Capannoli Nord";
- Tavola 4 del R.U. "Capannoli Sud";
- Tavola 5 del R.U. "Santo Pietro Belvedere";
- Estratti cartografici delle aree oggetto di intervento (Stato attuale e modificato);

- Tavola dimensionamento delle previsioni del R.U. e Verifica Standards Urbanistici;
(Stato attuale, modificato e sovrapposto);
- Norme Tecniche di Attuazione con inserite le modifiche apportate con la presente variante;
(Stato attuale, modificato e sovrapposto);



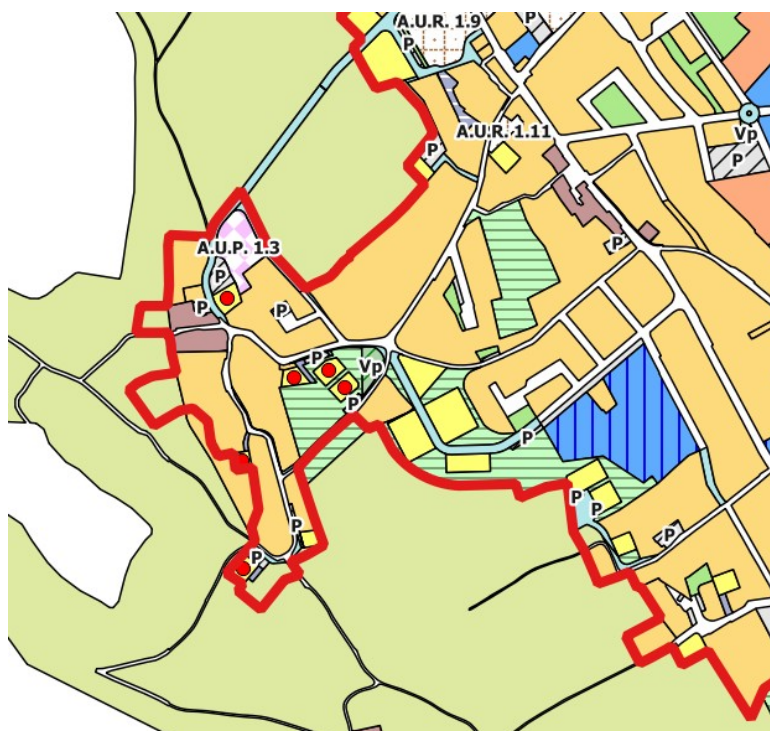
5- IL PROCEDIMENTO DI VARIANTE URBANISTICA

La Variante in oggetto è promossa da un privato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 16 del D.P.R. 327/2001 comma 1 su terreni di propria esclusiva e piena proprietà e richiede, per la sua attuazione, la preventiva variazione dello strumento urbanistico.

Il Comune di Capannoli, essendo dotato di Regolamento Urbanistico approvato all'entrata in vigore della legge regionale n. 65/2014 ha 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.

Come si evince dall'estratto cartografico (in rosso il limite del T.U. secondo il PSIV - su sfondo con le previsioni del RU, il limite del T.U. secondo l'articolo 224 della legge regionale n. 65/2014), l'area in esame ricade all'interno del perimetro del T.U.



estratto Perimetro del TU



Il procedimento di approvazione della presente variante è disciplinato dall'articolo 238 della legge regionale n. 65/214 che recita:

Art. 238 Disposizioni particolari per opere pubbliche

1. Nei casi di cui agli articoli 222,(429) 228, 229, 230, 231, 232, 233 e 234 sono comunque ammesse varianti agli strumenti urbanistici generali per la previsione e la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, così come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25.

2. Nei casi di cui agli articoli 222,(429) 228, 229, 230, 231, 232, 233 e 234, sono ammesse varianti agli strumenti urbanistici generali per la previsione e la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico all'interno del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'articolo 224, diverse da quelle previste dall'articolo 30, con le procedure di cui al titolo II, capo I.

3. Resta fermo quanto previsto dall'articolo 9, per quanto concerne le modalità di partecipazione all'adozione di atti di competenza statale.

Essendo l'opera pubblica in progetto ubicata all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come sopra definito, essa può essere adattata ed approvata secondo le procedure semplificate di cui agli 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 quindi "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.

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.

5.1 - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

Per la variante in oggetto, essendo la stessa finalizzata alla redazione di un'opera pubblica puntuale, che per di più non incide sulle componenti ambientali rispetto alla VAS redatta nelle more di formazione del RU, non sussiste l'obbligo di redazione della VAS, così come previsto dall'articolo 6 della L.R.T. 10/2010.

Articolo 6 (Casi di esclusione)

1. *Non rientrano nel campo di applicazione della presente legge:*

a) *piani e programmi finanziari o di bilancio;*

b) *piani di protezione civile in caso di pericolo per l'incolumità pubblica;*

c) *i piani di gestione forestale o strumenti equivalenti, riferiti ad un ambito aziendale o sovraaziendale di livello locale, redatti secondo i criteri della gestione forestale sostenibile e approvati dalla Regione o dagli enti locali competenti.*

1 bis. Per le modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale urbanistica (251) o della destinazione dei suoli conseguenti all'approvazione dei piani di cui all'articolo 5, comma 4 ter, nonché (251) a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante ai suddetti piani e programmi, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di VIA, la VAS non è necessaria per la localizzazione delle singole opere.



5.2 - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VIA

La variante in oggetto, essendo la stessa finalizzata alla redazione di un'opera pubblica puntuale, nella fattispecie verde pubblico e parcheggio pubblico di superficie inferiore a 10 ettari e capacità inferiore a 500 posti auto, risulta non sottoposta alla verifica di assoggettabilità a VIA in quanto opere non comprese negli allegati III e IV alla parte seconda del D.Lgs. 152/2006, così come previsto dall'articolo 43 della L.R.T. 10/2010.

Articolo 43 (Progetti sottoposti alle procedure di cui al presente titolo. Procedimento di VIA postuma)

1. Sono sottoposti alla procedura di valutazione di impatto ambientale ai sensi del presente titolo e secondo le disposizioni del d.lgs. 152/2006:

a) i progetti di cui all'allegato III della parte seconda del d.lgs. 152/2006 medesimo;

b) i progetti di cui al comma 2, qualora ciò si renda necessario in esito alla procedura di verifica di assoggettabilità;

c) gli specifici progetti per i quali il Consiglio regionale, su proposta della Giunta regionale, abbia deciso l'assoggettamento a procedura di valutazione in considerazione dei possibili impatti negativi sull'ambiente. (168)

2. Sono sottoposti alla procedura di verifica di assoggettabilità ai sensi del presente titolo e secondo le disposizioni del d.lgs. 152/2006 ed i criteri definiti nelle relative norme di attuazione, i progetti di cui all'allegato IV della parte seconda del d.lgs. 152/2006 medesimo. (168)



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.



7- ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

Considerata la tipologia della variante proposta e tenuto conto del fatto che la variante per aggiornamento a scadenza quinquennale del Regolamento Urbanistico, è stata approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 43 del 26/09/2017, ai sensi della legge regionale n. 65/2014, si è ritenuto opportuno fare riferimento, per l'analisi dello stato di fatto delle componenti ambientali, al quadro conoscitivo dei suddetti atti di governo del territorio, per i quali risulta conclusa la procedura di Valutazione Ambientale Strategica, a cui si è fatto riferimento, per lo stato delle componenti ambientali, al Rapporto Ambientale elaborato per la procedura di VAS.

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 Regolamento Urbanistico 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 da parte dell'Ufficio Edilizia Privata Comunale, l'attuazione delle previsioni urbanistiche nel pieno rispetto dei criteri ambientali ivi indicati (Punto I Sistema aria e clima, Punto II Sistema acqua, Punto III Sistema rifiuti, Punto IV Risparmio energetico, Punto V radiazioni non ionizzanti, Punto VIII Paesaggio). Inoltre si evidenzia che la presente variante al PS/RU non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, non incide sulle aree soggette a vincolo paesaggistico di cui alla parte III del Codice dei Beni Culturali e risulta coerente con gli obiettivi specifici delle invariante del PIT a valenza di Piano Paesaggistico approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015, di seguito indicate:

INVARIANTE I - I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;

INVARIANTE II - I caratteri ecosistemici del paesaggio;

INVARIANTE III - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali;

INVARIANTE IV - I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali.



8- CONTENUTI DELLA VARIANTE AL R.U.

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

1. Modifiche alla disciplina dei suoli (istanza unica);
2. Modifiche alle norme tecniche di attuazione (istanza unica, derivante dalla modifica della disciplina dei suoli di cui al punto 1 come modifica indotta).

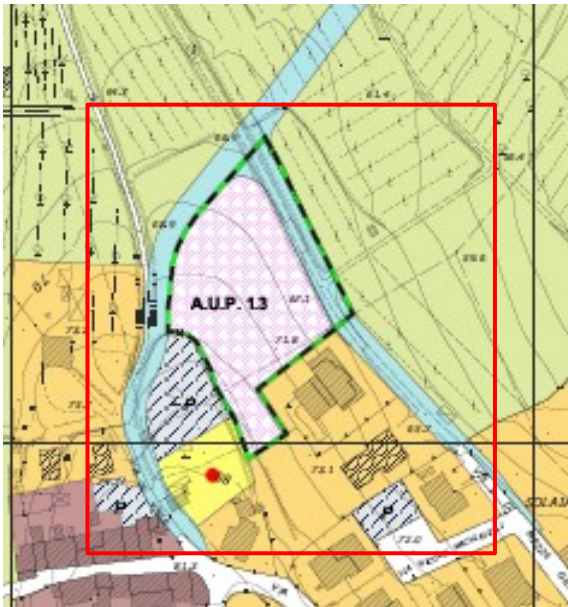
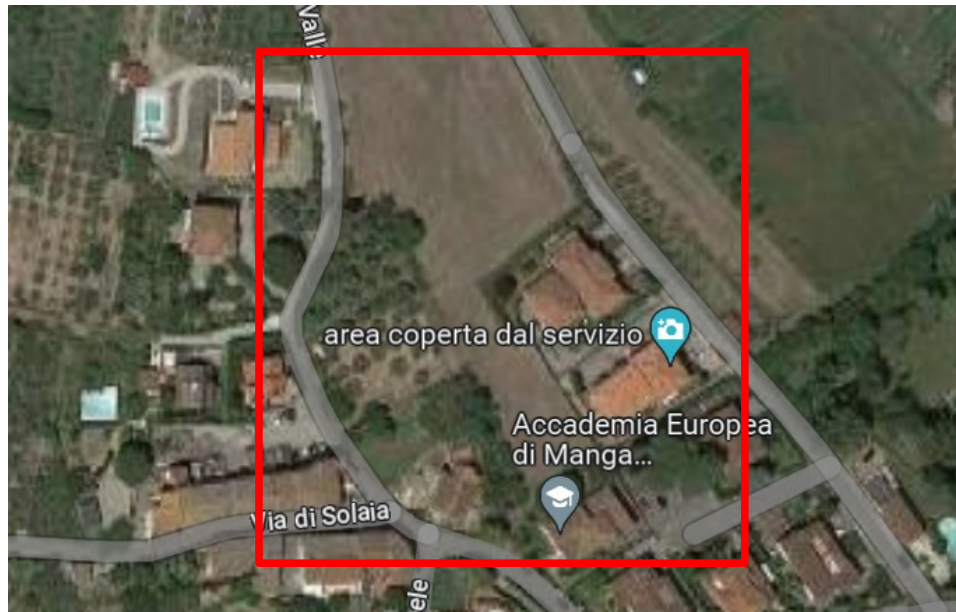
Si presenta per l'istanza in questione, una breve descrizione, la scheda norma di R.U. vigente e variata, seguiti dalla valutazione ambientale e dalle relative conclusioni. una breve descrizione, l'indicazione catastale della stessa, uno stato aerofotogrammetrico dei luoghi e la successiva cartografia di RU vigente e variato, seguiti da una sintesi di approfondimento delle classi di pericolosità e fattibilità geologica.

8.1 – MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEI SUOLI

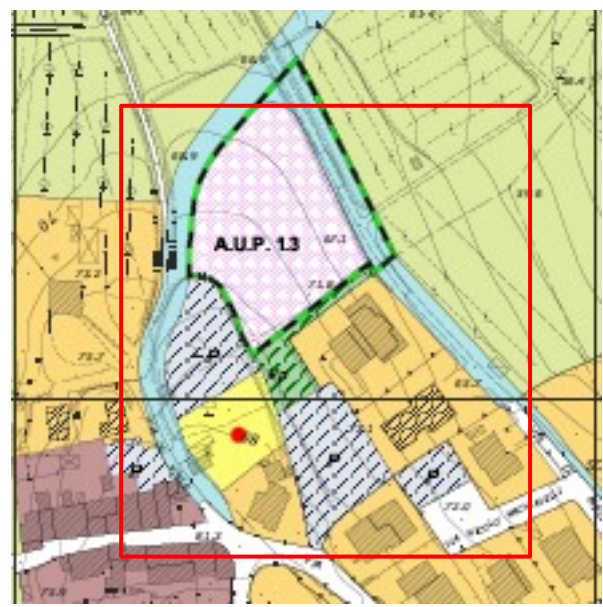
Istanza numero	1
Oggetto	Realizzazione di opera pubblica consistente in parcheggio e verde pubblico di progetto
Dati catastali	f.19 porzione part. 1011 f.s.e.o.
Descrizione	Trasformazione di area destinata in parte a tessuto urbano consolidato ed in parte ad A.U.P. 1.3 per realizzazione di opera pubblica consistente in parcheggio e verde pubblico di progetto
Sup. interessata	Mq. 5.623



Ubicazione
dell'area



Estratto RU vigente



Estratto RU modificato



Stato attuale dei luoghi



Approfondimento classi di pericolosità e fattibilità geologica

PERICOLOSITA' VIGENTI	CLASSE
GEOLOGICA DPGR26/r	G2/G3 (media/elevata)
IDRAULICA DPGR26/r	I1 (bassa) 500 anni < Tr
SISMICA DPGR53/r	S2/S3 (media/elevata)

STRUMENTI SOVRAORDINATI	CLASSE
PAI Aspetti Geologici	PF2
PGRA Aspetti Idraulici	Non classificata



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

8.2 - MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Si illustra di seguito la modifica indotte alle Norme Tecniche di Attuazione oggetto di Variante, dalla modifica della disciplina dei suoli, ossia di preciso, la modifica della Scheda Norma d'Ambito A.U.P. 1.3 del vigente R.U.



Istanza numero	1
Oggetto	Modifica della scheda norma AUP 1.3 relativa all'Ambito unitario di progetto denominato "Solaia e il versante collinare verso Capannoli".
Dati catastali	----
Descrizione	La modifica riguarda l'aggiornamento della scheda norma AUP 1.3 contenente il dimensionamento aggiornato a seguito della parziale trasformazione di una porzione della stessa in verde pubblico.

Stato approvato/sovrapposto della Scheda Norma AUP 1.3

U T O E Capannoli (Località Solaia)

Scheda Norma AUP 1.3

Ambito unitario di progetto:

"Solaia e il versante collinare verso Capannoli"

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie totale: mq ~~4425~~ 3.947
- Rapporto urbanistico : 0,6 (Sf = 60% ~~St = 2665 mq~~)
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,1 mc/mq
- Volumetria massima ammissibile: ~~2990~~ mc 1460
- Numero massimo degli alloggi: n° ~~10~~ 2
- Altezza massima consentita: mt 7,00
- Rapporto di copertura: 50 %
Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros): non superiore al 60% della Sf del lotto edificabile.
- Destinazioni ammissibili: residenza nella misura minima del 70% /artigianato compatibile con la residenza, commercio/ attività direzionali/ servizi alla persona/ pubblici esercizi/ricettività compatibili con la residenza

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.
- La copertura dovrà adottare soluzioni progettuali a padiglione o a capanna in coppi ed embrici



con linee di gronda e di colmo costante.

- I prospetti dovranno privilegiare soluzioni lineari con esclusione di terrazzi e logge a sbalzo dal prospetto principale.
- Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno. Se muniti di persiane queste saranno del tipo alla fiorentina.
- Le coloriture o le pannellature esterne sono da concordare con l'UTC
- Si dovrà richiedere al gestore della linea elettrica di media tensione il Dpa (distanza di prima approssimazione) per determinare la fascia di rispetto da osservare nella dislocazione dei fabbricati e dei luoghi pubblici che prevedono la permanenza non inferiore a 4 ore.

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

- Il progetto dovrà prevedere la prosecuzione di via Mezza Grotta per la quota perimetrata nell'AUP
- All'interno della lottizzazione dovrà essere verificata la necessità di realizzare una maggiore superficie di spazi pubblici destinati alla sosta per supplire alle carenze rilevabili nella zona, compensando detta superficie con quella da destinare a verde pubblico
- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi privati e pubblici e, in aggiunta a questi, i posti auto per i visitatori nella misura di 1 posto auto ad alloggio, facilmente accessibili dalla viabilità pubblica.
- Le aree da destinare a parcheggio pubblico dovranno essere collocate in modo da favorire il massimo utilizzo, in aree facilmente accessibili dalla viabilità pubblica, e dovranno essere preferibilmente piantumati
- Dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolare e pedonale e della sosta all'interno dell'AUP sia per le strade pubbliche che per quelle private o di uso pubblico
- Dovrà altresì essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento
- La realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria a cura e spese dei lottizzanti comporta



l'allacciamento alle reti esistenti

- Il progetto dovrà contenere riferimenti ai sistemi previsti di produzione di energie da fonti rinnovabili
- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale
- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e 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

e) Tutela e valorizzazione degli insediamenti, della qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità

Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R, Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio)-Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti., dovrà essere dimostrata la qualità dell'intervento in rapporto al contesto territoriale, attraverso i seguenti indicatori di qualità:

- mobilità indotta
- trasporto pubblico
- interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
- gestione e separazione dei flussi commerciali
- arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
- contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia



- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali
- realizzazione di cisterne di accumulo dell'acqua piovana sia per il riutilizzo irriguo sia per il trattamento delle acque di prima pioggia
- rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti

Dovrà essere attentamente valutata l'incidenza dell'intervento con gli elementi strutturali del paesaggio agrario, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali e agli altri assetti naturalistici-morfologici del paesaggio collinare riferito all'ambito di progetto.

AUP 1.3- Scheda di sintesi delle interazioni dell'ambito di progetto con le singole risorse individuate nella valutazione ambientale; interazioni che dovranno essere approfondite in sede progettuale

Grado di interazione	Molto elevato	Elevato	Medio	basso	Molto basso	Nullo
Risorse energetiche			x			
Acque		x				
Rischio idraulico				x		
Rischio geomorfologico		x	x			
Paesaggio collinare	x					
Paesaggio della piana						x
Viabilità e traffico		x				
Sistema degli insediamenti		x				
Sistema della sosta				x		

f) Modalità di attuazione

Piano attuativo di intervento unitario, con possibilità di individuazione di più comparti di attuazione. / **Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del D.P.R. 380/2001**



Stato modificato della Scheda Norma AUP 1.3

U T O E Capannoli (Località Solaia)

Scheda Norma AUP 1.3

Ambito unitario di progetto:

“Solaia e il versante collinare verso Capannoli”

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie totale: mq 3.947
 - Rapporto urbanistico : 0,6 (Sf = 60%)
 - Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,1 mc/mq
 - Volumetria massima ammissibile: mc 1460
 - Numero massimo degli alloggi: n° 2
 - Altezza massima consentita: mt 7,00
 - Rapporto di copertura: 50 %
- Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros): non superiore al 60% della Sf del lotto edificabile.
- Destinazioni ammissibili: residenza nella misura minima del 70% /artigianato compatibile con la residenza, commercio/ attività direzionali/ servizi alla persona/ pubblici esercizi/ricettività compatibili con la residenza

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.
- La copertura dovrà adottare soluzioni progettuali a padiglione o a capanna in coppi ed embrici con linee di gronda e di colmo costante.
- I prospetti dovranno privilegiare soluzioni lineari con esclusione di terrazzi e logge a sbalzo dal prospetto principale.
- Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno. Se muniti di persiane queste saranno del tipo alla fiorentina.
- Le coloriture o le pannellature esterne sono da concordare con l’UTC



- Si dovrà richiedere al gestore della linea elettrica di media tensione il Dpa (distanza di prima approssimazione) per determinare la fascia di rispetto da osservare nella dislocazione dei fabbricati e dei luoghi pubblici che prevedono la permanenza non inferiore a 4 ore.

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

- Il progetto dovrà prevedere la prosecuzione di via Mezza Grotta per la quota perimetrata nell'AUP
- All'interno della lottizzazione dovrà essere verificata la necessità di realizzare una maggiore superficie di spazi pubblici destinati alla sosta per supplire alle carenze rilevabili nella zona, compensando detta superficie con quella da destinare a verde pubblico
- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago
- Dovranno essere reperiti gli spazi per parcheggi privati e pubblici e, in aggiunta a questi, i posti auto per i visitatori nella misura di 1 posto auto ad alloggio, facilmente accessibili dalla viabilità pubblica.
- Le aree da destinare a parcheggio pubblico dovranno essere collocate in modo da favorire il massimo utilizzo, in aree facilmente accessibili dalla viabilità pubblica, e dovranno essere preferibilmente piantumati
- Dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolare e pedonale e della sosta all'interno dell'AUP sia per le strade pubbliche che per quelle private o di uso pubblico
- Dovrà altresì essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento
- La realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria a cura e spese dei lottizzanti comporta l'allacciamento alle reti esistenti
- Il progetto dovrà contenere riferimenti ai sistemi previsti di produzione di energie da fonti rinnovabili
- riguardo al sistema di depurazione, previo accertamento della non capacità dell'impianto pubblico, dovranno essere previsti sistemi di depurazione autonomi che rimarranno attivi e funzionanti fino al potenziamento del depuratore comunale



- riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovranno essere eliminati annessi e 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

e) Tutela e valorizzazione degli insediamenti, della qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità

Ai sensi del DPGR Toscana del 9 febbraio 2007 n. 2/R, Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio)-Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti., dovrà essere dimostrata la qualità dell'intervento in rapporto al contesto territoriale, attraverso i seguenti indicatori di qualità:

- mobilità indotta
- trasporto pubblico
- interconnessioni del trasporto privato con i sistemi di trasporto pubblico, le piste ciclabili, i percorsi pedonali, introducendo parcheggi di interscambi
- gestione e separazione dei flussi commerciali
- arredo urbano idoneo a migliorare fruibilità e decoro dello spazio urbano (alberature, sistemazioni a verde, attrezzature ecologiche)
- contenimento del consumo energetico degli edifici e sostenibilità edilizia
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia e ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali
- realizzazione di cisterne di accumulo dell'acqua piovana sia per il riutilizzo irriguo sia per il trattenimento delle acque di prima pioggia
- rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti



Dovrà essere attentamente valutata l'incidenza dell'intervento con gli elementi strutturali del paesaggio agrario, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali e agli altri assetti naturalistici-morfologici del paesaggio collinare riferito all'ambito di progetto.

AUP 1.3- Scheda di sintesi delle interazioni dell'ambito di progetto con le singole risorse individuate nella valutazione ambientale; interazioni che dovranno essere approfondite in sede progettuale

Grado di interazione	Molto elevato	Elevato	Medio	basso	Molto basso	Nulla
Risorse energetiche			x			
Acque		x				
Rischio idraulico				x		
Rischio geomorfologico		x	x			
Paesaggio collinare	x					
Paesaggio della piana						x
Viabilità e traffico		x				
Sistema degli insediamenti		x				
Sistema della sosta				x		

f) Modalità di attuazione

Piano attuativo di intervento unitario, con possibilità di individuazione di più comparti di attuazione. / Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del D.P.R. 380/2001

Si rileva altresì che:

- la modifica oggetto della presente Variante **NON VA A MODIFICARE QUANTO GIÀ PREVISTO PRECEDENTEMENTE IN FASE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE DELLA VARIANTE PER AGGIORNAMENTO QUINQUENNALE DEL RU.**



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

La variante in oggetto rientra fra le tipologie di varianti che comportano una variazione sul dimensionamento delle previsioni del R.U. e di verifica degli standards urbanistici, oltre che di un esame più approfondito delle modifiche puntuali che si andranno a fare anche dal punto di vista della conformità ai piani sovraordinati, in special modo al P.I.T.

Per quanto attiene al dimensionamento, l'ultimo dato a cui riferirsi è quello relativo alla Variante n. 2 al R.U., approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 79 del 26/11/2020.

Il dimensionamento delle previsioni di RU è eseguito, in ambito residenziale, in base al numero degli alloggi.

Si calcoleranno pertanto il numero di alloggi che viene eliminato in base alla richiesta di trasformazione dell'area edificabile in opera pubblica delle aree edificabili confrontandoli coi dati del dimensionamento vigente, oltre che verificando gli standards urbanistici.

Essendo terreni inclusi nell'ambito urbanistico delle AUP ed identificati con propria sigla si ha:

STATO APPROVATO

Dimensionamento - Interventi previsti per ambiti						
AMBITI	St. mq	IF	Sf. mq	mc	Mc all	N° alloggi
Ambiti unitari di progetto						
1.3 AUP - Solaia e il versante collinare verso Capannoli	4.425	1,1	3.735	4.108	300	10

STATO MODIFICATO

Dimensionamento - Interventi previsti per ambiti						
AMBITI	St. mq	IF	Sf. mq	mc	Mc all	N° alloggi
Ambiti unitari di progetto						
1.3 AUP - Solaia e il versante collinare verso Capannoli	3.947	1,1	3.216	1.460	300	2

Il saldo, negativo per un numero di 8 alloggi, fa sì che si debba aggiornare il dimensionamento complessivo di R.U., rimanendo all'interno del quadro previsionale di P.S.

Pertanto, riprendendo lo schema relativo al dimensionamento contenuto nella relazione di verifica dei dimensionamenti del RU vigente, aggiornato alla precedente variante nr. 2 al Regolamento Urbanistico si ha:

STATO APPROVATO

UTOE	Scenari di P.S. (alloggi)			Previsioni del R.U.			
	Nuova Costruzione	Recupero	Totale	Alloggi aree d'espansione (*)	Alloggi da recu- pero	Alloggi aree di complet.	totale
Capannoli	370	30	400	84	58	210	352



Santo Pietro Belvedere	95	5	100	17	2	69	88
Utoe attività produttive	5	---	5	5			5
Territorio aperto	5	15	20				
Alloggi inseribili in edifici non utilizzati					10		10
Alloggi per interventi di sostituzione edilizia (art. 8 c. 5, art. 9 c. 6 NTA art. 25 comma 13)					90		90
TOTALE	475	50	525	106	160	279	545

STATO SOVRAPPOSTO

UTOE	Scenari di P.S. (alloggi)			Previsioni del R.U.			totale
	Nuova Costruzione	Recupero	Totale	Alloggi aree d'espansione (*)	Alloggi da recupero	Alloggi aree di complet.	
Capannoli	370	30	400	84 76	58	210	352 344
Santo Pietro Belvedere	95	5	100	17	2	69	88
Utoe attività produttive	5	---	5	5			5
Territorio aperto	5	15	20				
Alloggi inseribili in edifici non utilizzati					10		10
Alloggi per interventi di sostituzione edilizia (art. 8 c. 5, art. 9 c. 6 NTA art. 25 comma 13)					90		90
TOTALE	475	50	525	106 98	160	279	545 537

STATO MODIFICATO

UTOE	Scenari di P.S. (alloggi)			Previsioni del R.U.			totale
	Nuova Costruzione	Recupero	Totale	Alloggi aree d'espansione (*)	Alloggi da recupero	Alloggi aree di complet.	
Capannoli	370	30	400	76	58	210	344
Santo Pietro Belvedere	95	5	100	17	2	69	88
Utoe attività produttive	5	---	5	5			5
Territorio aperto	5	15	20				



Alloggi inseribili in edifici non utilizzati				10			10
Alloggi per interventi di sostituzione edilizia (art. 8 c. 5, art. 9 c. 6 NTA art. 25 comma 13)				90			90
TOTALE	475	50	525	98	160	279	537

Varierà anche il dimensionamento relativo agli alloggi di nuova costruzione con nuovo impegno di suolo:

STATO APPROVATO

UTOE	Scenari di P.S.		Previsioni del R.U.		
	Abitazioni di nuova costruzione con nuovo impegno di suolo - numero	Alloggi aree d'espansione numero	Alloggi aree di complet. numero	Totale Alloggi n.	Totale SUL mq (*)
Capannoli	400	84	210	294	32.340
Santo Pietro Belvedere	95	17	69	86	9.460
Utoe attività produttive	5	5		5	550
TOTALE	500	106	279	385	42.350

STATO SOVRAPPOSTO

UTOE	Scenari di P.S.		Previsioni del R.U.		
	Abitazioni di nuova costruzione con nuovo impegno di suolo - numero	Alloggi aree d'espansione numero	Alloggi aree di complet. numero	Totale Alloggi n.	Totale SUL mq (*)
Capannoli	400	84 76	210	294 286	32.340 31.460
Santo Pietro Belvedere	95	17	69	86	9.460
Utoe attività produttive	5	5		5	550
TOTALE	500	106 98	279	385 377	42.350 41.470

STATO MODIFICATO

UTOE	Scenari di P.S.		Previsioni del R.U.		
	Abitazioni di nuova costruzione con nuovo impegno di suolo - numero	Alloggi aree d'espansione numero	Alloggi aree di complet.	Totale Alloggi n.	Totale SUL mq (*)



			numero		
Capannoli	400	76	210	286	31.460
Santo Pietro Belvedere	95	17	69	86	9.460
Utoe attività produttive	5	5		5	550
TOTALE	500	98	279	377	41.470

In tutti gli ultimi 3 casi:

(*) essendo dimensionato il PS con alloggi e considerata la struttura del RU la SUL è stata riportata con variante di aggiornamento quinquennale quale parametro conoscitivo.

Come si evince dai riscontri, il dimensionamento globale del Piano Strutturale è rispettato, e restano ancora nuovi alloggi da realizzare coi successivi strumenti urbanistici.

VERIFICA STANDARDS URBANISTICI

In relazione agli standards urbanistici, si rileva che il dimensionamento degli stessi è stato operato in relazione al numero massimo di abitanti previsti nel dimensionamento del PS già all'interno del RU vigente e pertanto risulta verificato senza necessità di reperire aree di standard, come si evince nella relazione del dimensionamento del vigente RU.

VERIFICA VARIANTE

Con la variante in oggetto, viene incrementata la superficie a parcheggio come mostrato nella tabella seguente:

PARCHEGGI PUBBLICI

ISTANZA	Area a Parcheggio Iniziale	Area a Parcheggio Finale	Differenza
1	1.208	0	1.208
TOTALE			1.208

VERDE PUBBLICO

ISTANZA	Area a Parcheggio Iniziale	Area a Parcheggio Finale	Differenza
1	468	0	468
TOTALE			468

Pertanto gli standard, già abbondanti, sono ampiamente verificati.

CONCLUSIONI RELATIVE AL DIMENSIONAMENTO



- la funzione residenziale vede diminuire il numero di alloggi per 8 unità nell'UTOE di Capannoli con relativa diminuzione di SUL pari a 880 per l'UTOE Capoluogo;
- la funzione industriale e artigianale non viene ad essere interessata con la presente variante e pertanto il relativo dimensionamento rimane invariato;
- la funzione commerciale al dettaglio non viene ad essere interessata con la presente variante e pertanto il relativo dimensionamento rimane invariato;
- la funzione turistico-ricettiva non viene ad essere interessata con la presente variante e pertanto il relativo dimensionamento rimane invariato;
- la funzione direzionale e di servizio non viene ad essere interessata con la presente variante e pertanto il relativo dimensionamento rimane invariato;
- la funzione commerciale all'ingrosso e depositi non viene ad essere interessata con la presente variante e pertanto il relativo dimensionamento rimane invariato.

Il dimensionamento è quindi verificato all'interno di ogni singola UTOE nel territorio urbanizzato, non figurando trasferimenti di dimensionamenti fra UTOE diverse.

Gli standards urbanistici relativi alle aree a parcheggio e a verde pubblico vengono incrementati con la presente variante.



10- 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.

Ai fini del necessario deposito della Variante al competente Ufficio del Genio Civile, per il caso in esame, si applicano i disposti dell'articolo 3 comma 2 lett. b e d del DPGR 30 gennaio 2020 n. 5/R della Regione Toscana in quanto la Variante in oggetto:

- modifica la disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici;
- comporta una riduzione di indici oppure di quantità edificabili, comunque denominate, senza trasferimenti di superfici o volumi, nei casi in cui non siano intervenuti aumenti delle classi di pericolosità o di fattibilità, in quanto si passa da aree edificabili o che prevedono edificazione, a aree senza indici.

Per il caso in esame, nell'atto di adozione della relativa variante, il soggetto istituzionale competente indica gli estremi del deposito e dell'esito del controllo delle indagini precedentemente eseguite nell'ambito della formazione di strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica relativa al territorio d'interesse, come prescritto dalla normativa.



11- 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 vision 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).


In questo senso è stata svolta, di seguito, una disamina dei potenziali effetti ambientali connessi all'opera puntuale in oggetto, oppure considerazioni in relazione a quanto già valutato in fase di VAS della Variante per aggiornamento quinquennale del RU.

Si riporta una sintesi della valutazione ambientale riferita alle aree tematiche principali e accorpate, con indicazione di eventuali criticità attese:






	positiva
	neutra
	Negativa

Le aree tematiche sono:

Per la modifica in oggetto che non comporta aumento del carico urbanistico:

	ARIA	monitoraggio qualità dell'aria, monitoraggio di pollini aerodispersi e di spore fungine aerodisperse
---	------	--



	ACQUA	acque superficiali, acque sotterranee, acque superficiali destinate alla produzione di acqua potabile
	SUOLO E SOTTOSUOLO	siti interessati da procedimenti di bonifica
	AGENTI FISICI	rumore, elettrodotti, radiofrequenze, radioattività
	SISTEMI PRODUTTIVI	depuratore reflui urbani, rischio di incidente rilevante, aziende ad autorizzazione integrata ambientale
	PAESAGGIO	aree protette, paesaggio, superfici percorse da incendi, coerenza con il PIT/Piano Paesaggistico regionale

Nello specifico, la sintesi della valutazione ambientale, dimostra come per l'opera in oggetto non vi siano tematiche di rilievo da prendere in considerazione, trovando quindi conferma di positiva applicazione del disposto dell'art. 6 della LRT 10/2010.

Sintesi della valutazione ambientale

AREE TEMATICHE AMBIENTALI		VALUTAZIONE AMBIENTALE	CRITICITÀ
	ARIA	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale (non vi sono aumenti di gas di scarico delle auto, ma solo una disposizione delle auto in sosta più razionale)	
	ACQUA	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	SUOLO E SOTTOSUOLO	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale, anzi solo un miglioramento mantenendo lo stato originale dei luoghi	
	AGENTI FISICI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	SISTEMI PRODUTTIVI	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale	
	PAESAGGIO	La modifica non produce alcun effetto sugli aspetti paesaggistici. Coerenza con le 4 invarianti.	

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.



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

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.



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

12- COERENZA CON GLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

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