



Settore

I – GOVERNO DEL TERRITORIO

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE N. 6 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante semplificata

Art. 252 ter Legge Regionale 10.11.2014, n. 65
art. 30 Legge Regionale 10.11.2014, n. 65

VERIFICA ASSOGGETTABILITA'
A VAS

art. 5, comma 3, l.r. 10/2010

DOCUMENTO PRELIMINARE

ai sensi art. 22, comma 1, l.r. 10/2010

Gruppo di lavoro

Sindaca
Assessore all'Urbanistica

Arianna Cecchini
Federico Mangini

Settore I Governo del Territorio

Geom. Luca Palazzuoli
Arch. Giacomo Canapini
Geom. Giacomo Gennai

Responsabile del procedimento
Garante dell'informazione e della partecipazione

Geom. Luca Palazzuoli
Arch. Giacomo Canapini

Data

Dicembre 2025



Indice generale

1- INTRODUZIONE.....	4
2- MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE.....	6
3- DESCRIZIONE DELLA VARIANTE.....	8
4- ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE.....	11
5- IL PROCEDIMENTO DI VARIANTE URBANISTICA.....	12
6- MATERIA VINCOLISTICA.....	15
7- INFORMAZIONI E DATI NECESSARI ALL'ACCERTAMENTO DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE.....	16
8- ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE.....	20
9- SOGGETTI, PROCEDURA E PARTECIPAZIONE.....	22
10- EFFETTI ATTESI CONNESSI ALLA VARIANTE E LORO VALUTAZIONE.....	24
11- CONTENUTI DELLA VARIANTE AL R.U.....	27
11.1 - Modifiche alle norme tecniche di attuazione.....	32
12- VERIFICA PREVENTIVA DEGLI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE.....	44
12.1 Caratteristiche del Piano o Programma.....	44
12.2 Caratteristiche degli impatti e delle aree.....	46
13- SINTESI DELLE CONSIDERAZIONI PRELIMINARI SUGLI IMPATTI CONNESSI ALLA PROPOSTA DI VARIANTE.....	49



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

VARIANTE N. 6 AL REGOLAMENTO URBANISTICO.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DOCUMENTO PRELIMINARE AI SENSI ART. 22 COMMA 1 L.R.T 10-2010



1- INTRODUZIONE

Il Comune di Capannoli è dotato di:

- 1- Piano Strutturale Intercomunale, approvato, ai sensi dell'art. 23, comma 10, della L.R.T. n° 65/2014 con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 22 aprile 2024 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURT n. 27 del 02 Luglio 2025;
- 2- 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.

Successivamente, 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 consiliare n. 17 del 12/05/2020, il Comune di Capannoli ha approvato la variante di reiterazione dell'area A.U.P. 2.2 - Utoe strategica produttiva, con avviso pubblicato sul BURT del 15/07/2020;



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, e successivo avviso pubblicato sul BURT del 09/12/2020;
- 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, e successivo avviso pubblicato sul BURT del 27/01/2021;
- 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 delibera consiliare n. 62 del 24/09/2021 è stata adottata la Variante n. 3 di manutenzione, divenuta efficace, per assenza di osservazioni pervenute nel periodo di pubblicazione degli atti, a seguito della pubblicazione dell'avviso che ne dà atto sul BURT n. 47 del 24.11.2021;
- con delibera consiliare n. 48 del 09/08/2023 è stata adottata la Variante n. 4 per realizzazione di un parcheggio pubblico e di un'area a verde pubblico in località Solaia, divenuta efficace, per assenza di osservazioni pervenute nel periodo di pubblicazione degli atti, a seguito della pubblicazione dell'avviso che ne dà atto sul BURT n. 40 del 04.10.2023.

Infine con delibera consiliare n. 70 del 29/11/2023 è stata adottata la Variante n. 5 per modifica del percorso della pista ciclabile che conduce da Capannoli a Forcoli, divenuta efficace, per assenza di osservazioni pervenute nel periodo di pubblicazione degli atti, a seguito della pubblicazione dell'avviso che ne dà atto sul BURT n. 4 del 24.01.2024.



2- MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE

Il Regolamento Urbanistico vigente, formatosi a seguito dei sopra descritti atti di governo del territorio, prevede un Ambito Unitario di Progetto, denominato "A.U.P. 2.2" posto lungo la S.P. n.26 detta "del Commercio", oggetto di apposita variante di reiterazione della previsione originaria, avvenuta con deliberazione consiliare n. 17 del 12/05/2020 e successiva pubblicazione sul BURT n.del 15/07/2020. Tale Ambito Unitario di Progetto è collegato ad una scheda d'ambito, la quale prevede nello specifico, la possibilità di realizzare un intervento edilizio di nuova edificazione produttiva a destinazione industriale commerciale, direzionale, logistico ed artigianale. Siffatta previsione è stata ripresa e confermata dal Piano Strutture Intercomunale dei Comuni dell'Unione Valdera, dove la stessa ha acquisito valenza sovra comunale ed è divenuta ambito strategico di importanza primaria nello sviluppo e nella pianificazione territoriale di medio-lungo termine dell'intera Unione Valdera. Di per meglio si vedano le tavole STR00, (Schema dell'articolazione delle visioni, strategie e azioni) STR01 (Scenario strategico) e STR05 (Razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale) del PSI, dove l'area in oggetto è indicata come vision intercomunale delle aree industriali.

Tuttavia, l'area in oggetto, ad oggi, non riesce a "decollare" dal punto di vista della concreta realizzazione pratica, in quanto la scheda norma, figlia di un'epoca lontana oramai anni luce dai contesti urbanistici attuali, recepiva modalità di pianificazione legate a parametri edificatori (indice di fabbricabilità fondiaria) oramai obsoleti e disueti nella progettazione urbanistica.

Infatti, sia il DPGR 39R/2018, per le aree a destinazione produttiva, che le moderne tecniche pianificatorie, prevedono solamente la SE (superficie edificabile) come parametro dimensionale e la SC (superficie coperta) come parametro di "impronta" planimetrica sul lotto di riferimento.

All'interno di questa visione, figlia della realtà commerciale operativa su fabbricati di natura produttiva, al fine di rendere "appetibile" l'area in oggetto, visti i numerosi ed infruttuosi tentativi con gli intermediari di mercato, che rilevano tale incongruenza nella scheda norma, è stata presentata in data 24/11/2025 prot. n. 9859, istanza dalla Società Golf Immobiliare s.r.l., proprietaria per intero del terreno ricadente all'interno della zona urbanistica "A.U.P. 2.2" sopra indicata, per la formazione di una variante urbanistica puntuale al Regolamento Urbanistico. L'area individuata all'interno dell'ambito "A.U.P. 2.2", destinata alla formazione di un'area e polo industriale di interesse sovra comunale dal vigente PSI, necessità di queste piccole modifiche alla scheda norma, di natura conformativa, al fine di poter dare, al mondo imprenditoriale, un'area pronta a soddisfare le esigenze costruttive legate a beni strumentali per l'esercizio di impresa, in linea con le moderne esigenze produttive ed in coerenza con le previsioni sovraordinate dello strumento di pianificazione territoriale dell'intera Unione Valdera. Le modifiche in oggetto, rivestendo carattere conformativo e non modificando il dimensionamento complessivo della SUL, non richiedono modifiche, come da confronti avvenuti per vie brevi con la Direzione Urbanistica Regionale, del PSIV, ma solo una semplice variante al Regolamento Urbanistico.

Osservando che l'area in oggetto ricade in prossimità della SP 64 detta della "Fila", e quindi di una viabilità che conduce rapidamente alla SGC Firenze Pisa Livorno, in una posizione strategica lungo tale asse stradale, e che la stessa presenta notevole potenziale per essere attrattiva e pertanto già individuata dal RU e dal PSI per realizzarvi un insediamento strategico a polarità industriale-produttiva, tale richiesta scaturisce dalla necessità di poter offrire alle destinazioni d'uso già previste, fabbricati dotati di spazi che tengono in debito conto l'utilizzo di nuove tecnologie, e che quindi le norme recepiscono i dettami dei nuovi concetti di progettazione tipici



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

dei fabbricati produttivi, legati principalmente al concetto di superficie edificabile e all'altezza dell'edificio. Si tratta quindi di una mera rettifica e aggiornamento della scheda norma in recepimento delle nuove direttive e linee di indirizzo della moderna architettura applicata ai fabbricati come espresse anche dal DPGR 39R/2018.

Tale richiesta di variante è stata illustrata alla Giunta Comunale. Dato atto che l'Amministrazione Comunale, ha, quale indirizzo politico-amministrativo primario, la completa attuazione del Piano Strutturale Intercomunale e delle misure in esso previste per il territorio di Capannoli, e a maggior ragione di quelle tese a valorizzare l'intera Unione Valdera, come polo industriale di riferimento all'interno dell'asse Firenze-Pisa, attraverso misure legate anche allo sviluppo economico della stessa, in attuazione dell'articolo 41 delle N.T.A. del PSIV (Matrice degli Obiettivi Generali – tavole STR00 e STR01) Vision 4 (Innovazione del sistema produttivo e culturale) – Strategia 4.1 – Obiettivo 12 al fine di promuovere, in particolar modo, lo sviluppo dell'insediamento in oggetto e che la modifica proposta è meritevole di approvazione, nelle more di una più ampia visione di rilancio e sviluppo del territorio, la stessa, ha dato mandato al Settore I Governo del Territorio, di redigere una variante puntuale al Regolamento Urbanistico vigente ed al Piano delle Funzioni.

Si è giunti a tale conclusione perché si è ritenuto ancora possibile e opportuno, affrontare in questa fase propedeutica alla redazione del Piano Operativo, alcuni aspetti di dettaglio all'interno degli attuali strumenti di pianificazione, derivanti, come in questo caso, dalle istanze che dal mondo degli operatori economici giungono durante quest'ultimo periodo all'amministrazione comunale, finalizzate a realizzare le vision già previste dal Piano Strutturale Intercomunale e a dare completa attuazione a quelle previste dal Regolamento Urbanistico vigente ed impossibilitate, per le ragioni sovradescritte a trovare completa e concreta attuazione, con una tempistica più veloce rispetto a quella della completa approvazione del Piano Operativo.



3- DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

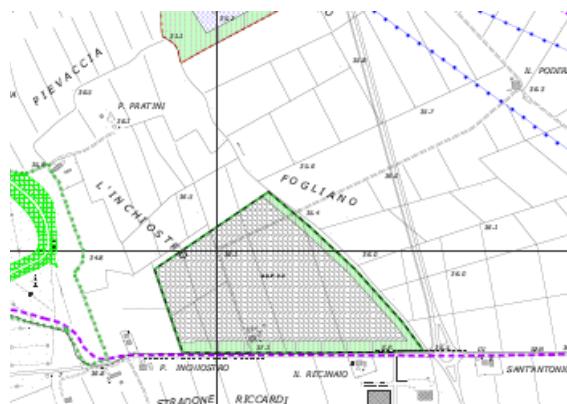
Nel dettaglio, l'istanza presentata da soggetto privato, riguarda nello specifico:

- modifica all'articolo 33 delle norme tecniche di attuazione e modifica della scheda norma ad esso collegata Ambito unitario di progetto 2.2: "Le attività produttive".

Il Regolamento Urbanistico vigente, formatosi a seguito dei sopra descritti atti di governo del territorio, prevede un Ambito Unitario di Progetto denominato "A.U.P. 2.2" ubicato lungo la S.P. n. 26 cosiddetta del "Commercio", destinato ad attività produttive ed avente, all'interno del vigente Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni dell'Unione Valdera, valenza strategica sovraunitaria, come evidenziato nelle tavole STR00, STR01 e STR05, convenzionata recentemente nel Luglio 2025, e per la quale si rende necessario un adeguamento conformativo della scheda norma onde poter rendere l'area competitiva nell'ambito del mercato industriale sovracomunale e quindi di dare corso alle previsioni strategiche dello stesso Piano Strutturale.

Le destinazioni d'uso rimangono quelle già previste all'interno della scheda norma, ossia industriale, commerciale, direzionale, logistico, artigianale.

La zonizzazione urbanistica attuale, che resta comunque invariata in termini di area, nel dettaglio cartografico è la seguente: (evidenziata all'interno dell'ellisse rosso)



La modifica richiesta, prevede il mero aggiornamento dell'articolo 33 delle N.T.A. del RU prendendo atto delle nuove disposizioni del PSIV e l'aggiornamento della relativa scheda norma, aggiornando la stessa ai nuovi dettami dell'urbanistica e ai disposti del DPGR n. 39R del 24 luglio 2018, aggiornando il parametro dimensionale alla sola SUL, (divenuta SE a seguito dell'approvazione del DPGR 39R/2018) che rimane quella già



COMUNE DI CAPANNOLI

Provincia di Pisa

approvata con il PSIV (135.000 mq) e conformando la zona, aggiornando il parametro dell'altezza massima ed eliminando gli elementi dimensionali incongrui (I.I.F.) ed apportando piccole modifiche di recepimento degli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale alla stessa, fra le destinazioni d'uso ammissibili all'interno di tale ambito, della destinazione commerciale; tale aggiornamento, nella sostanza, non modifica né i contenuti, né i principi generali che costituiscono la struttura portante del vigente strumento di pianificazione urbanistica, sia sovracomunale, che comunale di dettaglio, non introduce nuove zonizzazioni o variazioni sostanziali di quelle vigenti, limitandosi ad apportare un'integrazione alle attuali previsioni, esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato, in coerenza coi disposti dell'articolo 252 ter e dell'articolo 30 della Legge Regionale 65/2014.

Nel corso del procedimento urbanistico, la nuova soluzione proposta, sarà valutata circa l'eventuale maggior valore su aree o immobili in variante urbanistica ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 comma 4 lett. Ter) del DPR n. 380/2001.

L'estensione territoriale dell'Ambito Unitario di Progetto è di circa 20 ha e pertanto non sussiste la necessità di sottoporre l'intervento a verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), in quanto inferiore alla soglia dimensionale di 40 ettari richiesta dalla normativa.

La proposta risulta coerente con la proposta definitiva di Piano Strutturale Intercomunale della Valdera (PSIV) approvata con deliberazione della Giunta dell'Unione n. 43 del 16/04/2024 e con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 22/04/2024; inoltre non contrasta con le norme transitorie e finali (art. 77) della Disciplina di Piano del PSIV in quanto la stessa disciplina di piano consente il mantenimento in vigore delle previsioni dei Regolamenti Urbanistici approvati precedentemente al PSIV fino alla data di mantenimento di efficacia secondo i termini previsti nella vigente normativa. (La lottizzazione vigente è efficace e convenzionata).

La proposta di variante non costituisce variante al Piano Strutturale Intercomunale (PSI) in quanto non determina incremento del suo dimensionamento complessivo né diminuzione degli standard dell'area di riferimento.

La proposta d'intervento risulta inoltre coerente con la Visione 4.1 del PSIV in attuazione dell'articolo 41 delle N.T.A. del PSIV (Matrice degli Obiettivi Generali – tavole STR00 e STR01) Vision 4 (Innovazione del sistema produttivo e culturale) – Strategia 4.1 – Obiettivo 12

Di seguito l'obiettivo generale del PSIV correlabile all'intervento:

Strategia 4.1 Consolidamento aree industriali sovralocali

[OB12] Consolidamento ad usi produttivi delle aree industriali e artigianali esistenti, anche attraverso il reperimento di maggiori spazi e lo sviluppo di attrezzature di sup-



porto, nonché con funzioni anche in parte o del tutto diverse da quelli attuali, garantendo al contempo la conservazione dell'originario mondo di relazione.

Inoltre l'area non è interessata da aree tutelate per legge ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs n. 42/2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e l'immobile attualmente presente, (casa rurale) non è considerato di pregio storico, ambientale, artistico e documentale ai sensi delle NTA del vigente RU.

Ogni altra valutazione sarà effettuata in sede di istruttoria progettuale.

Per la trattazione puntuale dell' istanza si rimanda al successivo capitolo 11 intitolato "Contenuti della variante al R.U.", dove sono stati sinteticamente e singolarmente descritte le considerazioni e gli effetti ambientali della stessa.

Si rileva altresì che:

1- l'ambito ricompreso nella presente variante urbanistica non interessa beni paesaggistici ed aree tutelate per legge ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs n. 42/2004 e pertanto sarà oggetto di valutazione di adeguamento al PIT-PPR nell'ambito del procedimento urbanistico ordinario da parte della Regione, a seguito della sua adozione.

2- l'area non è interessata da aree tutelate per legge ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs n. 42/2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e l'immobile presente, non è considerato di pregio storico, ambientale, artistico e documentale ai sensi delle NTA del vigente RU.

3-La presente deliberazione sarà inoltre pubblicata nelle pagine di Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio in conformità a quanto previsto dalla delibera ANAC n. 800 del 01/12/2021 in quanto proposta di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata in variante allo strumento urbanistico generale vigente.



4- ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

La Variante al Regolamento Urbanistico è composta dai seguenti elaborati:

- ◆ Relazione Urbanistica;
- ◆ Norme Tecniche di Attuazione con inserite le modifiche apportate con la presente variante.



5- IL PROCEDIMENTO DI VARIANTE URBANISTICA

Il Comune di Capannoli, è dotato di Piano Strutturale Intercomunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 22 Aprile 2024 divenuto successivamente efficace per mezzo della pubblicazione sul B.U.R.T. n. 27 del 02 Luglio 2025, di Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 26 Settembre 2017 e, nello specifico, per l'area in oggetto, di apposita Variante di reiterazione dell'area A.U.P. 2.2 - Utoe strategica produttiva, approvata con delibera consiliare n. 17 del 12/05/2020, avviso pubblicato sul BURT del 15/07/2020.

L'area in questione è stata oggetto di apposita convenzione urbanistica, stipulata in data 10 luglio 2025 e registrata a Pontedera in data 15 luglio 2025 al n. 2700 serie 1T e trascritta a Volterra il 15 luglio 2025 al n. 6393 R.G. e al n. 4798 R.P. per la sua attuazione.

Al momento, le varianti al Regolamento Urbanistico ammissibili nel territorio comunale sono, purché sia stato avviato il procedimento di formazione del Piano Operativo, quelle consentite dall'articolo 252 ter della Legge 65/2014, e precisamente:

- ".....a) varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti;*
- b) varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d'uso indicate alla lettera a), in contesti produttivi esistenti;*
- c) varianti agli strumenti urbanistici generali inerenti all'attuazione delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo contenute nel titolo IV, capo III, sezione II"*

Il Piano Operativo Comunale, per il Comune di Capannoli è stato avviato con delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 26 novembre 2024.

La Variante è necessaria per dar migliore attuazione alla previsioni strategiche di cui alla tavola STR05 -Sistema Industriale del PSIV – Scenario Strategico - divenuto efficace, nella quale l'area in oggetto è un polo strategico di valenza sovracomunale.

La Variante in oggetto, il cui scopo è di dare una migliore conformazione alle previsioni urbanistiche dell'area, rientra fra quelle di cui al punto b) dell'articolo 252 ter sovraccitato, essendo l'area, in virtù della convenzione stipulata ed efficace, considerata "contesto produttivo esistente", come da confronto con la Direzione Urbanistica Regionale.

L'area è altresì considerata territorio urbanizzato in virtù del convenzionamento sovraccitato e si può dar corso ai procedimenti di approvazione della presente variante se-



condo i disposti degli 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";



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

La presente variante, può essere definita “semplificata” in quanto non interessa aree o situazioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato, ma aree all’interno del territorio urbanizzato e non introduce previsioni di grandi strutture di vendita di cui all’articolo 26, comma 1 della stessa legge regionale n. 65/2014.

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 Intercomunale approvato e divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BURT n. 27 del 02 Luglio 2025, anzi consente di attuare completamente questi ultimi e pertanto si può dire necessaria.



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 Intercomunale dei Comuni dell'Unione Valdera vigente;
- Il quadro conoscitivo del P.S.I. approvato;
- 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).
- PAESC – Piano di Azione per l'energia sostenibile ed il Clima del Comune di Capannoli (Delibera di C.C. n. 42 del 14/06/2022)

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 L.R.T. 65/201.



7- INFORMAZIONI E DATI NECESSARI ALL'ACCERTAMENTO DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE

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

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

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

La Regione Toscana ha provveduto a sua volta a disciplinare la materia con la legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)", successivamente modificata e integrata dalle leggi regionali n. 11/2010, n. 69/2010, n. 66/2011, n. 6/2012, n. 61/2014, n. 65/2014, n. 30/2015, n. 17/2016, n. 25/2017, n. 25/2018, n. 3/2019, n. 16/2022, n. 29/2022, n. 44/2024 e n. 28/2025.

Oltre a ciò, si ricordano qui il D.P.R. 357/1997 (Regolamento Siti Natura 2000 - Valutazione Incidenza - VIInCA) relativamente alle aree SIR-SIC, direttiva Habitat (dir. 92/43/CEE) e la LRT 65/2014, (Norme per il Governo del Territorio) che costituisce il principale strumento normativo regionale, coi necessari collegamenti e riferimenti alla LRT 10/2010.

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

La VAS è il procedimento che procede sincronicamente col piano o col progetto a cui è collegato, e che collega e coniuga gli aspetti ambientali con gli aspetti urbanistici, al fine di verificare e valutare la sostenibilità ambientale del piano progetto al fine della sua pratica attuazione.

Il processo di VAS si articola nelle seguenti fasi:

1. Verifica di assoggettabilità (fase di screening), processo eventualmente e preliminarmente attivato nei casi previsti da legge (articolo 5, commi 3 e/o 3-ter) allo scopo di valutare se un piano o programma, o sua modifica, possa ave-



re effetti significativi sull'ambiente e quindi sia da assoggettare alla procedura di VAS (articolo 22 l.r. 10/2010), da parte dell'Autorità competente dopo aver ricevuto i pareri dei SCMA (soggetti competenti in materia ambientale) ai quali è stato trasmesso il Documento/Relazione di Verifica;

2. Fase preliminare (fase di scoping) alla stesura del rapporto ambientale, in cui viene predisposto un documento preliminare al fine di impostare e definire i contenuti, ossia la portata ed il livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale (articolo 23 l.r. 10/2010); qualora quindi, l'Autorità competente, decida che il piano o programma sia da assoggettare a VAS, viene predisposto un documento preliminare, che può coincidere anche con il documento di verifica di assoggettabilità. Anche questo documento viene trasmesso ai SCMA che potranno apportare dei contributi che saranno

3. Elaborazione del rapporto ambientale, fase nella quale viene elaborato il documento contenente tutte le informazioni necessarie per la VAS (articolo 24 l.r. 10/2010); il RA è il momento centrale, conclusivo e di sintesi del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e, ai sensi dell'Allegato 2 alla LR 10/2010, deve definire, descrivere e valutare gli "effetti significativi" che l'attuazione dell'intervento determina sull'ambiente e deve anche esporre le alternative che sono state eventualmente individuate e le motivazioni che hanno portato a scartare quelle individuate. Nel RA, inoltre, oltre a quanto sopra, devono essere anche individuate le azioni di Monitoraggio (lett.h, c.2 art. 21, LR 10/2012), che si effettueranno al momento dell'attuazione del progetto di piano, finalizzate a: 1) controllare se gli impatti ambientali siano quelli previsti dalla VAS e/o se vi sono effetti imprevisti; 2) verificare se gli obiettivi del progetto sono quelli previsti dai proponenti. Il RA, infine, deve contenere una "Sintesi non tecnica" delle informazioni in esso contenute. Il RA viene adottato contestualmente alla variante al RU;

4. Svolgimento delle consultazioni: i documenti redatti vengono messi a disposizione, con vari mezzi, sia ai soggetti con competenze ambientali (SCA) che al pubblico (articoli 22, 23 e 25 l.r. 10/2010); dopo l'adozione, con successiva pubblicazione sui mezzi appositi, e consultazione con SCMA e cittadini coinvolti, la fase avviene quindi attraverso la presentazione di apposite osservazioni

5. Valutazione: è svolta dall'autorità competente sui documenti di piano ed il rapporto ambientale tenendo conto degli esiti delle consultazioni, e si conclude con l'espressione del parere motivato (articolo 26 l.r. 10/2010); in questa fase si possono prevedere eventuali modifiche allo strumento urbanistico in oggetto e alla redazione finale del parere motivato ove viene effettuata la valutazione definitiva della VAS in merito alla Variante al RU e possono essere introdotte integrazioni, completamenti o appendici al RA;



6. Decisione e informazione circa la decisione; è la fase di approvazione del piano da parte dell'autorità procedente e la relativa pubblicazione (articoli 27 e 28 l.r. 10/2010); in questa fase si approva definitivamente lo strumento urbanistico in oggetto , il RA e quindi la VAS; successivamente si procede alla pubblicazione sul BURT e sui siti istituzionali, ed il piano o programma diviene efficace;

7. Monitoraggio in itinere ed ex post degli effetti ambientali del piano o del programma (articolo 29 l.r. 10/2010).

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

I soggetti coinvolti nel processo di VAS sono:

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

Per il procedimento in oggetto:

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

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



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

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

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

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

- a) per i piani e programmi di cui al comma 2, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti; (9)
- b) per le modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2; (9)
- c) per i piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, e per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti.

Nel nostro, caso, la preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente, è resa ai sensi dell'articolo 5, 3° comma lettera "a" della L.R. 10/2010, in quanto, come detto, siamo in presenza di una modifica del quadro di riferimento per la realizzazione degli interventi in oggetto.

Lo strumento legislativo che disciplina il documento di Verifica di Assoggettabilità è l'Allegato I della già sopra citata LR 10/2010. E' da osservare che, la LR 10/2010 rappresenta la disciplina regionale di quanto già previsto nel D.Lgs 152/2006 e pertanto, soprattutto per quel che concerne i contenuti dei diversi documenti, i due strumenti normativi risultano estremamente simili.

Si procede pertanto all'illustrazione dei criteri di valutazione e degli effetti attesi.



8- ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

Considerata la tipologia della variante proposta e tenuto conto del fatto che la variante di reiterazione, soggetta a procedimento di VAS è stata approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 17 del 12/05/2020, con avviso pubblicato sul BURT del 15/07/2020, ai sensi della legge regionale n. 65/2014, e che contemporaneamente si è proceduto all'elaborazione della VAS per il PSI, procedimento concluso a Luglio 2025, 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, come detto, risulta conclusa la procedura di Valutazione Ambientale Strategica. In particolare, per lo stato delle componenti ambientali, si è fatto riferimento al Rapporto Ambientale elaborato per la procedura di VAS, sia della variante di reiterazione che del PSI quest'ultimo consultabile, attraverso internet al seguente link:

<https://unionevaldera.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/dettaglio-trasparenza?>

p_p_id=jcitygovmenurasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-2&p_p_col_count=1&_jcitygovmenurasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet_current-page-parent=0&_jcitygovmenurasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet_current-page=1981

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 di reiterazione, anzi, sono già ricompresi nella stessa, e comunque le "condizioni generali alle trasformazioni" contenute al Titolo IX delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente R.U. 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 R.U. 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 invarianti del PIT a valenza di Piano Paesaggistico approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015, di seguito indicate:



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

INVARIANTE I - I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfo-genetici;

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.



9- 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:

- Soggetto Proponente la Variante: Golf Immobiliare Srl;
- Estensore della Variante al R.U. nonché Responsabile del Procedimento della Verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante: Geom. Luca Palazzuoli, Responsabile Settore I – Governo del Territorio del Comune di Capannoli;
- Autorità Competente ai sensi dell'art. 12 della L.R.T. n. 10/2010: il Comune di Capannoli con delibera di Consiglio Comunale del Comune di Capannoli n. 42 del 24/10/2013 ha aderito all'esercizio associato della "Valutazione Ambientale Strategica" affidando al "Comitato Tecnico di Valutazione Ambientale dell'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: Arch. Giacomo Canapini, dipendente del Comune di Capannoli.

L'autorità procedente individua, ai sensi dell'art. 18 della L.R.T. n. 10/10, con lo scopo di evitare duplicazioni di documenti e passaggi procedurali e come già previsto dalla precedente VAS eseguita col PSI e soprattutto con la Variante di reiterazione delle previsioni dell'area, e per evidenziare eventuali aspetti ambientali non contemplati o approfondimenti ed integrazioni necessari/e 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:

- Provincia di Pisa - Pianificazione territoriale;
- Regione Toscana - Pianificazione e governo del territorio;
- Regione Toscana - Genio Civile;
- Comuni di confinanti
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Azienda USL Toscana Nord Ovest



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

- ARPAT – Dipartimento Provinciale di Pisa
- Acque Spa
- Geofor
- E-Distribuzione S.p.a.
- Terna Rete Italia e GSE



10- EFFETTI ATTESI CONNESSI ALLA VARIANTE E LORO VALUTAZIONE

In relazione a quanto disposto all'articolo 5, comma 4bis della legge regionale n. 10/2010 e quindi in applicazione dell'articolo 12, comma 6 del d.lgs. n. 152/2006, che qui si riporta:

“.. La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 o alla VAS di cui agli art. da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.”

Pertanto la verifica di assoggettabilità alla VAS è stata limitata ai soli effetti significativi sull'ambiente che non sono stati considerati nella precedente fase di valutazione ambientale della Variante di reiterazione e del PSI, non modificando di fatto nulla rispetto a quanto già approvato.

In questo senso è stata svolta, di seguito, una disamina dei potenziali effetti ambientali connessi alla istanza in esame, oppure considerazioni in relazione a quanto già valutato in fase di VAS della Variante di reiterazione dell'AUP 2.2.

Per la modifica oggetto della variante, 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, ricordando i disposti normativi e soprattutto che le modifiche apportate in sede di variante non comportano aumento del carico urbanistico: (la SE resta invariata, si tratta di mere modifiche di conformazione dell'area in oggetto)

	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



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

	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
	APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	Rete di approvvigionamento di acqua potabile, presenza di acquedotto pubblico
	ENERGIA	Rete di approvvigionamento delle fonti energetiche a servizio del nuovo insediamento
	INFRASTRUTTURE E VIABILITÀ	Viabilità accesso al lotto, traffico veicolare, parcheggi
	SMALTIMENTO LIQUAMI/ DEPURAZIONE	Risorsa territoriale relativa alla depurazione degli scarichi prodotti dal nuovo insediamento
	RIFIUTI	Modalità di smaltimento dei rifiuti urbani prodotti dal nuovo insediamento
	NATURA, AMBIENTE, EMERGENZE ECOLOGICHE	Modalità di inserimento nell'ambiente, criticità ecologiche
	RISORSA SOCIO-ECONOMICA E QUALITÀ DELLA VITA	Apporto della trasformazione alla qualità della vita e all'incremento di risorse socio economiche per la popolazione locale

Con la suddetta variante non si rilevano incoerenze con gli obiettivi generali e specifici del Piano Strutturale Intercomunale approvato con delibera del Consiglio Comunale n°



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

16 del 22/04/2024, né con gli indirizzi generali del Regolamento Urbanistico vigente, né col documento di avvio del procedimento del Piano Operativo, avvenuto con delibera n. 65 del 26 novembre 2024 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 PSIV, 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;
- la variante ha valenza sovra comunale, ma si conforma e da corso agli indirizzi espressi dal Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni dell'Unione Valdera e da completa attuazione agli indirizzi strategici contenuti nell'articolo 41 delle NTA e a quelli delle tavole STR00, STR01 e STR05;
- 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;

Tuttavia, come detto, la modifica oggetto della presente Variante NON VA A INCIDERE SUL DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DELL'AREA PREVISTO NEL PSIV E NEL RU NE' A MODIFICARE QUANTO GIÀ PREVISTO PRECEDENTEMENTE IN FASE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DELL'UNIONE VALDERA NE'DELLA VARIANTE DI REITERAZIONE DELL'AREA IN OGGETTO.



11- CONTENUTI DELLA VARIANTE AL R.U.

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

1. Modifiche alle norme tecniche di attuazione (istanza unica).

Prima di presentare 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, si trattano gli effetti della modifica proposta sul dimensionamento.

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

La variante in oggetto, è redatta per attuare le previsioni del Piano Strutturale Inter-comunale dei Comuni dell'Unione Valdera, e precisamente non va a modificare il dimensionamento complessivo e attraverso piccole modifiche conformative, da attuarsi nello strumento di dettaglio (RU), proietta l'area alle rispondenza delle richieste di mercato e a dare completa attuazione alle previsioni strategiche dell'Unione Valdera, espresse e contenute nelle tavole strategiche del PSIV (precisamente tavo. STR00, STR01 e STR05) e alle visioni dello stesso PSI, in special modo alla Vision 4.1 OB 12 di cui alla Matrice degli obiettivi generali dello stesso, (art. 41 NTA del PSI) mantenendo e confermando le destinazioni d'uso e l'intero impianto normativo esistenti/e.

Il dimensionamento non subisce modifiche rispetto agli strumenti approvati, e non è necessario attingere dal dimensionamento del PSI approvato e vigente.

Si riporta un estratto del dimensionamento dell'area ricavato dal vigente PSI.



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

Strumento Piano Strutturale Intercomunale					Perimetro del TU (Art. 4)				
# Dati quantitativi:	N. interventi	Interventi proposti (Fase 1)				Interventi valutati positivamente (Fase 2)			
		SE/SUL ^(*) mq	St ^(**) mq	NE	Riuso	NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale	1	94.500 (*)				1	94.500 (*)		
- Commerciale al dettaglio esterne al T.U.	1	40.500 (*)				1	40.500 (*)		
- Commerciale al dettaglio Interne al T.U. (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. artt. 26 c.1 r. 65/14)									
- Turistico ricettivo									
- Direzionale e di servizio	5	400 (***)				5	400 (***)		
- Commerciale all'ingrosso									
- Residenziale (art. 64 c.8 r. 65/14)	1		100 ****)			1		100 ****)	
- Infrastrutture	1			19.900		1		19.900	

(*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

(**) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

(***) (destinate a residenza di servizio per titolari di aziende, custodi, guardiani, comunque abitazioni a servizio della zona e/o foresterie, da reperire all'interno della massima SE/SUL edificabile).

ESTRATTI CARTOGRAFICI TECNICI DELL'AREA





COMUNE DI CAPANNOLI

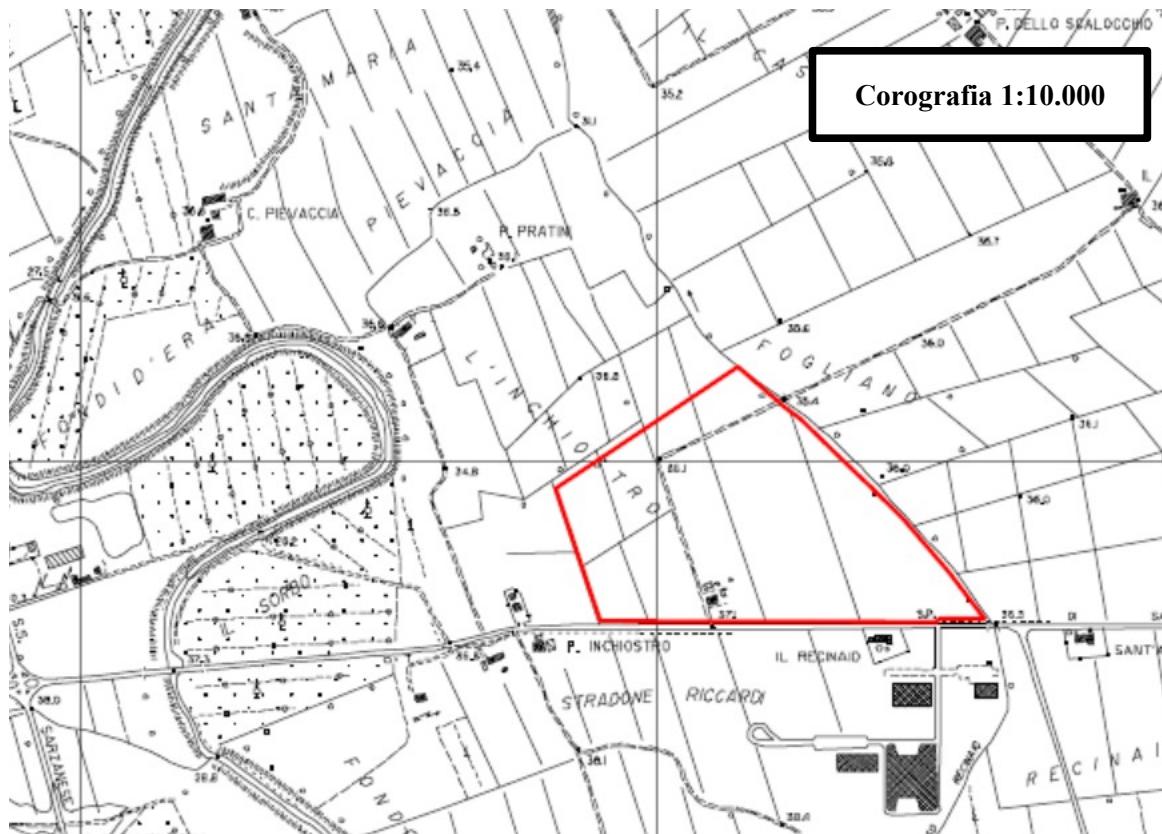
Provincia di Pisa





COMUNE DI CAPANNOLI

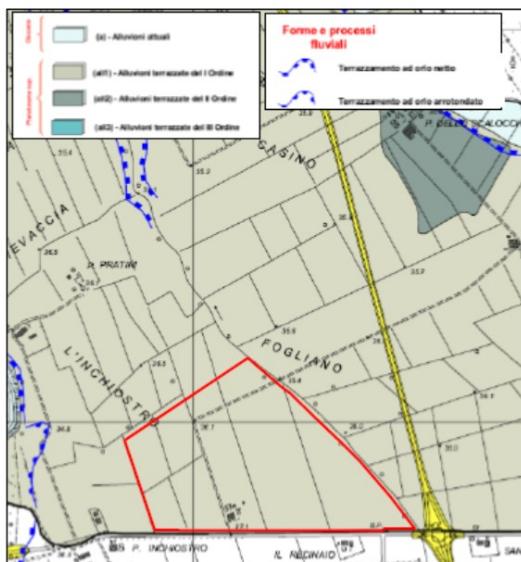
Provincia di Pisa



CARTA GEOLOGICA E GEOMORFOLOGICA

Estratto dal P.S. del Comune di Capannoli

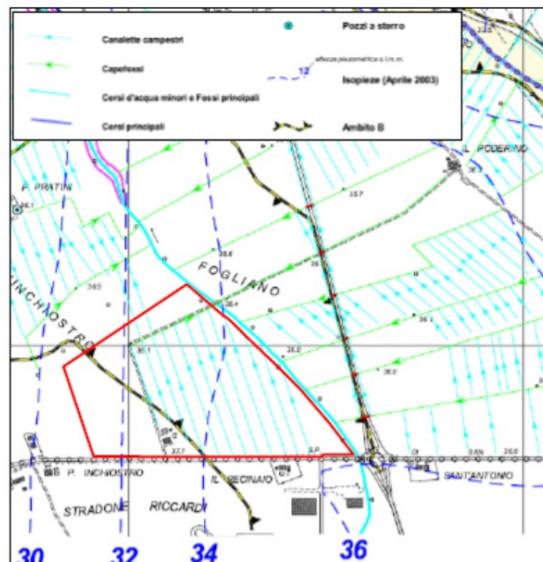
Scala 1:10.000



CARTA IDROGEOLOGICA E DEL RETICOLO IDRAULICO

Estratto dal P.S. del Comune di Capannoli

Scala 1:10.000



Ubicazione area di intervento



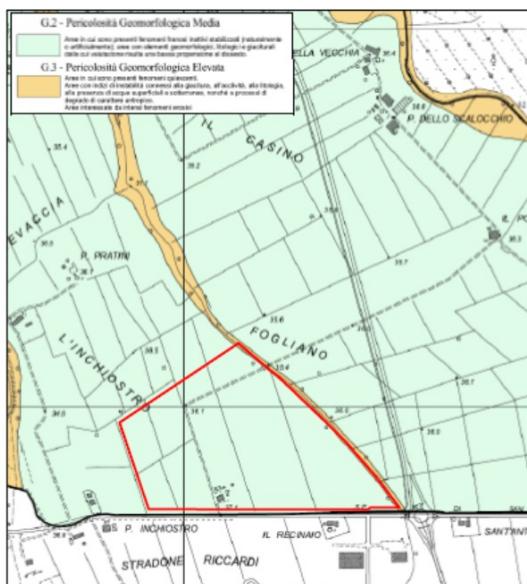
COMUNE DI CAPANNOLI

Provincia di Pisa

CARTA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

Estratto dal R.U. del Comune di Capannoli

Scala 1:10.000

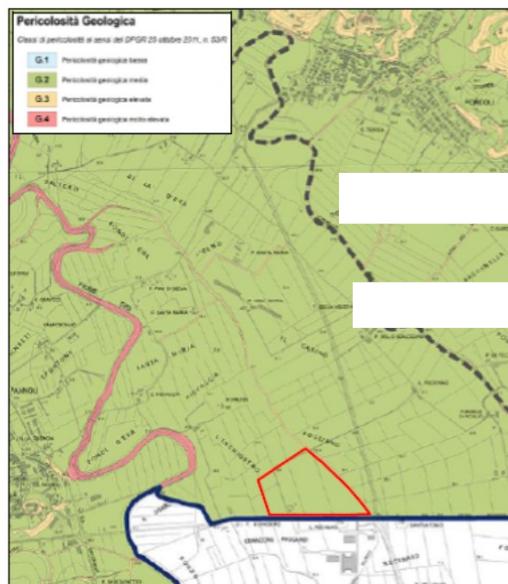


Ubicazione area di intervento

CARTA PERICOLOSITA' GEOLOGICA

Estratto dal P.S.I. Unione dei Comuni Valdarno

Scala 1:25.000

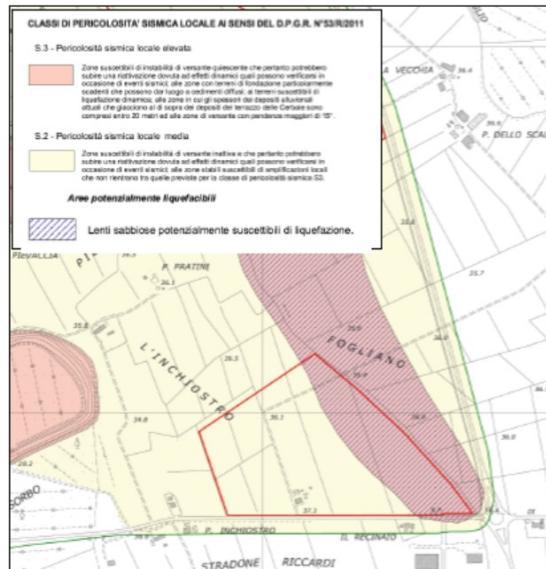


ALLEGATO 4

CARTA PERICOLOSITA' SISMICA

Estratto dalla Variante al R.U. del Comune di Capannoli

Scala 1:10 000

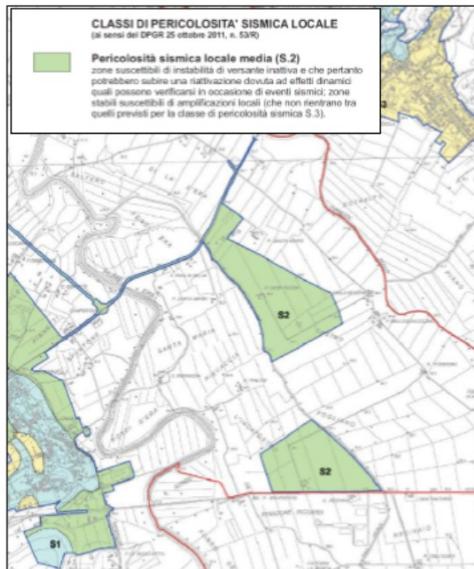


Ubicazione area di intervento

CARTA PERICOLOSITA' SISMICA

Estratto dal P.S.I. Unione dei Comuni Valdera

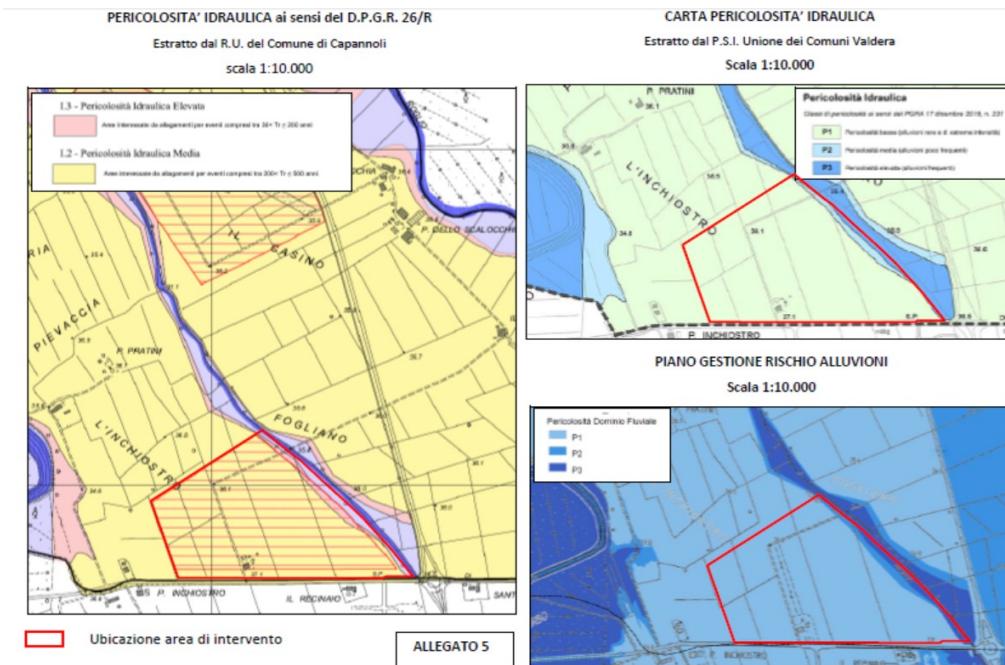
Scala 1:20,000



ALLEGATO 6



COMUNE DI CAPANNOLI Provincia di Pisa



11.1 - MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Si illustra di seguito la modifica alle Norme Tecniche di Attuazione oggetto di Variante, ossia di preciso, la modifica dell'articolo 33 delle NTA per aggiornarlo al nuovo PSI (conteneva riferimenti al vecchio, decaduto) e alla relativa Scheda Norma d'Ambito A.U.R. 2.2 del vigente R.U.



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

Istanza numero	1
Oggetto	Modifica dell'art. 33 del R.U. e conseguente modifica della scheda norma AUP 2.2 relativa all'Ambito unitario di progetto denominato "Ambito unitario di progetto: Le attività produttive".
Dati catastali	Foglio 9, particella 183, foglio 11 particelle 24, 35 e 58 (tutte per porzione), 36 e 60.
Descrizione	La modifica riguarda l'articolo 33 delle N.T.A. del vigente R.U. e della relativa e collegata scheda norma dell' AUP 2.2 aggiornando la stessa alle prescrizioni del nuovo Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni della Unione Valdera divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BURT n. 27 del 02 Luglio 2025 al fine di dare completa attuazione alle strategie previste nello stesso.
Estratto RU (Invariato)	<p>ESTRATTO DI REGOLAMENTO URBANISTICO Scala 1:5.000</p> <p>LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none">GRASSI TERRITORIALIGRASSI RESIDENZIALILE PIANTE DELLO INVESTIMENTO TERRITORIALE PIANIFICATOMATERIALE URBANISTICOANNEE URBANIZZAZIONILE PIANTE DELLO SPAZIO APERTOPARCO URBANO



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

Stato approvato/sovraposto dell'articolo 33 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico

Art. 33 – L'UTOE per attività produttive – Zona produttiva

1. L'area delimitata dall'Utoe comprende una zona all'interno del territorio situata lungo la viabilità di connessione fra la strada della Fila e la SRT 439, in corrispondenza, sul lato opposto, di una zona industriale del comune di Peccioli

2. il RU prevede il potenziamento del sistema economico per favorire la localizzazione di attività **oggi presenti all'interno del sistema territoriale**, in conformità alle disposizioni strategiche del PSIV, organizzando un sistema economico integrato fra compatti diversi, supportati da servizi all'impresa comuni a tutta la struttura produttiva, nonché la localizzazione di nuove attività produttive a carattere industriale, commerciale, direzionale, logistico e artigianale.

3. L'ambito unitario di progetto è denominato:

AUP 2.2 le attività produttive

Tale ambito unitario è disciplinato dalla scheda norma acclusa in allegato alle presenti norme.

4. Ai sensi del PS sono previsti per l'UTOE produttiva n. 5 alloggi di nuova costruzione a servizio di capannoni, di 400 mc ciascuno da posizionare con riguardo al rapporto fra uso residenziale ed uso produttivo; è consentita per ciascuna azienda la realizzazione di foresterie per gli ospiti e per il personale di custodia con esclusione della destinazione di residenza fissa, per una superficie massima di 70 mq.

5. In riferimento alla disciplina relativa alla riqualificazione e realizzazione degli annessi si rinvia alla specifica normativa contenuta nelle presenti norme.

Stato modificato dell'articolo 33 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico

Art. 33 – L'UTOE per attività produttive – Zona produttiva

1. L'area delimitata dall'Utoe comprende una zona all'interno del territorio situata lungo la viabilità di connessione fra la strada della Fila e la SRT 439, in corrispondenza, sul lato opposto, di una zona industriale del comune di Peccioli

2. il RU prevede il potenziamento del sistema economico per favorire la localizzazione di attività, in conformità alle disposizioni strategiche del PSIV, organizzando un sistema economico integrato fra compatti diversi, supportati da servizi all'impresa comuni a tutta la struttura produttiva, nonché la localizzazione di nuove attività produttive a carattere industriale, commerciale, direzionale, logistico e artigianale.

3. L'ambito unitario di progetto è denominato:

AUP 2.2 le attività produttive

Tale ambito unitario è disciplinato dalla scheda norma acclusa in allegato alle presenti norme.



Stato approvato/sovraposto della Scheda Norma AUR 2.2

U T O E per Attività Produttive

Scheda Norma AUP 2.2

Ambito unitario di progetto: “Le attività produttive”

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie territoriale: mq 199.900
- **Indice di fabbricabilità fondiaria: 4,0 me/mq**
- SUL ammessa: mq 135.000
- Percentuale da destinare a standards di urbanizzazione: almeno il 10% della superficie territoriale.
- Dovrà essere previsto, all'interno dei vari compatti di attuazione, una adeguata superficie da destinare a verde privato finalizzata alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica (vedi specifiche alla lettera d), che dovrà essere definita dall'Amministrazione Comunale in sede di Piano Attutivo. e che comunque non dovrà risultare inferiore al 5% della superficie edificabile di ciascun comparto.
- Altezza massima consentita: mt **12,00–15,00**; per progetti di particolare rilevanza e ricaduta territoriale e previa valutazione e decisione favorevole del Consiglio Comunale, l'altezza massima di zona potrà arrivare a **15,00 18,00** mt.
La quota da assumere a riferimento all'estremità inferiore per il calcolo dell'altezza del fronte è stabilita a +30 cm. dal piano strada della SP 26 per Santo Pietro Belvedere.
- Rapporto di copertura: 60 %
- Destinazioni ammissibili: industriale, commerciale, direzionale, logistico, artigianale. Il Piano attutivo definirà le percentuali delle singole destinazioni. Per le medie e grandi strutture commerciali si fa riferimento al Regolamento regionale di settore.
- Per il patrimonio edilizio esistente le destinazioni d'uso dovranno risultare compatibili con le attività produttive da insediare nell'AUP.
- Sono previsti eventuali 5 nuovi alloggi **di me 400 max ciaseuno** il cui utilizzo deve essere strettamente legato alle necessità dell'azienda (custode/guardiania) e che dovranno essere realizzati nelle pertinenze del complesso aziendale ed avere la destinazione produttiva come la struttura alla cui funzione sono connessi; secondo quanto indicato all'art 33 della NTA è consentito per ciascuna azienda la realizzazione di foresterie per gli ospiti e per il personale di custodia, comunque per attività produttive con esclusione della destinazione di residenza fissa, per una superficie massima **complessiva degli alloggi** di **70 400** mq. La SUL verrà conteggiata fra quelle ammesse per ogni lotto.
- E' consentito il recupero della ex casa colonica ivi presente per una superficie massima di mq. 100.



- Per il raggiungimento degli obiettivi posti dal PS il Comune potrà inserire secondo necessità all'interno della convenzione misure compensative tramite prelazione, a costi concordati con il lottizzante, di una percentuale dei lotti da destinare a bandi con modalità prevista per le zone PIP.

- per quant'altro si fa rinvio all'art. 33 della NTA del R.U.

b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Le tipologie dei nuovi interventi dovranno risultare per quanto possibile compatibili con il sistema edificato e con le partizioni del territorio e del paesaggio circostante.

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

- Dovrà essere prodotto apposito studio della percezione dei capannoni dalla viabilità e dai principali punti di vista al fine di mitigare l'impatto ambientale delle nuove trasformazioni come meglio descritto alla lettera d). Le fasce del verde di rispetto riportate in cartografia, da destinare a spazi pubblici e, a standard urbanistici e alla mitigazione ambientale, hanno valore indicativo rispetto alla localizzazione nell'ambito di progetto e dovranno essere verificate in sede progettuale.
- Dovrà essere previsto un unico accesso dalla SP n. 26 di Santo Pietro Belvedere. Il nuovo accesso sarà concordato con gli uffici competenti della Provincia di Pisa e dovrà per quanto possibile risultare congruente con l'accesso esistente nella limitrofa area produttiva nel territorio comunale di Peccioli. Dovrà essere verificata la specularità dei due accessi, tenuto conto della posizione del fabbricato esistente.
- Si prescrive la realizzazione di interventi di mitigazione dell'impatto ambientale secondo indicazioni riportate alla lettera d).
- L'intervento nel suo complesso dovrà creare servizi all'impresa comuni a tutta la struttura produttiva;
- 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.
- 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. Si dovrà prevedere un depuratore a servizio della zona, d'intesa con l'ente gestore del servizio pubblico di depurazione; si potrà prevedere trattamenti primari all'interno delle aziende.



- Il posizionamento dell'impianto di depurazione, di pozzi ed impianti connessi, potrà interessare il terreno contiguo alla presente UTOE, che ricade nell'UTA della pianura dell'Era, tramite studio di inserimento dal punto di vista ambientale.
- E' prescritta la realizzazione del duplice sistema fognario.
- La realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria a cura e spese dei lottizzanti comporta l'allacciamento alle reti esistenti.
- Il progetto dovrà documentare i sistemi di produzione di energie alternative e la localizzazione degli impianti.
- Riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico; si dovrà limitare la realizzazione di singoli pozzi di emungimento come indicato all'art. 25 della N.T.A. del Piano Strutturale.
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovrà essere previsto il recupero delle acque meteoriche e reflue mediante specifica normativa da definire nel piano attuativo.
- Dovrà essere perseguito il miglioramento funzionale del reticolo idraulico superficiale ed in particolare del Recinaio la cui sezione idraulica dovrà essere adeguata in continuità con quanto eseguito a monte della SP n. 26.
- 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 di pertinenza sono da progettare come sistema del verde e di parcheggio piantumato
- Le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti, limitando i piazzali asfaltati agli usi necessari
- Si dovranno realizzare interventi di mitigazione dell'impatto ambientale.
- La percentuale del verde privato stabilita fra i parametri di progetto e dimensionali dovrà essere utilizzata per la realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica sulla base di un progetto complessivo di infrastrutturazione verde dell'area che sarà definito dall'Amministrazione Comunale in fase di formazione del P.A. Tale progetto



dovrà garantire la concentrazione degli spazi verdi nel quadro di un disegno unitario che tenga conto degli stralci funzionali previsti.

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

- 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;*
 - *rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti.*

f) Modalità di attuazione

Piano attuativo unitario.

E' prevista l'attuazione progressiva del Piano di Lottizzazione obbligatoriamente per stralci funzionali omogenei.

~~In relazione alla eventuale localizzazione nell'area di una GSV (grande struttura di vendita) si dovrà rispettare le disposizioni di cui all'art 26 della LRT 65/2014.~~

~~Il soggetto attuatore, su richiesta del Comune, ha attivato procedura di VAS alla quale si fa rinvio per la sintesi delle interazioni dell'ambito di progetto con le singole risorse individuate nella valutazione ambientale; interazioni che dovranno essere approfondite in sede progettuale.~~



Stato modificato della Scheda Norma AUR 2.2

U T O E per Attività Produttive

Scheda Norma AUP 2.2

Ambito unitario di progetto: “Le attività produttive”

a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali

- Superficie territoriale: mq 199.900
- SUL ammessa: mq 135.000
- Percentuale da destinare a standards di urbanizzazione: almeno il 10% della superficie territoriale.
- Dovrà essere previsto, all'interno dei vari compatti di attuazione, una adeguata superficie da destinare a verde privato finalizzata alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica (vedi specifiche alla lettera d), che dovrà essere definita dall'Amministrazione Comunale in sede di Piano Attutivo. e che comunque non dovrà risultare inferiore al 5% della superficie edificabile di ciascun comparto.
- Altezza massima consentita: mt 15,00; per progetti di particolare rilevanza e ricaduta territoriale e previa valutazione e decisione favorevole del Consiglio Comunale, l'altezza massima di zona potrà arrivare a 18,00 mt.
La quota da assumere a riferimento all'estremità inferiore per il calcolo dell'altezza del fronte è stabilita a +30 cm. dal piano strada della SP 26 per Santo Pietro Belvedere.
- Rapporto di copertura: 60 %
- Destinazioni ammissibili: industriale, commerciale, direzionale, logistico, artigianale. Il Piano attutivo definirà le percentuali delle singole destinazioni. Per le medie e grandi strutture commerciali si fa riferimento al Regolamento regionale di settore.
- Per il patrimonio edilizio esistente le destinazioni d'uso dovranno risultare compatibili con le attività produttive da insediare nell'AUP.
- Sono previsti eventuali 5 nuovi alloggi il cui utilizzo deve essere strettamente legato alle necessità dell'azienda (custode/guardiania) e che dovranno essere realizzati nelle pertinenze del complesso aziendale ed avere la destinazione produttiva come la struttura alla cui funzione sono connessi; secondo quanto indicato all'art 33 della NTA è consentito per ciascuna azienda la realizzazione di foresterie per gli ospiti e per il personale di custodia, comunque per attività produttive con esclusione della destinazione di residenza fissa, per una superficie massima complessiva degli alloggi di 400 mq. La SUL verrà conteggiata fra quelle ammesse per ogni lotto.
- È consentito il recupero della ex casa colonica ivi presente per una superficie massima di mq. 100.
- per quant'altro si fa rinvio all'art. 33 della NTA del R.U.



b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

- Le tipologie dei nuovi interventi dovranno risultare per quanto possibile compatibili con il sistema edificato e con le partizioni del territorio e del paesaggio circostante.

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

- Dovrà essere prodotto apposito studio della percezione dei capannoni dalla viabilità e dai principali punti di vista al fine di mitigare l'impatto ambientale delle nuove trasformazioni come meglio descritto alla lettera d). Le fasce del verde di rispetto riportate in cartografia, da destinare a spazi pubblici e, a standard urbanistici e alla mitigazione ambientale, hanno valore indicativo rispetto alla localizzazione nell'ambito di progetto e dovranno essere verificate in sede progettuale.
- Dovrà essere previsto un unico accesso dalla SP n. 26 di Santo Pietro Belvedere. Il nuovo accesso sarà concordato con gli uffici competenti della Provincia di Pisa e dovrà per quanto possibile risultare congruente con l'accesso esistente nella limitrofa area produttiva nel territorio comunale di Peccioli. Dovrà essere verificata la specularità dei due accessi, tenuto conto della posizione del fabbricato esistente.
- Si prescrive la realizzazione di interventi di mitigazione dell'impatto ambientale secondo indicazioni riportate alla lettera d).
- L'intervento nel suo complesso dovrà creare servizi all'impresa comuni a tutta la struttura produttiva;
- 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.
- 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. Si dovrà prevedere un depuratore a servizio della zona, d'intesa con l'ente gestore del servizio pubblico di depurazione; si potrà prevedere trattamenti primari all'interno delle aziende.
- Il posizionamento dell'impianto di depurazione, di pozzi ed impianti connessi, potrà interessare il terreno contiguo alla presente UTOE, che ricade nell'UTA della pianura dell'Era, tramite studio di inserimento dal punto di vista ambientale.
- E' prescritta la realizzazione del duplice sistema fognario.
- La realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria a cura e spese dei lottizzanti



comporta l'allacciamento alle reti esistenti.

- Il progetto dovrà documentare i sistemi di produzione di energie alternative e la localizzazione degli impianti.
- Riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico; si dovrà limitare la realizzazione di singoli pozzi di emungimento come indicato all'art. 25 della N.T.A. del Piano Strutturale.
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale

- Dovrà essere previsto il recupero delle acque meteoriche e reflue mediante specifica normativa da definire nel piano attuativo.
- Dovrà essere perseguito il miglioramento funzionale del reticolo idraulico superficiale ed in particolare del Recinaio la cui sezione idraulica dovrà essere adeguata in continuità con quanto eseguito a monte della SP n. 26.
- 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 di pertinenza sono da progettare come sistema del verde e di parcheggio piantumato
- Le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti, limitando i piazzali asfaltati agli usi necessari
- Si dovranno realizzare interventi di mitigazione dell'impatto ambientale.
- La percentuale del verde privato stabilita fra i parametri di progetto e dimensionali dovrà essere utilizzata per la realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica sulla base di un progetto complessivo di infrastrutturazione verde dell'area che sarà definito dall'Amministrazione Comunale in fase di formazione del P.A. Tale progetto dovrà garantire la concentrazione degli spazi verdi nel quadro di un disegno unitario che tenga conto degli stralci funzionali previsti.

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

- Dovrà essere dimostrata la qualità dell'intervento in rapporto al contesto territoriale,



COMUNE DI CAPANNOLI Provincia di Pisa

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;*
- *rispetto dei requisiti di fruibilità accessibilità e sicurezza degli insediamenti.*

f) Modalità di attuazione

Piano attuativo unitario.

E' prevista l'attuazione progressiva del Piano di Lottizzazione obbligatoriamente per stralci funzionali omogenei.

Sintesi della valutazione ambientale

AREE TEMATICHE AMBIENTALI		VALUTAZIONE AMBIENTALE	CRITICITÀ
	ARIA	La modifica non produce alcuna modifica dell' effetto sulla componente ambientale rispetto a quanto già previsto.	
	ACQUA	La modifica non produce alcuna modifica dell' effetto sulla componente ambientale rispetto a quanto già previsto.	
	SUOLO E SOTTOSUOLO	La modifica non produce alcuna modifica dell' effetto sulla componente ambientale rispetto a quanto già previsto.	
	AGENTI FISICI	La modifica non produce alcuna modifica dell' effetto sulla componente ambientale rispetto a quanto già previsto.	
	SISTEMI PRODUTTIVI	La modifica non produce alcuna modifica dell' effetto sulla componente ambientale rispetto a quanto già previsto.	



COMUNE DI CAPANNOLI
Provincia di Pisa

PIT	PAESAGGIO	La modifica non produce alcuna modifica dell' effetto sulla componente ambientale rispetto a quanto già previsto.	
	APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale rispetto a quanto già previsto. Eventualmente al momento degli interventi, se necessario, dovrà essere verificata la portata della condutture esistente il cui potenziamento eventuale sarà a totale carico dell'utilizzatore.	
	ENERGIA	La zona è servita da reti di distribuzione di energia elettrica; un eventuale intervento di potenziamento pubblico è a carico dell'utilizzatore; dovranno essere assolutamente privilegiate fonti energetiche rinnovabili;	
	INFRASTRUTTURE E VIABILITÀ'	La modifica non produce alcun effetto sulla componente ambientale, in quanto l'intervento è già previsto nel vigente PSI e nel vigente RU e i parcheggi sono ampiamente ricavabili all'interno dell'area in oggetto.	
	SMALTIMENTO LIQUAMI/DEPURAZIONE	La zona è servita da pubblica fognatura; al momento dell'esecuzione dell'intervento dovrà essere garantito il rispetto della normativa specifica di settore.	
	RIFIUTI	La modifica proposta, non incide sul dimensionamento né sulle destinazioni d'uso dell'area e pertanto è coerente con le previsioni già approvate precedentemente sia nella Variante puntuale di reiterazione che nel PSI.	
	NATURA, AMBIENTE, EMERGENZE ECOLOGICHE	La modifica non produce alcuna modifica dell' effetto sulla componente ambientale rispetto a quanto già previsto.	
	RISORSA SOCIO-ECONOMICA E QUALITÀ DELLA VITA	La modifica produce effetto positivo sulla componente ambientale rispetto a quanto già previsto, in quanto aumenta la possibilità di eseguire la trasformazione.	

CONCLUSIONE: in merito alla seguente istanza, la modifica proposta non apporta nessuna modifica sostanziale sulle componenti ambientali, rispetto a quanto previsto nella VAS già allegata al vigente PSI in quanto, non prevede aumento di SE, ma solo l'eliminazione di dati incongruenti con le nuove normative (DPGR 39/2018) su cui è stato dimensionato il vigente PSI, nonché una più esatta conformazione dell'area strategica in attuazione e conformità alle previsioni strategiche dello stesso PSIV. Inoltre si precisa che le modifiche richieste non alterano quanto previsto nell'ambito dello svolgimento della VAS relativa alla Variante di reiterazione della previsione urbanistica della zona precedentemente redatta e approvata definitivamente nel luglio 2020. Gli interventi saranno effettuati nel rispetto dei moderni criteri di sostenibilità ambientale e nel rispetto del Titolo IX delle Norme Tecniche di Attuazione del RU vigente.



12- VERIFICA PREVENTIVA DEGLI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE

Ai fini della verifica preventiva degli effetti significativi sull'ambiente e in relazione ai criteri di assoggettabilità di cui all'allegato 1 della L.R. 10/2010 si rileva quanto segue.

12.1 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 interessa sostanzialmente un ambito limitato, posto lungo la SP n. 26 per Santo Pietro Belvedere, detta anche strada del Commercio. L'intervento in questione riguarda la conformazione dei parametri urbanistici dell'area identificata come AUP 2.2 già previsti dalla Scheda Norma vigente approvata, ai fini di rendere l'area coerente con le richieste di mercato per tale tipologia di insediamento, in quanto attualmente la stessa non ha appetibilità commerciale e non consente l'attuazione della previsione strategica come indicato negli obiettivi di Piano Strutturale Intercomunale (vedi Tav. STR00, STR01, STR05).

La Variante in esame prevede sostanzialmente una modifica alla Scheda Norma per la realizzazione dell'intervento in essa previsto, che per dimensioni e collocazione, assume rilevanza unicamente a livello comunale, a livello costruttivo, ma assume rilevanza sovracomunale per dare completa attuazione alle previsioni del PSI. La Variante costituisce ambito di riferimento (quadro generale) per l'individuazione degli interventi da prevedere sull' area interessata e per la realizzazione dei successivi interventi edilizi in essa previsti.

L'intervento tuttavia, riveste un carattere particolarmente importante nelle vision complessive del PSI che tende a produrre valore aggiunto per l'intero territorio comunale e per l'intero territorio dell'Unione Valdera, costituendone una previsione di attuazione strategica di importanza sovracomunale.

Le azioni messe in atto con la proposta di Variante sono limitate all' area in oggetto, che costituisce una piccola porzione dell'intero territorio comunale, e si attueranno su iniziativa privata.



- ◆ **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..

Le verifiche di coerenza contenute nella relazione della proposta di variante non hanno inoltre evidenziato motivi di contrasto con i contenuti specifici dei due strumenti della pianificazione territoriale.

La realizzazione degli interventi previsti nella Variante, è mirata a realizzare una parte di previsioni insediative di tipo produttivo strategico a contenuto sovra comunale previste nel vigente PSI andando ad individuare aree e disponibilità dei proprietari alla loro realizzazione e a raggiungere obiettivi di conformazione a carattere di strumento urbanistico di attuazione (RU) e successivamente per dare pratica attuazione a previsioni sovra comunali.

In coerenza con i contenuti del P.T.C.P. e del P.I.T., gli interventi proposti, mirano a raggiungere

gli scopi e gli indirizzi previsti nei vigenti strumenti urbanistici territoriali, prima di tutto il PSI e

come sua diretta conseguenza, il RU.

La Variante in oggetto ha per scopo la diretta attuazione di previsioni importanti per l'intero territorio dell'Unione Valdera, già oggetto di VAS specifica nella Variante di reiterazione e di VAS nel percorso di approvazione del PSI, non modificando il quadro ambientale già oggetto di previsione e di valutazione.

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

La variante consente l'inserimento di funzioni già previste all'interno del territorio urbanizzato. Concorre principalmente alla attuazione di previsioni già in programma non andando a modificare sostanzialmente quanto già valutato nelle sedi precedenti di redazione e di svolgimento della VAS.

- ◆ **problematiche ambientali relativi al piano o programma**

In merito alle risorse ambientali sulle quali è prevedibile un eventuale impatto significativo in relazione ai contenuti della proposta di variante e all'attuazione dell'intervento consentito si rileva che:



- in relazione alle risorse acqua, aria, flora e fauna, non si rilevano effetti significativi, come evidenziato nelle specifiche puntuali della Variante; anche in questo caso non si modificano valutazioni già effettuate in precedenza.
- ◆ **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);

12.2 CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE

Che possono essere interessate tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi (Punto 2 dell'allegato 1 della 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. Sono previste misure per mitigare l'impatto sul paesaggio.

Gli altri impatti non risultano rilevanti.

La probabilità di attuazione è legata all'iniziativa della proprietà, tenendo presente che le previsioni qui previste saranno poi riprese nel futuro P.O. attualmente in fase di redazione.

- ◆ **carattere cumulativo degli impatti**

Per il singolo elemento puntuale della Variante è stata effettuata 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 interessa sostanzialmente un ambito limitato del territorio comunale a livello puntuale di cui esiste già una VAS approvata e di cui le modifiche proposte non alterano il risultato complessivo già valutato.

Eseguendo una valutazione complessiva di tutti gli effetti ambientali e territoriali derivanti, si può osservare che gli stessi non risultano apportare modifiche rilevanti rispetto a quanto già valutato nelle sedi di reiterazione della Variante originaria e nel PSI e



conseguentemente non si ravvisano caratteri di cumulabilità o tali per cui un effetto somma potrebbe determinare rilevanza.

Gli interventi ivi previsti consentono di dare attuazione alla previsione di carattere strategico prevista nel PSI e **conseguentemente non sono previsti nuovi impatti significativi rispetto a quelli già valutati in precedenza.**

- ◆ **natura transfrontaliera degli impatti**

La proposta di variante riveste carattere di livello sostanzialmente 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 degli interventi previsti nella presente 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 ed in ogni modo non modificano quanto già ampiamente previsto nelle varie precedenti. Non sono attesi effetti significativi sulla modifica del traffico locale, rispetto a quanto già stimato e valutato in precedenza né sostanzialmente sul sistema della sosta, in quanto quest'ultima ampiamente prevista all'interno del singolo intervento locale. Inoltre aumenti di standards sono sostanzialmente compresi in quelli previsti dal vigente PSI e di cui il Regolamento Urbanistico in vigore soddisfa già ampiamente le necessità richieste.

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

- 1. delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;**
- 2. 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 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.

Non sono interessati immobili riconosciuti di interesse culturale ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004; ai fini di modifiche riguardanti i concetti di spazio, visuali, relazioni con il contesto, tipici di queste tipologie di immobili, si rileva che la Variante in oggetto non va sostanzialmente a interessare questi concetti, in quanto pur prevedendo modifiche a standards planivolumetrici, gli stessi sono già stati oggetto di valutazione nella precedente variante di reiterazione e nel vigente PSI, e pertanto non alterano tali percezioni spaziali paesaggistiche.



COMUNE DI CAPANNOLI

Provincia di Pisa

- ◆ **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.

Non sono interessate aree o immobili ricadenti in zona soggetta a vincolo paesaggistico per Legge ex art. 142 del D.Lgs 42/2004.



13- SINTESI DELLE CONSIDERAZIONI PRELIMINARI SUGLI IMPATTI CONNESSI ALLA PROPOSTA DI VARIANTE

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, rispetto a quanto già approvato nella ultima Variante di reiterazione già sottoposta a VAS e rispetto al vigente PSI già anche esso sottoposto a procedura di VAS.

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 visione e nell'azione promossa dall'Unione Valdera, dall'Amministrazione Comunale di Capannoli facente parte dell'Unione e dagli stessi strumenti urbanistici, che prevedono per l'area in oggetto un insediamento produttivo e aggiornando gli indici ai moderni dettami di progettazione di fabbricati industriali.

L'impostazione della proposta di variante risulta coerente con gli indirizzi e prescrizioni della pianificazione territoriale di livello intercomunale/comunale (PSI) e sovraordinata (PTCP, PIT).

In conclusione:

NON SI RAVVISANO IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE.

La proposta di variante propone opere edilizie che consentono l'attuazione di interventi già previsti all'interno del Piano Strutturale Intercomunale e dallo stesso RU, già sottoposti a VAS per il dimensionamento in termini di SE negli stessi previsto e che consentono la possibilità di realizzare gli interventi programmatici ipotizzati per il contesto territoriale comunale interessato, con l'apporto di piccole modifiche al quadro conformativo della stessa previsione da attuare in sede di RU. La disciplina prevista, contiene gli elementi per garantire la riproduzione dei caratteri di identità dei luoghi e per consentirne il corretto inserimento nel contesto paesaggistico del Comune di Capannoli.

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..

Capannoli, lì data firma digitale

**Il Progettista e Responsabile
del Procedimento**

Geom. Luca Palazzuoli
firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005