

COMUNE DI CAPANNOLI - VARIANTE AL Regolamento Urbanistico a scadenza quinquennale - Registro delle osservazioni/contributi pervenuti (art 19 LRT 65/2014)



Comune di Capannoli

REGOLAMENTO URBANISTICO



VARIANTE PER AGGIORNAMENTO QUINQUENNALE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Gruppo di lavoro per la redazione della variante:

Ufficio Urbanistica Comunale- capogruppo arch. Maria Antonietta Vocino

Supporto per gli aspetti geologici Studio Geoprogetti - dott Emilio Pistilli

Supporto per gli aspetti idrologici ed idraulici Ing Jacopo Taccini

Il Responsabile del Procedimento: Arch. Maria Antonietta Vocino

procedimento di formazione ed approvazione della variante:

Adozione: Del. C.C. n. 52 del 29.12.2016

Approvazione: Del. C.C. n. del

N° Progressivo	OSSERVAZIONE N° 1
n° prot.	1116 dell' 11/02/2017
Richiedente/i	Landi Lorenzo
Tipologia	<i>X Revisione/modifica/cancellazione vincolo preordinato all'esproprio Integrazione o modifica normativa Revisione o modifica cartografica Revisione o integrazione del quadro conoscitivo di riferimento Altro</i>
UTOE	<i>X Capannoli Santo Pietro Belvedere Area produttiva strategica Aviosuperficie</i>
Documenti di riferimento del R.U.	ELENCO DELLE AREE SOGGETTE A VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO E TAVOLE DI VARIANTE
Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate	Il proprietario del terreno interessato dalla previsione di un parcheggio pubblico lungo la via delle Colline fa presente la sua contrarietà all'Amministrazione Comunale, stante la posizione di detto parcheggio di previsione, la situazione della zona e l'uso agricolo/per autoconsumo che ne fa di detto terreno.
Analisi dell'osservazione	Si è provveduto a fare uno studio di massima di detto parcheggio per stabilirne la consistenza minima.
Riferimenti ad altre osservazioni	
Determinazione	accolta accolta Xparzialmente accolta/altro
Elaborati da modificare	ELENCO DELLE AREE SOGGETTE A VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO E TAVOLE DI VARIANTE

N° Progressivo	OSSERVAZIONE N° 2
n° prot.	1117 dell' 11/02/2017
Richiedente/i	Landi Alberto, Andrea e Lorenzo
Tipologia	<i>Revisione/ modifica/cancellazione vincolo preordinato all'esproprio</i> <i>Integrazione o modifica normativa</i> X Revisione o modifica cartografica <i>Revisione o integrazione del quadro conoscitivo di riferimento</i> <i>Altro</i>
Ambito Territoriale di Pertinenza	X Capannoli <i>Santo Pietro Belvedere</i> <i>Area produttiva strategica</i> <i>Aviosuperficie</i>
Documenti di riferimento del R.U.	TAVOLE
Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate	I tre privati, proprietari di terreno a confine, fanno presente la loro "opposizione" alla previsione di un lotto di completamento edilizio, peraltro oggetto di compensazione urbanistica, localizzato a monte del complesso scuola media/polo scolastico.
Analisi dell'osservazione	Le motivazioni evidenziate per la contrarietà non trovano riscontro in quanto l'art 10, 41 e 53 della NTA disciplinano chiaramente le condizioni di sostenibilità degli interventi diretti di nuova edificazione a prescindere dal peso più o meno alto dei costi per il completamento delle urbanizzazioni.
Riferimenti ad altre osservazioni	n. 23 in parte
Determinazione	accolta <input type="checkbox"/> X non accolta <input checked="" type="checkbox"/> parzialmente accolta <input type="checkbox"/>
Elaborati da modificare	

N° Progressivo	OSSERVAZIONE N° 3
n° prot.	1212 del 15/02/2017
Richiedente/i	OSSERVAZIONI U.T.C. riguardanti apposizione di vincoli preordinati all'esproprio.
Tipologia	<p><i>Revisione/modifica/cancellazione vincolo preordinato all'esproprio</i> <i>Integrazione o modifica normativa</i> X <i>Revisione o modifica cartografica</i> <i>Revisione o integrazione del quadro conoscitivo di riferimento</i> <i>Altro</i></p>
Ambito Territoriale di Pertinenza	<p>X <i>Capannoli</i></p> <p>X <i>Santo Pietro Belvedere</i> <i>Area produttiva strategica</i> <i>Aviosuperficie</i></p>
Documenti di riferimento del R.U.	TAVOLE
Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate	<p>➔ Via Mattei essendo stati eseguiti i lavori da parte dei privati la parte da assoggettare a vincolo dovrà essere limitata solo al marciapiede lato Complesso "ex Cucine Ferretti" - elaborati interessati Tavole ed elenco delle aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio;</p> <p>➔ Parcheggio di previsione UTOE Santo Pietro Belvedere a bordo AUR 3.8 "podere terreforte" rivedere il perimetro in funzione di titolo abilitativo che prevede recinzione e accesso da detto parcheggio - elaborati interessati Tavole ed elenco delle aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio;</p>
Analisi dell'osservazione	Osservazioni pertinenti con gli obiettivi della variante.
Riferimenti ad altre osservazioni	
Determinazione	<input checked="" type="checkbox"/> accolta <input type="checkbox"/> non accolta <input type="checkbox"/> parzialmente accolta
Elaborati da modificare	Tavole

N° Progressivo	OSSERVAZIONE N° 4
n° prot.	1213 dell' 15/02/2017
Richiedente/i	OSSERVAZIONI U.T.C. / aspetti urbanistici.
Tipologia	<p>Revisione/modifica/cancellazione vincolo preordinato all'esproprio</p> <p>X Integrazione o modifica normativa</p> <p>X Revisione o modifica cartografica</p> <p>Revisione o integrazione del quadro conoscitivo di riferimento</p> <p>Altro</p>
Ambito Territoriale di Pertinenza	<p>X Capannoli</p> <p>X Santo Pietro Belvedere</p> <p>Area produttiva strategica</p> <p>Aviosuperficie</p>
Documenti di riferimento del R.U.	TAVOLE - NTA
Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate	<ul style="list-style-type: none"> ➔ variazione di ambito della striscia di terreno posta sul retro asilo nido, su confine di parcheggio pubblico, che verrà utilizzata da privati (tramite cessione in essere) per accesso villette ricadenti nel PEEP; a detta striscia verrà data appropriata destinazione secondo legenda - elaborati interessati Tavole; ➔ striscia posta a confine con il parcheggio pubblico di nuova realizzazione nella frazione di Santo Pietro Belvedere - campi polivalenti - via della Resistenza, oggetto di inserimento nell'elenco del Piano delle valorizzazioni, valutare l'inclusione nell'ambito contiguo della valorizzazione - elaborati interessati Tavole; ➔ Parcheggio sopra menzionato a bordo campi polivalenti di recente esecuzione, variare legenda da previsione a esistente - elaborati interessati Tavole ➔ variazione di ambito per il piccolo edificio di proprietà comunale posto nella frazione di Santo Pietro Belvedere, piazza Castello, utilizzato per sede della Misericordia di Santo Pietro Belvedere; difatti gli edifici pubblici ricadono in ambiti della riqualificazione destinati a "riorganizzazione infrastrutture: Servizi", normati dall'art 42, comma 12 della NTA del RU; per detto immobile necessita specifica annotazione al comma 12 dell'art 42 per consentire l'esecuzione dell'intervento edilizio già approvato dall' A.C. per il quale si è ottenuto il parere favorevole della competente Soprintendenza. Elaborati interessati Tavole e NTA. ➔ Interventi puntuali UTA Capannoli e UTA Santo Pietro Belvedere, sarebbe opportuno mapparli cartograficamente con NS (numerazione riferita a norma speciale di ambito agricolo) - elaborati interessati Tavole in scala 1.5000

	<ul style="list-style-type: none"> ➔ art 11, comma 2 NTA: al fine di non limitare o dare certezza alla dislocazione degli interventi edilizi consentiti nelle specifiche Schede Norma, definire la prevalenza fra perimetro degli ambiti di recupero riportati sugli elaborati grafici e perimetro effettivo del terreno di proprietà dei soggetti attuatori, quando non effettivamente coincidenti. ➔ Art 15, comma 1, NTA: poiché nell'elenco delle attività ammesse è scritto “pubblici esercizi consentiti nella zona”, avendo stralciato la limitazione riferita alla Tipologia A.1 del vademecum dei pubblici esercizi inserito nel piano delle funzioni, si propone di integrare con la dizione “pubblici esercizi elencati nella tipologia A del vademecum dei pubblici esercizi inserito nel piano delle funzioni”. ➔ Art. 20, comma 1, NTA: ultimo comma specificare il dispositivo; si propone di prevedere che gli annessi agricoli al di fuori di PAPMAA possono essere eventualmente allacciati al pubblico acquedotto e alla rete elettrica per motivate esigenze (es: lavorazione/ conservazione prodotti agricoli coltivati sul fondo per consumi familiari) - elaborati interessati NTA; ➔ Esiti del controllo obbligatorio delle indagini geologiche di supporto alla Variante - con nota pervenuta il 02/02/2017 prot. 828 l'Ufficio Regionale del Genio di Pisa ha segnalato che necessita approfondire aspetti per le aree 17, 25, 28 e 29, di modifica art. 51 punto e) NTA ed integrazione art 52.
Analisi dell'osservazione	Pertinente con gli obiettivi della variante; si provvederà al deposito al Genio Civile la documentazione occorrente all'archiviazione favorevole del deposito prima dell'approvazione della variante.
Riferimenti ad altre osservazioni	
Determinazione	<input checked="" type="checkbox"/> accolta <input type="checkbox"/> non accolta <input type="checkbox"/> parzialmente accolta
Elaborati da modificare	TAVOLE - NTA

N° Progressivo	OSSERVAZIONE N° 5		
n° prot.	1263 del 16/02/2017		
Richiedente/i	Giglioli Luciano ed altri		
Tipologia	<i>X Revisione/modifica/cancellazione vincolo preordinato all'esproprio</i> <i>Integrazione o modifica normativa</i> <i>X Revisione o modifica cartografica</i> <i>Revisione o integrazione del quadro conoscitivo di riferimento</i> ALTRO		
Ambito Territoriale di Pertinenza	<i>X Capannoli</i> <i>Santo Pietro Belvedere</i> <i>Area produttiva strategica</i> AVIOSUPERFICIE		
Documenti di riferimento del R.U.	TAVOLE ED ELENCO DELLE AREE SOGGETTE A VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO		
Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate	A seguito di un rilievo celerimetrico eseguito a cura e spese dei proponenti risultano discordanze fra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico di Variante zona PEEP per cui si dovrà posizionare correttamente la viabilità di previsione e le aree di bordo; inoltre viene proposta una diversa posizione del parcheggio pubblico di previsione a servizio dei lotti di completamento edilizio.		
Analisi dell'osservazione	Pertinente		
Riferimenti ad altre osservazioni			
Determinazione	X accolta	non accolta	parzialmente accolta
Elaborati da modificare	TAVOLE ED ELENCO DELLE AREE SOGGETTE A VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO		

N° Progressivo	OSSERVAZIONE N° 6		
n° prot.	1254 del 16.02.2017		
Richiedente/i	Geom Lupi Federico per conto e su incarico del proprietario sig. Granchi Maurizio		
Tipologia	<input checked="" type="checkbox"/> <i>Revisione/modifica/cancellazione vincolo preordinato all'esproprio</i> <i>Integrazione o modifica normativa</i> <i>Revisione o modifica cartografica</i> <i>Revisione o integrazione del quadro conoscitivo di riferimento</i> ALTRO		
Ambito Territoriale di Pertinenza	<input checked="" type="checkbox"/> <i>Capannoli</i> <i>Santo Pietro Belvedere</i> <i>Area produttiva</i> <i>Aviosuperficie</i>		
Documenti di riferimento del R.U.	Tavole ed ELENCO DELLE AREE SOGGETTE A VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO		
Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate	Conferma del collegamento fra via dello Stillo e via dei Mille, viene fatto presente che esiste una recinzione già adeguata alla curva della strada di Piano e che si dovrebbe modificare di conseguenza una parte del percorso.		
Analisi dell'osservazione	La scala degli elaborati non consente dettagli dei quali quello evidenziato; solo nella fase progettuale dell' opera pubblica se ne può tenere di conto. Al fine di evitare varianti al RU si ritiene che la fattispecie vada normata.		
Riferimenti ad altre osservazioni			
Determinazione	accolta	non accolta	<input checked="" type="checkbox"/> parzialmente accolta
Elaborati da modificare	INTEGRAZIONE ART 38 CON INSERIMETO COMMA 12.		

N° Progressivo	OSSERVAZIONE N° 7		
n° prot.	1264 del 16.02.2017		
Richiedente/i	Bagagli Silvano		
Tipologia	<i>X Revisione/modifica/cancellazione vincolo preordinato all'esproprio</i> <i>Integrazione o modifica normativa</i> <i>Revisione o modifica cartografica</i> <i>Revisione o integrazione del quadro conoscitivo di riferimento</i> ALTRO		
Ambito Territoriale di Pertinenza	X <i>Capannoli</i> <i>Santo Pietro Belvedere</i> <i>Area produttiva</i> AVIOSUPERFICIE		
Documenti di riferimento del R.U.	TAVOLE ED ELENCO DELLE AREE SOGGETTE A VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO		
Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate	La proprietà fa presente che, stante la modesta consistenza della corte privata interessata dalla previsione di un passo pedonale riconfermato con la variante, si crea un danno alla sua utilizzazione per cui viene chiesta l'eliminazione di detta previsione.		
Analisi dell'osservazione	I passi pedonali trovano espressa disciplina all'art 36, comma 4, della NTA; proprio per evitare danni o forti limitazioni alle proprietà immobiliari è previsto che in fase progettuale verrà determinata la larghezza del passo pedonale e che il proprietario del sedime potrà proporre un tracciato alternativo da concordare con l' A.C.; inoltre, essendo il passo in esame finalizzato al collegamento fra centro storico del Castello e l'ambito della trasformazione denominato AUP 1.7, sarà oggetto di specifico esame all'interno dell'iter di formazione del piano di lottizzazione con coinvolgimento delle proprietà ed in tale sede verrà valutata definitivamente la questione.		
Riferimenti ad altre osservazioni			
Determinazione	accolta	X non accolta	parzialmente accolta
Elaborati da modificare			

N° Progressivo	OSSERVAZIONE N° 8		
n° prot.	1265 del 16.02.2017		
Richiedente/i	Trillo Anna		
Tipologia	<input checked="" type="checkbox"/> <i>Revisione/modifica/cancellazione vincolo preordinato all'esproprio</i> <i>Integrazione o modifica normativa</i> <i>Revisione o modifica cartografica</i> <i>Revisione o integrazione del quadro conoscitivo di riferimento</i> ALTRA		
Ambito Territoriale di Pertinenza	<i>Capannoli</i> <input checked="" type="checkbox"/> <i>Santo Pietro Belvedere</i> <i>Area produttiva</i> <i>Aviosuperficie</i>		
Documenti di riferimento del R.U.	ELENCO DELLE AREE SOGGETTE A VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO E TAVOLE		
Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate	riguarda la conferma del prolungamento di via s. pellico e viene fatto presente che è esistente un manufatto edilizio interessato dall' opera pubblica e che la proprietà viene "tagliata" da detta strada di previsione.		
Analisi dell'osservazione	La previsione dell'opera pubblica non interessa manufatti edilizi e trattandosi di viabilità pubblica non interclude fondi di proprietà. Si evidenzia che l'art 41, comma 13, prevede la disciplina del trasferimento di volumetrie legittime da terreni assoggettati all'espropriazione con incentivo volumetrico.		
Riferimenti ad altre osservazioni	Vedi Osservazione n 7		
Determinazione	accolta	<input checked="" type="checkbox"/> non accolta	parzialmente accolta
Elaborati da modificare			

N° Progressivo	OSSERVAZIONE N° 9		
n° prot.	1265 del 16.02.2017		
Richiedente/i	Gesi Mario		
Tipologia	<i>X Revisione/modifica/cancellazione vincolo preordinato all'esproprio</i> <i>Integrazione o modifica normativa</i> <i>Revisione o modifica cartografica</i> <i>Revisione o integrazione del quadro conoscitivo di riferimento</i> ALTRO		
Ambito Territoriale di Pertinenza	Capannoli <i>X Santo Pietro Belvedere</i> Area produttiva AVIOSUPERFICIE		
Documenti di riferimento del R.U.	ELENCO DELLE AREE SOGGETTE A VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO E TAVOLE		
Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate	RIGUARDA LA CONFERMA DEL PROLUNGAMENTO DI VIA S. PELLICO E VIENE FATTO PRESENTE CHE È ESISTENTE UN MANUFATTO EDILIZIO INTERESSATO DALL' OPERA PUBBLICA E CHE LA PROPRIETÀ VIENE "TAGLIATA" DA DETTA STRADA DI PREVISIONE.		
Analisi dell'osservazione	La previsione dell'opera pubblica non interessa manufatti edilizi e trattandosi di viabilità pubblica non interclude fondi di proprietà. Si evidenzia che l'art 41, comma 13, prevede la disciplina del trasferimento di volumetrie legittime da terreni assoggettati all'espropriazione con incentivo volumetrico.		
Riferimenti ad altre osservazioni	Vedi osservazione n 6		
Determinazione	accolta	X non accolta	parzialmente accolta
Elaborati da modificare			

N° Progressivo	OSSERVAZIONE N° 10		
n° prot.	1295 del 17.02.2017		
Richiedente/i	Brattoli Vincenzo		
Tipologia	<i>X Revisione/modifica/cancellazione vincolo preordinato all'esproprio</i> <i>Integrazione o modifica normativa</i> <i>X Revisione o modifica cartografica</i> <i>Revisione o integrazione del quadro conoscitivo di riferimento</i> <i>Altro</i>		
Ambito Territoriale di Pertinenza	<i>X Capannoli</i> <i>Santo Pietro Belvedere</i> <i>Area produttiva</i> <i>Aviosuperficie</i>		
Documenti di riferimento del R.U.	ELENCO DELLE AREE SOGGETTE A VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO E TAVOLE		
Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate	L'osservazione riguarda la previsione di un nuovo lotto di completamento edilizio in ambito della valorizzazione con mantenimento di ambito a destinazione pubblica.		
Analisi dell'osservazione	Premesso che l'acquisizione o meno da parte dell' A.C. di un ambito pubblico limitrofo a lotto di completamento contemporaneamente al rilascio di titolo abilitativo per l'edificazione non determina l'eliminazione di vincolo preordinato all'esproprio, una più attenta previsione in funzione delle necessità nella zona interessata, ha evidenziato la possibilità di un diverso posizionamento e consistenza della previsione.		
Riferimenti ad altre osservazioni			
Determinazione	accolta	non accolta	X parzialmente accolta
Elaborati da modificare	ELENCO DELLE AREE SOGGETTE A VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO E TAVOLE		

N° Progressivo	OSSERVAZIONE N° 11		
n° prot.	1327 del 20.02.2017		
Richiedente/i	Toti Maria Stefania		
Tipologia	<i>Revisione/modifica/cancellazione vincolo preordinato all'esproprio</i> <i>Integrazione o modifica normativa</i> X Revisione o modifica cartografica <i>Revisione o integrazione del quadro conoscitivo di riferimento</i> ALTRO		
Ambito Territoriale di Pertinenza	<i>Capannoli</i> X Santo Pietro Belvedere <i>Area produttiva</i> <i>Aviosuperficie</i>		
Documenti di riferimento del R.U.	TAVOLE		
Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate	Viene proposta una modifica del bordo dell'ambito della valorizzazione - tessuti urbani consolidati o previsione di fascia di verde privato per la realizzazione di spazi pertinenziali a servizio del fabbricato di proprietà.		
Analisi dell'osservazione	Poiché all'art 17 della NTA del RU è prevista una fascia laterale agli ambiti della trasformazione, del completamento edilizio e della riqualificazione destinata a questi utilizzi si propone di estendere la casistica anche agli ambiti della valorizzazione.		
Riferimenti ad altre osservazioni			
Determinazione	X accolta (con disciplina)	non accolta	parzialmente accolta
Elaborati da modificare	Art 17 NTA del RU		

N° Progressivo	OSSERVAZIONE N° 12		
n° prot.	1987 del 16.032017		
Richiedente/i	Nardini Mafalda e altri		
Tipologia	<i>Revisione/modifica/cancellazione vincolo preordinato all'esproprio</i> <i>Integrazione o modifica normativa</i> X Revisione o modifica cartografica <i>Revisione o integrazione del quadro conoscitivo di riferimento</i> ALTRO		
Ambito Territoriale di Pertinenza	X Capannoli <i>Santo Pietro Belvedere</i> <i>Area produttiva</i> <i>Aviosuperficie</i>		
Documenti di riferimento del R.U.	TAVOLE		
Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate	Viene proposta la modifica dell'ambito, dove ricade un fabbricato di vecchia costruzione, da ambito della valorizzazione completamento zone residenziali con lotti di ricucitura del tessuto edilizio normato dall'art 10 della NTA ad ambito della valorizzazione tessuti urbani consolidati normato dall'art 9 della NTA.		
Analisi dell'osservazione	L'osservazione è pertinente ma in considerazione della consistenza e della posizione dell'immobile rispetto alla viabilità pubblica verrà inserita all'art 9 della NTA una procedura di valutazione da parte dell' A.C., preventiva agli interventi edilizi per la salvaguardia della viabilità pubblica.		
Riferimenti ad altre osservazioni			
Determinazione	Xaccolta (con disciplina)	non accolta	parzialmente accolta
Elaborati da modificare	Cartografia e art 9 della NTA		

N° Progressivo	OSSERVAZIONE N° 13		
n° prot.	1988 del 16.03.2017		
Richiedente/i	Zucchelli Paolo e Zucchelli Lorenzo		
Tipologia	<i>Revisione/modifica/cancellazione vincolo preordinato all'espropri</i> <i>X Integrazione o modifica normativa</i> <i>X Revisione o modifica cartografica</i> <i>Revisione o integrazione del quadro conoscitivo di riferimento</i> ALTRO		
Ambito Territoriale di Pertinenza	X Capannoli Santo Pietro Belvedere Area produttiva Aviosuperficie		
Documenti di riferimento del R.U.	TAVOLE - NTA (SCHEDE NORMA) AREE SOGGETTE A VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO		
Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate	La proprietà propone, per la sistemazione di un ampio ambito posto sul confine con altro ambito oggetto di schedatura (scheda norma AUR 1.20), di inserire una scheda norma di recupero del complesso edilizio esistente con un con un lotto di ricucitura del tessuto edilizio normato dall'art 10 della NTA e si rende disponibile ad assoggettare a vincolo preordinato all'esproprio una fascia di terreno di proprietà per l' allargamento di via dello Stibbio e di Via Baciocchi. Il complesso edilizio esistente, che non risulta inserito nel catalogo dell'edilizia con valenza storico architettonica, denota condizioni di degrado e compromissione strutturale e si articola sul bordo della via dello Stibbio.		
Analisi dell'osservazione	L' A.C. ritiene che si possa esaminare la richiesta all'interno delle previsioni dell'art 11 della NTA del RU, mediante apposita scheda norma (AUR) che preveda modalità di intervento del complesso edilizio esistente preordinati all' allontanamento dalla strada e volumetrie aggiuntive da destinare ad un numero massimo di due nuovi alloggi con accesso da via Baciocchi; e all'interno di una fascia di 100 mt da via Baciocchi gli interventi riedificatori dovranno interessare una fascia di circa 30-35 metri dalla strada pubblica e non andare oltre il ciglio di inizio scarpata. Modalità di attuazione: fatto salvo interventi minori sul patrimonio edilizio esistente soggetti a SCIA, P.d.R. o permesso di costruire convenzionato a seconda della rilevanza delle sistemazioni di interesse pubblico o generale. (analisi soggetta ad una ulteriore istruttoria, vedi nota in appendice)		
Riferimenti ad altre osservazioni			
Determinazione	accolta	non accolta	X parzialmente accolta
Elaborati da modificare	Cartografia e nuova scheda norma		

N° Progressivo	OSSERVAZIONE N° 14		
n° prot.	2053 del 17.03.2017		
Richiedente/i	Geom Maffei Riccardo per conto sigg.ri Cionini Ciardi Fina e Cilotti Piero		
Tipologia	<i>Revisione/modifica/cancellazione vincolo preordinato all'espropri</i> X Integrazione o modifica normativa <i>Revisione o modifica cartografica</i> <i>Revisione o integrazione del quadro conoscitivo di riferimento</i> ALTRO		
Ambito Territoriale di Pertinenza	X Capannoli X Santo Pietro Belvedere Area produttiva Aviosuperficie		
Documenti di riferimento del R.U.	NTA		
Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate	Viene proposta una modifica all'art 25 della NTA del RU comma 13 riguardante il raggio entro il quale è ammesso ricostruire i manufatti da sostituire ed una specifica in merito alla sostituzione edilizia con incentivo volumetrico.		
Analisi dell'osservazione	L'osservazione è pertinente con gli obiettivi della variante.		
Riferimenti ad altre osservazioni			
Determinazione	X accolta	non accolta	parzialmente accolta
Elaborati da modificare	NTA art 25.		

N° Progressivo	OSSERVAZIONE N° 15		
n° prot.	<i>2103 del 18.03.2017</i>		
Richiedente/i	Geom Marinari Stefano		
Tipologia	<i>Revisione/modifica/cancellazione vincolo preordinato all'espropri</i> X Integrazione o modifica normativa <i>Revisione o modifica cartografica</i> <i>Revisione o integrazione del quadro conoscitivo di riferimento</i> ALTRO		
Ambito Territoriale di Pertinenza	X Capannoli X Santo Pietro Belvedere <i>Area produttiva</i> <i>Aviosuperficie</i>		
Documenti di riferimento del R.U.	NTA		
Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate	Viene evidenziato che all'art 20 delle NTA comma 2 lett b) la superficie massima prevista per annessi agricoli per autoconsumo/ attività agricole amatoriali non è sufficiente agli usi e alle esigenze per cui sono destinati e si propone di estendere la superficie a 15 mq.		
Analisi dell'osservazione	L'osservazione è pertinente con gli obiettivi della variante.		
Riferimenti ad altre osservazioni			
Determinazione	X accolta	non accolta	parzialmente accolta
Elaborati da modificare	NTA art 20.		

N° Progressivo	OSSERVAZIONE N° 16		
n° prot.	2101 del 18.03.2017		
Richiedente/i	Geom Favilli Sauro per conto Sardelli Leo e C.S.Etruria s.r.l.		
Tipologia	<i>Revisione/modifica/cancellazione vincolo preordinato all'espropri</i> <i>X Integrazione o modifica normativa</i> <i>X Revisione o modifica cartografica</i> <i>Revisione o integrazione del quadro conoscitivo di riferimento</i> ALTRO		
Ambito Territoriale di Pertinenza	X Capannoli Santo Pietro Belvedere Area produttiva Aviosuperficie		
Documenti di riferimento del R.U.	TAVOLE - NTA		
Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate	Viene proposta una specifica della previsione all'art 31 comma 4 della NTA del RU di ampliamento del fabbricato esistente lungo la via per Forcoli destinato a vendita all'ingrosso prodotti ortofruttilicoli e vendita prodotti di filiera corta conseguente all'acquisto di parte del capannone da parte della C.S. Etruria srl		
Analisi dell'osservazione	Come osservato anche dall'UTC gli interventi puntuali previsti per l'UTA Capannoli e UTA Santo Pietro Belvedere sono da mappare cartograficamente con NS (numerazione riferita a norma speciale di ambito agricolo); integrazioni alla NTA.		
Riferimenti ad altre osservazioni	Osservazione n 4 - UTC aspetti urbanistici		
Determinazione	X accolta	non accolta	parzialmente accolta
Elaborati da modificare	Cartografia ed NTA		

N° Progressivo	OSSERVAZIONE N° 17		
n° prot.	2104 del 18.03.2017		
Richiedente/i	Mattolini Angelo ed altri proprietari		
Tipologia	<i>X Revisione/modifica/cancellazione vincolo preordinato all'esproprio</i> <i>Integrazione o modifica normativa</i> <i>X Revisione o modifica cartografica</i> <i>Revisione o integrazione del quadro conoscitivo di riferimento</i> ALTRO		
Ambito Territoriale di Pertinenza	Capannoli X Santo Pietro Belvedere Area produttiva Aviosuperficie		
Documenti di riferimento del R.U.	TAVOLE, ELENCO VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO		
Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate	Viene proposta una diversa organizzazione fra due lotti di completamento edilizio e spazi pubblici (ex AUP 3.5) - via Dini/ margine del PEEP		
Analisi dell'osservazione	Svolti i necessari approfondimenti si è provveduto ad alcune modifiche grafiche.		
Riferimenti ad altre osservazioni			
Determinazione	X accolta	non accolta	parzialmente accolta
Elaborati da modificare	Tavole, elenco vincoli preordinati all'esproprio		

N° Progressivo	OSSERVAZIONE N° 18
n° prot.	2105 dell' 18/03/2017
Richiedente/i	Fredducci Angela
Tipologia	<i>Revisione/modifica/cancellazione vincolo preordinato all'esproprio</i> <i>Integrazione o modifica normativa</i> X <i>Revisione o modifica cartografica</i> <i>Revisione o integrazione del quadro conoscitivo di riferimento</i> <i>Altro</i>
Ambito Territoriale di Pertinenza	X <i>Capannoli</i> <i>Santo Pietro Belvedere</i> <i>Area produttiva strategica</i> <i>Aviosuperficie</i>
Documenti di riferimento del R.U.	TAVOLE
Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate	Viene chiesto di stralciare dall'ambito di progetto denominato AUP 1.7 via dei Mille il terreno di proprietà, prevedendo per esso un ambito della valorizzazione con interventi di ricucitura del tessuto edilizio o, in subordine, di riportare il terreno di proprietà con destinazione non residenziale.
Analisi dell'osservazione	Premesso che: - nella fase successiva all'avvio del procedimento l'A.C. ha esaminato le varie richieste pervenute dai proprietari dei terreni che ricadono nell'ambito di progetto e sono state svolte riunioni con essi propedeutiche a definire le varie problematiche esposte fra cui la ripermimetrazione di alcune aree di frangia; - l'ambito di progetto rappresenta per l'A.C., insieme all'altro denominato AUP 1.6 in attuazione, strategia per la realizzazione del prolungamento di via dei Mille (quale indispensabile by-pass alla via Volterrana) e razionalizzazione del tessuto urbano sul retro della Volterrana; Ciò premesso, si ribadisce che non è possibile esaminare alternative alla previsione di lottizzazione estesa all'intero perimetro se non all'interno di una proposta complessiva che preveda lotti edificabili funzionali, con individuazione delle zone pubbliche per l'urbanizzazione primaria e le reti dei servizi pubblici alle quali allacciarsi.
Riferimenti ad altre osservazioni	Osservazioni n 19 - 20 e 21
Determinazione	<input type="checkbox"/> accolta <input checked="" type="checkbox"/> non accolta <input type="checkbox"/> parzialmente accolta
Elaborati da modificare	

N° Progressivo	OSSERVAZIONE N° 19
n° prot.	2106 del 18/03/2017
Richiedente/i	Magretti Maurizio
Tipologia	<i>Revisione/modifica/cancellazione vincolo preordinato all'esproprio</i> <i>Integrazione o modifica normativa</i> X Revisione o modifica cartografica <i>Revisione o integrazione del quadro conoscitivo di riferimento</i> <i>Altro</i>
Ambito Territoriale di Pertinenza	X Capannoli <i>Santo Pietro Belvedere</i> <i>Area produttiva strategica</i> <i>Aviosuperficie</i>
Documenti di riferimento del R.U.	TAVOLE
Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate	Viene chiesto di stralciare dall'ambito di progetto denominato AUP 1.7 via dei Mille il terreno di proprietà, prevedendo per esso un ambito della valorizzazione con interventi di ricucitura del tessuto edilizio o, in subordine, di riportare il terreno di proprietà con destinazione non residenziale.
Analisi dell'osservazione	Premesso che: - nella fase successiva all'avvio del procedimento l'A.C. ha esaminato le varie richieste pervenute dai proprietari dei terreni che ricadono nell'ambito di progetto e sono state svolte riunioni con essi propedeutiche a definire le varie problematiche esposte fra cui la ripermimetrazione di alcune aree di frangia; - l'ambito di progetto rappresenta per l'A.C., insieme all'altro denominato AUP 1.6 in attuazione, strategia per la realizzazione del prolungamento di via dei Mille (quale indispensabile by-pass alla via Volterrana) e razionalizzazione del tessuto urbano sul retro della Volterrana; Ciò premesso, si ribadisce che non è possibile esaminare alternative alla previsione di lottizzazione estesa all'intero perimetro se non all'interno di una proposta complessiva che preveda lotti edificabili funzionali, con individuazione delle zone pubbliche per l'urbanizzazione primaria e le reti dei servizi pubblici alle quali allacciarsi.
Riferimenti ad altre osservazioni	Osservazioni n 18 - 20 e 21
Determinazione	accolta <input type="checkbox"/> X non accolta <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> parzialmente accolta
Elaborati da modificare	

N° Progressivo	OSSERVAZIONE N° 20
n° prot.	2107 del 18/03/2017
Richiedente/i	Giuntini Alceste
Tipologia	<i>Revisione/modifica/cancellazione vincolo preordinato all'esproprio</i> <i>Integrazione o modifica normativa</i> X Revisione o modifica cartografica <i>Revisione o integrazione del quadro conoscitivo di riferimento</i> <i>Altro</i>
Ambito Territoriale di Pertinenza	X Capannoli <i>Santo Pietro Belvedere</i> <i>Area produttiva strategica</i> <i>Aviosuperficie</i>
Documenti di riferimento del R.U.	TAVOLE
Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate	Viene chiesto di stralciare dall'ambito di progetto denominato AUP 1.7 via dei Mille il terreno di proprietà, prevedendo per esso un ambito della valorizzazione con interventi di ricucitura del tessuto edilizio o, in subordine, di riportare il terreno di proprietà con destinazione non residenziale.
Analisi dell'osservazione	Premesso che: - nella fase successiva all'avvio del procedimento l'A.C. ha esaminato le varie richieste pervenute dai proprietari dei terreni che ricadono nell'ambito di progetto e sono state svolte riunioni con essi propedeutiche a definire le varie problematiche esposte fra cui la ripermimetrazione di alcune aree di frangia; - l'ambito di progetto rappresenta per l'A.C., insieme all'altro denominato AUP 1.6 in attuazione, strategia per la realizzazione del prolungamento di via dei Mille (quale indispensabile by-pass alla via Volterrana) e razionalizzazione del tessuto urbano sul retro della Volterrana; Ciò premesso, si ribadisce che non è possibile esaminare alternative alla previsione di lottizzazione estesa all'intero perimetro se non all'interno di una proposta complessiva che preveda lotti edificabili funzionali, con individuazione delle zone pubbliche per l'urbanizzazione primaria e le reti dei servizi pubblici alle quali allacciarsi.
Riferimenti ad altre osservazioni	Osservazioni n 18 - 19 e 21
Determinazione	accolta <input type="checkbox"/> X non accolta <input checked="" type="checkbox"/> parzialmente accolta <input type="checkbox"/>
Elaborati da modificare	

N° Progressivo	OSSERVAZIONE N° 22		
n° prot.	2132 del 20/03/2017		
Richiedente/i	Veneziano Angiolino		
Tipologia	<i>Revisione/modifica/cancellazione vincolo preordinato all'esproprio</i> <i>Integrazione o modifica normativa</i> X Revisione o modifica cartografica <i>Revisione o integrazione del quadro conoscitivo di riferimento</i> <i>Altro</i>		
Ambito Territoriale di Pertinenza	X Capannoli <i>Santo Pietro Belvedere</i> <i>Area produttiva strategica</i> <i>Aviosuperficie</i>		
Documenti di riferimento del R.U.	TAVOLE		
Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate	Viene proposto di inserire un fabbricato esistente, posto fuori dal perimetro urbanizzato e ricadente in zona con chiara evidenza di tipo agricola, in ambito della valorizzazione nuclei abitati con tessuto edilizio urbano.		
Analisi dell'osservazione	La zona non ha le caratteristiche per appartenere ad un ambito della valorizzazione.		
Riferimenti ad altre osservazioni			
Determinazione	accolta	<input checked="" type="checkbox"/> non accolta	<input type="checkbox"/> parzialmente accolta
Elaborati da modificare			

N° Progressivo	OSSERVAZIONE N° 23		
n° prot.	2133 del 20.03.2017		
Richiedente/i	Ferretti Giampaolo, Erasmo e Nicola		
Tipologia	<i>Revisione/modifica/cancellazione vincolo preordinato all'esproprio</i> <i>Integrazione o modifica normativa</i> X Revisione o modifica cartografica <i>Revisione o integrazione del quadro conoscitivo di riferimento</i> <i>Altro</i>		
Ambito Territoriale di Pertinenza	X Capannoli <i>Santo Pietro Belvedere</i> <i>Area produttiva strategica</i> <i>Aviosuperficie</i>		
Documenti di riferimento del R.U.	TAVOLE		
Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate	<p>I proprietari hanno distinto per tre zone rese edificabili le seguenti osservazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1) per l' AUP 1.4 soggetto a Piano di Lottizzazione di circa 6108 mq viene chiesto di prevedere due lotti edificabili di completamento edilizio di circa 1500 mq; - 2) lotto di completamento edilizio su proseguo di via Niccolini viene proposta una diversa posizione rispetto alla viabilità esistente; - 3) lotto di completamento su proseguo di via delle Colline viene proposto un diverso disegno e distribuzione dell'ambito edificabile e delle zone di urbanizzazione. 		
Analisi dell'osservazione	<ul style="list-style-type: none"> - osservazione 1) stante la posizione rispetto al tessuto urbanizzato non ricorrono i presupposti per la variazione di ambito; attraverso la proposta di PL possono essere individuati due (o più) comparti di attuazione previa individuazione degli spazi pubblici; - osservazione 2) le caratteristiche dell'ambito considerato per conformazione geomorfologica non consentono accoglimento della proposta. - osservazione 3) si ritiene la proposta avanzata meritevole di accoglimento; 		
Riferimenti ad altre osservazioni	Osservazione n 2		
Determinazione	accolta	non accolta	X parzialmente accolta
Elaborati da modificare	Tavole		

N° Progressivo	OSSERVAZIONE N° 24		
n° prot.	2179 del 20/03/2017		
Richiedente/i	Salvini Claudio		
Tipologia	<i>Revisione/modifica/cancellazione vincolo preordinato all'esproprio</i> <i>Integrazione o modifica normativa</i> X Revisione o modifica cartografica <i>Revisione o integrazione del quadro conoscitivo di riferimento</i> <i>Altro</i>		
Ambito Territoriale di Pertinenza	X Capannoli <i>Santo Pietro Belvedere</i> <i>Area produttiva strategica</i> <i>Aviosuperficie</i>		
Documenti di riferimento del R.U.	TAVOLE		
Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate	Viene chiesto di scorporare da una zona destinata a servizi e attrezzature di interesse generale (normata dall'art 15 della NTA del RU), introdotta con la variante in itinere, una parte del terreno di proprietà (1100 mq) per destinarlo a completamento edilizio in modo da soddisfare le esigenze abitative di carattere strettamente familiare.		
Analisi dell'osservazione	La zona non ha le caratteristiche definite per gli ambiti della valorizzazione da destinare ad interventi di ricucitura del tessuto edilizio urbanizzato.		
Riferimenti ad altre osservazioni			
Determinazione	accolta	<input checked="" type="checkbox"/> non accolta	<input type="checkbox"/> parzialmente accolta
Elaborati da modificare			

N° Progressivo	CONTRIBUTO ENTI N° 25
n° prot.	<i>Riferimenti: PEC del 30/03/2017 prot. 2398 anticipata via Mail e successiva Mail di chiarimenti.</i>
Richiedente/i	Regione Toscana Settore Pianificazione del Territorio
Tipologia	<i>Revisione/modifica/cancellazione vincolo preordinato all'esproprio Integrazione o modifica normativa Revisione o modifica cartografica Revisione o integrazione del quadro conoscitivo di riferimento X Altro</i>
Ambito Territoriale di Pertinenza	<i>X Capannoli X Santo Pietro Belvedere Area produttiva strategica Aviosuperficie</i>
Documenti di riferimento del R.U.	TAVOLE ED N.T.A.
Sintesi dell'osservazione e richieste avanzate	<p>Il contributo Regionale, al fine di approfondire la coerenza con la LRT 65/2014 e con il PIT/PPR (in particolare con le direttive di cui alla disciplina d'uso della Scheda dell'Ambito di Paesaggio n 8), chiede al Comune:</p> <p>1) di chiarire se il procedimento in atto ricade nella disciplina dell'art 19 della LRT 65/2014 o deriva dall'art 228 c 1 della medesima legge (norme transitorie); chiarimento dovuto anche per attestare la modalità di definizione del territorio urbanizzato, evincendosi dagli atti della variante essere stato individuato ai sensi dell'art 224 della LRT 65/2014;</p> <p>2) per AUP 1.4 e AUP 1.6 UTOE Capannoli approfondire la coerenza della riconferma delle previsioni con l'obiettivo 1 e le direttive correlate (1.1 e 1.3 della Scheda di Ambito);</p> <p>3) per AUP 1.2 UTOE Capannoli approfondire la coerenza della riconferma delle previsioni con l'obiettivo 1 e le direttive correlate (1.1 e 1.2 della Scheda di Ambito);</p> <p>4) per AUR 1.8 UTOE Capannoli approfondire la coerenza della riconferma delle previsioni con l'obiettivo 1 e le direttive correlate (1.1, 1.3, 1.4 e 1.5 della Scheda di Ambito) e definire una disciplina specifica che mitighi gli impatti paesaggistici degli interventi, tenendo conto della prescrizione della Conferenza di Copianificazione indirizzata alla limitrofa zona AUP 1.1;</p> <p>5) per AUP 3.3 UTOE Santo Pietro Belvedere effettuare approfondimenti in relazione alla direttiva 1.4 della Scheda di Ambito valutando la necessità di individuare prescrizioni al fine di tutelare i varchi visivi esistenti.</p>
Analisi dell'osservazione	<p>1) Il Comune di Capannoli ha dato avvio al procedimento di Variante al RU per scadenza quinquennale con delibera di G.C. N 73 del 19/11/2014, antecedentemente all'entrata in vigore della LRT 65/2014; come evidenziato nella relazione illustrativa allegata alla richiesta di copianificazione per gli interventi previsti dalla variante esterni al perimetro dell'urbanizzato, la variante segue l'iter dell'art 228 comma 1 della citata LRT; per chiarimento dovuto l'iter comunale della variante è quello consentito dall'art. 222 con procedure art 19.</p> <p>2) per AUP 1.4 UTOE Capannoli si è approfondito quanto indicato provvedendo ad integrare la relativa Scheda Norma; invece per l'AUP 1.6, come evidenziato nella scheda norma il Piano di Lottizzazione è stato approvato ed in fase di</p>

	<p>convenzionamento; tale ambito è stato oggetto di variante prima della scadenza quinquennale (vedi variante manutentiva al RU approvata con delibera di CC 29 del 31/07/2017).</p> <p>3) per AUP 1.2 UTOE Capannoli si segnala che trattasi del PIP Comunale con Piano Attuativo in vigore e che con la variante in itinere si è ridotto il perimetro della superficie territoriale da mq 38.690 a mq 26.570 e che l'area stralciata è ritornata a territorio agricolo dell'ambito paesaggistico della pianura.</p> <p>4) per AUR 1.8 UTOE Capannoli approfondito quanto richiesto si è provveduto ad integrare la relativa Scheda Norma.</p> <p>5) per AUP 3.3 UTOE Santo Pietro Belvedere al fine di tutelare i varchi visivi esistenti si è inserito nella relativa scheda norma uno schema di utilizzazione che prevede una fascia di verde pubblico per tale finalità; si ritiene però di dover prescrivere nella relativa scheda norma l'obbligatorietà di tale previsione.</p>
Riferimenti ad altre osservazioni	
Determinazione	X contributo accolto con specificazioni non accolta parzialmente accolta
Elaborati da modificare	NTA - schede norma richiamate nell'analisi dell'osservazione.

Si fa riferimento al parere AUSL sulla variante, pervenuto in data 22/03/2017 prot. 2169, che contiene le stesse indicazioni indicate nel contributo sulla VAS, indicazioni che saranno oggetto di trattazione e accoglimento nel documento finale di VAS (dichiarazione di sintesi ed integrazioni al R.A.).

Capannoli, 22/05/2017

NOTA: per l'osservazione n 13 è stata formulata una istruttoria supplementare per motivazioni di carattere geologico.

Capannoli 12/06/2017

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Maria Antonietta Vocino)