



Comune di Capannori

Servizio Governo del Territorio



Ufficio Pianificazione Urbanistica S.I.T.

Capannori p.zza A.Moro 1 - Lucca 55012 tel. 0583-4281 www.comune.capannori.lu.it

REGOLAMENTO URBANISTICO

Approvato con delibere C.C. n° 13 del 12/03/2009, n° 14 del 13/03/2009, n° 15 del 16/03/2009

VARIANTE PARZIALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Adottata con delibera C.C. n° 38 del 21/07/2011

Approvata con delibera C.C. n° 63 del 29/12/2011

REPERTORIO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE

Estensore del progetto	Resp. del Procedimento
Arch. Michele Nucci	Arch. Stefano Modena
Garante della comunicazione	Dott. Giuseppe Marianetti
Coordinamento tecnico	

Gruppo di progettazione interno det.dir. n° del
Geom. Sergio Del Barga Geom. Giovanni Del Frate Geol. Gianluca Bucci
S.I.T. Esp.GIS Francesco Agostini Esp.GIS Alessia Pieraccini
Tecnici esterni incaricati



VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1
adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n° data consegna prot. n°

RICHIEDENTE: Fanini Michele, in qualità di Amministratore unico della ditta SE.MA.C. s.r.l.

INDIRIZZO: Via dei Bocchi n. 277

FRAZ.: Segromigno in Monte

COMUNE: Capannori

CAP: 55010

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Richiesta di cambio di destinazione urbanistica di lotto di terreno.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: Lo scrivente è proprietario di un fabbricato ad uso promiscuo (commerciale direzionale) identificato catastalmente al Foglio n.45 mapp. n. 1658 (ex mapp. 1489), classificato urbanisticamente come Art. 46 “aree a prevalente uso agricolo”, collocato al di fuori del perimetro dei centri abitati. Per lo stesso viene richiesto l'inserimento all'interno del limite del centro abitato ed il cambio di destinazione urbanistica ad Art. 20s “zona a prevalente destinazione residenziale di saturazione”.

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA: La “Variante parziale normativa e cartografica al vigente Regolamento Urbanistico”, adottata dal Consiglio Comunale, è finalizzata al perseguimento di 22 obiettivi specifici, raggruppati per criteri omogenei in sei gruppi. La proposta di variante ha come finalità le variazioni puntuali, normative e cartografiche, che discendono direttamente dalla ricognizione tecnica dello strumento urbanistico, e che sono rivolte a dettagliare al meglio gli indirizzi politici di pianificazione, ai quali non è stato possibile rispondere con la variante al R.U. del 2009.

La presente osservazione, pur essendo stata esaminata nei suoi contenuti, non rientra negli obiettivi di cui alla variante parziale e pertanto non risulta pertinente con le finalità specifiche a cui questa fase di pianificazione urbanistica intende corrispondere.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
- ACCOLTA IN PARTE
- NON PERTINENTE
- NON ACCOLTA



COMUNE
di
CAPANNORI

Servizio GOVERNO DEL TERRITORIO
Ufficio. PIANIFICAZIONE URBANISTICA – SIT
Tel +39 0583 482714
Fax +39 0583 428505
e-mail m.nucci@comune.capannori.lu.it

VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1

adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n°

2

data consegna

22/09/2011

prot. n°

60552

RICHIEDENTE: Giovannoni Fabrizio

INDIRIZZO:

FRAZ.: Massa Macinaia

COMUNE: Capannori

CAP: 55060

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Richiesta di cancellazione di ambito normativo soggetto a progetto unitario e contestuale cancellazione dell'area a parcheggio pubblico Art. 34.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: L'area oggetto della presente osservazione è individuata catastalmente al Foglio n. 98 mappale n. 1020, e risulta classificata urbanisticamente come Art. 20 c "Aree a prevalente destinazione residenziale – completamento", per la realizzazione di 2 alloggi, con area a verde urbano privato a nord-est e parcheggio pubblico fronte strada. Nel corso della variante generale 2009 era stata accolta una osservazione che chiedeva di passare dal progetto unitario per 3 unità a 2 unità, con conseguente eliminazione dell'ambito normativo soggetto a progetto unitario (osservazione n. 412). Nella stesura della definitiva approvazione della variante 2009, veniva però conservato l'ambito normativo, soggetto a progetto unitario, pur avendo accolto la diminuzione di una unità residenziale. Con la presente si chiede

1. eliminazione dell'ambito normativo soggetto a progetto unitario;
2. la contestuale cancellazione del parcheggio pubblico fronte strada.

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA:

1. Da una attenta lettura dell'Art. 20 c a cui è soggetta l'area, se ne deduce che l'ambito normativo agisce da tre a più unità residenziali. Inoltre l'osservazione alla variante generale 2008-2009 prot. n° 412 del registro progressivo del servizio Governo del Territorio, ha avuto esito favorevole accogliendo quindi la proposta di passare da 3 a 2 alloggi. Di conseguenza la permanenza dell'indicazione dell'ambito normativo che assoggetta l'intervento alla presentazione di un progetto unitario, è da considerarsi un semplice errore materiale, in quanto sia l'accoglimento dell'osservazione, che la lettura della norma Art. 20c, esplicitano il non assoggettamento del lotto oggetto a progetto unitario.

2. Per quanto riguarda la previsione a parcheggio pubblico lungo strada, esso concorre alla verifica della quantità di standard urbanistico a parcheggio pubblico ai sensi del D.M. 1444/1968, relativo all'intera U.T.O.E. H1 che presenta un margine sufficiente per verificare le quantità minime di previsione di standard urbanistico. Si propone pertanto l'accoglimento della richiesta di cancellazione del parcheggio pubblico fronte strada.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
 ACCOLTA IN PARTE
 NON PERTINENTE
 NON ACCOLTA



COMUNE
di
CAPANNORI

Servizio GOVERNO DEL TERRITORIO
Ufficio. PIANIFICAZIONE URBANISTICA – SIT
Tel +39 0583 482714
Fax +39 0583 428505
e-mail m.nucci@comune.capannori.lu.it

VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1

adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n°

3

data consegna

23/09/2011

prot. n°

60789

RICHIEDENTE: Matteucci Maddalena, Tambellini Rodolfo

INDIRIZZO: Via di Tiglio n. 511

FRAZ.: S. Leonardo in Treponzio

COMUNE: Capannori

CAP: 55012

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Richiesta di cambio di destinazione urbanistica di lotto di terreno.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: Il lotto dei richiedenti, individuato al N.C.E.U. del Comune di Capannori al Foglio n. 100, mappali n. 691, 693 e porzione di 690, ricade in zona omogenea Parcheggio pubblico Art. 34, facente parte dell'Ambito di Perequazione n° 6 di S. Leonardo in Treponzio. Data la vicinanza di questi mappali con l'abitazione dei richiedenti, visto che tale area costituisce giardino pertinenziale dell'abitazione, accertato che gli stessi hanno provveduto a fare un atto tra privati per la cessione dei diritti e che gli stessi non hanno intenzione di prendere parte alla progettazione dell'ambito normativo, si chiede di modificare l'area di proprietà da Art. 34 ad area agricola, genericamente detta, al fine di mantenerne l'uso pertinenziale della propria residenza.

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA: La "Variante parziale normativa e cartografica al vigente Regolamento Urbanistico", adottata dal Consiglio Comunale, è finalizzata al perseguimento di 22 obiettivi specifici, raggruppati per criteri omogenei in sei gruppi. La proposta di variante ha come finalità le variazioni puntuali, normative e cartografiche, che discendono direttamente dalla ricognizione tecnica dello strumento urbanistico, e che sono rivolte a dettagliare al meglio gli indirizzi politici di pianificazione, ai quali non è stato possibile rispondere con la variante al R.U. del 2009.

La presente osservazione, pur essendo stata esaminata nei suoi contenuti, non rientra negli obiettivi di cui alla variante parziale e pertanto non risulta pertinente con le finalità specifiche a cui questa fase di pianificazione urbanistica intende corrispondere.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
- ACCOLTA IN PARTE
- NON PERTINENTE
- NON ACCOLTA



VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1

adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n°

4

data consegna

23/09/2011

prot. n°

60964

RICHIEDENTE: Marianetti Dott. Giuseppe, Dirigente del Servizio Sviluppo locale e Partecipazione civica del Comune di Capannori, Ufficio Patrimonio-Espropri, C.E.D.

INDIRIZZO: Piazza Aldo Moro 1

FRAZ.: Capannori

COMUNE: Capannori

CAP: 55012

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Richiesta di cambio di destinazione urbanistica di lotto di terreno.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: Con deliberazione di C.C. n° 39 del 21/07/2011 il Consiglio Comunale di Capannori ha approvato l'integrazione all'elenco del patrimonio immobiliare disponibile, precedentemente approvato con deliberazione di C.C. n° 8 del 11/02/2011, nell'abito del piano delle alienazioni e valorizzazioni di cui all'Art. 58 della Legge 133/2008. Ai sensi della sopra citata delibera l'Ufficio Patrimonio del Comune fa una richiesta di cambio di destinazione urbanistica di un lotto di terreno di proprietà comunale identificato al foglio 32, mappale 1573 per porzione, da art. 30 "Verde pubblico attrezzato" ad art. 20s "Aree a prevalente uso residenziale, saturazione".

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA: La "Variante parziale normativa e cartografica al vigente Regolamento Urbanistico", adottata dal Consiglio Comunale, è finalizzata al perseguimento di 22 obiettivi specifici, raggruppati per criteri omogenei in sei gruppi. La proposta di variante ha come finalità le variazioni puntuali, normative e cartografiche, che discendono direttamente dalla ricognizione tecnica dello strumento urbanistico, e che sono rivolte a dettagliare al meglio gli indirizzi politici di pianificazione, ai quali non è stato possibile rispondere con la variante al R.U. del 2009. La presente osservazione, pur essendo stata esaminata nei suoi contenuti, non rientra negli obiettivi di cui alla variante parziale e pertanto non risulta pertinente con le finalità specifiche a cui questa fase di pianificazione urbanistica intende corrispondere.

Tuttavia la presente osservazione trae origine dalla delibera di C.C. n° 39/2011 e costituisce pertanto un preciso indirizzo pianificatorio dell'amministrazione comunale, che sarà attentamente valutato nelle successive fasi di pianificazione urbanistica.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
- ACCOLTA IN PARTE
- NON PERTINENTE
- NON ACCOLTA



VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1

adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n°

5

data consegna

23/09/2011

prot. n°

60966

RICHIEDENTE: Marianetti Dott. Giuseppe, Dirigente del Servizio Sviluppo locale e Partecipazione civica del Comune di Capannori, Ufficio Patrimonio-Espropri, C.E.D.

INDIRIZZO: Piazza Aldo Moro 1

FRAZ.: Capannori

COMUNE: Capannori

CAP: 55012

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Richiesta di cambio di destinazione urbanistica di lotto di terreno.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: Con deliberazione di C.C. n° 39 del 21/07/2011 il Consiglio Comunale di Capannori ha approvato l'integrazione all'elenco del patrimonio immobiliare disponibile, precedentemente approvato con deliberazione di C.C. n° 8 del 11/02/2011, nell'abito del piano delle alienazioni e valorizzazioni di cui all'Art. 58 della Legge 133/2008. Ai sensi della sopra citata delibera l'Ufficio Patrimonio del Comune fa una richiesta di cambio di destinazione urbanistica di un lotto di terreno di proprietà comunale identificato al foglio 35, mappale 1387 già ex scuola elementare di Segromigno in Monte, da art. 36 "Aree per attrezzature di interesse comune" (Scheda normativa n. 11) ad art. 20s "Aree a prevalente uso residenziale, saturazione".

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA: La "Variante parziale normativa e cartografica al vigente Regolamento Urbanistico", adottata dal Consiglio Comunale, è finalizzata al perseguimento di 22 obiettivi specifici, raggruppati per criteri omogenei in sei gruppi. La proposta di variante ha come finalità le variazioni puntuali, normative e cartografiche, che discendono direttamente dalla ricognizione tecnica dello strumento urbanistico, e che sono rivolte a dettagliare al meglio gli indirizzi politici di pianificazione, ai quali non è stato possibile rispondere con la variante al R.U. del 2009. La presente osservazione, pur essendo stata esaminata nei suoi contenuti, non rientra negli obiettivi di cui alla variante parziale e pertanto non risulta pertinente con le finalità specifiche a cui questa fase di pianificazione urbanistica intende corrispondere.

Tuttavia la presente osservazione trae origine dalla delibera di C.C. n° 39/2011 e costituisce pertanto un preciso indirizzo pianificatorio dell'amministrazione comunale, che sarà attentamente valutato nelle successive fasi di pianificazione urbanistica.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
 ACCOLTA IN PARTE
 NON PERTINENTE
 NON ACCOLTA



VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1
adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n° data consegna prot. n°

RICHIEDENTE: Bacchi Mario

INDIRIZZO: Via dei Biccelli n. 67

FRAZ.: Marlia

COMUNE: Capannori

CAP: 55014

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Richiesta di cambio di destinazione a residenziale di un fabbricato sito in zona urbanistica art. 48.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: Il richiedente è proprietario di un fabbricato identificato catastalmente al N.C.T. del comune di Capannori al Fg. 136, mappale 1161 (ex particella 641), ricadente in art. 46 "Aree a prevalente uso agricolo", per il quale fa richiesta di poter realizzare in cambio di destinazione d'uso a residenziale, che è consentito per gli edifici che al 01.06.2004 avevano una superficie non inferiore a mq. 60 in un unico corpo di fabbrica, e soltanto se situati all'interno delle "aree agricole periurbane" o degli insediamenti consolidati nel territorio rurale.

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA: La "Variante parziale normativa e cartografica al vigente Regolamento Urbanistico", adottata dal Consiglio Comunale, è finalizzata al perseguimento di 22 obiettivi specifici, raggruppati per criteri omogenei in sei gruppi. La proposta di variante ha come finalità le variazioni puntuali, normative e cartografiche, che discendono direttamente dalla ricognizione tecnica dello strumento urbanistico, e che sono rivolte a dettagliare al meglio gli indirizzi politici di pianificazione, ai quali non è stato possibile rispondere con la variante al R.U. del 2009.

La presente osservazione, pur essendo stata esaminata nei suoi contenuti, non rientra negli obiettivi di cui alla variante parziale e pertanto non risulta pertinente con le finalità specifiche a cui questa fase di pianificazione urbanistica intende corrispondere.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
- ACCOLTA IN PARTE
- NON PERTINENTE
- NON ACCOLTA



VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1
adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n° data consegna prot. n°

RICHIEDENTE: MAGI S.n.c., Legale Rappresentante Sig. Mario Malerbi

INDIRIZZO: via del Fanuccio n. 43

FRAZ.:Marlia

COMUNE: Capannori

CAP: 55014

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Richiesta di inserimento di un lotto di terreno nel perimetro dei centri abitati, per futura edificabilità dell'area.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: Il richiedente è proprietario di un fabbricato e di terreni a corredo dello stesso identificati catastalmente al N.C.T. del Comune di Capannori al Fg. 42, mappali n. 2591, 2619, 2621, ricadenti in art. 46 "Aree a prevalente uso agricolo", per il quale fa richiesta che detta area possa essere inserita all'interno del perimetro del centro abitato.

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA: La "Variante parziale normativa e cartografica al vigente Regolamento Urbanistico", adottata dal Consiglio Comunale, è finalizzata al perseguimento di 22 obiettivi specifici, raggruppati per criteri omogenei in sei gruppi. La proposta di variante ha come finalità le variazioni puntuali, normative e cartografiche, che discendono direttamente dalla ricognizione tecnica dello strumento urbanistico, e che sono rivolte a dettagliare al meglio gli indirizzi politici di pianificazione, ai quali non è stato possibile rispondere con la variante al R.U. del 2009.

La presente osservazione, pur essendo stata esaminata nei suoi contenuti, non rientra negli obiettivi di cui alla variante parziale e pertanto non risulta pertinente con le finalità specifiche a cui questa fase di pianificazione urbanistica intende corrispondere.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
- ACCOLTA IN PARTE
- NON PERTINENTE
- NON ACCOLTA



VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1

adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n° **8** data consegna **28/09/2011** prot. n° **61944**

RICHIEDENTE: Paoletti Fabiano

INDIRIZZO: via Vergalloro n. 11

FRAZ.: Verciano

COMUNE: Capannori

CAP: 55060

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Punto 12) Previsione di un nuovo parcheggio pubblico nella frazione di Verciano, via di Vergalloro, nelle vicinanze della chiesa.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: Il richiedente è proprietario di un terreno identificato catastalmente al Foglio n° 85, mappali n° 272 e 813, che attualmente sono classificati come Art. 47 "Aree agricole periurbane" del R.U. vigente. Nella previsione della variante parziale adottata il lotto in oggetto è classificato come Art. 34 "Servizi, standard territoriali ed urbani", per la realizzazione di un parcheggio pubblico.

1. Si manifesta la possibilità di realizzazione dello stesso in zona classificata "Aree per attrezzature di interesse comune", di cui all'Art. 36 o in alternativa in zona "Verde di connettività urbana" Art. 29 del R.U. vigente. Da queste aree è inoltre possibile raggiungere la chiesa ed i servizi ad essa collegati senza dover attraversare la via di Vergalloro.

2. Inoltre l'area oggetto di previsione di parcheggio, ha mantenuto nel tempo le caratteristiche originarie di resede coltivata legata ai fabbricati facenti parte dell'agglomerato individuato come Art. 19 "Edifici di interesse tipologico". I richiedenti ci evidenziano che la realizzazione del parcheggio modificerebbe l'unitarietà degli spazi e andrebbe in contrasto con le previsioni dell'art. 19 del R.U. vigente.

3. In terzo luogo, con riferimento alla delibera di indirizzi di pianificazione n° 16 del 16/03/2009, per l'aggiornamento della previsione di aree per reperimento di standard urbanistico si doveva porre attenzione a quei lotti di piccolo taglio che sono semplicemente recintati o coltivati dal proprietario in quanto adiacenti all'abitazione, optando viceversa per lotti di adeguate dimensioni in aree libere e non impegnate dal proprietario in quanto parti integranti dei loro compendi immobiliari.

4. Da ultimo la verifica idraulica allegata all'osservazione evidenzia che il lotto di previsione a parcheggio si presenta nelle stesse condizioni di pericolosità (PI2 e PI3) rispetto ai terreni ad esso antistanti lato est, che si trovano anche a quote altimetriche maggiori. Più in generale tutti i lotti adiacenti a quello previsto a parcheggio sono ugualmente in grado di sostenere la previsione di zonizzazione a parcheggio pubblico, adottando le misure per il raggiungimento delle condizioni di sicurezza idraulica, e salvo l'acquisizione dei pareri degli enti competenti.

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA:

1. Accertata la necessità di dotare l'area di un parcheggio pubblico, la previsione urbanistica dello stesso consiste in una migliore dotazione del servizio a standard territoriale in una localizzazione strategica, perchè prossima sia all'edificio di culto che all'edificio ex scuola, oggi sede di attività periodica ma continuativa di associazioni culturali e/o locali. Sulla possibilità di realizzazione dello stesso in zona classificata "Aree per attrezzature di interesse comune", Art. 36, si fa notare che il parcheggio andrebbe ad occupare un'area ad oggi nelle disponibilità della parrocchia, per attività di tipo collettivo, oratorio, campo sportivo, attività che l'Amministrazione comunale intende mantenere, per cui la realizzazione del parcheggio inficierebbe, di fatto, una delle ragioni della necessità dello stesso.

In alternativa per la zona "Verde di connettività urbana" Art. 29 del R.U. vigente, dalla quale è possibile raggiungere la chiesa ed i servizi senza dover attraversare la via di Vergalloro, si intende precisare che il posizionamento sull'area ad est della chiesa in "Area a verde di connettività urbana" presenta una classificazione di pericolosità idraulica peggiore, essendo interamente classificato come I3, rispetto al lotto



individuato nella variante adottata che è in parte I2 e parte I3, quindi migliore dal punto di vista idraulico.

2. L'art. 19 del R.U. vigente va a disciplinare le possibilità di intervento, dettagliare le caratteristiche degli interventi ricadenti nello stesso articolo, e non ha influenza sulle aree limitrofe o adiacenti limitandone o vincolandone la modalità di intervento. Pertanto il presunto contrasto della previsione di parcheggio pubblico con l'art. 19 del R.U. espresso nella osservazione, non ha fondamento.

3. La delibera di indirizzi n. 16/2008, riporta la necessità di individuare aree per standard urbanistico che rispondano a requisiti quantitativi (dimensione delle aree) e qualitativi (aree congrue alle funzioni per cui sono progettate). Nella fase di controdeduzioni della variante 2009, l'istruttoria tecnica ha accolto osservazioni che chiedevano lo stralcio della previsione di opera pubblica sui terreni ove insistevano manufatti legittimi, realizzati prima dell'immissione della previsione pubblica; questa cosa non sussiste nel caso in specie. Pertanto la previsione della variante si conforma alle finalità espresse nell'indirizzo della delibera 16/2008, in quanto il lotto risponde ai criteri quantitativi di superficie e dimensione e qualitativi di soddisfazione del pubblico servizio previsto.

4. Sotto il profilo geologico non emergono dati oggettivi di un possibile posizionamento dell'area a parcheggio migliore di quello individuato in sede di adozione, in quanto le aree proposte quali possibili alternative risultano, sotto il profilo idraulico e geomorfologico, analoghe o lievemente peggiori rispetto all'area prevista. Di conseguenza si rimanda a quanto già espresso nel punto 1.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
- ACCOLTA IN PARTE
- NON PERTINENTE
- NON ACCOLTA



VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1

adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n°

9

data consegna

28/09/2011

prot. n°

62035

RICHIEDENTE: Bindi Mario, legale rappresentante della Soc. SAF s.r.l.

INDIRIZZO: via della Dogana n. 5

FRAZ.:Castelvecchio di Compito

COMUNE: Capannori

CAP: 55062

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Punto 14) Possibilità di conversione monetaria di opere pubbliche a parcheggio relativo alla Scheda Normativa 32 relativa alla realizzazione di un piazzale attrezzato e nuova edificazione industriale nella frazione di Castelvecchio di Compito.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: Il richiedente è proprietario di un fabbricato e di terreni identificati catastalmente al Foglio n. 174, mappali 988 e 453, facenti parte della Scheda Normativa 32 di Castelvecchio di C.to. Con la presente osservazione si richiede:

1. di rettificare la linea che delimita la zona a verde inserendo una parte dell'area già a parcheggio, come Art. 21 area a prevalente destinazione produttiva – Completamento
2. di correggere l'incongruenza che c'è tra quanto espresso nella norma della S.N. 32, che dispone la realizzazione di un parcheggio pubblico per almeno il 20% dell'area totale dell'Ambito Normativo, e quanto riportato in cartografia che è pari al 10%. Questo anche riferendosi a quanto dispone il D.M. 1444/68, che prevede per le aree produttive la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA:

1. In riferimento alla prima richiesta si ritiene la stessa accoglibile in quanto non si viene a modificare la edificabilità della Scheda Normativa che va in ragione della superficie coperta realizzabile, mq 1000, già oggetto di realizzazione del fabbricato di cui al Permesso di Costruire Co4/0206 e successive varianti, di fatto dando la possibilità ai richiedenti di realizzare una maggiore superficie a piazzale esterno.
2. In riferimento alla seconda richiesta si rileva la incongruenza tra quanto disposto in normativa e quanto graficamente individuato nella soluzione di variante proposta. Pertanto nell'ottica di allineare l'una all'altra si ritiene di modificare la Scheda Normativa n. 32 come di seguito: *Dotazione minima di spazi pubblici: Dovrà essere realizzato il parcheggio indicato sulla cartografia di piano avente una superficie non inferiore al 10% dell'area totale dell'Ambito Normativo.* Si propone pertanto di accogliere la richiesta in oggetto.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
 ACCOLTA IN PARTE
 NON PERTINENTE
 NON ACCOLTA



VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1
adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n° **10** data consegna **28/09/2011** prot. n° **62242**

RICHIEDENTE: Chiocchetti Dino

INDIRIZZO: via delle Ville n. 131

FRAZ.:Lammari

COMUNE: Capannori

CAP: 55013

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Richiesta di inserimento di un lotto di terreno nel perimetro dei centri abitati, per futura edificabilità dell'area.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: Il richiedente è proprietario di un fabbricato e di terreni a corredo dello stesso, identificati catastalmente al N.C.T. del Comune di Capannori al Fg. 70, mappale n. 118, ricadenti in art. 46 "Aree a prevalente uso agricolo", per il quale fa richiesta che detta area possa essere inserita nell'Art. 20c "aree a prevalente destinazione residenziale, completamento".

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA: La "Variante parziale normativa e cartografica al vigente Regolamento Urbanistico", adottata dal Consiglio Comunale, è finalizzata al perseguimento di 22 obiettivi specifici, raggruppati per criteri omogenei in sei gruppi. La proposta di variante ha come finalità le variazioni puntuali, normative e cartografiche, che discendono direttamente dalla ricognizione tecnica dello strumento urbanistico, e che sono rivolte a dettagliare al meglio gli indirizzi politici di pianificazione, ai quali non è stato possibile rispondere con la variante al R.U. del 2009.

La presente osservazione, pur essendo stata esaminata nei suoi contenuti, non rientra negli obiettivi di cui alla variante parziale e pertanto non risulta pertinente con le finalità specifiche a cui questa fase di pianificazione urbanistica intende corrispondere.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
 ACCOLTA IN PARTE
 NON PERTINENTE
 NON ACCOLTA



COMUNE
di
CAPANNORI

Servizio GOVERNO DEL TERRITORIO
Ufficio. PIANIFICAZIONE URBANISTICA – SIT
Tel +39 0583 482714
Fax +39 0583 428505
e-mail m.nucci@comune.capannori.lu.it

VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1

adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n°

11

data consegna

29/09/2011

prot. n°

62610

RICHIEDENTE: Micheli Michele

INDIRIZZO: via di Castello n. 22

FRAZ.: S. Gennaro

COMUNE: Capannori

CAP: 55010

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Punto 18) Recepimento delle norme per il recupero abitativo dei sottotetti in applicazione della Legge Regionale n. 5/2010 (recupero dei sottotetti).

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: Il richiedente, al fine di evitare possibili difficoltà interpretative, chiede di prevedere esplicitamente gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, secondo le disposizioni di cui alla Legge Regionale n° 5/2010, anche all'art. 15 delle norme Tecniche di Attuazione del R.U. vigente, esclusivamente per gli immobili e complesso edilizi non interessati da vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA: La Regione Toscana con la legge n°5/2010 si è posta l'obiettivo di promuovere il recupero a fini abitativi dei sottotetti, in conformità al principio della sostenibilità delle attività edilizie, della valorizzazione delle attività di recupero del patrimonio edilizio esistente, e al fine di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici negli edifici. Nel corpo della legge sono insite definizioni, modalità operative, caratteristiche tecniche e giuridiche che devono avere i sottotetti per poter usufruire delle opportunità di recupero offerte dalla legge stessa. La Legge Regionale n° 5/2010, all'art. 2 comma 2, definisce gli interventi diretti al recupero dei sottotetti come ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 79, comma 2, lettera d), della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). In accoglimento di ciò la presente variante dispone che venga aggiunto al comma 4 dell'art. 11 delle N.T.A. vigenti, il punto 1.7 con il quale ammette l'intervento di cui sopra. In questo articolo, per mero errore materiale, risulta errata la numerazione dei sottoparagrafi del punto 1 *Per gli edifici ad uso abitazione...* che riportano la numerazione 1.4, 1.5, 1.6, anziché la corretta numerazione 1.1, 1.2, 1.3 e di conseguenza anche il paragrafo aggiunto 1.7, oggetto di aggiunta con la variante, diverrà 1.4.-

Inoltre il comma *“sono consentiti gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni di cui alla L.R.5/2010”* è stato aggiunto anche nell'art. 14 (*“Centri storici”*) che consentiva sì la ristrutturazione edilizia, però limitandola alla volumetria esistente con alcune dettagliate precisazioni, che di fatto escludevano l'applicazione delle disposizioni della L.R. 5/2010 dall'art. 14. Stesso discorso vale per l'art. 16 (*“Edifici di valore storico architettonico”*) che limitava l'applicazione della ristrutturazione edilizia ad alcuni specifici interventi, e nuovamente di fatto escludeva l'applicazione delle disposizioni della L.R. 5/2010 dall'art. 16.

Non è stato invece inserito alcunché all'art. 15 (*“Edifici vincolati e di rilevante valore storico-architettonico”*) che è articolato su due tipologie di edificio: per gli immobili e complessi edilizi con vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. 42/2004, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo; per gli altri immobili e complessi edilizi, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione di ogni addizione volumetrica, comportanti anche la riorganizzazione funzionale con modifiche agli elementi verticali non strutturali. Pertanto, tale tipologia di intervento ci rimanda al disposto dell'Art. 11, che comprende anche gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti di cui alla Legge Regionale n° 5/2010, come già sopra esposto, senza dover nuovamente affermare ciò che già la norma esplicita.

Quindi, dal combinato disposto degli articoli sopra enunciati, emerge di fatto, già da ora, la possibilità di applicazione delle disposizioni della Legge Regionale n° 5/2010, per i fabbricati ricadenti in articolo 15 delle



COMUNE
di
CAPANNORI

Servizio GOVERNO DEL TERRITORIO
Ufficio. PIANIFICAZIONE URBANISTICA – SIT
Tel +39 0583 482714
Fax +39 0583 428505
e-mail m.nucci@comune.capannori.lu.it

N.T.A. vigenti, esclusivamente per gli immobili e complessi edilizi non interessati da vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, senza dover aggiungere niente alla formulazione attuale dell'art. 15. La osservazione è di fatto accolta in quanto già contenuta nelle disposizioni di variante adottata.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
- ACCOLTA IN PARTE
- NON PERTINENTE
- NON ACCOLTA



VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1
adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n°

12

data consegna

30/09/2011

prot. n°

62847

RICHIEDENTE: Gianni Mauro

INDIRIZZO: Via di Colognora n. 1

FRAZ.: Colognora di C.to

COMUNE: Capannori

CAP: 55012

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Richiesta di poter realizzare pertinenze anche in un lotto non contiguo a quello del fabbricato principale.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: Il richiedente è proprietario di un fabbricato identificato catastalmente al N.C.T. del comune di Capannori al Fg. 88, mappale 400, ricadente in art. 19 "Ambiti di interesse tipologico" e di un lotto identificato al mappale 1214 del medesimo foglio catastale, ricadente in Art. 46 "Aree a prevalente uso agricolo". I due lotti non sono contigui e distano circa 40 ml uno dall'altro. Il richiedente fa istanza di poter eseguire pertinenze, non meglio specificate, nel lotto ricadente in zona agricola, pur se non contiguo al fabbricato principale, ricadente in art. 19.

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA: La "Variante parziale normativa e cartografica al vigente Regolamento Urbanistico", adottata dal Consiglio Comunale, è finalizzata al perseguimento di 22 obiettivi specifici, raggruppati per criteri omogenei in sei gruppi. La proposta di variante ha come finalità le variazioni puntuali, normative e cartografiche, che discendono direttamente dalla ricognizione tecnica dello strumento urbanistico, e che sono rivolte a dettagliare al meglio gli indirizzi politici di pianificazione, ai quali non è stato possibile rispondere con la variante al R.U. del 2009.

La presente osservazione, pur essendo stata esaminata nei suoi contenuti, non rientra negli obiettivi di cui alla variante parziale e pertanto non risulta pertinente con le finalità specifiche a cui questa fase di pianificazione urbanistica intende corrispondere.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
 ACCOLTA IN PARTE
 NON PERTINENTE
 NON ACCOLTA



VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1
adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n°

13

data consegna

30/09/2011

prot. n°

62850

RICHIEDENTE: Baroni Raffaello

INDIRIZZO: Via del Giardinetto

FRAZ.: Marlia

COMUNE: Capannori

CAP: 55014

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Richiesta di poter realizzare pertinenze in addizione volumetrica a fabbricato classificato in Art. 15.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: Il richiedente è proprietario di un fabbricato identificato catastalmente al N.C.T. del comune di Capannori al Fg. 21, mappale 113 e 807, ricadente in art. 15 "Edifici vincolati e di rilevante valore storico-architettonico", Art. 46 "Aree a prevalente uso agricolo" e Art. 48 "Insediamenti consolidati nel territorio rurale". Il richiedente fa istanza di poter escludere il proprio fabbricato dalla classificazione di cui all'art. 15, al fine di poter realizzare le pertinenze (in addizione volumetrica) al fabbricato stesso.

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA: La "Variante parziale normativa e cartografica al vigente Regolamento Urbanistico", adottata dal Consiglio Comunale, è finalizzata al perseguimento di 22 obiettivi specifici, raggruppati per criteri omogenei in sei gruppi. La proposta di variante ha come finalità le variazioni puntuali, normative e cartografiche, che discendono direttamente dalla ricognizione tecnica dello strumento urbanistico, e che sono rivolte a dettagliare al meglio gli indirizzi politici di pianificazione, ai quali non è stato possibile rispondere con la variante al R.U. del 2009.

La presente osservazione, pur essendo stata esaminata nei suoi contenuti, non rientra negli obiettivi di cui alla variante parziale e pertanto non risulta pertinente con le finalità specifiche a cui questa fase di pianificazione urbanistica intende corrispondere.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
- ACCOLTA IN PARTE
- NON PERTINENTE
- NON ACCOLTA



VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1

adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n°

14

data consegna

30/09/2011

prot. n°

62881

RICHIEDENTE: Masini Raffaello

INDIRIZZO: Viale Europa n. 110

FRAZ.:Lammari

COMUNE: Capannori

CAP: 55013

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: *Punto 20) Modifica dell'articolo 4 del R.U. vigente per portare la validità dei Progetto Unitari dal termine attuale di 5 anni(stabilito con determina dirigenziale) a 3 anni.*

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: Il richiedente con riferimento al punto 20 della delibera di adozione della variante parziale, osserva quanto segue:

1. chiede che i progetti unitari mantengano la validità di anni 5, anziché i 3 anni proposti con la variante, a motivo della lunghezza dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e della crisi che investe il settore edilizia;
2. con riferimento a quanto sopra il richiedente osserva quanto disciplinato dall'art. 68 del R.U. vigente e propone di porre in salvaguardia i progetti unitari approvati con stipula dell'atto d'obbligo antecedente alla data di adozione della variante generale al R.U. (adottato con delibera n. 41 del 16/06/2008) anche se registrati e trascritti in data successiva all'adozione;
3. chiede che i progetti unitari possano rimanere validi e conseguentemente venire attuati per la porzione di area non interessata dall'intervento pubblico;
4. chiede che qualora gli interventi pubblici siano di difficile attuazione (nel caso in specie area a verde non raggiunta dalla strada pubblica) sia stralciata la previsione di area a verde pubblico per poter dare completa attuazione al progetto unitario.

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA:

1. In riferimento al primo punto di variante si ritiene che la validità di tre anni possa essere sufficiente per l'attuazione delle previsioni contenute nel progetto unitario; a motivo di ciò l'interesse dell'A.C., una volta approvato il progetto unitario, è che tale progetto si attuato, comprensivo della realizzazione della quantità di standard urbanistico o della conversione monetaria dello stesso. Oltre a ciò il progetto unitario prevede che entro il termine di validità del P.U. sia rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione degli immobili, permesso che segue poi i tempi dettati dalla Legge Regionale 1/2005 per l'esecuzione dei lavori (un anno per inizio e tre anni per completamento). Si propone di non accogliere il presente punto di osservazione.
2. 3. In riferimento al secondo e terzo punto si prende atto che sussiste il problema legato alla salvaguardia dei Progetto unitari approvati prima della adozione della variante generale allo strumento urbanistico, ma che ancora non avevano registrato e trascritto l'atto d'obbligo. Chi osserva rientra nel caso di non salvaguardia del progetto unitario che è stato approvato in data 16/06/2008, ma trascritto in data 24/06/2008, pertanto gli interventi previsti in questo P.U. non risultano salvaguardati. Preso atto che l'adempimento di competenza del cittadino è la stipula dell'atto d'obbligo, mentre la registrazione e trascrizione dello stesso sono adempimenti nei doveri del Notaio, di fronte alla approvazione del progetto unitario, e tanto più alla stipula dell'atto d'obbligo nei termini, si genera un affidamento nel cittadino, sul quale non possono venire ad incidere le incombenze poste in essere dal Notaio, quali registrazione e trascrizione, che costituiscono obblighi di garanzia verso terzi a cui il pubblico ufficiale deve adempiere per legge. Quindi a fronte delle considerazioni sopra riportate si può proporre di modificare il dettato dell'art. 68, terzo comma, come di seguito:

“[...omissis...] Nelle aree per le quali alla data di adozione delle presenti norme siano già stati approvati i



Progetti Unitari di cui all'articolo 4 e sia stato ~~registrato e trascritto~~ stipulato il relativo atto d'obbligo e/o emessa la determinazione dirigenziale per la conversione monetaria degli obblighi da essi derivanti, continuano ad applicarsi, per il rilascio dei relativi atti autorizzativi, i parametri urbanistici in essi previsti, per un periodo comunque non superiore a cinque anni dalla data della loro approvazione e purché ciò non porti pregiudizio alla realizzazione di opere pubbliche previste dalla presente Variante generale; possono essere ammesse le varianti che non siano in contrasto con le disposizioni del R.U.[...omissis...]

Si propone di accogliere quindi il presente punto di osservazione.

4. Si prende atto della proposta e del fatto che la strada di previsione non raggiunge l'area a verde pubblico di progetto; ma per accogliere questa casistica di problematiche, si rende necessario, fare una indagine su tutti i casi analoghi, cosa che non è fattibile in questa sede; pertanto si prende atto della segnalazione ma si propone di non accoglierla in questa sede.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
 ACCOLTA IN PARTE
 NON PERTINENTE
 NON ACCOLTA



VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1
adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n° **15** data consegna **30/09/2011** prot. n° **62979**

RICHIEDENTE: Fazzini Rodolfo e Severini Silvano in qualità di Legali Rappresentanti rispettivamente della ditta “Traslochi Fazzini s.r.l.” e ”Seven s.p.a.”

INDIRIZZO:

FRAZ.: **COMUNE:** Lucca **CAP:** 55100

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Richiesta di modifica della Scheda Normativa 20 e modifica del parcheggio lungo la via di Carraia, C.te Pappardolo.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: I richiedenti sono proprietari dei fabbricati e dei terreni a corredo che fanno parte della Scheda Normativa 20 del vigente R.U., già oggetto di osservazione alla precedente variante generale. La S.N. 20 prevede come prescrizione particolare la realizzazione di una adeguata viabilità di accesso con larghezza non inferiore a ml 6. Con la presente si richiede:

1. che, al fine di dare attuazione alle previsioni della S.N. 20, il parcheggio di uso pubblico previsto lungo la via com.le di Carraia, loc. Corte Pappardolo, sia spostato in modo tale da non occupare il mappale 480, ove verrà spostata la canaletta demaniale esistente a margine strada esistente;
2. in alternativa che venga depennato l'obbligo della realizzazione della strada della larghezza minima di ml 6, ripristinando il solo adempimento a migliorare la strada esistente di ml 5;
3. che venga tolto il parcheggio pubblico previsto sulla particella n. 949 del Fg. 78 ed inglobare la stessa particella all'interno dell'ambito normativo della S.N. 20.

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA: La “Variante parziale normativa e cartografica al vigente Regolamento Urbanistico”, adottata dal Consiglio Comunale, è finalizzata al perseguimento di 22 obiettivi specifici, raggruppati per criteri omogenei in sei gruppi. La proposta di variante ha come finalità le variazioni puntuali, normative e cartografiche, che discendono direttamente dalla ricognizione tecnica dello strumento urbanistico, e che sono rivolte a dettagliare al meglio gli indirizzi politici di pianificazione, ai quali non è stato possibile rispondere con la variante al R.U. del 2009.

La presente osservazione, pur essendo stata esaminata nei suoi contenuti, non rientra negli obiettivi di cui alla variante parziale e pertanto non risulta pertinente con le finalità specifiche a cui questa fase di pianificazione urbanistica intende corrispondere.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
 ACCOLTA IN PARTE
 NON PERTINENTE
 NON ACCOLTA



VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1
adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n° **16** data consegna **30/09/2011** prot. n° **62997**

RICHIEDENTE: Cesaretti Giovanna

INDIRIZZO: Via per Corte Mei n. 64/a

FRAZ.:Camigliano

COMUNE: Capannori

CAP: 55012

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Richiesta di cambio di destinazione urbanistica di un lotto di terreno comprendente il fabbricato da art. 46 "Aree a prevalente uso agricolo" in Art. 20s "Aree a prevalente uso residenziale – saturazione"

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: La richiedente è proprietaria di un fabbricato ad uso residenziale ubicato nella frazione di Camigliano, via dei Mei 64/a, identificato catastalmente al Foglio n. 60 mappale n. 1028, e classificato sotto il profilo urbanistico in zona art. 46 "Aree a prevalente uso agricolo". Data la vicinanza con la zona art. 19 e la zonizzazione art. 47, la richiedente richiede di classificare la sua proprietà quale Art. 20s "Aree a prevalente uso residenziale – saturazione", per poter operare ampliamenti del fabbricato stesso.

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA: La "Variante parziale normativa e cartografica al vigente Regolamento Urbanistico", adottata dal Consiglio Comunale, è finalizzata al perseguimento di 22 obiettivi specifici, raggruppati per criteri omogenei in sei gruppi. La proposta di variante ha come finalità le variazioni puntuali, normative e cartografiche, che discendono direttamente dalla ricognizione tecnica dello strumento urbanistico, e che sono rivolte a dettagliare al meglio gli indirizzi politici di pianificazione, ai quali non è stato possibile rispondere con la variante al R.U. del 2009.

La presente osservazione, pur essendo stata esaminata nei suoi contenuti, non rientra negli obiettivi di cui alla variante parziale e pertanto non risulta pertinente con le finalità specifiche a cui questa fase di pianificazione urbanistica intende corrispondere.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
- ACCOLTA IN PARTE
- NON PERTINENTE
- NON ACCOLTA



VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1
adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n° **17** data consegna **30/09/2011** prot. n° **62998**

RICHIEDENTE: Chelini Lucia

INDIRIZZO: Via vecchia Tempagnano 4 trav. n. 43

FRAZ.: COMUNE: Lucca CAP: 55100

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Richiesta di cambio di destinazione urbanistica di terreni da Art. 43 ad Art. 21c

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: La presente osservazione riguarda un fabbricato ad uso industriale posto nella Fraz. Segromigno in Monte ed identificato catastalmente al Foglio 35 mappali 1099, 549, 550. Il fabbricato ricade in Art. 21 "aree a prevalente destinazione produttiva – satura" ed è circondato a sud ed est da aree boschive e ripariali (Art. 43 R.U. vigente). Con la presente si richiede che i terreni adiacenti al fabbricato industriale vengano in parte inseriti in una zona più consona alla vocazione industriale artigianale come "aree a prevalente destinazione produttiva – completamento" Art. 21 c.

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA: La "Variante parziale normativa e cartografica al vigente Regolamento Urbanistico", adottata dal Consiglio Comunale, è finalizzata al perseguimento di 22 obiettivi specifici, raggruppati per criteri omogenei in sei gruppi. La proposta di variante ha come finalità le variazioni puntuali, normative e cartografiche, che discendono direttamente dalla ricognizione tecnica dello strumento urbanistico, e che sono rivolte a dettagliare al meglio gli indirizzi politici di pianificazione, ai quali non è stato possibile rispondere con la variante al R.U. del 2009. La presente osservazione, pur essendo stata esaminata nei suoi contenuti, non rientra negli obiettivi di cui alla variante parziale e pertanto non risulta pertinente con le finalità specifiche a cui questa fase di pianificazione urbanistica intende corrispondere.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
- ACCOLTA IN PARTE
- NON PERTINENTE
- NON ACCOLTA



VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1
adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n° **18** data consegna **30/09/2011** prot. n° **63025**

RICHIEDENTE: Stefano Modena, in qualità di Dirigente del Servizio governo del Territorio del Comune di Capannori

INDIRIZZO: Piazza Aldo Moro 1

FRAZ.: Capannori

COMUNE: Capannori

CAP: 55012

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: 1. Approvazione della variante parziale comprendente tutte le 11 tavole di R.U.

2. Conversione monetaria S.N. 32 Castelvechio di Compito.

3. Ambito normativo in frazione di Massa Macinaia, via di Sottomonte.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: l'osservazione verte su 3 punti come di seguito:

1. La variante parziale è composta da 8 tavole di regolamento Urbanistico modificate su 11 tavole totali di cui è composto il R.U. In sede di approvazione si chiede per praticità di uso dello strumento urbanistico, di approvare tutte le 11 tavole in quanto il regolamento urbanistico è uno strumento di pianificazione territoriale che investe l'intero territorio comunale e non già una sua porzione.

2. Si rileva un contrasto tra la parte grafica della proposta di variante e l'enunciato normativo della Scheda Normativa 32 che così si riporta:

- [...omissis...] Dotazione minima di spazi pubblici: Dovrà essere realizzato il parcheggio indicato sulla cartografia di piano avente una superficie non inferiore al 20% dell'area totale dell'Ambito Normativo. [...omissis...]

Si chiede pertanto di rivedere la norma/cartografia della scheda normativa eliminando il contrasto che c'è tra quanto scritto in normativa e quanto riportato graficamente nella proposta di variante.

3. Si chiede di verificare la possibilità di correggere l'errore intervenuto nella variante generale del 2009 nella quale l'ambito normativo in frazione di Massa Macinaia, via di Sottomonte, Fg. 98 Mapp. 1020 è stato ridotto come potenzialità edificatoria da 3 unità e 2, senza togliere la perimetrazione dell'ambito normativo.

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA:

1. In riferimento alla richiesta si ritiene di poterla accogliere, così da allineare tutte le tavole in quanto il regolamento urbanistico è uno strumento di pianificazione territoriale che investe l'intero territorio comunale e non già una sua porzione.

2. In riferimento alla seconda richiesta si rileva la incongruenza tra quanto disposto in normativa e quanto graficamente individuato nella soluzione di variante proposta. Pertanto nell'ottica di allineare l'una all'altra si ritiene di modificare la Scheda Normativa n. 32 come di seguito: *Dotazione minima di spazi pubblici: Dovrà essere realizzato il parcheggio indicato sulla cartografia di piano avente una superficie non inferiore al 10% dell'area totale dell'Ambito Normativo.*

3. Da una attenta lettura dell'Art. 20 c a cui è soggetta l'area se ne deduce che l'ambito normativo agisce da tre a più unità residenziali. Inoltre l'osservazione alla variante generale del 2008-2009, prot. n° 412 del registro progressivo del servizio Governo del Territorio ha avuto esito favorevole accogliendo quindi la proposta di passare da 3 a 2 alloggi. Di conseguenza la permanenza dell'indicazione dell'ambito normativo che assoggetta l'intervento alla presentazione di un progetto unitario è da considerarsi un semplice errore materiale, in quanto sia l'accoglimento dell'osservazione che la lettura della norma Art. 20c esplicitano il non assoggettamento dell'edificazione del lotto oggetto di osservazione, a progetto unitario.



COMUNE
di
CAPANNORI

Servizio GOVERNO DEL TERRITORIO
Ufficio. PIANIFICAZIONE URBANISTICA – SIT
Tel +39 0583 482714
Fax +39 0583 428505
e-mail m.nucci@comune.capannori.lu.it

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
- ACCOLTA IN PARTE
- NON PERTINENTE
- NON ACCOLTA



COMUNE
di
CAPANNORI

Servizio GOVERNO DEL TERRITORIO
Ufficio. PIANIFICAZIONE URBANISTICA – SIT
Tel +39 0583 482714
Fax +39 0583 428505
e-mail m.nucci@comune.capannori.lu.it

VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1
adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n° **19** data consegna **01/10/2011** prot. n° **63060**

RICHIEDENTE: Pergola Gaia, Grida Inigo, Filardi Gigliola

INDIRIZZO: Via Nuova n.22

FRAZ.: Guamo

COMUNE: Capannori

CAP: 55060

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Richiesta di riqualificazione dell'insediamento abitato limitrofo alla chiesa parrocchiale della frazione di Guamo.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Da un attento esame della situazione urbanistica della frazione di Guamo, via Nuova, nei pressi della parrocchia, al fine di pervenire facilmente alla riqualificazione di terreni lasciati in stato di abbandono e all'incremento della dotazione dei servizi pubblici dell'insediamento in esame, con conseguente auspicato miglioramento della qualità abitativa e valorizzazione dei beni di interesse ambientale e architettonico presenti, i richiedenti formulano una serie di istanze consistenti in un diverso assetto dell'area e delle infrastrutture pubbliche di Guamo, che è così sintetizzabile.

1. Riduzione del parcheggio pubblico su Via Nuova, mantenendone la collocazione accanto alla medesima via (per consentirne l'uso pubblico). La diminuzione di detta area non è da considerare come una diminuzione di standard necessari alla vivibilità della zona, bensì una conseguenza della riduzione delle aree edificabili della zona (scelta operata da questa Amministrazione con il R.U. approvato nel 2009) e come adeguamento alle effettive esigenze di parcheggio della zona.

2. Ricollocazione dell'area di verde attrezzato nell'area a destinazione pubblica a margine della nuova collocazione del parcheggio pubblico, sul lotto fronte strada via Nuova. Tale ricollocazione, pur se necessariamente comporta una riduzione della superficie del verde attrezzato, appare l'unica possibile per rendere tale previsione realmente accessibile e realizzabile, senza aumentare le aree di proprietà privata assoggettate al vincolo di esproprio.

3. Modifica dell'area a "verde pubblico attrezzato" con quella di "area agricola periurbana", per consentire il permanere dei giardini privati e delle coltivazioni agricole e, quindi, per "contribuire al miglioramento della qualità e della vivibilità degli insediamenti attraverso l'integrazione tra la residenza e l'attività agricola con essa compatibile" (cfr. art. 47 delle NTA).

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA: La "Variante parziale normativa e cartografica al vigente Regolamento Urbanistico", adottata dal Consiglio Comunale, è finalizzata al perseguimento di 22 obiettivi specifici, raggruppati per criteri omogenei in sei gruppi. La proposta di variante ha come finalità le variazioni puntuali, normative e cartografiche, che discendono direttamente dalla ricognizione tecnica dello strumento urbanistico, e che sono rivolte a dettagliare al meglio gli indirizzi politici di pianificazione, ai quali non è stato possibile rispondere con la variante al R.U. del 2009.

La presente osservazione, pur essendo stata esaminata nei suoi contenuti, non rientra negli obiettivi di cui alla variante parziale e pertanto non risulta pertinente con le finalità specifiche a cui questa fase di pianificazione urbanistica intende corrispondere.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
 ACCOLTA IN PARTE
 NON PERTINENTE
 NON ACCOLTA



VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1

adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n°

20

data consegna

01/10/2011

prot. n°

63063

RICHIEDENTE: Cantieri Michele

INDIRIZZO: via dei Paoli n. 8

FRAZ.: Verciano

COMUNE: Capannori

CAP: 55060

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Punto 12) Previsione di un nuovo parcheggio pubblico nella frazione di Verciano, via di Vergalloro, nelle vicinanze della chiesa.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: Il richiedente è proprietario di un terreno identificato catastalmente al Foglio n° 85, mappali n° 273, che attualmente è classificato come Art. 47 "Aree agricole periurbane" del R.U. vigente. Il richiedente svolge una analisi di dove è stato previsto il parcheggio pubblico negli strumenti urbanistici che si sono succeduti dal 2006 ad oggi. Nella previsione della variante parziale adottata il lotto in oggetto è classificato come Art. 34 "Servizi, standard territoriali ed urbani", per la realizzazione di un parcheggio pubblico.

1. Si evidenzia la possibilità di realizzazione dello stesso in zona classificata "Aree per attrezzature di interesse comune", di cui all'Art. 36 o in alternativa in zona "Verde di connettività urbana" Art. 29 del R.U. vigente. Da dette aree è inoltre possibile raggiungere la chiesa ed i servizi ad essa collegati senza dover attraversare la via di Vergalloro.

2. Inoltre l'area oggetto di previsione di parcheggio, ha mantenuto nel tempo le caratteristiche originarie di resede coltivata legata ai fabbricati facenti parte dell'agglomerato individuato come Art. 19 "Edifici di interesse tipologico". I richiedenti ci significano che la realizzazione del parcheggio andrebbe in contrasto con le previsioni dell'art. 19 del R.U. vigente.

3. In terzo luogo, con riferimento alla Delibera di indirizzi di pianificazione n° 16 del 16/03/2009, per l'aggiornamento della previsione di aree per reperimento di standard urbanistico si doveva porre attenzione a quei lotti di piccolo taglio che sono semplicemente recintati o coltivati dal proprietario in quanto adiacenti all'abitazione, optando viceversa per lotti di adeguate dimensioni in aree libere e non impegnate dal proprietario in quanto parti integranti dei loro compendi immobiliari.

4. Da ultimo la verifica idraulica allegata all'osservazione evidenzia che il lotto di previsione a parcheggio si presenta nelle stesse condizioni di pericolosità (PI2 e PI3) rispetto ai terreni ad esso antistanti lato est, che si trovano anche a quote altimetriche maggiori. Più in generale tutti i lotti adiacenti a quello previsto a parcheggio sono ugualmente in grado di sostenere la previsione di zonizzazione a parcheggio pubblico, adottando le misure per il raggiungimento delle condizioni di sicurezza idraulica e salvo l'acquisizione dei pareri degli enti competenti.

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA:

1. Accertata la necessità di dotare l'area di un parcheggio pubblico, la previsione urbanistica dello stesso consiste in una migliore dotazione del servizio a standard territoriale in una localizzazione strategica, perchè prossima sia all'edificio di culto che all'edificio ex scuola, oggi sede di attività periodica ma continuativa di associazioni culturali e/o locali. Sulla possibilità di realizzazione dello stesso in zona classificata "Aree per attrezzature di interesse comune", Art. 36, si fa notare che il parcheggio andrebbe ad occupare un'area ad oggi nelle disponibilità della parrocchia, per attività di tipo collettivo, oratorio, campo sportivo, attività che l'Amministrazione comunale intende mantenere, per cui la realizzazione del parcheggio inficierebbe, di fatto, una delle ragioni della necessità dello stesso.

In alternativa per la zona "Verde di connettività urbana" Art. 29 del R.U. vigente, dalla quale è possibile raggiungere la chiesa ed i servizi senza dover attraversare la via di Vergalloro, si intende precisare che il posizionamento sull'area ad est della chiesa in "Area a verde di connettività urbana" presenta una



classificazione di pericolosità idraulica peggiore, essendo interamente classificato come I3, rispetto al lotto individuato nella variante adottata che è in parte I2 e parte I3, quindi migliore dal punto di vista idraulico.

2. L'art. 19 del R.U. vigente va a disciplinare le possibilità di intervento, dettagliare le caratteristiche degli interventi ricadenti nello stesso articolo, e non ha influenza sulle aree limitrofe o adiacenti limitandone o vincolandone la modalità di intervento. Pertanto il presunto contrasto della previsione di parcheggio pubblico con l'art. 19 del R.U. espresso nella osservazione, non ha fondamento.

3. La delibera di indirizzi n. 16/2008, riporta la necessità di individuare aree per standard urbanistico che rispondano a requisiti quantitativi (dimensione delle aree) e qualitativi (aree congrue alle funzioni per cui sono progettate). Nella fase di controdeduzioni della variante 2009, l'istruttoria tecnica ha accolto osservazioni che chiedevano lo stralcio della previsione di opera pubblica sui terreni ove insistevano manufatti legittimi, realizzati prima dell'immissione della previsione pubblica; questa cosa non sussiste nel caso in specie. Pertanto la previsione della variante si conforma alle finalità espresse nell'indirizzo della delibera 16/2008, in quanto il lotto risponde ai criteri quantitativi di superficie e dimensione e qualitativi di soddisfazione del pubblico servizio previsto.

4. Sotto il profilo geologico non emergono dati oggettivi di un possibile posizionamento dell'area a parcheggio migliore di quello individuato in sede di adozione, in quanto le aree proposte quali possibili alternative risultano, sotto il profilo idraulico e geomorfologico, analoghe o lievemente peggiori rispetto all'area prevista. Di conseguenza si rimanda a quanto già espresso nel punto 1.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
- ACCOLTA IN PARTE
- NON PERTINENTE
- NON ACCOLTA



VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1

adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n°

21

data consegna

01/10/2011

prot. n°

63069

RICHIEDENTE: Carrai Monica

INDIRIZZO: Via per S. Ginese loc. Marchetti

FRAZ.: S. Ginese

CITTA': Capannori

CAP: 55060

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Richiesta modifica dell'Art. 20 s "aree a prevalente destinazione residenziale – saturazione"

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: La presente osservazione con l'intento di favorire le possibilità edificatorie dei singoli cittadini proprietari di edifici in zone residenziali saturate, al fine di evitare ulteriore consumo di suolo, è volta a richiedere la riscrittura dell'Art. 20 s con le seguenti specifiche:

1. consentire il cambio di destinazione d'uso a residenziale per gli edifici con superficie lorda minima di mq 40, in unico corpo di fabbrica, con il contestuale ampliamento di 90 mc una tantum a condizione che l'intervento generi una singola unità immobiliare residenziale;
2. permettere che le unità immobiliari possano avere una superficie utile abitabile inferiore a 45 mq a condizione di garantire n° 2 posti auto per ogni nuova unità residenziale.

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA: La "Variante parziale normativa e cartografica al vigente Regolamento Urbanistico", adottata dal Consiglio Comunale, è finalizzata al perseguimento di 22 obiettivi specifici, raggruppati per criteri omogenei in sei gruppi. La proposta di variante ha come finalità le variazioni puntuali, normative e cartografiche, che discendono direttamente dalla ricognizione tecnica dello strumento urbanistico, e che sono rivolte a dettagliare al meglio gli indirizzi politici di pianificazione, ai quali non è stato possibile rispondere con la variante al R.U. del 2009.

La presente osservazione, pur essendo stata esaminata nei suoi contenuti, non rientra negli obiettivi di cui alla variante parziale e pertanto non risulta pertinente con le finalità specifiche a cui questa fase di pianificazione urbanistica intende corrispondere.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
- ACCOLTA IN PARTE
- NON PERTINENTE
- NON ACCOLTA



VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1
adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n° **22** data consegna **01/10/2011** prot. n° **63070**

RICHIEDENTE: Isola Alberto, Isola Ida, Stefani Lina

INDIRIZZO: Via Traversa n. 22

FRAZ.: Lamhari

CITTA': Capannori

CAP: 55012

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Richiesta modifica della previsione urbanistica di Art. 30 sul mappale di proprietà.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: La presente osservazione richiede la modifica dell'Art. 30 "Verde pubblico attrezzato" per la particella catastale individuata al Foglio n. 43, mappale n. 406, in quanto lo stesso, da sempre, riveste un uso agricolo, e pertanto ne propone la destinazione urbanistica di Aree agricole periurbane Art. 47 del vigente R.U.

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA: La "Variante parziale normativa e cartografica al vigente Regolamento Urbanistico", adottata dal Consiglio Comunale, è finalizzata al perseguimento di 22 obiettivi specifici, raggruppati per criteri omogenei in sei gruppi. La proposta di variante ha come finalità le variazioni puntuali, normative e cartografiche, che discendono direttamente dalla ricognizione tecnica dello strumento urbanistico, e che sono rivolte a dettagliare al meglio gli indirizzi politici di pianificazione, ai quali non è stato possibile rispondere con la variante al R.U. del 2009.

La presente osservazione, pur essendo stata esaminata nei suoi contenuti, non rientra negli obiettivi di cui alla variante parziale e pertanto non risulta pertinente con le finalità specifiche a cui questa fase di pianificazione urbanistica intende corrispondere.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
- ACCOLTA IN PARTE
- NON PERTINENTE
- NON ACCOLTA



VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1
adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n° **23** data consegna **01/10/2011** prot. n° **63071**

RICHIEDENTE: Isola Ida

INDIRIZZO: Via Traversa n. 22

FRAZ.:Lammari

CITTA': Capannori

CAP: 55012

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Richiesta modifica della previsione urbanistica di Art. 47 sul mappale di proprietà.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: La presente osservazione richiede la modifica dell'Art. 47 "Aree agricole periurbane" per la particella catastale individuata al Foglio n. 43, mappale n. 435, in quanto la stessa è stata oggetto di permesso di costruire n° Po8/0008 del 2/06/2008, con inizio dei lavori in data 12/06/2008, e pertanto ne propone la destinazione urbanistica di "Aree a prevalente destinazione residenziale – saturazione", Art. 20s del vigente R.U.

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA: La "Variante parziale normativa e cartografica al vigente Regolamento Urbanistico", adottata dal Consiglio Comunale, è finalizzata al perseguimento di 22 obiettivi specifici, raggruppati per criteri omogenei in sei gruppi. La proposta di variante ha come finalità le variazioni puntuali, normative e cartografiche, che discendono direttamente dalla ricognizione tecnica dello strumento urbanistico, e che sono rivolte a dettagliare al meglio gli indirizzi politici di pianificazione, ai quali non è stato possibile rispondere con la variante al R.U. del 2009.

La presente osservazione, pur essendo stata esaminata nei suoi contenuti, non rientra negli obiettivi di cui alla variante parziale e pertanto non risulta pertinente con le finalità specifiche a cui questa fase di pianificazione urbanistica intende corrispondere.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
- ACCOLTA IN PARTE
- NON PERTINENTE
- NON ACCOLTA



VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1
adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n° **24** data consegna **01/10/2011** prot. n° **63072**

RICHIEDENTE: Isola Alberto, Isola Ida, Stefani Lina

INDIRIZZO: Via Traversa n. 22

FRAZ.: Lamhari

CITTA': Capannori

CAP: 55012

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Richiesta modifica della previsione urbanistica di Art. 47 sul mappale di proprietà.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: La presente osservazione richiede la modifica dell'Art. 47 "Aree agricole periurbane" per la particella catastale individuata al Foglio n. 42, mappale n. 875 (già mappale 2496), in quanto lo stesso è stato oggetto di approvazione di progetto unitario parziale n. 4/2008, con determina dirigenziale n° 899 del 12/06/2008, e pertanto ne propone la destinazione urbanistica di "Aree a prevalente destinazione residenziale – completamento", Art. 20c del vigente R.U.

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA: La "Variante parziale normativa e cartografica al vigente Regolamento Urbanistico", adottata dal Consiglio Comunale, è finalizzata al perseguimento di 22 obiettivi specifici, raggruppati per criteri omogenei in sei gruppi. La proposta di variante ha come finalità le variazioni puntuali, normative e cartografiche, che discendono direttamente dalla ricognizione tecnica dello strumento urbanistico, e che sono rivolte a dettagliare al meglio gli indirizzi politici di pianificazione, ai quali non è stato possibile rispondere con la variante al R.U. del 2009.

La presente osservazione, pur essendo stata esaminata nei suoi contenuti, non rientra negli obiettivi di cui alla variante parziale e pertanto non risulta pertinente con le finalità specifiche a cui questa fase di pianificazione urbanistica intende corrispondere.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
- ACCOLTA IN PARTE
- NON PERTINENTE
- NON ACCOLTA



VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1
adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n° **25** data consegna **01/10/2011** prot. n° **63079**

RICHIEDENTE: Angelini Enrico, Marcheschi Alaide

INDIRIZZO: Via del Molino n. 47

FRAZ.:Castelvecchio di C.to

CITTA': Capannori

CAP: 55012

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Richiesta modifica della previsione urbanistica di Art. 33 e Art. 16 sul mappale di proprietà.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE: La presente osservazione richiede la modifica di Art. 33 “Verde urbano privato” e Art. 16 “edifici di valore storico-architettonico”, per la particella catastale individuata al Foglio n. 173, mappale n. 859: gli stessi sono situati in zona già urbanizzata; la zona risulta interessata da pericolosità idraulica 4i, ma l'unico evento alluvionale che si ricorda è quello della metà anni 90 dovuto a sottodimensionamento della tubazione del rio Battistone, e tale evento non causò alcun allagamento nel lotto interessato dalla presente osservazione, in quanto lo stesso è a quota altimetrica superiore rispetto alla zona interessata dall'evento alluvionale; il lotto è l'unico non edificabile della zona circostante. A fronte di queste motivazioni si chiede che tale lotto venga classificato come “Area a prevalente destinazione residenziale – completamento” Art. 20c del vigente R.U.

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA: La “Variante parziale normativa e cartografica al vigente Regolamento Urbanistico”, adottata dal Consiglio Comunale, è finalizzata al perseguimento di 22 obiettivi specifici, raggruppati per criteri omogenei in sei gruppi. La proposta di variante ha come finalità le variazioni puntuali, normative e cartografiche, che discendono direttamente dalla ricognizione tecnica dello strumento urbanistico, e che sono rivolte a dettagliare al meglio gli indirizzi politici di pianificazione, ai quali non è stato possibile rispondere con la variante al R.U. del 2009.

La presente osservazione, pur essendo stata esaminata nei suoi contenuti, non rientra negli obiettivi di cui alla variante parziale e pertanto non risulta pertinente con le finalità specifiche a cui questa fase di pianificazione urbanistica intende corrispondere.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
- ACCOLTA IN PARTE
- NON PERTINENTE
- NON ACCOLTA



COMUNE
di
CAPANNORI

Servizio GOVERNO DEL TERRITORIO
Ufficio. PIANIFICAZIONE URBANISTICA – SIT
Tel +39 0583 482714
Fax +39 0583 428505
e-mail m.nucci@comune.capannori.lu.it

VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1
adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n°

26

data consegna

01/10/2011

prot. n°

63080

RICHIEDENTE: Marcheschi Alaide

INDIRIZZO: Via del Molino n. 47

FRAZ.:Castelvecchio di C.to

CITTA': Capannori

CAP: 55012

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: Richiesta modifica della previsione urbanistica di Art. 46 sul mappale di proprietà.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Trattasi di terreno inserito in parte in art.46 “aree a prevalente uso agricolo”, in parte art.19 “edifici di interesse tipologico” ed in parte in art.35 “aree per l’istruzione” nel R.U. vigente, e parte del lotto ricade in fascia di rispetto cimiteriale Art. 38. A motivo della vicinanza con la piazza della chiesa, con la presente osservazione si rinnova la richiesta già formulata con osservazione alla variante generale del 2009, chiedendo che il lotto venga inserito in art.20c “area a prevalente destinazione residenziale di completamento” del vigente R.U.

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA: La “Variante parziale normativa e cartografica al vigente Regolamento Urbanistico”, adottata dal Consiglio Comunale, è finalizzata al perseguimento di 22 obiettivi specifici, raggruppati per criteri omogenei in sei gruppi. La proposta di variante ha come finalità le variazioni puntuali, normative e cartografiche, che discendono direttamente dalla ricognizione tecnica dello strumento urbanistico, e che sono rivolte a dettagliare al meglio gli indirizzi politici di pianificazione, ai quali non è stato possibile rispondere con la variante al R.U. del 2009.

La presente osservazione, pur essendo stata esaminata nei suoi contenuti, non rientra negli obiettivi di cui alla variante parziale e pertanto non risulta pertinente con le finalità specifiche a cui questa fase di pianificazione urbanistica intende corrispondere.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
- ACCOLTA IN PARTE
- NON PERTINENTE
- NON ACCOLTA



VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1
adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n° **27** data consegna **06/10/2011** prot. n° **64526**

RICHIEDENTE: Francesca Lazzari in qualità di Dirigente del Servizio tecnico, pianificazione territoriale e della mobilità, risorse naturali e politiche energetiche della Provincia di Lucca.

INDIRIZZO: Palazzo Ducale, Cortile Carrara

FRAZ.: **COMUNE:** Lucca **CAP:** 55100

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: 1. *Punto 3) Rettifica dell'estensione del parcheggio pubblico in zona sagra di Paganico ed eventuale riconfigurazione dello stesso più vicino alla rotonda di progetto;*
2. *Punto 13) Previsione di nuova infrastruttura pubblica della strada provinciale di Sottomonte, e dei comparti adiacenti, in frazione Guamo, al fine di realizzare una rotatoria per regolare l'innesto con la via comunale di Vorno;*
3. *Punto 14) e 15) Possibilità di conversione monetaria di opere pubbliche a parcheggio relativo alla Scheda Normativa 32 relativa alla realizzazione di un piazzale attrezzato e nuova edificazione industriale nella frazione di Castelvecchio di Compito; Possibilità di conversione monetaria di opere pubbliche a parcheggio relativo al progetto unitario per 4 unità immobiliari a Gragnano, in quanto la viabilità di accesso è di proprietà privata*
4. *Punto 17) Variazione della normativa dell'art. 48 "Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime (L.R. 1/2005 art. 41 comma 7)" riguardante la possibilità di realizzare interventi diretti sulla base di un apposito regolamento da allegare al Regolamento Edilizio in luogo dell'obbligo di progettare apposite varianti localizzative ;*
5. *Presa d'atto delle modifiche concordate tra le amministrazioni relativamente ai lavori presso la rotonda di Papao.*

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

1. Punto 3) della variante parziale – Con la riorganizzazione del parcheggio pubblico della frazione di Paganico, si prevede un disegno dello stesso simmetrico rispetto alla rotonda di progetto; l'osservazione fa presente l'impossibilità di autorizzare un accesso al parcheggio direttamente dalla rotatoria, perciò gli accessi in ingresso ed in uscita del parcheggio di progetto dovranno avvenire esclusivamente dalla via di Paganico.

2. Punto 13) della variante parziale – in data 30.11.2009 si è svolta una riunione tra Comune di Capannori ed Amministrazione provinciale durante la quale è emerso, da parte della Provincia, che la rotatoria tra la S.P. 26 di Sottomonte e la via di Vorno dovrebbe avere un diametro esterno minimo di ml 40, ed inoltre è risultato necessario proporre soluzioni di accesso ed uscita, per le attività esistenti, sulla via di Sottomonte, in quanto non potranno essere consentiti accessi diretti di privati sull'anello della rotatoria. Si chiede che la previsione urbanistica tenga conto di quanto concordato nella riunione richiamata.

3. Punto 14) e 15) della variante parziale – in merito alla conversione monetaria delle opere pubbliche l'A.P. sostiene che essa è una alternativa ammissibile solo qualora non sia effettivamente possibile il reperimento delle superfici del D.M. 1444/68 all'interno di un patrimonio insediativo storicamente consolidato (centri storici). Inoltre, ritiene che sia opportuno che nel R.U. siano previsti criteri, metodologie ed individuazione delle zone di intervento, per l'utilizzazione dei proventi derivanti dalla monetizzazione; tali proventi potrebbero essere destinati, in maniera univoca, all'acquisizione di aree per la realizzazione dello standard urbanistico, al fine di mantenere un minimo livello inderogabile della qualità degli insediamenti, auspicato dal DPGR 2/R del febbraio 2007 in ciascuna U.T.O.E.

4. Punto 17) della variante parziale – l'osservazione mira a richiedere alla A.C. la coerenza della variante con il D.P.G.R. 5/R "Regolamento di attuazione del Titolo V, Capo III ("Il territorio rurale") L.R. 1/2005 come modificato dal D.P.G.R. 7/R del 9/02/2010.

5. Si chiede che la variante urbanistica prenda in esame le modifiche concordate tra le amministrazioni



relativamente ai lavori presso la località Papao, e che sia prevista nel R.U. la possibilità di realizzare una nuova corsia di svincolo tra la S.R. 435 Lucchese ed il Viale Europa.

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA:

1. Punto 3) della variante parziale – in fase di pianificazione urbanistica non sono state date indicazioni sul progetto esecutivo del parcheggio, né su quello della rotonda e pertanto le indicazioni fornite dalla presente osservazione verranno accolte e rese in forma esecutiva al momento dell'approvazione dell'opera pubblica. Inoltre in sede di progetto esecutivo ed approvazione dell'opera pubblica, dovrà essere acquisito il parere del competente ufficio provinciale. Si propone pertanto l'accoglimento di questo punto.
2. Punto 13) della variante parziale – il presente punto di osservazione fa riferimento ad un incontro svoltosi in data 30/11/2009; successivamente a tale riunione, si è svolta una seconda riunione (in data 04/01/2010), alla presenza di tecnici e rappresentanti politici dei due enti coinvolti, durante la quale le due amministrazioni (Provincia e Comune di Capannori) convenivano sulla possibilità di realizzare la rotonda in oggetto con diametro di larghezza inferiore a ml 40,00, ragionevolmente di ml 38,00. In merito alle soluzioni di accesso ed uscita, per le attività esistenti, sulla via di Sottomonte, che non potranno essere consentiti sull'anello della rotatoria, si rimanda questo punto in sede di approvazione del progetto esecutivo nella cui procedura dovrà comunque essere acquisito il necessario parere del competente ufficio provinciale di Lucca. Si propone pertanto di confermare la previsione urbanistica adottata di questo punto.
3. Punto 14) e 15) della variante parziale – il comune di Capannori è dotato di Regolamento per la disciplina della conversione monetaria delle opere pubbliche approvato con delibera di C.C. n° 24 del 15/04/2010, che disciplina le finalità, i requisiti, le procedure, la dotazione minima dei parcheggi, il costo ed il relativo aggiornamento della conversione monetaria delle opere pubbliche. All'interno del regolamento citato sono presenti i criteri di esclusione dalla possibilità di monetizzazione delle aree a standard. Inoltre non è possibile procedere alla conversione monetaria degli spazi di uso pubblico, quando gli stessi siano previsti espressamente dalla cartografia delle Tavole di Piano del R.U.. In merito ai termini per il riutilizzo dei proventi derivanti da tale conversione, nel regolamento è disciplinato che il corrispettivo economico derivante dalla monetizzazione venga impiegato in uno specifico capitolo "Opere Pubbliche finanziate da privati" che vengono vincolate all'acquisizione di aree con destinazione pubblica secondo le previsioni del piano ed alla realizzazione delle relative dotazioni a verde o a parcheggi pubblici. Si propone pertanto di confermare la previsione urbanistica adottata di questo punto.
4. Punto 17) della variante parziale – la presente variante normativa non entra nel merito del contenuto ma si sviluppa solamente come semplice rimando ad un successivo regolamento di attuazione, approvato dal Consiglio Comunale, che disciplini questa tipologia di intervento in zona agricola e che assoggetti gli stessi all'approvazione di un progetto unitario comprensivo di verifica di sostenibilità preventiva ai sensi dell'art 58 del vigente R.U. "Direttive per la valutazione integrata". Pertanto sarà in sede di regolamento di attuazione che verrà verificata e dettagliata la coerenza dei contenuti dello stesso con il D.P.G.R. 5/R "Regolamento di attuazione del Titolo V, Capo III ("Il territorio rurale") della L.R. 1/2005, come modificato dal D.P.G.R. 7/R del 9/02/2010. Si propone pertanto di confermare la previsione urbanistica adottata di questo punto.
5. La proposta di cui al presente punto di osservazione, con allegata la cartografia, rientra all'interno dell'art. 40 "Rete infrastrutturale stradale e ferroviaria, fasce di rispetto". Nelle aree ricadenti all'interno di questo articolo sono ammessi tutti gli interventi al servizio delle infrastrutture degli Enti istituzionalmente competenti, compresi gli ampliamenti e adeguamenti delle strutture esistenti; le aree interessate dalle opere suddette e incluse nei progetti approvati dalle competenti autorità, sono soggette a esproprio per pubblica utilità. Il presente punto di osservazione non risulta comunque pertinente con gli obiettivi della variante parziale adottata.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
- ACCOLTA IN PARTE
- NON PERTINENTE
- NON ACCOLTA



COMUNE
di
CAPANNORI

Servizio GOVERNO DEL TERRITORIO
Ufficio. PIANIFICAZIONE URBANISTICA – SIT
Tel +39 0583 482714
Fax +39 0583 428505
e-mail m.nucci@comune.capannori.lu.it

**VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL
REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1
adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011**

OSSERVAZIONE n° **28** data consegna **07/10/2011** prot. n° **65119**

RICHIEDENTE: Leoniddi Alessio

FRAZ.: Corchiano

COMUNE: Viterbo

CAP:

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE: 1. *Punto 8) Individuazione di un'area per la nuova edificazione di una struttura di servizio pubblico quale la Caserma Carabinieri facente parte di un complesso immobiliare da edificare con iniziativa privata, nella frazione di Pieve di Compito.*

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Dopo una accurata disamina della delibera di adozione, dei criteri che hanno mosso la variante generale del 2008/2009, e della valutazione integrata relativa alla variante generale del 2009, lo scrivente esamina dettagliatamente la V.I. per il punto in oggetto e formula una serie di considerazioni:

- si osserva, in relazione al risparmio dei fondi di uso pubblico del bilancio comunale, l'inutilità di questa variante e della procedura che ne segue, in quanto i punti di cui si compone la variante parziale, potevano essere rivisti in un'ottica di variante generale;
- si evidenzia l'insostenibilità della previsione edificatoria del compendio oggetto di variante parziale a fronte di elementi escludenti l'edificabilità dell'area, rintracciati nell'art. 3 comma 3 della L.R. 1/2005;
- si rileva l'insostenibilità della previsione edificatoria del compendio oggetto di variante parziale a fronte del principio di inedificabilità al di fuori del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 4 del R.U. vigente;
- si contesta l'ubicazione, proponendo in alternativa il riutilizzo di edifici esistenti anche nelle frazioni ed U.T.O.E. limitrofe;
- si fa notare che non è chiara la motivazione di pubblica utilità che prevede oltre alla Caserma dei Carabinieri anche la realizzazione di un fabbricato per residenza e commercio;
- si fa presente che nella deliberazione 16/2009 non vi è traccia di iniziative a favore di edificazione per edilizia privata;
- si sottolinea che ai sensi dell'art. 36 delle N.T.A. del R.U. vigente non è prevista l'iniziativa privata per la costruzione di edilizia residenziale (esclusi i P.E.E.P.).

A fronte di queste motivazioni, la richiesta è quella della cancellazione della previsione edificatoria in essere ed il ripristino su tale area dell'art. 46, con la possibilità di rivalutare la possibilità di utilizzare il recupero di fabbricati esistenti o posticipare la previsione urbanistica ad una fase di variante generale dello strumento di governo del territorio (R.U.).

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA:

E' opportuno ripercorrere sommariamente il processo che si è sviluppato nel corso degli anni 2009-10 e che ha portato alla individuazione del lotto poi oggetto di variante parziale con Scheda Normativa n° 37.

L'indirizzo pianificatorio da cui discende la previsione di questa Scheda Normativa 37 è contenuto nella Delibera di Consiglio comunale n. 16 del 16 marzo 2009, con la quale si dà mandato al Servizio Governo del Territorio, di mettere in atto tutte le azioni necessarie per attivare un nuovo processo di progettazione urbanistica sulla base di undici indirizzi tra i quali il "terzo indirizzo" recita testualmente:

Oggetto: Individuazione di un'area per la realizzazione di una Caserma dei Carabinieri –Stazione Base in frazione di Pieve di Compito.

Indirizzo: Sulla base della disponibilità del Comando dei Carabinieri ad insediare una stazione sul territorio della frazione di Pieve di Compito si richiede di verificare la fattibilità alla realizzazione della caserma accogliendo le osservazioni che prevedono la disponibilità ad ospitare attività di presidio del territorio all'interno dei complessi immobiliari da edificare con iniziativa privata.



Per dare corso agli indirizzi emessi il Servizio Governo del Territorio, con Determina n. 40 del 13/01/2010, ha predisposto un bando pubblico con il quale i cittadini potevano inoltrare le loro dichiarazioni di disponibilità e/o interesse a ristrutturare un edificio esistente, o a costruire ex novo per destinarlo alla nuova Caserma dei Carabinieri - Stazione Base in frazione di Pieve di Compito, sulla base di specifici criteri. Per questo bando non sono pervenute richieste di adesione nei termini previsti.

Si è quindi ritenuto necessario aprire un nuovo bando nel quale incentivare la realizzazione della Caserma dei Carabinieri - Stazione Base a seguito della mancata adesione dei cittadini al bando precedente, aggiungendo la possibilità di realizzare, sul lotto di terreno dove insiste l'edificio da ristrutturare o dove edificare l'edificio ex novo, un secondo e distinto edificio ad uso direzionale, commerciale, residenziale privato, con determinate caratteristiche planivolumetriche.

Una volta individuato l'edificio o il lotto fondiario, nel caso in cui le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non consentissero l'intervento edilizio necessario, il Servizio Governo del Territorio si sarebbe attivato per gli atti necessari affinché l'intervento potesse essere realizzato.

Pertanto si è determinato di procedere all'individuazione di un'area o di un immobile all'interno del territorio del comune di Capannori, in frazione di Pieve di Compito, dove realizzare un edificio ad uso di servizi da destinarsi a Caserma dei Carabinieri – Stazione base e relative residenze, con la possibilità di realizzare contestualmente un secondo e distinto edificio ad uso direzionale, commerciale, residenziale privato, tramite un avviso pubblico; sono stati elaborati ed approvati anche i criteri generali per la predisposizione del relativo bando:

a) I lotti di pertinenza degli immobili esistenti o i lotti di terreno su cui edificare devono risultare ubicati in frazione di Pieve di Compito, con affaccio sulla strada pubblica, con possibilità di realizzarvi un parcheggio pubblico, un doppio accesso e che siano recintabili;

b.1) Nel caso di trasformazione di un edificio esistente, anche con un limitato ampliamento, nello stesso dovrà essere realizzabile una superficie utile pari a mq.590-670 complessivi per la Stazione Base dei Carabinieri e una superficie utile pari a mq.230 complessivi per gli alloggi dei militari.

b.2) Nel caso di nuova edificazione i lotti dovranno avere una superficie minima pari a mq. 1'800-2'000, con possibilità di realizzare:

- per la Stazione Base dei Carabinieri un immobile con una superficie utile pari a mq.590-670 complessivi e una superficie utile pari a mq. 230 complessivi per gli alloggi dei militari;*
- per l'edificio commerciale direzionale un immobile con una superficie utile massima di mq. 500 e un volume edificabile massimo di mc. 1'500 al netto dei muri perimetrali.*

c) La ristrutturazione dell'edificio esistente o la nuova costruzione della Caserma dei Carabinieri dovrà essere effettuata dal proprietario (o dai proprietari uniti in consorzio).

Da quanto sopra emerge che il percorso di individuazione del comparto edificatorio oggetto di variante parziale, è stato trasparente, favorendo la partecipazione dei cittadini interessati attraverso lo strumento di evidenza pubblica del bando pubblico.

- In merito al primo punto si fa presente che la variante in oggetto è stata totalmente predisposta all'interno dell'Amministrazione comunale, avvalendosi di un gruppo tecnico incaricato con progetto ex D.Lgs. 163/2006, composto da professionalità presenti nel Servizio Governo del Territorio, senza incarichi a professionisti esterni, e pertanto in ottica di assoluto rispetto dei fondi di uso pubblico del bilancio comunale. La scelta di procedere prima ad una variante parziale è dovuta all'esigenza politica di dare risposte quanto prima ad una serie di necessità puntuali, che costituiscono gli obiettivi della variante parziale.

- In merito alla condizione escludente contenuta nell'Art. 3 comma 3 della Legge Regionale n° 1/2005, possiamo affermare che la presente variante parziale è stata preceduta da una fase di Valutazione integrata della stessa, ai sensi della L.R. 1/2005 art. 11 e Regolamento Regionale D.P.G.R. 4/R del 2007 (delibera di Giunta Comunale n° 110 del 27/05/2011) e da una verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'Art. 22 della Legge Regionale Toscana n° 10/2010 e s.m.i. e dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, che si è conclusa con delibera di Giunta Comunale n° 139 del 15/07/2011. In riferimento al comma 4 dello stesso articolo possiamo dire che la verifica della disponibilità di riutilizzazione e riqualificazione degli insediamenti esistenti, in luogo del nuovo consumo di suolo, con le finalità di realizzazione della Caserma dei Carabinieri,



è contenuta sia nel primo che nel secondo bando (punto b1 sopra riportato).

- In merito alla condizione escludente, costituita dall'individuazione del perimetro del centro abitato, si fa presente quanto definito nel R.U. approvato nel 2009, all'Art. 4 e Art. 67 che definisce le Schede Normative come *Ambiti Normativi determinati, di particolare complessità e importanza, individuati sulla cartografia del R.U. mediante apposito contrassegno numerico, volte a dettare indirizzi, criteri tipologico-costruttivi e parametri dimensionali per la redazione dei Piani Attuativi o dei Progetti Unitari. [...] le disposizioni in esse contenute sostituiscono la disciplina stabilita per ciascuna zona urbanistica dalle presenti Norme, ove non richiamata; [...].* Alla luce di questa definizione, le Schede Normative in quanto ambiti speciali con disposizioni particolari prevalenti sulla normativa ordinaria del R.U., sono state individuate sia all'interno del perimetro dei centri abitati che all'esterno degli stessi, prevedendo, altresì, possibilità edificatorie ricadenti fuori dal perimetro dei centri abitati. In corrispondenza con questo quadro normativo è stata individuata anche la S.N. n°37, che risponde coerentemente alle disposizioni generali sia dell'art. 4 che dell'art 67 del R.U. vigente.

- In merito all'ubicazione della Caserma dei Carabinieri nella frazione di Pieve di Compito, il punto di variante parziale risponde esattamente all'indirizzo politico terzo contenuto nella Delibera di C.C. n° 16 del 16 marzo 2009, che richiedeva l'individuazione del lotto nella frazione di Pieve di Compito, pertanto non è accoglibile la proposta di modificare l'ubicazione, proponendo in alternativa l'ubicazione nelle frazioni ed U.T.O.E. limitrofe, in quanto non risponderebbe più agli indirizzi contenuti in delibera 16/2009.

- In merito alla proposta di privilegiare la possibilità di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente piuttosto che la nuova edificazione, è evidente nel contenuto sia del primo che del secondo bando, la possibilità di operare anche la ristrutturazione di un edificio esistente, con le caratteristiche del lotto definite nel bando. Non si escludeva quindi la possibilità del riuso del patrimonio edilizio esistente, ma la stessa non ha avuto seguito nella proposta di adesione al bando pubblico che è stata inoltrata alla A.C.

- In merito alla motivazione di pubblica utilità della S.N. 38 si precisa che il servizio di presidio di sicurezza svolto dalla Caserma dei Carabinieri rappresenta non la pubblica utilità di cui al D.M 1444/68, per altro mai affermata in valutazione integrata, ma una funzione di servizio di pubblica utilità per la sua destinazione intrinseca di presidio di sicurezza. Questa caratteristica di servizio di pubblica utilità, non compete certamente al comparto edilizio residenziale, ma esso riveste una funzione accessoria rispetto alla caserma stessa.

- In merito alla contestazione che l'indirizzo n° 3 della delibera C.C. 16/2009, non riporta alcuna traccia di edificazione da parte dei privati, da questa ricostruzione dei fatti risulta chiaro che il primo bando era esclusivamente per l'edificazione della Caserma dei Carabinieri, e solo dopo l'esito "deserto" di questo, si è deciso di aprire alla possibilità edificatoria privata, per invogliare la partecipazione dei cittadini. A questo secondo avviso pubblico ha partecipato un solo proponente che si è quindi aggiudicato il bando.

- In merito alla contestazione che l'art. 36 non prevede nessuna iniziativa per la costruzione di edilizia residenziale (esclusi i P.E.E.P.) la risposta è contenuta nella lettura della normativa tecnica della Scheda normativa 37, e l'individuazione dell'art. 36 ha la caratteristica di sottolineare la prevalenza del servizio di pubblica utilità relativo alla caserma dei Carabinieri.

A fronte di queste argomentazioni si propone di confermare la previsione della variante adottata.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
- ACCOLTA IN PARTE
- NON PERTINENTE
- NON ACCOLTA



VARIANTE PARZIALE NORMATIVA E CARTOGRAFICA AL VIGENTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EX ART. 17 LEGGE REGIONALE 3/01/2005 N° 1
adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 21.07.2011

OSSERVAZIONE n° **29** data consegna **12/10/2011** prot. n° **66146**

RICHIEDENTE: Regione Toscana, Direzione generale delle politiche ambientali e per la mobilità
INDIRIZZO.: Via di Novoli 26 COMUNE: Firenze CAP: 50127

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:

- Punto 9) Razionalizzazione degli obiettivi legati alla attività di accoglienza ragazze madri nell'ambito dell'attività della Casa Famiglia S. Margherita; Punto 18) Recepimento delle norme per il recupero abitativo dei sottotetti in applicazione della Legge Regionale n. 5/2010 (recupero dei sottotetti).
- Punto 8) Individuazione di un'area per la nuova edificazione di una struttura di servizio pubblico quale la Caserma Carabinieri facente parte di un complesso immobiliare da edificare con iniziativa privata, nella frazione di Pieve di Compito.
- Punto 3) Rettifica dell'estensione del parcheggio pubblico in zona sagra di Paganico ed eventuale riconfigurazione dello stesso più vicino alla rotonda di progetto;
- Punto 17) Variazione della normativa dell'art. 48 "Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime (L.R. 1/2005 art. 41 comma 7)" riguardante la possibilità di realizzare interventi diretti sulla base di un apposito regolamento da allegare al Regolamento Edilizio in luogo dell'obbligo di progettare apposite varianti localizzative;
- Conformità urbanistica della rotatoria tra S.R. 435 e S.P. 61.
- Chiarimenti in merito ai nodi rappresentati cartograficamente come corridoi infrastrutturali che devono essere risolti ai sensi del D.P.R. 41/R del 2004.
- Garanzia del rispetto della fascia di rispetto ai sensi del disposto artt. 26 e 27 DPR 495/92.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Nello spirito di collaborazione ed al fine di migliorare la qualità tecnica dell'atto, la Regione Toscana ritiene opportuno portare alla luce alcuni suggerimenti alla A.C., così sintetizzabili:

1. Verifica della la nuova disciplina introdotta dalla variante adottata, riguardo la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in coerenza con le disposizioni introdotte dalla L.R. 40/2011, per quanto concerne le previsioni n. 9 e 18 della variante parziale.
2. In riferimento alla previsione n. 8 della Variante parziale, la Regione Toscana evidenzia che tale comparto è compreso tra un'area a prevalente uso agricolo, Art. 46 R.U. ed un'area di valore paesaggistico, Art. 44 del R.U. ; si suggerisce di valutare attentamente l'intervento al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico.
3. In riferimento alla rettifica del parcheggio pubblico di Paganico, la Regione evidenzia che in data 14/04/2011 è stato siglato il protocollo di intesa tra Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, ANAS, Regione Toscana, Provincia di Lucca, Comune di Lucca e di Comune di Capannori, nella quale viene considerato di valenza strategica l'intervento di viabilità est di Lucca; pertanto il presente punto di variante dovrà essere coerente con la definizione progettuale relativa alla viabilità est di Lucca, che è in studio da parte dell'ANAS.
4. In merito alla variazione normativa dell'art. 48 si richiama la dovuta conformità con il Regolamento regionale n° 5R/2007 di attuazione della L.R. 1/2005 e relative modifiche apportate con Regolamento regionale n° 7R/2007
5. La R.T. ci evidenzia che, al momento, risulta in fase di appalto una rotatoria tra la S.R. 435 Lucchese (Pesciatina) e la S.P. 61 Lucchese Romana (via Antonio Rossi) per la quale deve essere garantita la conformità urbanistica.
6. Sono indicati sulle cartografie di R.U. con punti circolari, dei corridoi infrastrutturali di intersezione con la S.R. 435 per i quali non risultano previsioni di attuazione; le varianti e gli interventi previsti sulle strade regionali dovranno essere verificati da R.T. secondo il DPR 41/R del 2004.



7. Considerato che il tracciato della S.R. 435 è interessato dalla revisione di molte intersezioni con viabilità locali, si raccomanda di valutare l'omogeneità di tali interventi al fine di adeguarle alle norme vigenti e di garantire la capacità di servizio e sicurezza.
8. Riguardo alle previsioni di piano relative a strade regionali si raccomanda che sia garantita la fascia di rispetto ai sensi del disposto artt. 26 e 27 DPR 495/92.

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE TECNICA:

1. Le disposizioni introdotte dalla L.R. 40/2011, vanno a modificare il dispositivo della L.R. 5/2010, assoggettando l'intervento a S.C.I.A. e inquadrando lo stesso nella Ristrutturazione edilizia, Art. 2 comma 2 del testo coordinato L.R. 5/2010: gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 79 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) e sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.). La variante parziale, al punto 18 degli obiettivi, prende atto di quanto sopra e conferma l'intervento di recupero abitativo dei sottotetti configurato come Ristrutturazione edilizia, e pertanto soggetto a S.C.I.A. (vedasi Art. 11 comma 4 delle N.T.A. del R.U. come previsto nella variante adottata). La scheda normativa n° 38 di nuova previsione (Razionalizzazione degli obiettivi legati alla attività di accoglienza ragazze madri nell'ambito dell'attività della Casa Famiglia S. Margherita), consente l'intervento di ristrutturazione edilizia con esclusione del rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, e pertanto consente implicitamente tutta la casistica di interventi riconducibili alla ristrutturazione edilizia, e quindi anche il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, come disciplinato dalla L.R. 5/2010. Stante quanto sopra il presente punto è accolto.
2. In riferimento alla S.N. 37, di nuova previsione, si prende atto del suggerimento proveniente dalla Regione Toscana, evidenziando che l'area interessata è soggetta a vincolo ambientale, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. Al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico si propone di integrare la Scheda Normativa 38 come di seguito: *Prescrizioni particolari: la nuova configurazione urbanistica dell'area dovrà essere rivolta ad ottenere una elevata qualità architettonica, funzionale e ambientale, pertanto l'intervento dovrà essere progettato secondo i criteri energetici ed ambientali indicati dall'Art. 24 del D.P.G.R. 9/02/2007, n. 2/R. La progettazione architettonica e l'inserimento ambientale dovrà essere coerente con il contesto circostante per quanto riguarda la tipologia edilizia, l'impiego dei materiali, le caratteristiche costruttive e le qualità specifiche di finitura. Al fine di migliorare l'inserimento ambientale e paesaggistico del complesso, si prescrive che il parcheggio pubblico debba essere alberato, e dotato di una fascia di verde con funzione di schermatura rispetto ai comparti edificatori, con impiego di specie vegetali arbustive ed arboree di tipo autoctono.* Si propone pertanto l'accoglimento del presente punto.
3. Il punto di variante nella frazione di Paganico (n. 4 della variante parziale) ha l'obiettivo di posizionare diversamente il parcheggio già esistente nella cartografia di R.U. vigente, in posizione simmetrica rispetto alla rotonda di progetto (individuata come corridoio infrastrutturale). Esaminato il contenuto del protocollo di intesa tra Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, ANAS, Regione Toscana, Provincia di Lucca, Comune di Lucca e di Comune di Capannori siglato il 14/04/2011, non emergono contrasti o discordanze con quanto previsto in sede di variante parziale adottata.
4. La presente variante normativa non entra nel merito del contenuto ma si sviluppa solamente come semplice rimando ad un successivo regolamento di attuazione, approvato dal Consiglio Comunale, che disciplini questa tipologia di intervento in zona agricola e che assoggetti gli stessi all'approvazione di un progetto unitario comprensivo di verifica di sostenibilità preventiva ai sensi dell'art 58 del vigente R.U. "Direttive per la valutazione integrata". Pertanto sarà in sede di regolamento di attuazione che verrà verificata e dettagliata la coerenza dei contenuti dello stesso con il D.P.G.R. 5/R "Regolamento di attuazione del Titolo V, Capo III ("Il territorio rurale") della L.R. 1/2005, come modificato dal D.P.G.R. 7/R del 9/02/2010. Si propone pertanto di confermare la previsione urbanistica adottata di questo punto.
5. Attualmente la rotatoria tra la S.R. 435 Lucchese (Pesciatina) e la S.P. 61 Lucchese Romana (via Antonio Rossi) risulta inserita all'interno della zona urbanistica "Rete infrastrutturale stradale e



ferroviaria, fasce di rispetto” Art. 40 del R.U. vigente; le aree ricadenti all’interno dei corridoi infrastrutturali sono destinate alla realizzazione di strade veicolari e di percorsi ciclopedonali e sono pertanto soggette ad esproprio. Risulta pertanto verificata la conformità urbanistica sull’area occupata dalla rotatoria.

6. I punti circolari indicati sulle cartografie di R.U., sono corridoi infrastrutturali di intersezione tra la S.R. 435 ed i vari innesti con altre viabilità comunali o provinciali; l’individuazione di questi punti di intersezione rappresenta una possibilità, sotto il profilo urbanistico, di risolvere le stesse intersezioni con rotatoria anziché a raso come attualmente sono. In sede di attuazione della previsione urbanistica, l’ente attuatore dovrà procedere in accordo con il DPR 41/R del 2/08/2004.
7. Le previsioni urbanistiche di corridoio infrastrutturale che si trovano lungo il tracciato della S.R. 435 rappresentano possibilità urbanistiche di risolvere le intersezioni con viabilità locali attraverso la progettazione di rotatorie; si recepisce quanto indicato dalla Regione Toscana, prendendo atto che al momento della progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva dell’intersezione con la S.R. 435, dovrà essere valutata di concerto con la R.T. ed ai sensi del D.P.R. 41/R del 2004, l’omogeneità di tali interventi, adeguandoli se del caso, alle norme vigenti per garantire la capacità di servizio e sicurezza.
8. Gli interventi compresi all’interno della fascia di rispetto stradale, di cui al D.P.R. 495/92, sono subordinati al rilascio da parte degli Enti preposti alla tutela delle infrastrutture, di concessione, se ricadenti all’esterno del perimetro dei centri abitati, o di nulla osta se ricadenti all’interno.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

- ACCOLTA
- ACCOLTA IN PARTE
- NON PERTINENTE
- NON ACCOLTA